

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.**

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

**2025-T.ÖZEL-016
31.12.2024**

aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

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

8.8. LİSANS BELGELERİ

- 81 -

8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

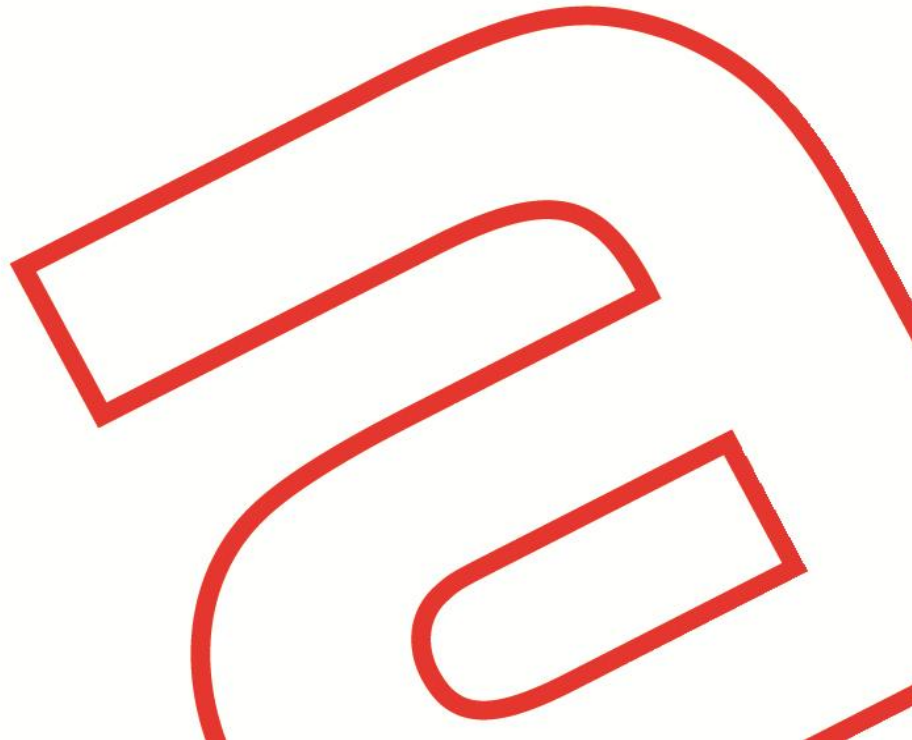
- 83 -

UYGUNLUK BEYANI

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

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

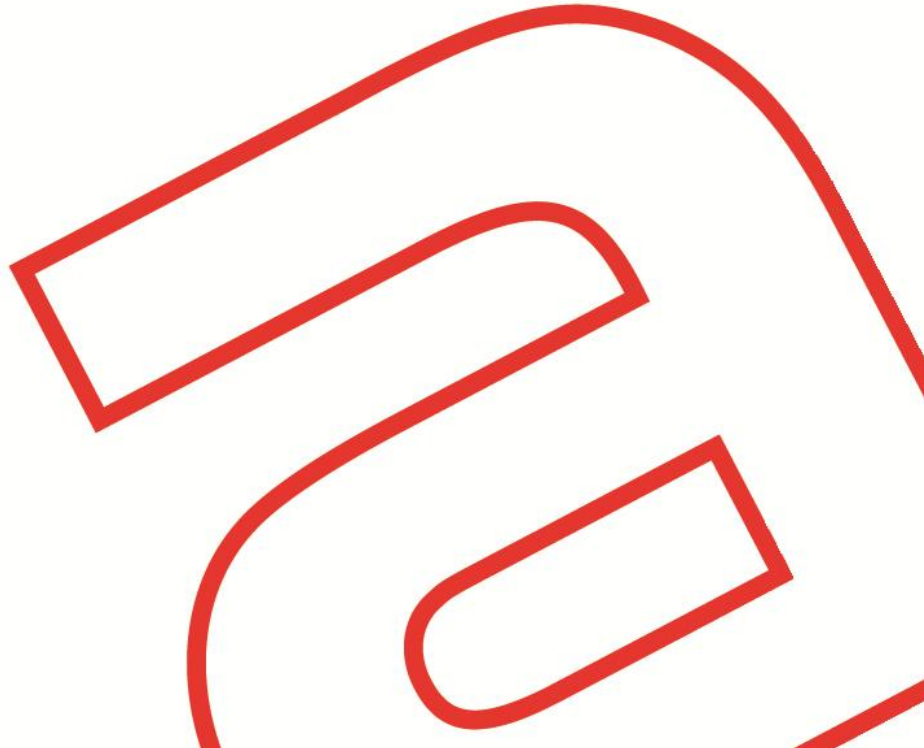
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

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

2. BÖLÜM

KABULLER-VARSAYIMLAR-KISITLAMALAR

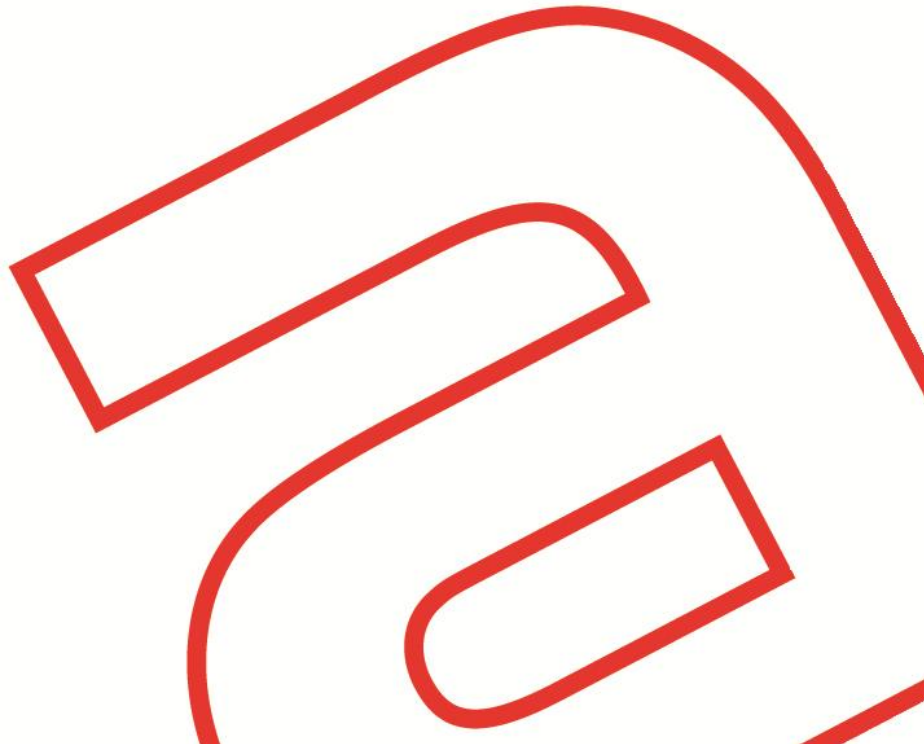


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

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

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



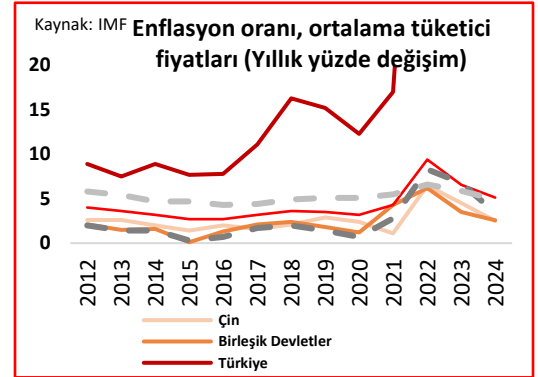
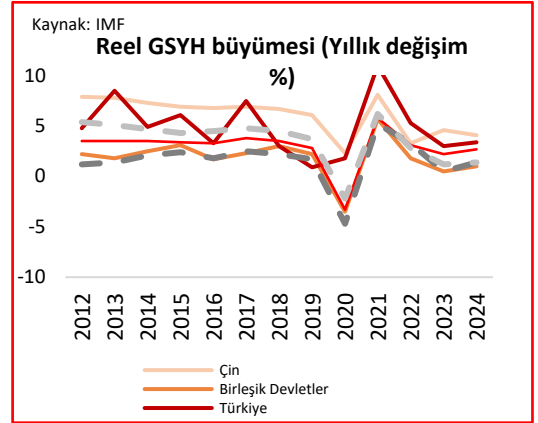
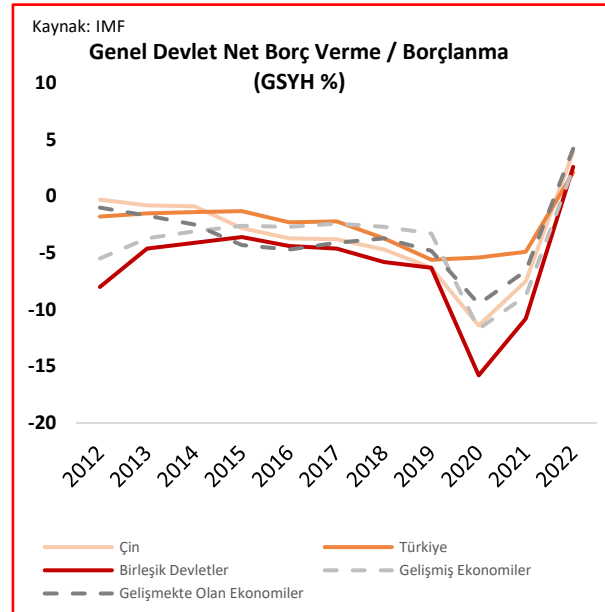
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

