



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ
690-1
“ 6 ADET DUBLEX İŞ YERİ DEĞERLEMESİ ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	18
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	18
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	18
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	20
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	20
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	20
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	20
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	21
5.3.2.1. İMAR DURUMU	21
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	21
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	22
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	25
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	27
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	32
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	32
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	32
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
8. SONUÇ	34
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ : 6 ADET DUBLEX İŞYERİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI : Keresteciler Sanayi Sitesi 27.BLOK No: 25-31-32-34-35-36 İKİTELLİ/ İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, İkitelli İlçesi, Keresteciler Sanayi Sitesi 690 Ada, 1 Parsel No'lu, 90280.46 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 25,31,32,34,35,36 Bağımsız bölüm nolu dublex işyeri nitelikli taşınmazların değerlendirilmesi

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU : Değerleme konusu 690 ada, 1 no.lu parsel İkitelli Belediyesi'nin 30.09.2005 tarihli kararı ile 1/1.000 ölçekli "Beylikdüzü Meri İmar Planı" kapsamında "İ.O.S.B. 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

- Kaks:1.00
- Taks:0.50

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ : Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda Emsal Karşılaştırma ve Gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değer Tarihi	25.12.2021
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.400.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	59.472.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	3.775.280-USD
Pazar Değeri(KDV Dahil)	4.454.831.-USD
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.376.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.803.680.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	177.977.-.USD
Kira Değeri (KDV Dahil)	210.013.-.USD

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2021
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2021
RAPORUN NUMARASI	:	2021-059
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	25.12.2021
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Keresteciler Sanayi Sitesi 27.BLOK No: 25-31-32-34-35-36 İKİTELLİ/ İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, İkitelli İlçesi, Keresteciler Sanayi Sitesi 690 Ada, 1 Parsel No'lu, 90280.46 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 25,31,32,34,35,36 Bağımsız bölüm nolu dublex işyeri nitelikli taşınmazların,20.05.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Keresteciler Sanayi Sitesi 27.BLOK No: 25-31-32-34-35-36 İKİTELLİ/ İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, İkitelli İlçesi, Keresteciler Sanayi Sitesi 690 Ada, 1 Parsel No'lu, 90280.46 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 25,31,32,34,35,36 Bağımsız bölüm nolu dublex işyeri nitelikli taşınmazların değerlendirilmesi
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ayhan TOPALOĞLU SPK Lisans NO:911254 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, No:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİ ÜNVANI	:	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	İkitelli Osb/Başakşehir/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :		

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İstanbul

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.

İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.



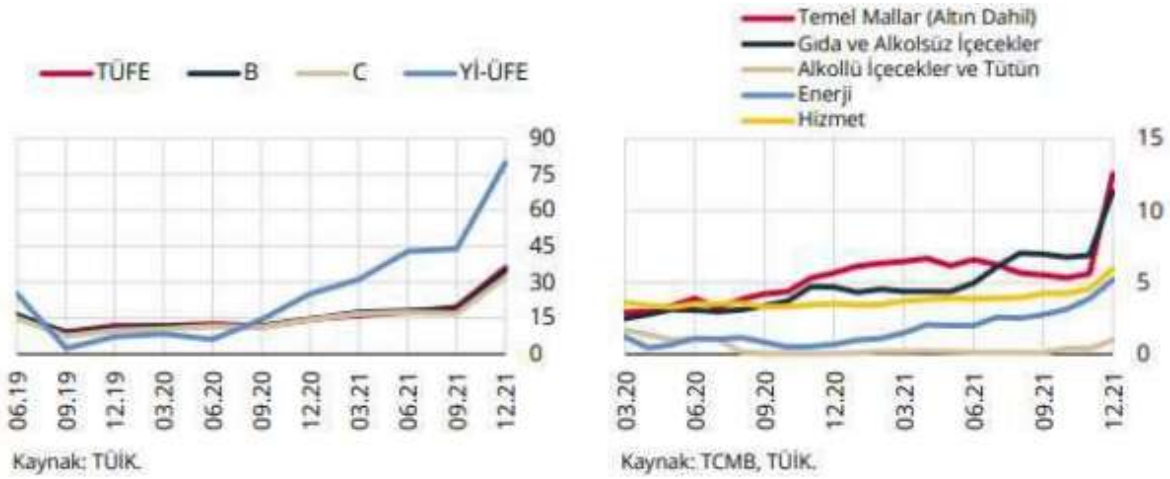
İstanbul'un Konumu

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

TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde

puan olmuştur. Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

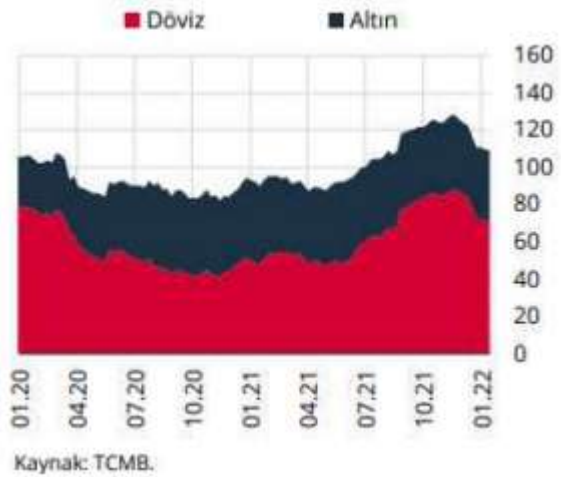
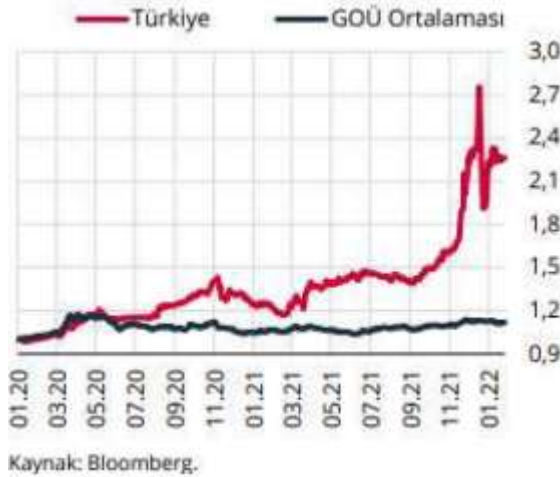


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puanı indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puanı indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir. Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy

girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



SEKTÖREL VERİLER

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak

gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu deviminin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir. Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir. 2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistini kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistini %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibarıyla de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı

söylenbilir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur

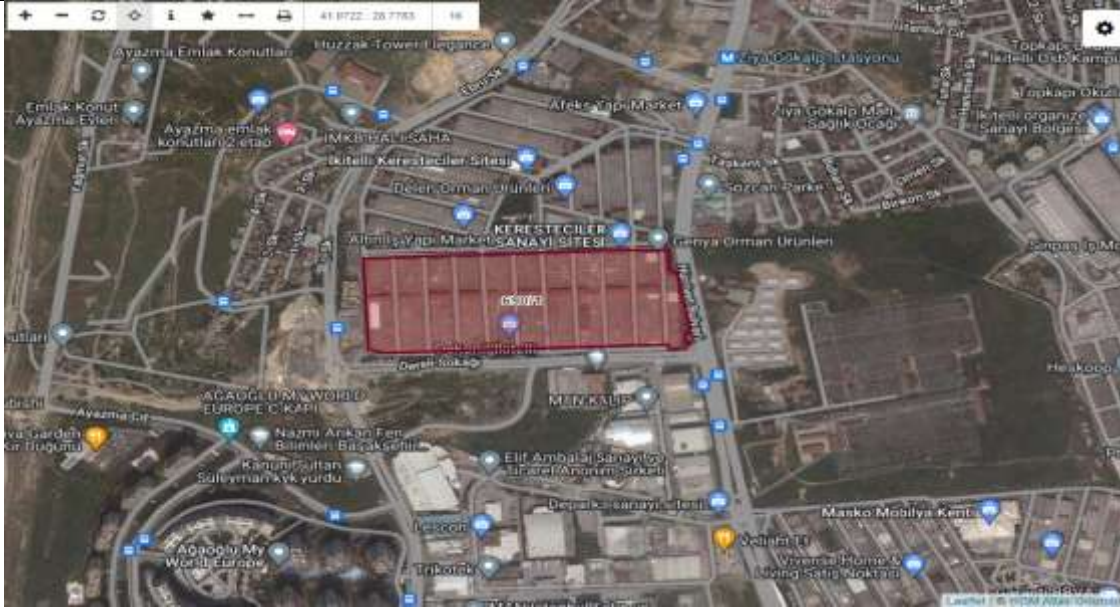
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkulün açık adresi: , Ziya Gökalp Mah., Keresteciler Sanayi Sitesi Yolu Sok., No:23-25, Başakşehir, İstanbul, Türkiye Keresteciler Sanayi Sitesi, 27. Blok

Değerleme konusu taşınmazların Ziya Gökalp Mah. üzerinde konumlu olup konu taşınmazların Bulvar'dan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede sanayi ve ticaret amaçlı yapılaşmalar yoğunluk göstermekte olup

Atatürk Olimpiyat Stadyumu	1,50 km	Başakşehir Stadyumu	7 km
Mall Of İstanbul	5 km	Arena Park AVM	2km
Atatürk Havalimanı	18 km	Ağaoğlu My World Çarşısı	1km



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Keresteciler Sanayi Sitesi, İkitelli OSB Mah., Başakşehir, İstanbul, Türkiye açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 690 Ada,1 Parsel No'lu, 90280.46m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan '11 ADET İŞYERİ BLOKLARI' olarak inşa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 adet dublex işyeri
Bina Toplam İnşaat Alanı	51.093 m ²
Yaşı	6
Dış Cephe	Ahşap, sermaik, pvc kaplama

Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Diğer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	-
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	-
Park Yeri	-
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi,
Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	

Keresteciler Sanayi Sitesi, İkitelli OSB Mah., Başakşehir açık adresli üzerine konumlanmış sanayi sitesi içinde bulunmaktadır. Taşınmaz köşe parsel niteliğinde olup Karşıyaka Caddesine ve Dereli Sokağa yakın cephelidir. Değerleme konusu taşınmaza toplu taşıma ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Mahallesi	: İkitelli-2
Mevkii	:
Pafta No	: --
Ada No	: 690
Parsel No	: 1
Arsa Yüzölçümü	: 90280.46m ²
Arsa Payı	: Tablo-1
Ana Gayr. Vasfı	: 11 ADET İŞYERİ BLOKLARI
Bağımsız Bölüm / Nitelik	: Tablo-1
Blok	: Tablo-1
Kat	: Tablo-1
Bağımsız Bölüm No	: Tablo-1
Sahibi	: Tablo-1

Tapu Tarihi

: 06.01.2021

BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
27H	ZEMİN-1	25	DUBLEX İŞYERİ	30/13794	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
27H	ZEMİN-1	31	DUBLEX İŞYERİ	30/13794	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
27H	ZEMİN-1	32	DUBLEX İŞYERİ	30/13794	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
27H	ZEMİN-1	34	DUBLEX İŞYERİ	30/13794	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
27H	ZEMİN-1	35	DUBLEX İŞYERİ	30/13794	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
27H	ZEMİN-1	36	DUBLEX İŞYERİ	30/13794	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Takbis Sisteminden alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda takyidatlar bulunmakta olup Takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde beyanlar bulunmaktadır.

Beyan:

Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)Tarih 04.07.2014 Yevmiye No: 10928

İrtifak:

-A. H:TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)
Tarih: 26.12.1996 Yevmiye No:8915

-B. H:TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)

Tarih: 26.12.1996 Yevmiye No:8915

Beyan:

YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Diğer (Konusu: -) Tarih: 21.05.2018 Yevmiye No:11548

ŞERH:

-KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115,09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE131.58 M2 KISIMLAR TRAFİKO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ Tarih: 13.08.1993 Yevmiye No:4566

- 35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFİKO YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ.
Tarih: 13.08.1993 Yevmiye No:4566

- 85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121,55 M2 TRAFİKO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. Tarih: 13.08.1993 Yevmiye No:4566

- 129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122,40 M2 KISIMDA TRAFİKO YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ Tarih: 13.08.1993 Yevmiye No:4566

-YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFİKO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ Tarih: 09.06.1994 Yevmiye No:3015

- YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFİKO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ Tarih: 07.03.1997 Yevmiye No:1704

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası

değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İ.O.S.B 2.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI"

Plan Onay tarihi: 14.05.2003

Lejandı: İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Yapılaşma koşulları; Taks: 0.50 **Kaks:** 1.00

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Başakşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 01.01.2007 tarihli, toplam 51.093 m² kapalı alanlı otel için hazırlanmış "**Mimari Proje**" bulunmaktadır.
- 12.03.2007 tarih, 2007/010 numaralı toplam 144586,70 m² kapalı alanlı bina için verilmiş "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- 01.06.2007 tarih, 2007/029 numaralı, toplam 144586,70 m² kapalı alanlı bina için verilmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.
-

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 01.01.2007 tarihli "Mimari Proje" ve 01.06.2007 tarih, 2007/029 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemi yapmış ve yasal sürecini tamamlamıştır.

Parsel üzerinde mevcut yapıya ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Belirli Bir kesime hitap etmesi
- Satış sürecinin uzun sürebilmesi

- Gayrimenkul(Ofis-Dükkan) sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve Euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yapı Kullanma İzin belgesinin bulunması
- Yapının tamamlanmış olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Tabela, reklam değerinin yüksek olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların Dükkan ve Ofis nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yöntemleri kullanılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:580 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 18.500.000 TL bedel ile satılıktır. (31.900 TL/m2) **Artur Emlak: 0533 652 42 67**

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:600 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (30.000 TL/m2) **Uğur Emlak: 0212 670 06 47**

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:600 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 16.990.000 TL bedel ile satılıktır. (28.300 TL/m2) **Uğur Emlak: 0212 670 06 47**

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:600 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 17.600.000 TL bedel ile satılıktır. (29.333 TL/m2) **Sahibinden: 0530 938 77 88**

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:600 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (30.000 TL/m2) **Apay Emlak: 0532 133 97 52**

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:280 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 32.000 TL bedel ile kiralıktır. (114.33TL/m2) **Koruk Emlak: 0530 226 41 88**