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



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

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

²IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi³

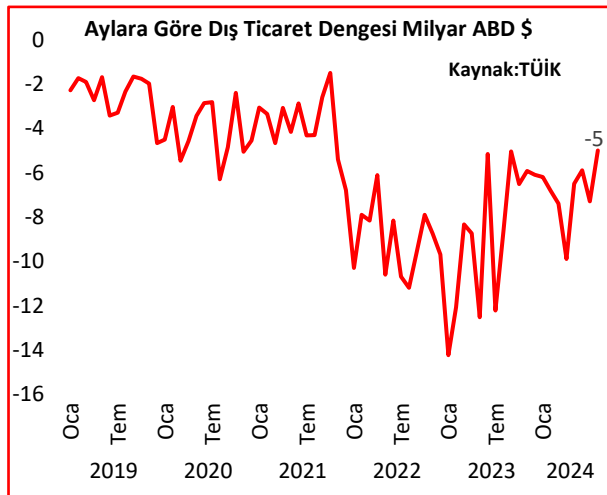
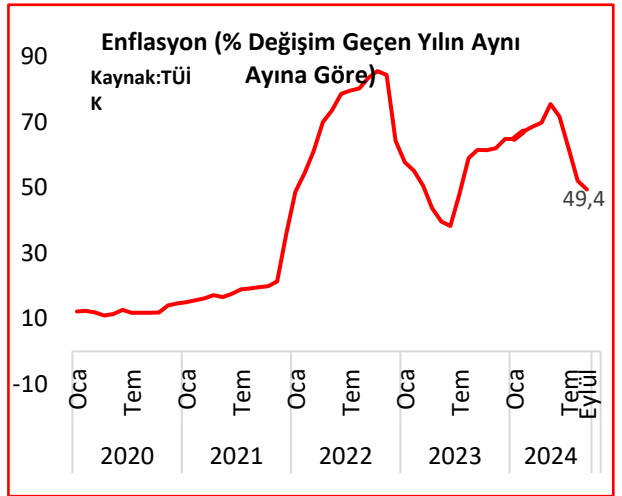
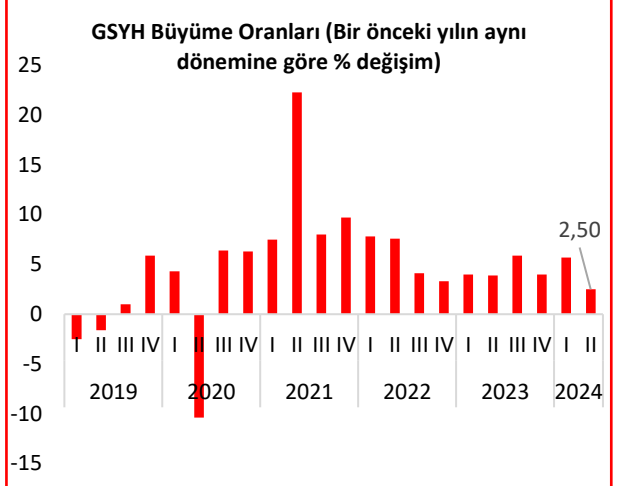
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde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

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

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

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

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



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

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

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

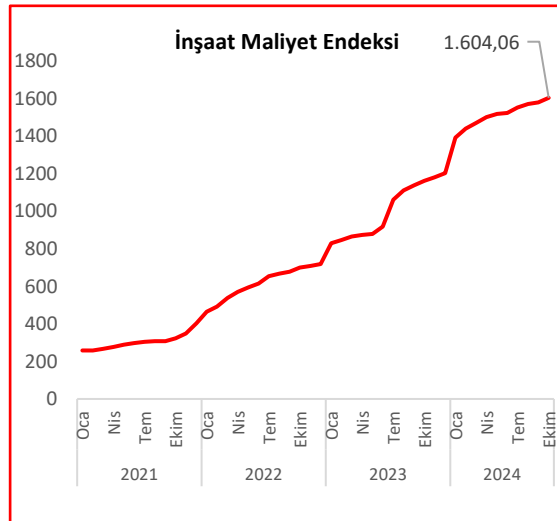
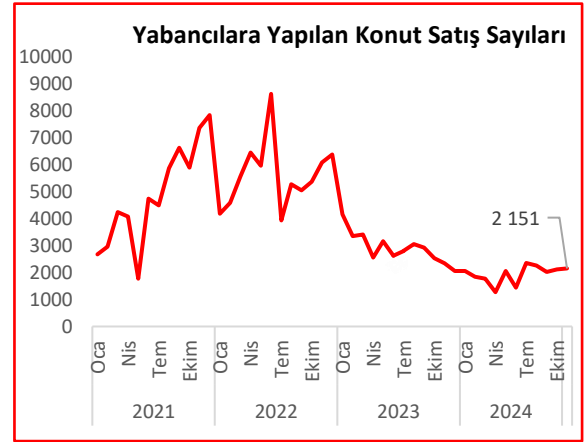
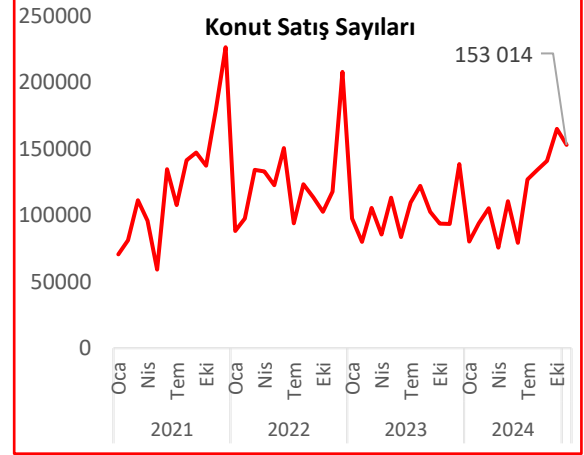
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

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

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

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



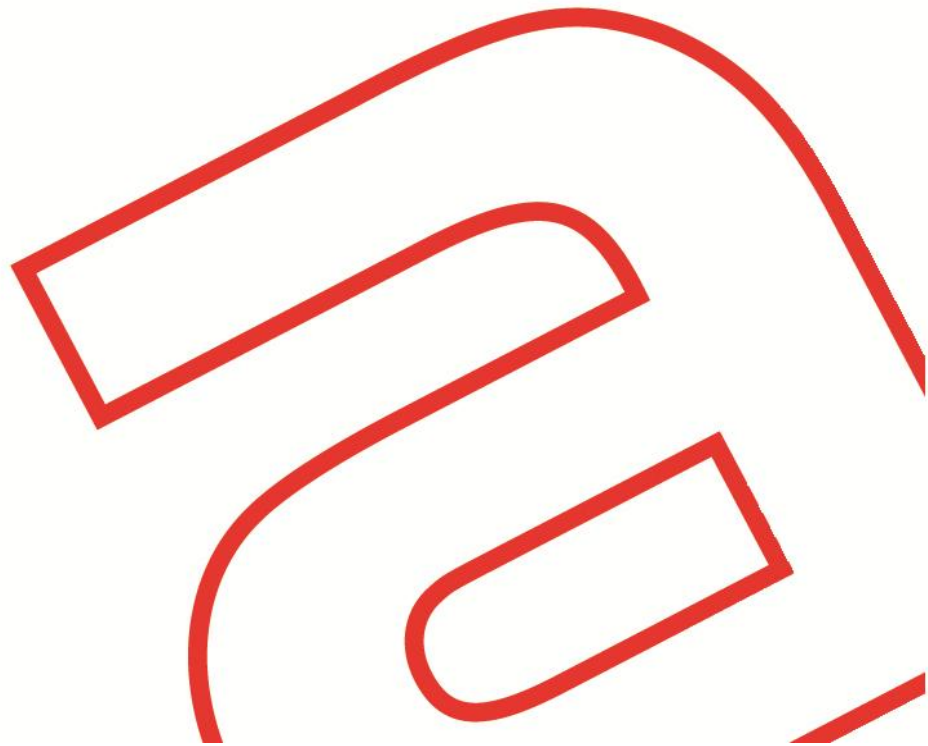
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

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

⁴TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

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

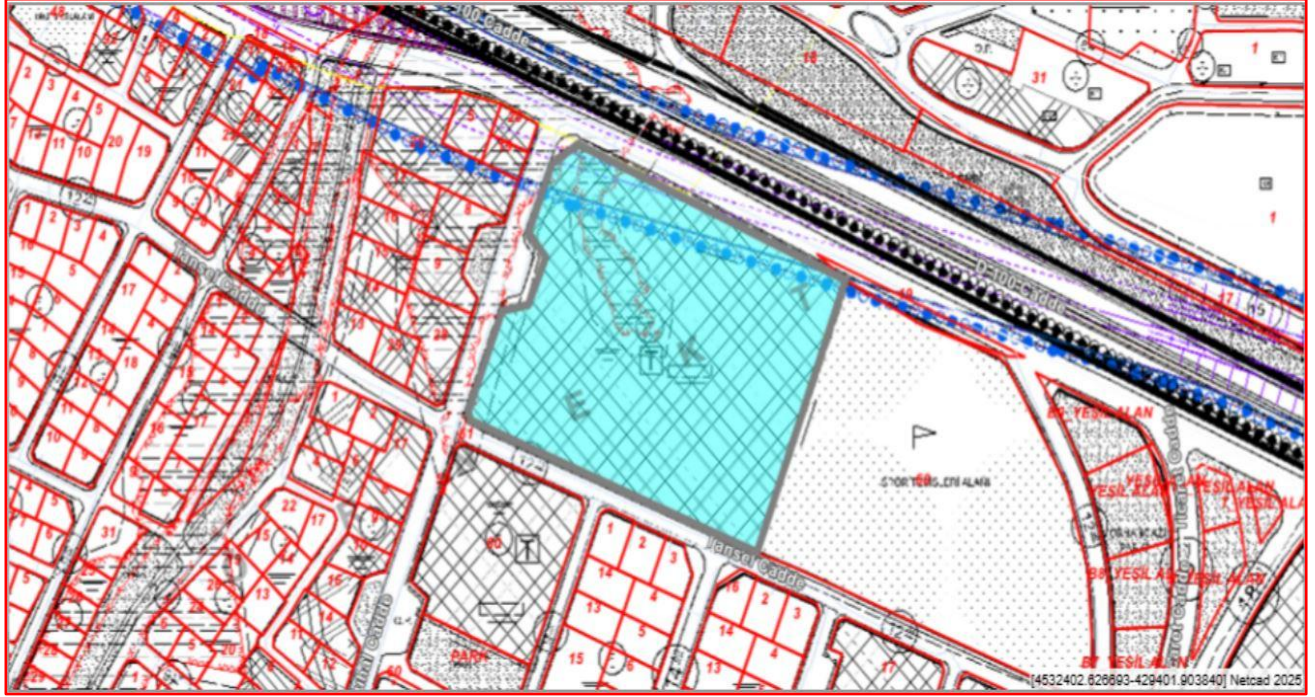
A Blok 39, 40 ve 41 No'lu Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	16004/7
İnceleme Tarih ve Saati	09.01.2025 17:38
39 Nolu B.B. üzerinde	
Şerhler Bölümü	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM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