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan brüt: 58 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 60.000 TL bedel ile kiralıktır. (103.TL/m2) **Meganur Emlak:0535 297 94 97**

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan brüt 850 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 110.000 TL bedel ile kiralıktır. (129.TL/m2) **Turyap Emlak: 0212 542 00 47**

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:500 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 50.000 TL bedel ile kiralıktır. (100,00TL/m2) **Nuh Emlak: 0535 323 20 77**

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 katlı brüt:900 m2 kullanım alanlı dükkan pazarlıklı 90.000 TL bedel ile kiralıktır. (100TL/m2) **Türkiye Emlak: 0535 400 33 44**

SATILIK DÜKKAN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	31900	30000	28300	29333	30000
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	10%	10%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		31900	30000	28350	29333	30000

KİRALIK DÜKKAN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	114	103	129	100	100
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	20%	0%	20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		119.13	117.42	122.50	114	114

6.6 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Bu Analiz ile elde edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir. Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan ve raporun 6.5 maddesinde belirtilen emsaller analiz edilerek değer takdir yapılmıştır. 690 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazlar konum olarak

emsallerine kıyaslanarak taşınmazların kat ve konumuna göre şerefiye uygulanarak değerlendirilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN/M2	M2 BİRİM DEĞERİ/TL	KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER/TL
1	27H	ZEMİN-1	25	DUBLEX İŞYERİ	280	30000	8.400.000
2	27H	ZEMİN-1	31	DUBLEX İŞYERİ	280	30000	8.400.000
3	27H	ZEMİN-1	32	DUBLEX İŞYERİ	280	30000	8.400.000
4	27H	ZEMİN-1	34	DUBLEX İŞYERİ	280	30000	8.400.000
5	27H	ZEMİN-1	35	DUBLEX İŞYERİ	280	30000	8.400.000
6	27H	ZEMİN-1	36	DUBLEX İŞYERİ	280	30000	8.400.000
TOPLAM DEĞER							50.400.000
KDV HARIÇ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER							50.400.000

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevki, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde prestijli bir yapı bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, taşınmazların değeri **50.400.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazların değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu tespit için taşınmazın mahallindeki kullanım şekli dikkate alınarak taşınmazdan elde edilebilecek kira değeri tespit edilmiştir. Direkt İndirgeme Yönteminde,

K.O: Toplam Gelir/Değer - yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmada benzer taşınmazlar için Kapitalizasyon oranının 0,05 (1/20 YIL) olduğu tespit edilmiştir. Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

SIRA NO	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN/M2	M2 BİRİM DEĞERİ/TL	AYLIK KİRA TL/YIL	YILLIK KİRA TL/YIL
1	27H	ZEMİN-1	25	DUBLEX İŞYERİ	280	120	33000	396.000
2	27H	ZEMİN-1	31	DUBLEX İŞYERİ	280	120	33000	396.000
3	27H	ZEMİN-1	32	DUBLEX İŞYERİ	280	120	33000	396.000
4	27H	ZEMİN-1	34	DUBLEX İŞYERİ	280	120	33000	396.000
5	27H	ZEMİN-1	35	DUBLEX İŞYERİ	280	120	33000	396.000
6	27H	ZEMİN-1	36	DUBLEX İŞYERİ	280	120	33000	396.000
TOPLAM DEĞER							198.000	2.376.000
KDV HARIÇ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER							198.000	2.376.000

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 198.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 198.000.TL x 12 AY=2.376.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 2.376.000 TL/0,05=47.520.000 TL

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu Analiz ile elde edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Yaklaşım	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	50.400.000
Gelir Yaklaşımı	47.520.000

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi'nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Dükkan " olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değer Tarihi	25.12.2021
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.400.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	59.472.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	3.775.280-USD
Pazar Değeri(KDV Dahil)	4.454.831.-USD
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.376.000.-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	2.803.680.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	177.977.-.USD
Kira Değeri (KDV Dahil)	210.013.-.USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 usd =13.35.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ayhan TOPALOĞLU

SPK Lisans No:911254

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

















































TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-5-2022-10:38



Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822293017	20220509-1775-F04344	29301

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	690/1
Taşınmaz Kimlik No:	20869486	AT Yüzölçüm(m2):	90280.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEX İŞYERİ
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	27H/ZEMİN-1//36
Cilt/Sayfa No:	216/21407	Arsa Pay/Payda:	30/13794
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 ADET İŞYERİ BLOKLARI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)	(SN:6031599) İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Başakşehir - 04-07-2014 15:30 - 10928	-

1 / 4

		BAŞKANLIĞI VKN:4810026029		
İrtifak	A. H:TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
İrtifak	B. H:TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558489989	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2021 327	-

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	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115.09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE	GENTAŞ DEKORATİF	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı)	

2 / 4

	131.58 M2 KISIMLAR TRAFYO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 4566 YEV.	YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFYO YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121.55 M2 TRAFYO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122.40 M2 KISIMDA TRAFYO YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFYO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 09/06/1994 YEV:3015	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 09-06-1994 00:00 - 3015	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI	GENTAŞ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK	Küçükçekmece	

3 / 4

	ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFYO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 07/03/1997 YEV:1704	DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatıldı) - 07-03-1997 00:00 - 1704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Başakşehir - 21-05-2018 14:02 - 11548	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y654T_ITzgD kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822293017	20220509-1775-F04344	29301

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	690/1
Taşınmaz Kimlik No:	20869485	AT Yüzölçüm(m2):	90280.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEX İŞYERİ
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	27H/ZEMİN-1//35
Cilt/Sayfa No:	216/21406	Arsa Pay/Payda:	30/13794
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 ADET İŞYERİ BLOKLARI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)	(SN:6031599) İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Başakşehir - 04-07-2014 15:30 - 10928	-

1 / 4

İrtifak	Açıklama	BAŞKANLIĞI VKN:4810026029		
İrtifak	A. H:TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
İrtifak	B. H:TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558489985	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2021 327	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115.09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE	GENTAŞ DEKORATİF	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı)	

2 / 4

	131.58 M2 KISIMLAR TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 4566 YEV.	YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121.55 M2 TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122.40 M2 KISIMDA TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 09/06/1994 YEV:3015	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 09-06-1994 00:00 - 3015	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI	GENTAŞ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK	Küçükçekmece	

3 / 4

	ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 07/03/1997 YEV:1704	DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatildi) - 07-03-1997 00:00 - 1704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Başakşehir - 21-05-2018 14:02 - 11548	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gHILGd186CQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822293017	20220509-1775-F04344	29301

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	690/1
Taşınmaz Kimlik No:	20869484	AT Yüzölçüm(m2):	90280.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEX İŞYERİ
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	27H/ZEMİN-1//34
Cilt/Sayfa No:	216/21405	Arsa Pay/Payda:	30/13794
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 ADET İŞYERİ BLOKLARI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)	(SN:6031599) İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Başakşehir - 04-07-2014 15:30 - 10928	-

1 / 4

		BAŞKANLIĞI VKN:4810026029		
İrtifak	A. H:TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
İrtifak	B. H:TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558489982	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2021 327	-

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	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115.09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE	GENTAŞ DEKORATİF	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı)	

2 / 4

	131.58 M2 KISIMLAR TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 4566 YEV.	YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121.55 M2 TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122.40 M2 KISIMDA TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 09/06/1994 YEV:3015	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 09-06-1994 00:00 - 3015	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI	GENTAŞ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK	Küçükçekmece	

3 / 4

	ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 07/03/1997 YEV:1704	DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatıldı) - 07-03-1997 00:00 - 1704	
--	--	---	-------------------------------------	--	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XEhmxcu1_up kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822293017	20220509-1775-F04344	29301

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	690/1
Taşınmaz Kimlik No:	20869482	AT Yüzölçüm(m2):	90280.46
il/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEX İŞYERİ
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	27H/ZEMİN-1//32
Cilt/Sayfa No:	216/21403	Arsa Pay/Payda:	30/13794
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 ADET İŞYERİ BLOKLARI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)	(SN:6031599) İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Başakşehir - 04-07-2014 15:30 - 10928	-

1 / 4

		BAŞKANLIĞI VKN:4810026029		
İrtifak	A. H:TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
İrtifak	B. H:TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558489977	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2021 327	-

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	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115.09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE	GENTAŞ DEKORATİF	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi)	

2 / 4

	131.58 M2 KISIMLAR TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 4566 YEV.	YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121.55 M2 TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122.40 M2 KISIMDA TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 09/06/1994 YEV:3015	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatildi) - 09-06-1994 00:00 - 3015	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI	GENTAŞ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK	Küçükçekmece	

3 / 4

	ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 07/03/1997 YEV:1704	DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatildi) - 07-03-1997 00:00 - 1704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Başakşehir - 21-05-2018 14:02 - 11548	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wLJssxKG7zP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822293017	20220509-1775-F04344	29301

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	690/1
Taşınmaz Kimlik No:	20869481	AT Yüzölçüm(m2):	90280.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEX İŞYERİ
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	27H/ZEMİN-1//31
Cilt/Sayfa No:	216/21402	Arsa Pay/Payda:	30/13794
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 ADET İŞYERİ BLOKLARI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)	(SN:6031599) İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Başakşehir - 04-07-2014 15:30 - 10928	-

1 / 4

İrtifak	Açıklama	BAŞKANLIĞI VKN:4810026029	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A. H:TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915
İrtifak	B. H:TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558489974	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2021 327	-

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	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115.09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE	GENTAŞ DEKORATİF	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı)	

2 / 4

	131.58 M2 KISIMLAR TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 4566 YEV.	YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121.55 M2 TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122.40 M2 KISIMDA TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 09/06/1994 YEV:3015	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 09-06-1994 00:00 - 3015	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI	GENTAŞ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK	Küçükçekmece	

3 / 4

	ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 07/03/1997 YEV:1704	DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatıldı) - 07-03-1997 00:00 - 1704	
Beyan	Diğer (Konusu: SÜREKSİZ) Tarih: 21/05/2018 Sayı: 201343	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Başakşehir - 21-05-2018 14:02 - 11548	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KUFhKOb1HUv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Kaydı Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822293017	20220509-1775-F04344	29301

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	690/1
Taşınmaz Kimlik No:	20869542	AT Yüzölçüm(m2):	90280.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEX İŞYERİ
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	27H/ZEMİN-1//25
Cilt/Sayfa No:	216/21396	Arsa Pay/Payda:	30/13794
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 ADET İŞYERİ BLOKLARI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28/05/2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer)	(SN:6031599) İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Başakşehir - 04-07-2014 15:30 - 10928	-

1 / 4

		BAŞKANLIĞI VKN:4810026029		
İrtifak	A. H.TEAŞ LEHİNE 2969 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
İrtifak	B. H.TEAŞ LEHİNE 2729 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-12-1996 00:00 - 8915	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558489990	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-01-2021 327	-

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	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 91.80 M2 VE 115.09 M2 GEÇİŞ YERİ, 121.38 M2 VE	GENTAŞ DEKORATİF	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı)	

2 / 4

	131.58 M2 KISIMLAR TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL DEN TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 4566 YEV.	YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	35.99 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 5036 M2 TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	85.80 M2 LİK KISIMDA GEÇİŞ YERİ 121.55 M2 TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ. 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	129.90 M2 KISIM GEÇİŞ YERİ 122.40 M2 KISIMDA TRAFÖ YERİ 99 YILLIĞI 1 TL TEK GN. MD. LEHİNE KİRA ŞERHİ 13/08/1993 YEV:4566	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 13-08-1993 00:00 - 4566	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE 2 ADET T.M. NOLU TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 09/06/1994 YEV:3015	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 09-06-1994 00:00 - 3015	
Serh	YILLIĞI 1 TL 99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI	GENTAŞ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK	Küçükçekmece	

3 / 4



	ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRAFÖ YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ 07/03/1997 YEV:1704	DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2. Bölge(Kapatıldı) - 07-03-1997 00:00 - 1704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Başakşehir - 21-05-2018 14:02 - 11548	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GNq8MKGQ1Qi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

 İSTANBUL İLİ İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI						
YAPI SAHİBİ						
 PIRAMİT Mimarlık Şehircilik Mühendislik Y. NİMAR T. TOYDEMİR						
MİMARİ DÖZGE			BLOK ADI		(17) L BLOK (18)-(19)-(21)-(22)-(24)-(25) J BLOK (26)-(23)-(26) I BLOK (27) H BLOK	
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI	UNVANI	TESCİL NO.	ODA SİCİL NO.	ODA BELGE NO.	VERGİ DAİRESİ SİCİL NO.	SORUMLULUK İMZASI YERİNE
TURGUT TOYDEMİR	MİMAR	34 0000	1673	224	BEŞİKTAŞ 73000000000	
ADRES	KORUKENT YOLU BİRKENT SİTESİ A BLOK D.1 LEVENT/İST					
ELEFON / FAX / E-MAIL	2122752716	2122750723	info@piramit-td.com			
YAPI SAHİBİNİN						
ADI SOYADI	VERGİ DAİRESİ				VERGİ SİCİL NO.	
ADRESİ	S.İSTANBUL SERBESTÇİLER K.S.Ş.Y.K.					
ELEFON / FAX / E-MAIL						
TESCİL	PROJE NİTELİĞİ				PUL - İMZA	
	KİŞİSEL ONAY 22.03.2007					
PANDEMİR SERBESTÇİLER K.S.Ş.Y.K.			MİMARLIK ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK		PIRAMİT MİMARLIK ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK	
Dr. Fatma Ayhan Çelebi Kurumlar Hukukçusu M. C. 2 / 410 D. 3 / F. 2 / 31000000 Etiler/Beşiktaş / İstanbul / T.C. 810 041 0444			M. C. 2 / 410 D. 3 / F. 2 / 31000000 Etiler/Beşiktaş / İstanbul / T.C. 810 041 0444		Dr. Fatma Ayhan Çelebi Kurumlar Hukukçusu M. C. 2 / 410 D. 3 / F. 2 / 31000000 Etiler/Beşiktaş / İstanbul / T.C. 810 041 0444	
YAPININ YERİ	FİNA YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ - CİNSİ		İNCELENEN BELGELER TARİH YB NO.			
E. KÜÇÜKÇEKMECE	T. İNŞ. ALANI		Tapu 02.08.2005/1123			
MALE İKİTELLİ	KAT ADEDİ		Çizim 21.09.2005/1100			
YAK YOL	İNŞ. CİNSİ		Kırsal R. 07.08.2005/1097			
TA F21c-16-c-1a	KUL. AMACI		İmar Durumu 30.09.2005-1168			
690	İNŞ. SÜRESİ		Tasat. bit. 10.10.2005-1198			
SEL	MİM. HİZ. SİRFİ		Kat. Karş. 06.10.2005-1197			
EAHİT	MALİYET G.					
JE NO	MAKS. AÇIKLIK					
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili proje; 4562 sayılı O.S.B. Kanunu'nun maddesine ve Uygulama Yönetmeliği'nin 68 - 71. nci maddelerine, İmar Planı'na ve diğer mevzuat hükümlerine göre 1/20..... sayılı İmar durumuna göre tarafımızdan tasdik edilmiştir.						
TEKNİK ELEMAN	RAPORTÖR		İMAR ŞEFİ		YÖNETİM MÜDÜRÜ	
	Hasan ÖZGÜRT Mimar 22.03.2007				Nuri KONAŞ Yönetim Kurulu Başkanı V.	
O N A Y						
YÖNETİM KURULU ÜYESİ			YÖNETİM KURULU BAŞKANI			
Recep GÜNEYKAYA Yönetim Kurulu Üyesi			Nuri KONAŞ Yönetim Kurulu Başkanı V.			