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

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Yasal durumda

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

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

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

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

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

Değerleme konusu 39, 40 ve 41 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların yer aldığı A Blok betonarme karkas yapı tarzında 3/A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Mimari projesine göre 6 bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Proje de zemin kata kadar tüm yapı A blok olarak isimlendirilmiş, zemin katla beraber bloklara ayrılmış, vaziyet planında da bu durum gösterilmektedir. Maltepe Belediyesinde İmar arşivinde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatında, tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 6 bodrum kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın 6,5 ve 4. Bodrum katlarında kapalı otopark, geri kalan 4 katta toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

Yasal durumda 39 no.lu bağımsız bölüm 48 m², 40 no.lu bağımsız bölüm 49 m², 41 no.lu bağımsız bölüm 58 m² brüt alana sahiptir. Mevcut durumda ise kat holünden 39 nolu taşınmaza 9 m², 40 nolu taşınmaza 12 m², 41 nolu taşınmaza 14 m² alan ilave edilmiştir. Buna ek olarak mahallinde birlikte kullanılan taşınmazlara toplamda yaklaşık 120 m² alanlı asma kat inşa edilmiştir. İnşa edilen bu alan değerlendirme konusu taşınmazlara eşit oranda pay edilmiştir. Buna göre 39 nolu taşınmaz mahallinde 57 m² normal kat, 40 m² asma kat, 40 nolu taşınmaz mahallinde 51 m² normal kat, 40 m² asma kat, 41 nolu taşınmaz 72 m² normal kat, 40 m² asma katlı olacak şekilde alan hesabı yapılmıştır.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek kullanılmakta olduğu ve projesine aykırı imalatların yapıldığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkullere ait diğer bilgi ve belgeler Maltepe Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir belge ve bilgiye rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Zuhal Caddesi A3 Blok No:46C Bağımsız Bölüm: 169, 170, 171, 172'de konumlanmaktadır. (169 BB UAVT: 3572809725, 170 BB UAVT: 3572509739, 171 BB UAVT: 3572209744, 172 BB UAVT: 3571909757)

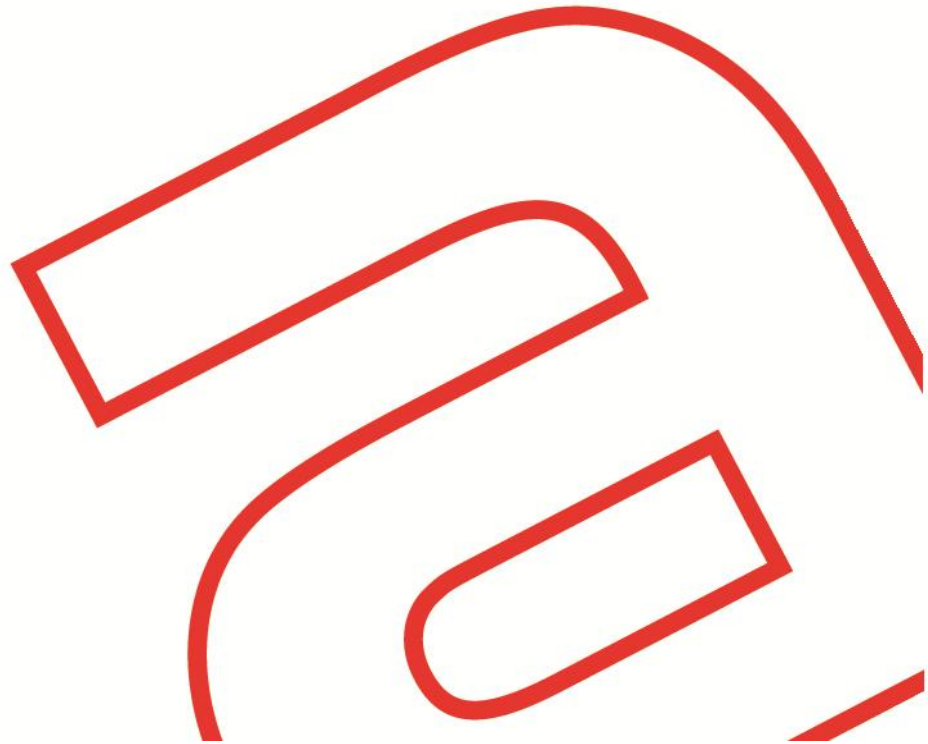
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Zuhal Caddesi A Blok No:39 Bağımsız Bölüm: 39, 40, 41'de konumlanmaktadır. (39 BB UAVT: 3811901754, 40 BB UAVT: 3811601768, 41 BB UAVT: 3811301773)

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için E-5 yolu üzerinde Kartal yönünde ilerlenir. Gülsuyu kavşağına gelmeden Refahevler Sokak yönünde yan yola girilir, 1 km ilerlendikten sonra Zuhal Caddesi yönünde sağa dönülür. Taşınmazın otopark girişi yaklaşık 70 metre sonra sol taraftadır. Taşınmazların yakın çevresinde İstanbul Onkoloji Hastanesi, Prof. Dr. Türkan Saylan Kültür Merkezi, Kartal Dr. Lütfi Kırdar Şehir Hastanesi, İstanbul-Maltepe Orhangazi Anadolu Lisesi bulunmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

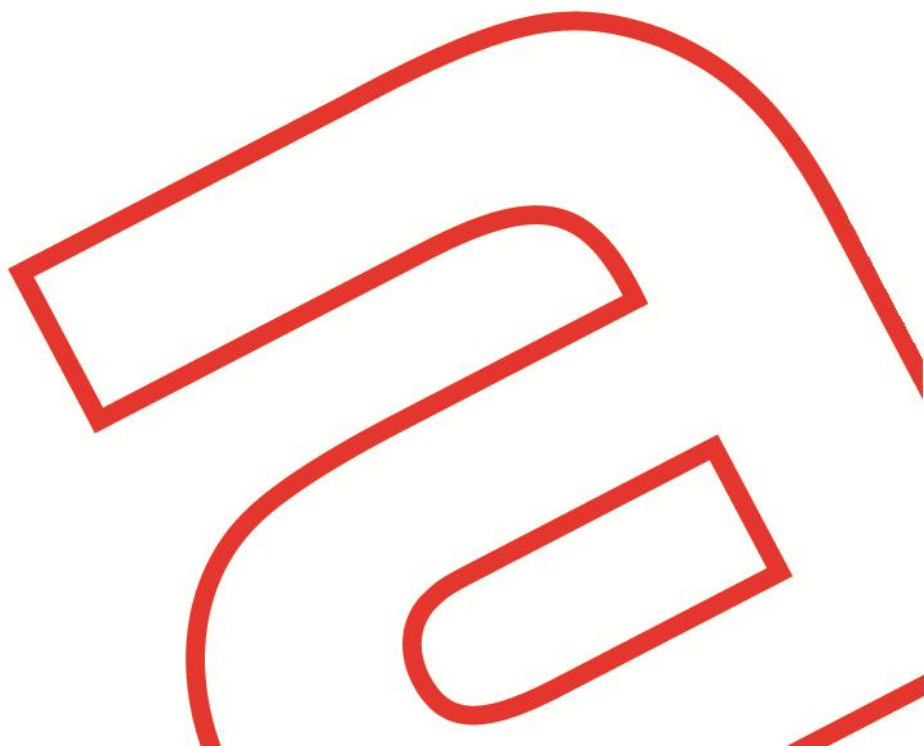
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

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

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

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

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

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

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Emsal Haritası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Değer tarihi itibarıyla Taşınmazların Toplam Pazar Değeri;

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

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

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

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

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

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

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

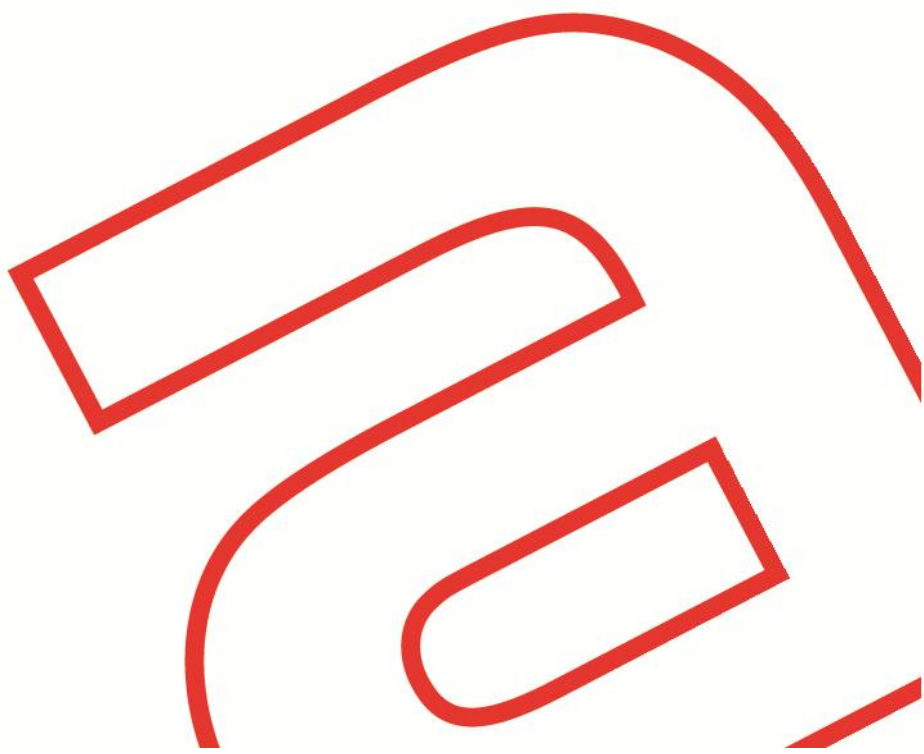
6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Merkezi konumda yer alıyor olması, + Kat mülkiyetli olması + Yapı kullanma izin belgesinin olması + Bilinirliği yüksek bir proje içerisinde yer alması	- Projesine aykırı durumların olması - Sınırlı alıcı kitlesine hitap
FIRSATLAR	TEHDİTLER

- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2 Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4 Nihai Değer Takdiri

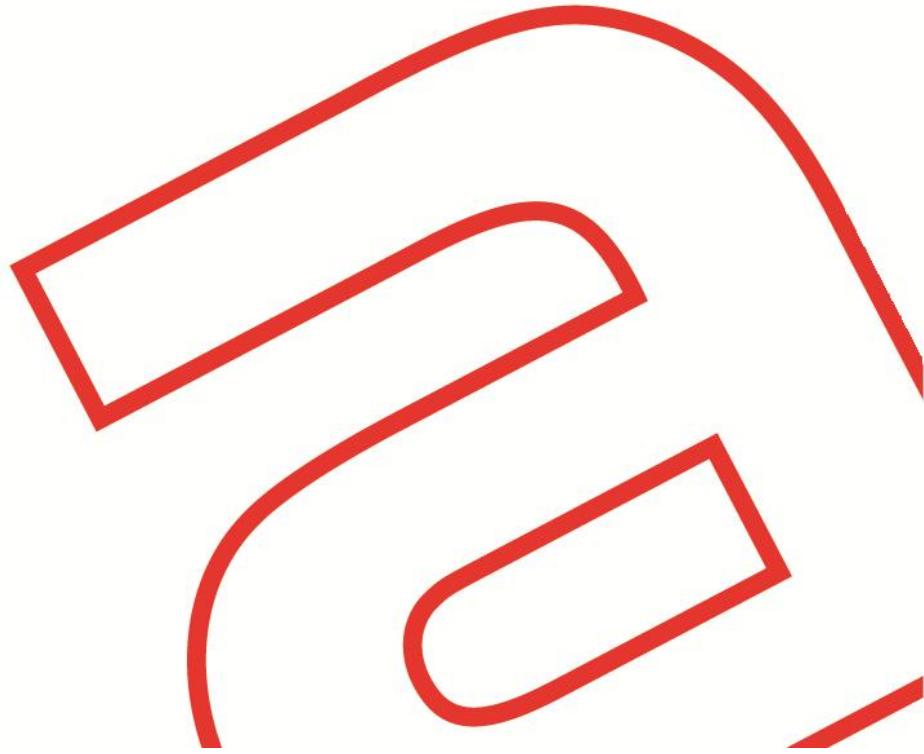
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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

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

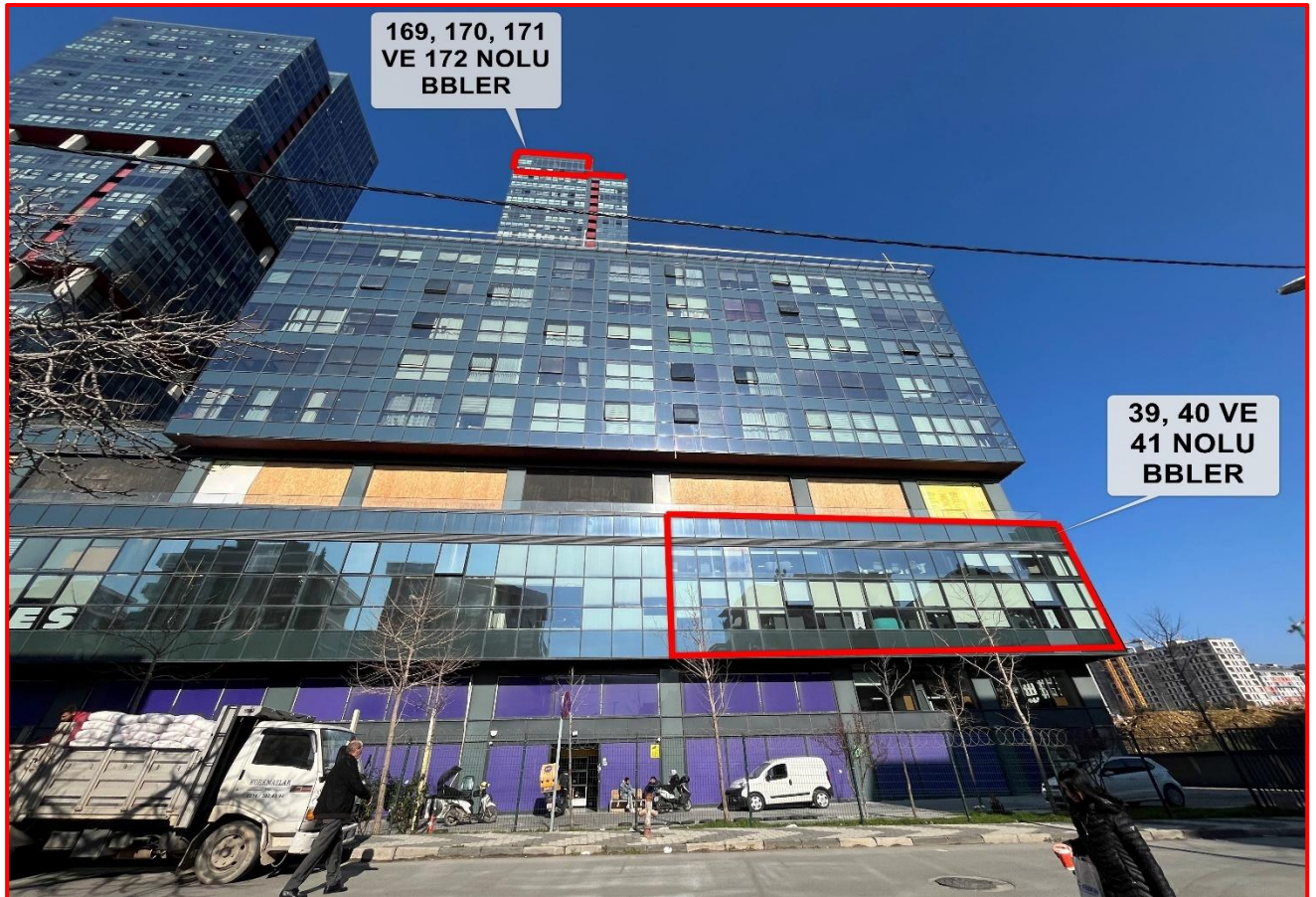
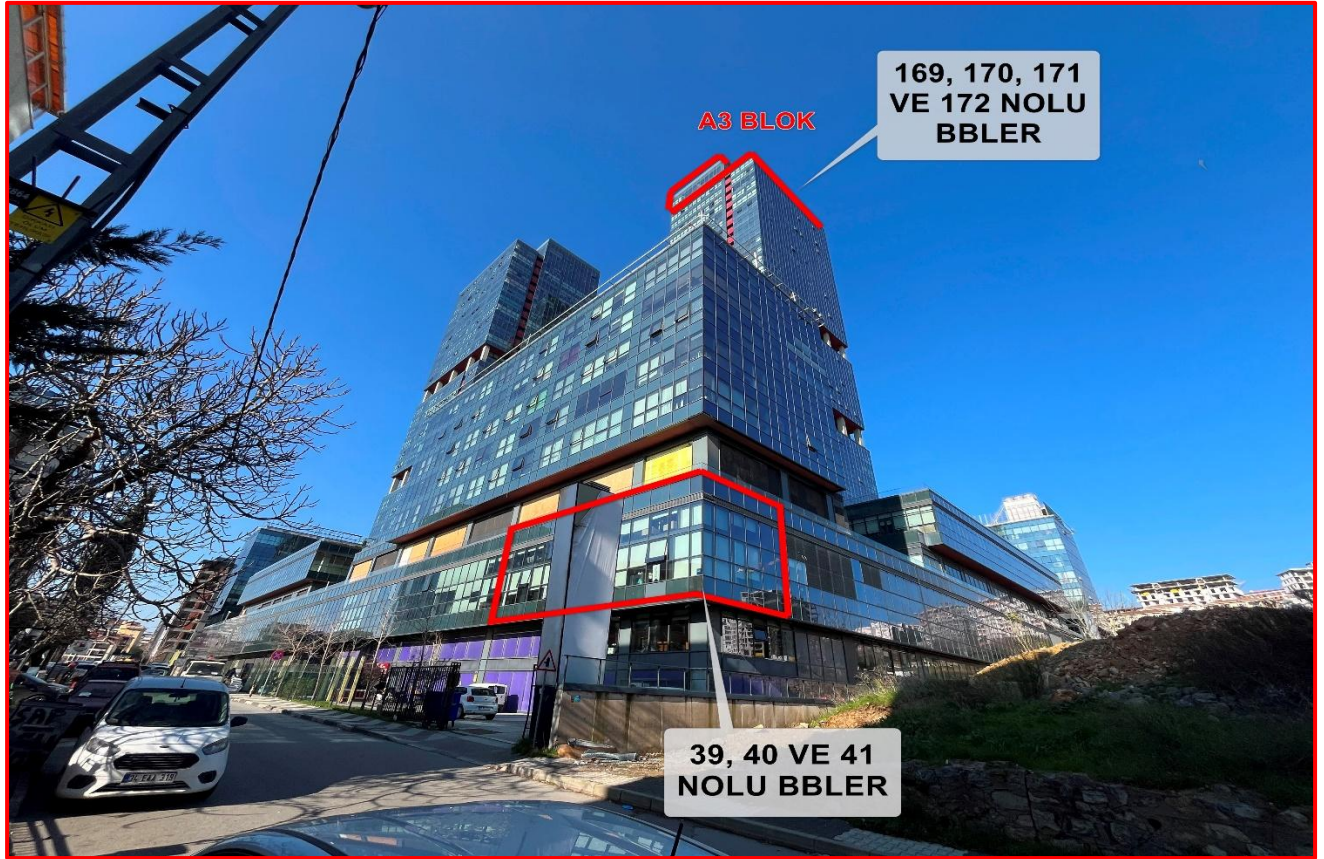
8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