İSTANBUL İLİ
İKTİLLİ ORGANİZE SANAYİ
BÖLGESİ BAŞKANLIĞI

İSİM : S.S. İST.KERESTECİLER K.S.S.Y.K.
ADRES : Organize Sanayi Bölgesi
İktelli - İSTANBUL
TARİHİ : 30.09.2005 İLGI : 27.06.2006 TARİHİ ve 2006/61 kayıt no.lu sayılı dâhice k.
BAYI : 1163

İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş Arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu durumu ile yalnız proje tanzim ettirebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

Proje ile müraعات esnasında İSKİ Genel Müdürlüğü'nce taadikli foseptik veya kanal projesi, kadastro den alınacak Aplikasyon (röperü) krokisi, Bölge Müdürlüğü'nden alınacak inşaat iznı kamet Rölivesel, blok ebatları, ön arka bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en boy kesimleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir. Ekta verilen plan notlarının bütün şartları sağlanmadıkça Yapı Ruhsatı verilmez.

Meri İmar Planı				Plan paftası ektedir.			
Adı	: İ.O.S.B. 2. ETAP UYGL. İMAR PLANI			Bina Yüksekliği	: Kroki	İnşaat nizamı	: Ayrık
Taadik Tarihi	: 14.05.2003			Bina Derinliği	: Kroki	TAKS	: 0.50
Ölçeği	: 1 / 1000			Ön Bahçe Mesafesi	: Kroki	KAKS	: 1.00
İlçesi	: KÜÇÜKÇENMECE			Yan Bahçe Mesafesi	: Kroki	İmar Şartları	Bahçe : Yönetmelik
Bölgesi	: İKTİLLİ ORGANİZE SANAYİ BÖL.			Arka Bahçe Mesafesi	: Kroki		Cephe : *
Kooperatifi	: S.S. İST.KERESTECİLER K.S.S.Y.K.			Kot alınacak Nokta	: Yönetmelik	Çeb Katı	Yapılamaz
İmar Pafta no	: F21C16C1b						Yapılır
Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	e- Sanayi sahası	b) Sosyal tesis alanıdır.		
F21C16C1b	690	1	90.280.46	c) Kamu Hizmeti alanıdır.	d) Yol ve İstasyon Alanı		

İta durumu kadastral paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Harita Teknisyeni

Adı ve Soyadı : Cemal KARAKUŞ

İmza

Tarih : 28.09.2005

İmar Şefi

Adı ve Soyadı : İsmail US

İmza

Tarih : 28.09.2005

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Rapörtör

Adı ve Soyadı : Hasan ÖZYURT

İmza

Tarih : 28.09.2005

Bölge Müdürü

Adı ve Soyadı : İsmail US

İmza

Tarih : 28.09.2005

YÖNETİM KURULU BAŞKAN V

30 Eylül 2005



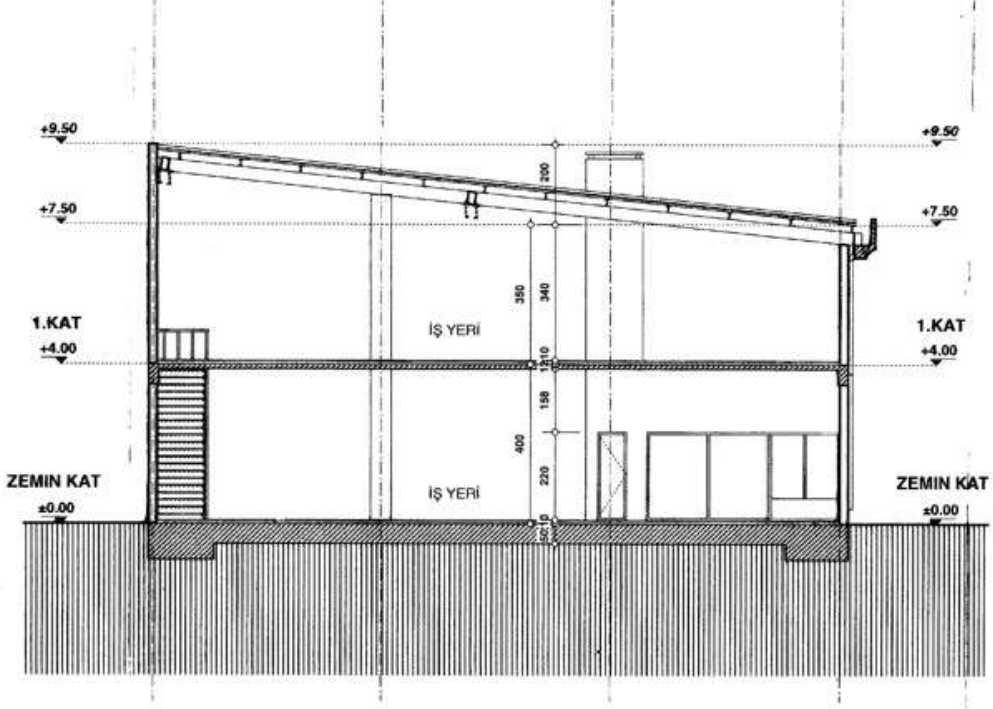
27.(H) BLOK İST.KERESTECİLERİ K.S.S.YAPI KOOPERATİFİ
27.(H) BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BÖLÜM NO	DÜZENLEME NO	TAPU BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ		MİNAZ NO	MİNAZ NO	MİNAZ NO	MİNAZ NO	MİNAZ NO	MİNAZ NO	MİNAZ NO
		YERİ	NO	YERİ	NO							
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

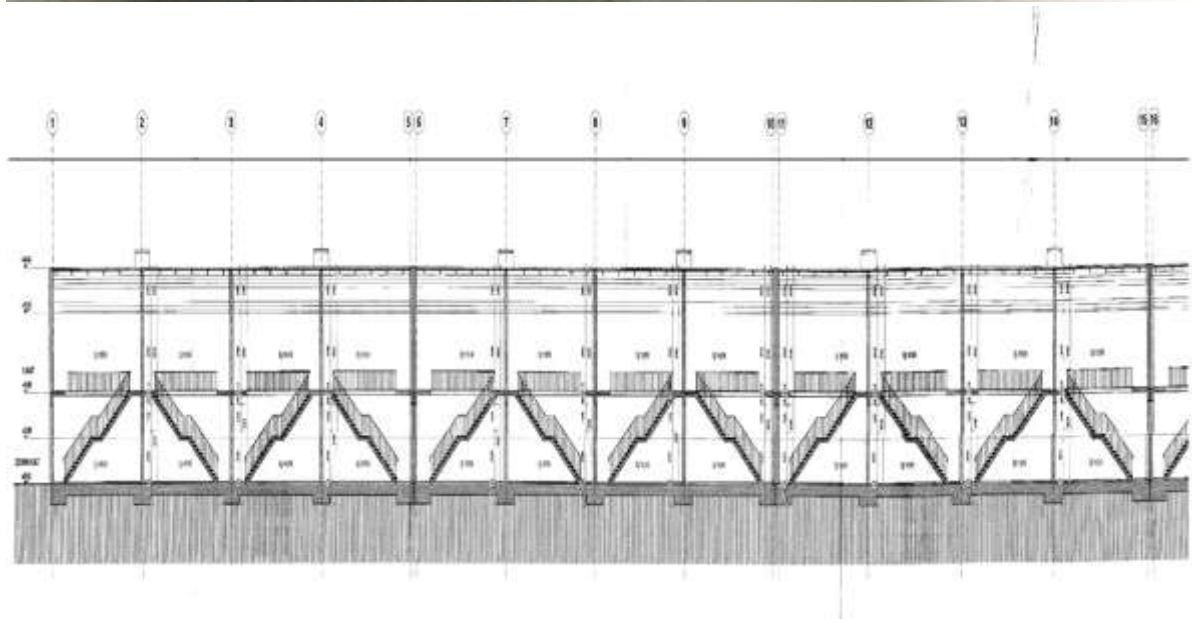
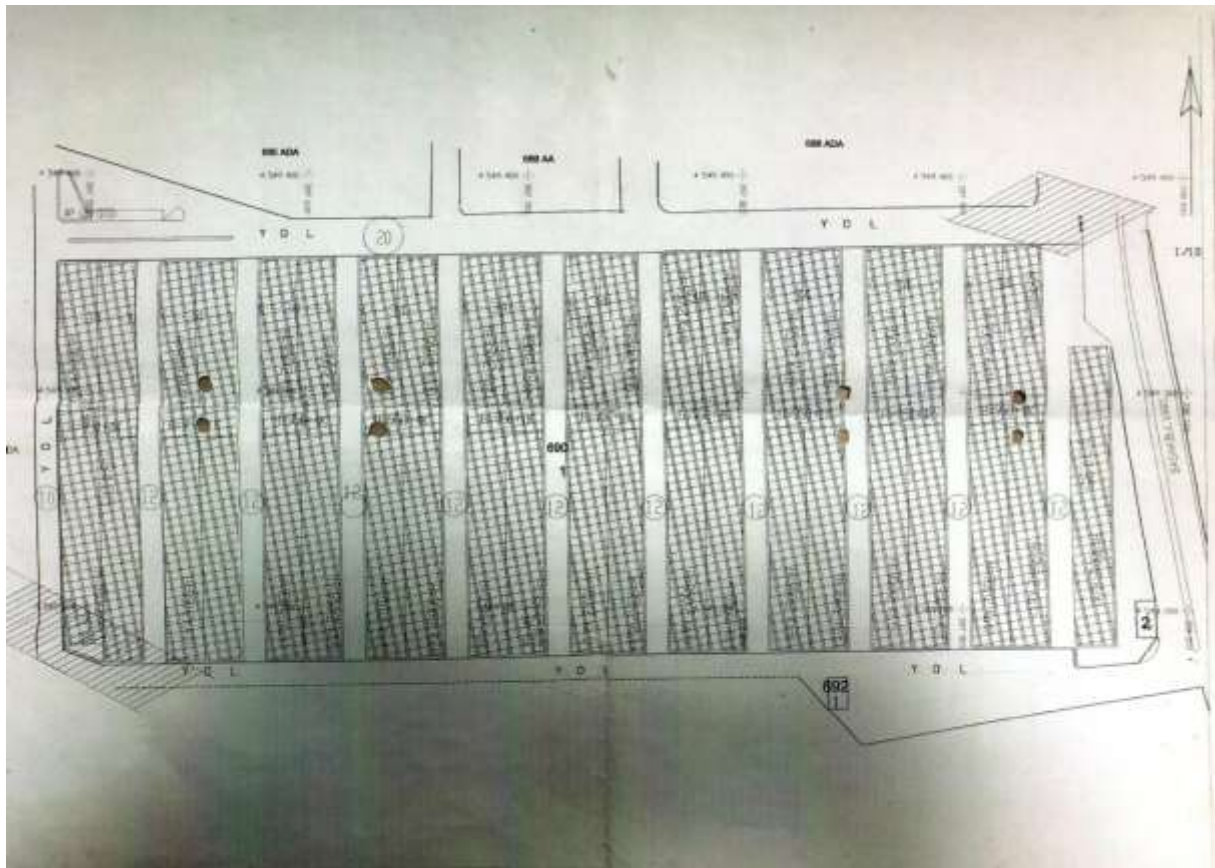
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70

25.(J) BLOK İST.KERESTECİLERİ
25.(J) BLOK BAĞIM

BÖLÜM NO	DÜZENLEME NO	YERİ	NO
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50