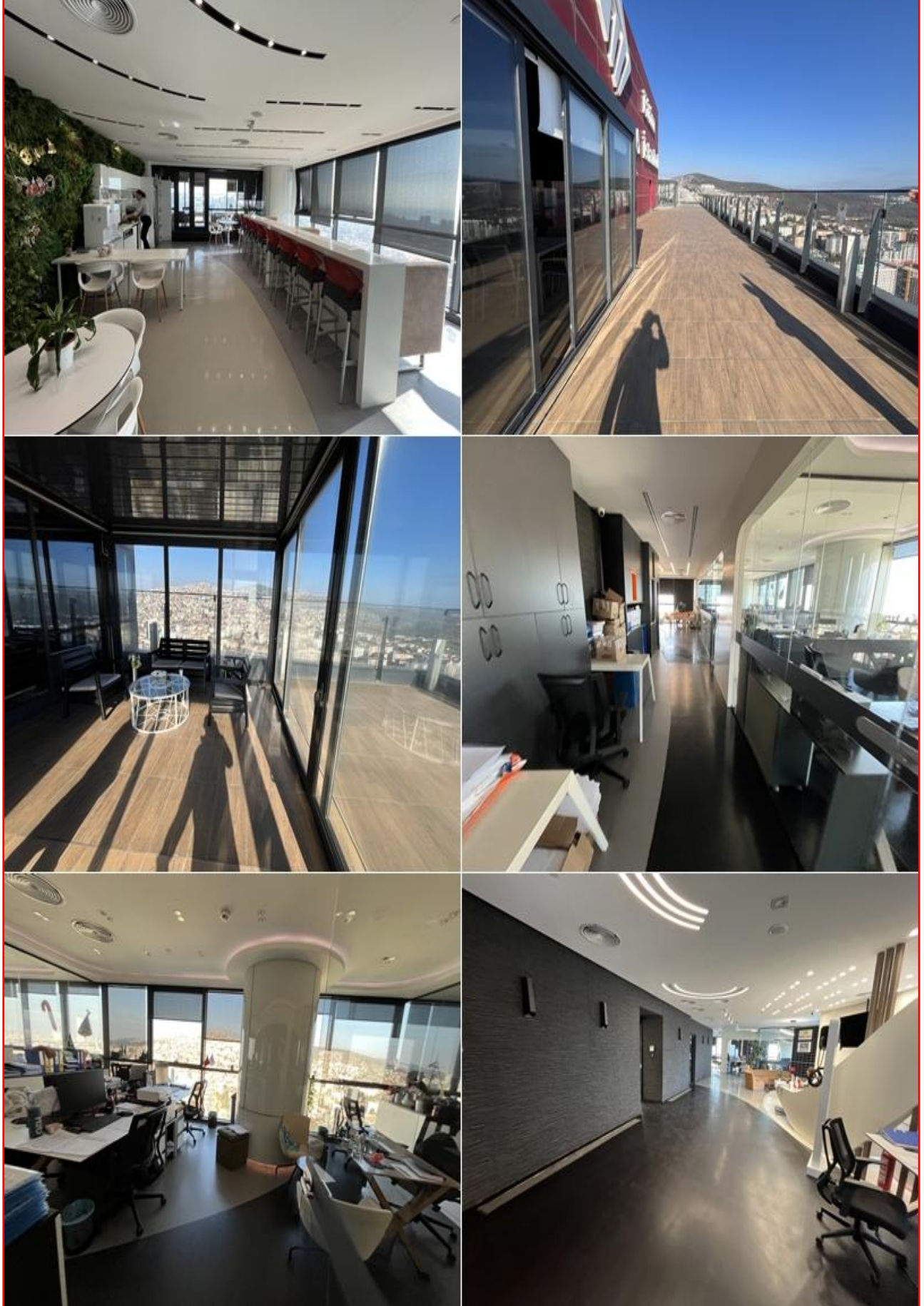


8. RAPOR EKLERİ

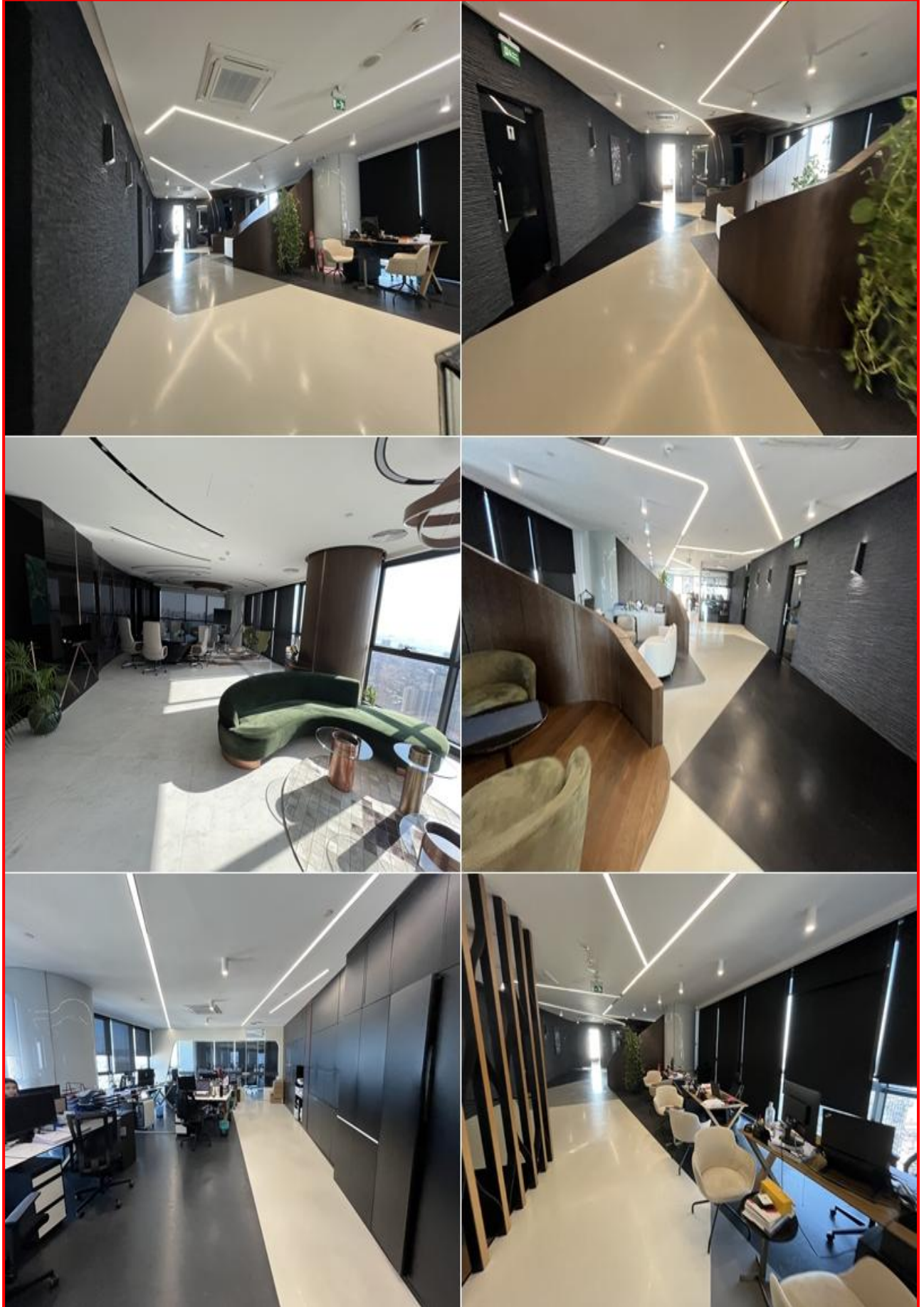
8.1. Fotoğraflar

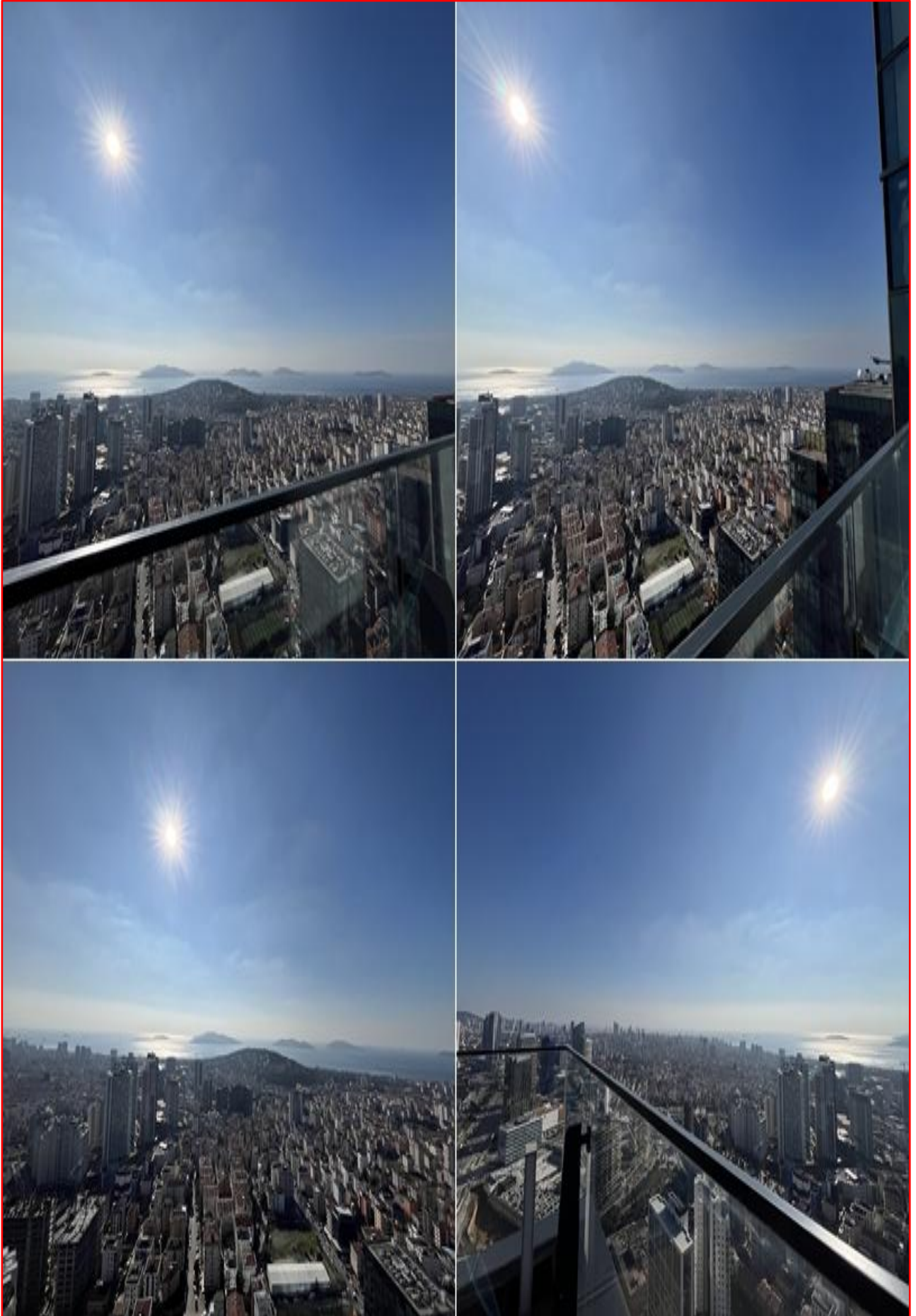


A3 BLOK 32.NORMAL KATI 169, 170, 171 ve 172 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

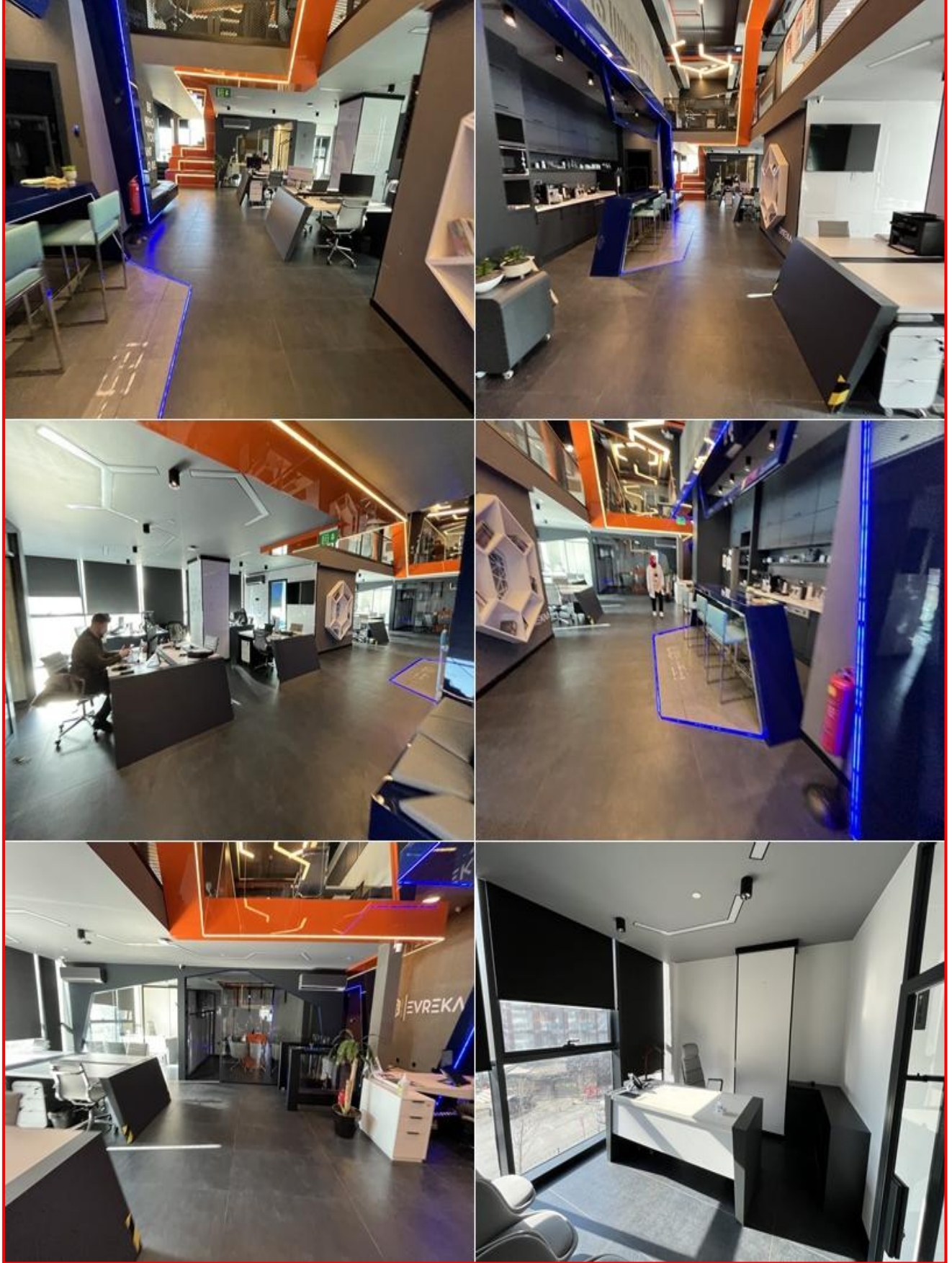


A3 BLOK 33.NORMAL KATI 169, 170, 171 ve 172 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

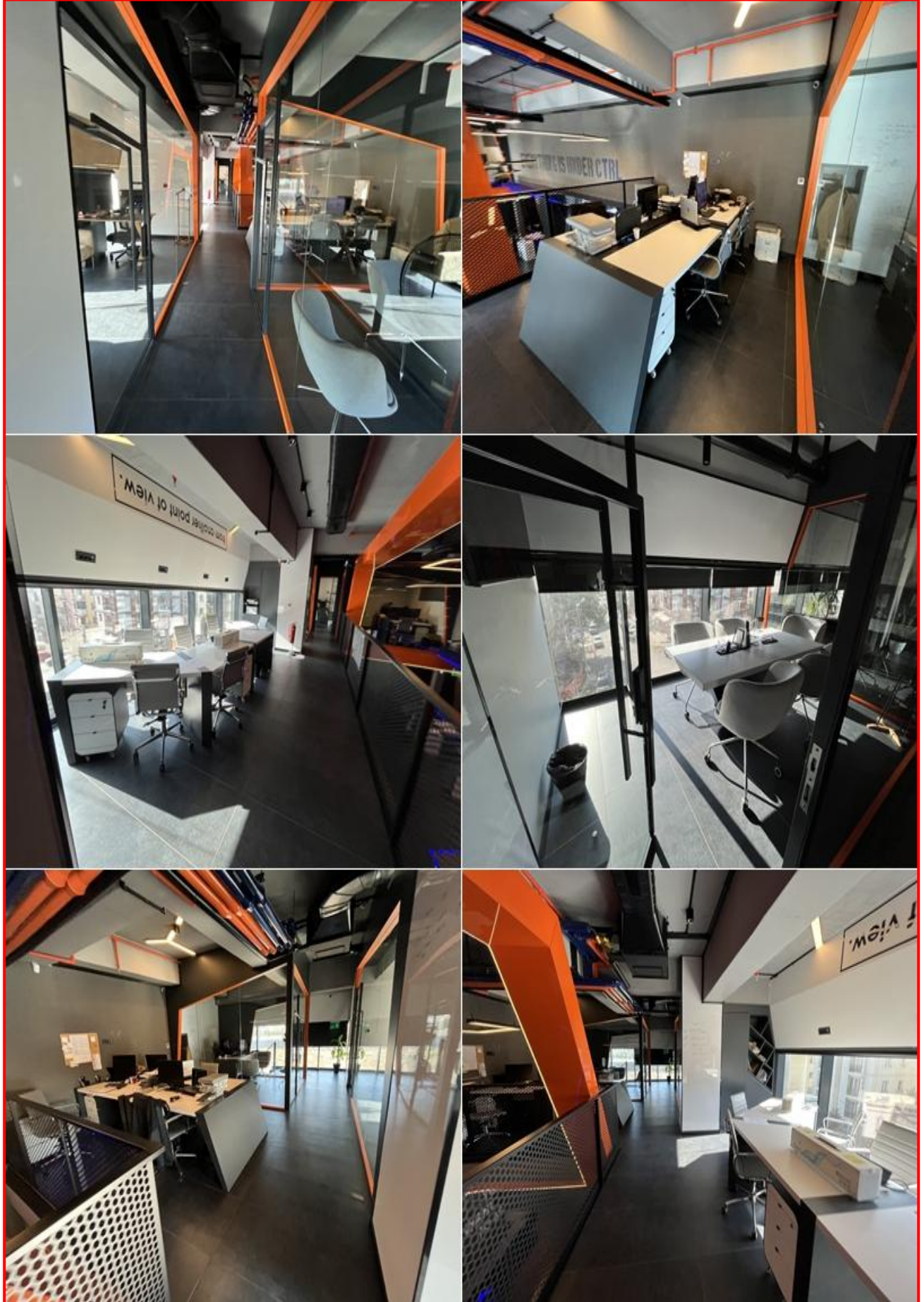




A BLOK 1.BODRUM KATI 39, 40 ve 41 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



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



8.2. İmar Durum Belgesi**T.C. MALTEPE BELEDİYESİ**

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Meri İmar Planı	1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Ticaret Alanı (25662.709 m²)

Tasdik Tarihi	26.2.2007 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	MALTEPE
Mahalle	CEVİZLİ

Pafta	-
Ada	16004
Parsel	7
Hesap Alanı	25.684,15 m²

Bina Yüksekliği	Serbest
Ön Bahçe	10,00
Yan Bahçe	4,00