A-A KESİTİ Ö: 1/100



**1/5000 NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZE PLAN NOTLARI**

1. Organize Sanayi Bölgesindeki kamu hizmetlerine ayrılan alanlarında, Emsal:1.00; yapı yaklaşma mesafesi 5 m.'dir. OSB ortak alanlarının mülkiyet ve tazarrufu OSB'ye ait olup; ihtiyaç halinde ilgili kurum ve kuruluşlara tahsis edilecektir.
2. Organize Sanayi bölgesi içinde sanayi sitesine tahsisli olsun ya da olmasın kamuya ayrılmış alanların altında, merkezi ısıtma, su deposu, arıtma tesisi, elektrik tesisleri, v.b.'lerin dağıtım gibi, teknik altyapının gerçekleştirilip kanulların tesis, gerekli hallerde "İrtifak Hakkı" kurmak suretiyle yapılacaktır.
3. a) Siteler içindeki planda gösterilen katlı otoparkların yapımı zorunludur. Yapımı, ilgili kooperatif tarafından gerçekleştirilecektir.
b) Sanayi, sosyal tesis vb. alanlarda yapılacak binalarda otopark ihtiyacı, kendi parselleri bünyesinde çözülecektir. Zemin kat altında parselin tamamı ve yapı taşıyıcı sistemi müsait ise çatı kat, ticari amaç içermemek şartı ile otopark olarak kullanılabilir. Çatıya çıkış rampasının parsel içindeki konumunun uygulanmasına OSB Bölge Müdürlüğü yetkilidir.
c) Otopark hesabı yapılırken, sanayi sitesi atölye blokları için inşaat alanlarının her 125 m²'sine 1 adet, müstakil sanayi inşaat alanlarının her 200 m²'sine 1 adet en az otopark yeri ayrılacaktır. Sosyal tesis alanlarında ise sosyal tesisin kullanımına göre ilgili fonksiyona göre Otopark Yönetmeliğinde belirtilen araç sayısı hesaplanacaktır. Ön bahçe ve yan bahçelerde derinliği en az 5 m. olan yerler otopark olarak kullanılabilir.
4. Taşıyıcı sistemi, uygun olmak, araç çıkışına ve girişine uygun rampa sistemi yapılmak ve ruhsata esas projelendirilmek şartı ile İstetim ve İskolandan dolayı binaların verimli ve fonksiyonel hizmet verebilmesi için sanayi yapılarının her katına araç çıkabilir. Bu katlarda araçlar için yüklenme boşatma alanı veya araç sirkülasyon alanı yapılabilir.
5. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun geçici 5 inci maddesine göre, her kooperatifin bir katlı olması nedeniyle kooperatiflerin mülkiyet sınırları içinde kalan ve bu planda gösterilen site içi yollar, otoparklar ve yeşil alanlarını, isteyen Kooperatifler OSB'ye terk edecektir. Kooperatifler bu alanlarını OSB'ye terk etseler dahi, bu alanların bakım ve onarımı, Kooperatifin sorumluluğundaki alanlar olup, amacı dışında kullanılmayacaktır. Altyapı ve üst yapı inşaat ve bakımları ile diğer ortak alan hizmetlerini ilgili Kooperatif yapacaktır. Kooperatiflerin, bu alanlardaki sorumluluğuna yerini getirip getirmediği konusundaki işlemleri OSB Bölge Müdürlüğü denetlemeye yetkilidir.
6. Site dışı yollar, yeşil alanlar ve kooperatif mülkiyetindeki OSB ortak tesislerine ayrılmış alanlar OSB'ye terk edilmeden uygulanamaz. Bu kısımlar OSB'nin tasarrufunda ve sorumluluğundadır.
7. İkili Organize Sanayi Bölgesi birinci derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin einsterinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
8. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statij ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
9. İkili OSB içindeki sosyal tesislerde, ticari amaçlı kullanımlar, yönetim birimleri, konaklama tesisi, sağlık tesisi, spor tesisi, okul, kreş, anaokulu, kültür merkezi, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, meslek edindirme kursları, ibadet yeri, sendika binası, işçi sağlığı ve iş güvenliği merkezleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Sanayi sitelerinin içindeki sosyal tesis alanlarıyla ilgili Organize Sanayi Bölgesi Müteahhibi Heyet Başkanlığının 29/09/2005 tarih ve 9 no'lu kararı'ndaki proje yapım standartlarına uygun olarak Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı'na onaylanacak olan projeye göre yapılacaktır.
10. Sanayi ve sosyal tesis vb. alanlarda, yapı ruhsatı safhasında, parseli etkileyen altyapı veya üstyapı tesisleri için ilgili kurum ve kuruluşların (İSKİ, BEDAŞ, TCK, İBB Metro vb.) gerekli görüşleri alınacak, önerilen tedbirler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
11. Sanayi sitesi atölye yükseklikleri $Y_{max} \leq 12$ metreyi geçemez. Bu yükseklik içinde kalmak ve Kooperatife tahsisli inşaat alanı büyüklüğünü geçmemek şartı ile atölyelerin içindeki kat sayısı, iskoluna göre OSB Bölge Müdürlüğüne onaylanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.
12. Atölye bloklarında enine ve boyuna kademeli yapılabilir. Katlı veya kademeli bloklarda, yol kurumu kotunun yüksek olduğu yola göre su basman kotu belirlenecektir.
13. Yatay kat mülkiyeti kurulmuş sanayi sitesi atölye bloklarında, bağımsız bölüm arsa payına, aplikasyon alanını değiştirmemek ve komşu mallara karşı gerekli her türlü teknik önlem (kasa, kuyu temel, vb.) ve sorumluluğu almak şartı ile bağımsız bölümler yıkılarak, imar durumuna göre yeniden yapılabilir.
14. OSB'deki Kooperatif alanlarında ve müstakil sanayi parsellerinde, kirletici siteüğü, ilgili kurum kriterlerini aşanlar, kendi içlerinde ön arıtma tesisi ya da baca filtresi kuracaklardır. İlgili kurumca istenmesi halinde kooperatif siteleri içinde çöp + katı atık projesine göre çöp toplama yeri ayrılacaktır.
15. İşçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
16. Enerji nakil hattı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup, ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.
17. Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hijyette Kanunu ile yürürlükteki İhyer Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
18. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklere uyulacaktır. Bu konuda ilgili kuruluşlarca belirtilen gerekli önlemler alınacaktır.
19. Belirtilmeyen hususlarda; 4562 sayılı OSB Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 1 0 0 7