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	A
T.A.K.S	0.20-0,6
K.A.K.S (Emsal)	2 (2,00)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (İ)

Projeksiyon:	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Karşyzen Koordinat:	SAĞA (Y) = 429116.39m - YUKARI (X) = 4532229.87m
Coğrafi Koordinat:	40°55'18.479" N 29°9'30.606" E
MEGİSİS Parsel	

Proje Kapağı

T.C.
İSTANBUL İLİ
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ŞEHİRCİLİK ve İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

İLÇE MALTEPE	YAPININ YERİ MALTEPE GÜLSUYU ZUHAL CADDESİ	PAFTA ADA PARSEL	32 2513 7
		İMAR DURUMU YÜZ ÖLÇ. KULLANMA AMACI	25675.36 m ² REZİDANS VE TİCARET

YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA İTİ PROJELER İMAR KANUNU
VE İLKE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

E ONAY

(TAPU NÜBİHASI)
TAKDİR NO

TOP. İNŞ. ALANI 217529,77 m ²		MALİYET GRUBU	TAŞIYICI SİSTEM BA	KAT ADEDİ 6 BODRUM + ZEMİN + 37 KAT	İNŞAAT S.
TOL NO	ACIKLAMA			YAPAN	TARİH

İMARA
Mimarlık

YBT Ağ.

Beyoğlu Sıra Lale 3 Blok 4, 34340 11 Nispetiye/İstanbul
Tef 0212 352 95 50/3 Hat Pbx) Fax: +90 212 352 55 72 Mhs: 0212 285 88 99
www.ybt.com.tr

db MİMARLIK ve DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
db Architects & Consulting Co.
Nispetiye Mah. Atabey Sok No 8 Kat: 2/2 İstanbul TÜRKİYE
Telefon: +90 216 545 50 17 Faks: +90 216 545 53 18
e-mail: info@dbmimarlik.com web: http://www.dbmimarlik.com

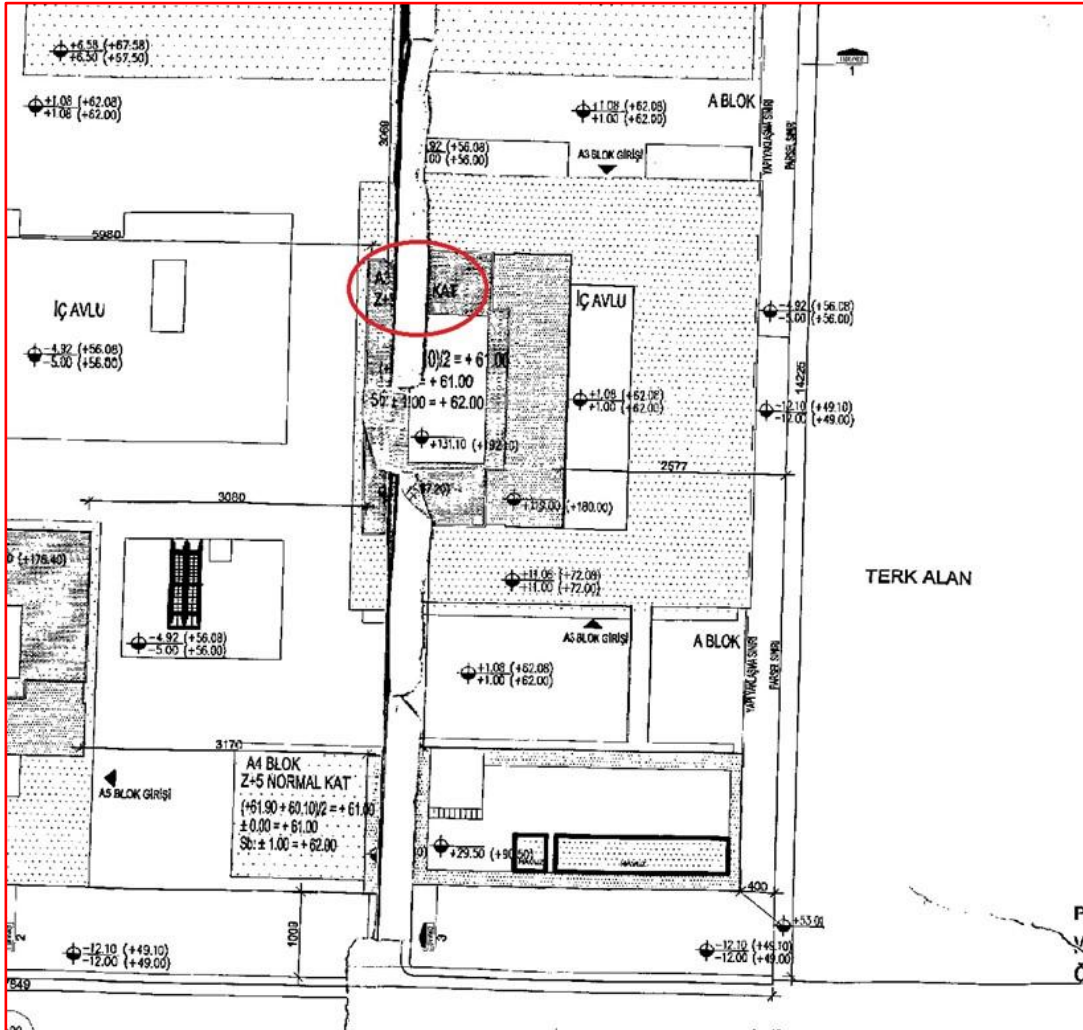
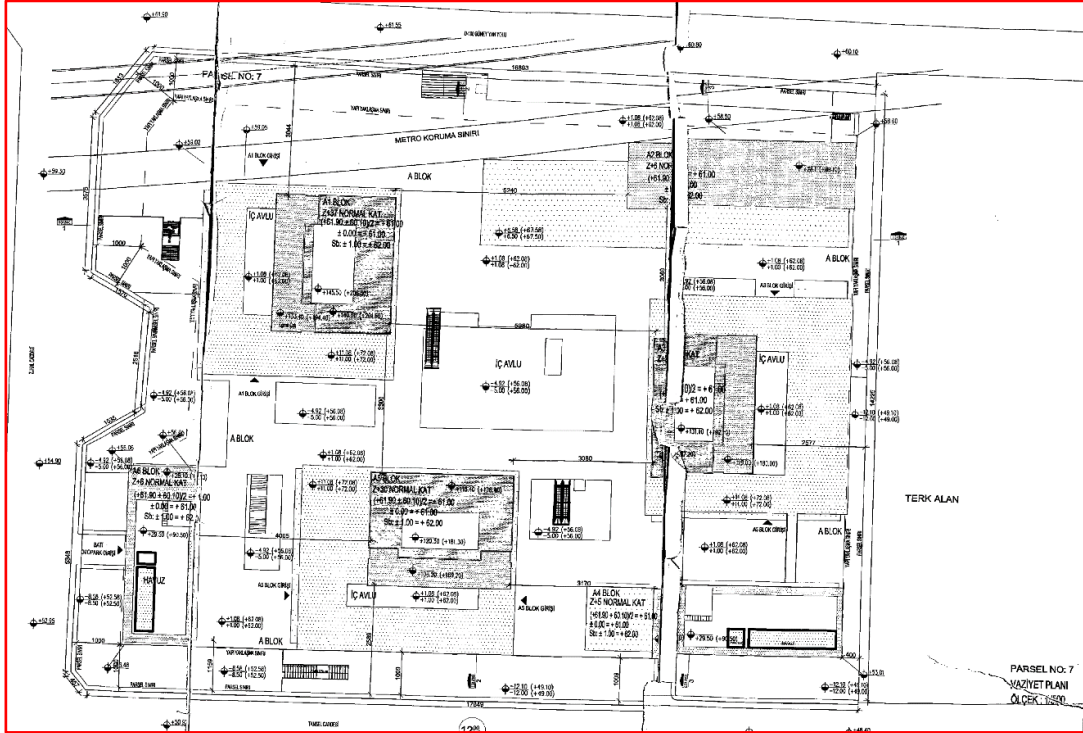
GÜLSUYU
12921

26.7.2016 tarih 19287 Yom
ile Kat itilme taksitli

ÇİZİM drawn by	KONTROL checked by	ONAY approved by	TARİH date	REVİZYON NUMARASI revision number
			08	

Bu proje, bir kopya Binyamın Derman'a aittir. Yazılı izin alınmadan başka hiçbir kimsenin tarafından
hiçbir yerde tamamen, kısmen veya tediye edilecek kullanılamaz, kopya edilemez ve yayımlanamaz.