1 Ruhsat veren kurum İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI		2 Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İnatat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Bitmiş yapı		3 Ruhsatın Onay Tarihi 12.03.2007		4 Ruhsat No 2007/010			
İl : İSTANBUL		5 İmar planı onay tarihi 15.11.2002		9 Parselasyon planı onay tarihi 02.08.2005		10 İmar durumu tarihi ve no 30.09.2006 - 1168			
İlçe : KÜÇÜKÇEKMECE		11 Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) SANAYİ - 90280,46 M²		12 Tapu tescil belgesi veren kurum K. ÇEKMECE 2. TAPU SİC. MÜD.		13 Tapu tescil belgesi tarihi ve no 07.02.2007 - 483			
Bucak : -		14 Zemin etüdü onay tarihi 01.03.2007		15 ÇED raporu onay tarihi		17 Planlanan inşaat bitirme tarihi			
Köy : İKİTELLİ		16 Planlanan inşaat başlama tarihi		17 Planlanan inşaat bitirme tarihi		18 Ruhsatın geçerlilik tarihi 12.03.2012			
Belediye : -		19 Mahalle : 2. BÖLGE		19 Mahalle : -		19 Mahalle : -			
Muhhtarlık : -		19 Mahalle : -		19 Mahalle : -		19 Mahalle : -			
20 Adı soyadı, ünvanı İKİTELLİ V.D.		24 Adı soyadı, ünvanı S.S. İSTANBUL KERESTECİLER K.S.S.Y.K.		25 Hukuki durumu Yapı Kooperatifi		34 Adı soyadı, ünvanı			
21 Vergi dairesi sicil no 4810035956		26 Kurum sicil no 154380 - 101763		27 Bağlı olduğu vergi dairesi İKİTELLİ V.D.		28 Vergi dairesi sicil no 4810035956			
22 Adres İOSB S.S.KERESTECİLER K.S.S.Y.K. İDARI BİNA K.ÇEKMECE/İST.		29 Şirket sicil no 4.4003.011004700.034.2		30 Sözleşme sicil no 2.36		31 Müteahhik kimliği			
32 Adres İOSB S.S.KERESTECİLER K.S.S.Y.K. İDARI BİNA K.ÇEKMECE/İST.		33 Adres İOSB S.S.KERESTECİLER K.S.S.Y.K. İDARI BİNA K.ÇEKMECE/İST.		34 Adres		41 İnza			
42 Yapının önellerinin kullanma amaçları ve sayıları		44 Yüzölçümü (m ²)		45 Benzer yapı sayısı		47 Yapının taban alanı (m ²)			
İŞ YERİ		17L BLOK 16 4669,90		46 Yapıda beğenmez bölünme sayısı 466		48 Toplam taban alanı (m ²) 64765,75			
(18,19,21,22,24,25) J BLOK 276 86129,20				49 Toplam beğenmez bölünme sayısı 466		51 Yapı inşaat alanı (m ²) 144586,70			
(20,23,26) I BLOK 129 38800,80				50 Toplam inşaat alanı (m ²) 144586,70		52 Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 144586,70			
27 H BLOK 45 13895,80				53 Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		54 Yapının toplam kat sayısı 2			
ORTAK ALANLAR				55 Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2		56 İlave kat sayısı 3			
Kalorifer Dairesi				57 Yapının yüksekliği (m) 7,60		58 İlave kat yüksekliği (m)			
Toplam 466 144586,70		2091,00		59 İlave kat yüksekliği (m) 7,60		60 Yapının grubu A			
		01.1 m ² maliyeti (TL.) 376,00 YTL		61 Yapının inşaat maliyeti (TL.) 54.220.012,50 YTL		62 Yapının ana değeri (TL.)			
				63 Yapının inşaat maliyeti (TL.)		64 Arsa dahil yapının maliyeti (TL.)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Üstüden alınan kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz soba <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kısma		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın teslatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Bğınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu Suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İzolat (Keramik) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Half panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Garbeton	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU				71. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Kötü yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Termin geldi <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Mısırtanak <input type="checkbox"/> Kötü yakıt <input type="checkbox"/> Termal				72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Muntaz döşeme <input type="checkbox"/> Aasmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no			
Mimari 02.03.2007		TURGUT TOYDEMİR		1673		34-0038			
Statik 12.03.2007		HÜSEYİN ÖGE		51917		34-21783			
Elektrik 12.03.2007		ŞABAN YILMAZ		10335		34/34- 9780076504			
Mekanik Tesviat 12.03.2007		ŞEREF KAYA		38706		1071			
Jeoteknik 12.03.2007		M.HALUK KUNTER		489		44			
77. Oda belge no		78. Adresi		79. İnza					
34.SB.06.1362.P		LEVAZİM SUBAYLAR SİTESİ BİRKENT A BLOK D:1 LEVENT/İST.							
		İOSB HASEYAD 3. KISIM FATİH SİTESİ B1 BL. K:2 İKİTELLİ/İST.							
		TELSİZ MAH. 88. SOK. NO:15/C ZEYTİNBURNU / İSTANBUL.							
		TELSİZ MAH. 88. SOK. NO:15/C ZEYTİNBURNU / İSTANBUL.							
		ACIBADEM CAD. AHUUDU SOK. NO:2/1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL.							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Belge Takip No : 0 0 0 0 2 9 0 7

1. Belgayı veren kurum İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI		2. Belganın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kamı Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belganın Onay tarihi 01.06.2007		5. Belge no 2007/029			
3. Belgayı esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni Yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavası <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fesateçlik <input type="checkbox"/> İstinak Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input checked="" type="checkbox"/> Birleşik Yapı		9. İmar planı onay tarihi 14.05.2003		10. Parselasyon planı onay tarihi 02.08.2005		11. İmar durumu tarihi ve no'su 30.09.2005 - 11B8			
6. Parçe no F21c15c1c		7. Ada no 690		8. Parsel no 1		12. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) SANAYİ - 90280,46 M ²			
13. Çed raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi 01.03.2007		15. Tapu tesvi belgesi veren kurum K.ÇEKMECE 2.TAPU SİC. MÜD.		16. Tapu tesvi belgesi no ve tarihi 21.05.2007 / B- 4346702			
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 12/03/2007 - 2007/010		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi			
21. Ruhsat takip no 2007/010									
YAPISAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN					
22. Adı soyadı, ünvanı S.S. İSTANBUL KERESTECİLERİK.S.S.Y.K.		27. Adı soyadı, ünvanı S.S. İSTANBUL KERESTECİLERİK.S.S.Y.K.		28. Hukuki durumu Yapı Kooperatifi		37. Adı soyadı, ünvanı			
23. Bağlı olduğu Vergi Dairesi İKİTELLİ V.D.		29. Kurum sicil no. 154380 - 101763		30. Bağlı olduğu Vergi İKİTELLİ V.D.		31. Vergi Dairesi sicil no. 4810035956			
24. Vergi Dairesi sicil no. 4810035956		32. Sicirta sicil no. 4.4003.011904700. 034.22.38		33. Sözcüme tarihi ve no.		34. Mülkiyet hakkı kame no.			
25. Adres İOBB S.S.KERESTECİLERİ K.S.S.Y.K. İDARİ BİNA K.ÇEKMECE/İSTANBUL		26. İmza		35. Adres İOBB S.S.KERESTECİLERİK.S.S.Y.K. İDARİ BİNA K.ÇEKMECE/İSTANBUL		36. İmza			
48. Yapının İşletmelerinin kullanım amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		49. Birimler yapı sayısı			
İŞYERİ		16		4569,90		11			
17L Blok		276		85129,20		52. Yapıda bağımsız bölünme sayısı			
(18,19,21,22,24,25)J Blok		129		38800,80		53. Toplam bağımsız bölünme sayısı			
(20,23,26)J Blok		45		13895,80		54. Yapı inşaat alanı (m ²)			
27H Blok		2091,00		54.1 m ² maliyet(YTL.)		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)			
ORTAK ALANLAR		375 YTL		54.220.012,50 YTL.		56. Yapının toplam kat sayısı			
Kalkorifer Dairesi		2091,00		54.1 m ² maliyet(YTL.)		57. Yapının yalıtım kat sayısı			
Toplam		466		144586,70		58. Yapının toplam kat sayısı			
		466		144586,70		59. İlave kat sayısı			
		466		144586,70		60. Yapının yüksekliği (m)			
		466		144586,70		61. İlave kat yüksekliği (m)			
		466		144586,70		62. Yapının sınıfı			
		466		144586,70		63. Yapının grubu			
		466		144586,70		64. Yapının arsa değeri (Bin TL.)			
		466		144586,70		65. Yapının arsa değeri (Bin TL.)			
		466		144586,70		66. Arsa değerli yapının maliyeti (Bin TL.)			
		466		144586,70		67. Arsa değerli yapının maliyeti (Bin TL.)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TEBİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzakları ateşli kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesateçlik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor 71. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Temin cinsi <input type="checkbox"/> Yalıtım cinsi <input checked="" type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel - oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörlü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müzlerak <input checked="" type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürük <input type="checkbox"/> Sigörak <input type="checkbox"/> Depo <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tinel Kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
69. YAKIT CİNSİ		74. KULLANILAN MALZEME		76. DOĞRUMA					
<input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel - oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Half panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kamı Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile peşesinde belirtilenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölünme ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanılmıtır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya466..... adet diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLERİ					
76. Tarih ve numarası		77. Ünitelerin adı		Konutan alana dahil oda sayısı		TOPLAM			
		11 ADET İŞYERİ BLOKLARININ TAMAMI		78. Daire sayısı					
				79. Parçe alanı daire sayısı					
				80. Bir dairenin yüzölçümü					

EK 3 - LİSANSLAR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.




İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN




TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ


Belge Tarihi: 09.12.2019 Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN
(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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