Vaziyet Planı

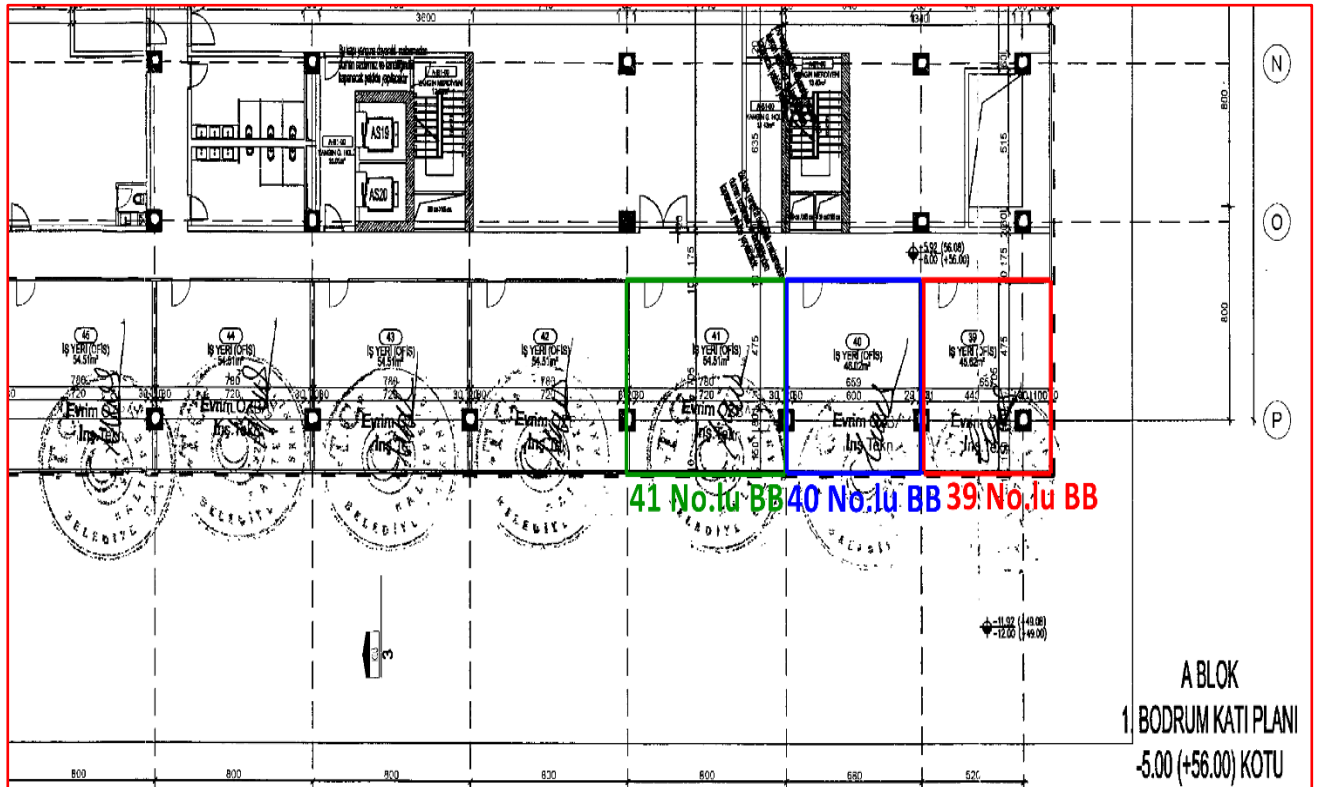
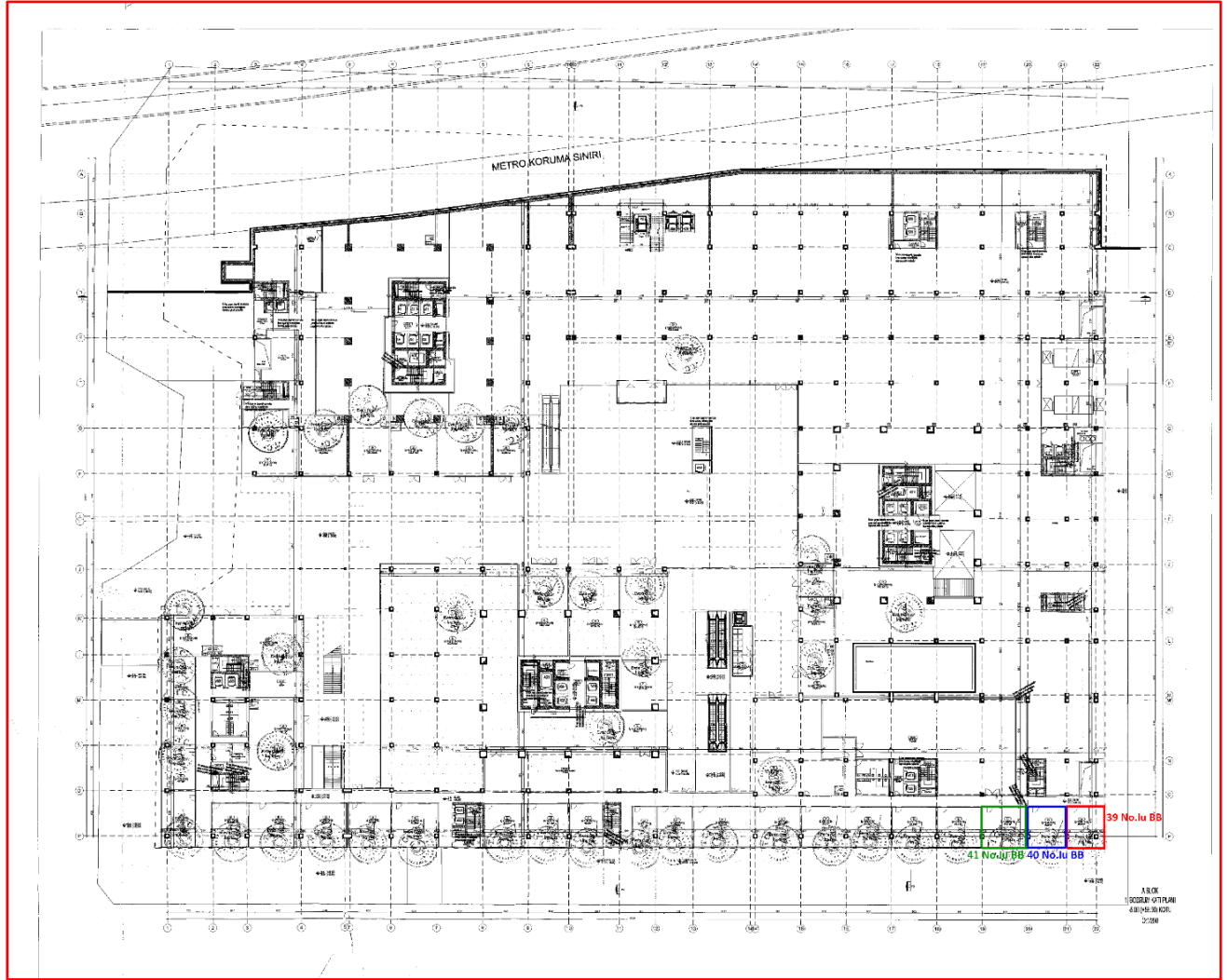


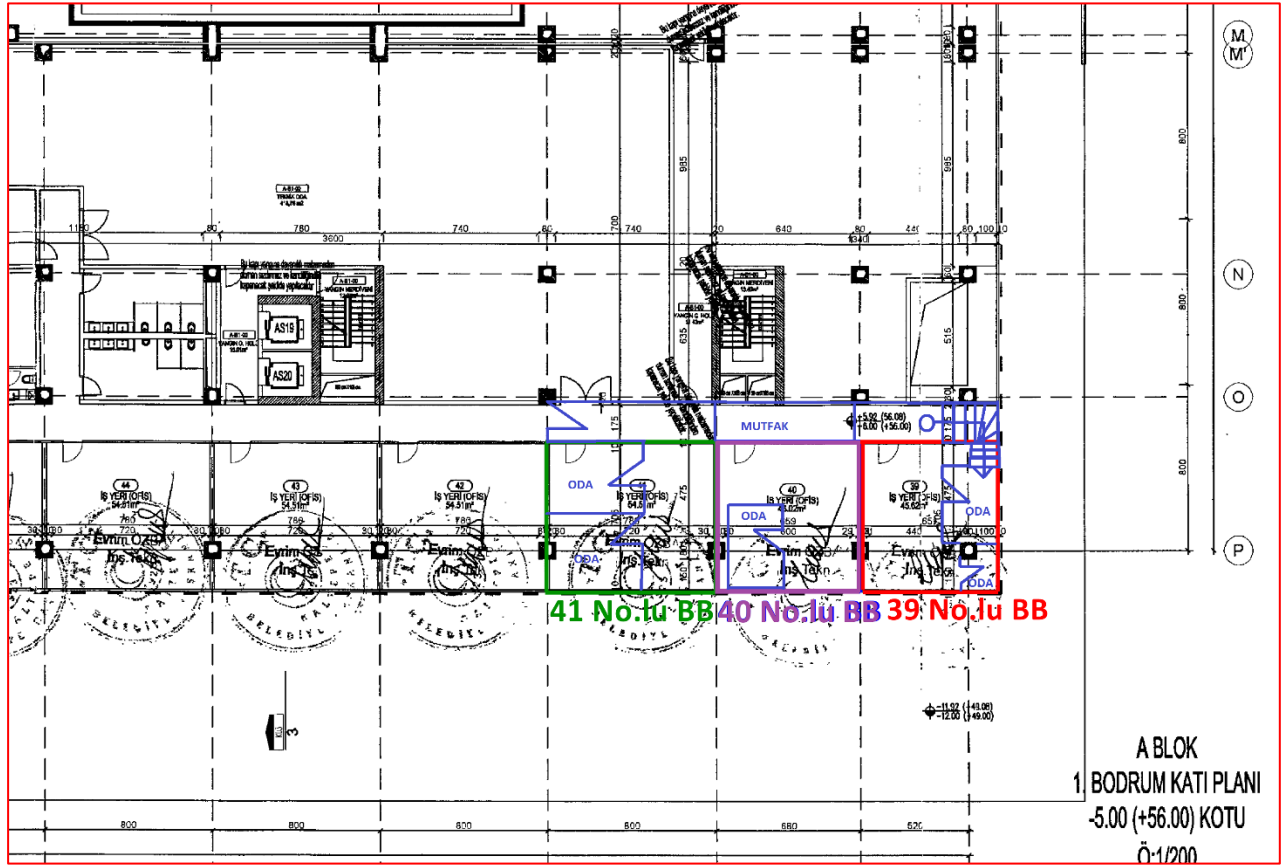
Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	MALİKİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA PAYI	İNZA
A	2. bodrum kat	1	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	85,86	92	432/557879	
A	2. bodrum kat	2	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	16,72	56	244/557879	
A	2. bodrum kat	3	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	148,10	158	741/557879	
A	2. bodrum kat	4	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	137,09	145	680/557879	
A	2. bodrum kat	5	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	153,82	163	764/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	6	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	227,25	255	1195/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	7	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	213,16	235	1101/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	8	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	275,64	304	1424/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	9	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	211,27	234	1097/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	10	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	233,97	256	1200/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	11	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	240,51	263	1233/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	12	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	334,40	363	1701/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	13	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	318,31	345	1617/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	14	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	298,25	325	1523/557879	
A	2. bodrum kat	15	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	152,60	162	761/557879	
A	2. bodrum kat	16	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	352,05	389	1821/557879	
A	1. bodrum kat	17	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,13	93	435/557879	
A	1. bodrum kat	18	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	83,89	91	415/557879	
A	1. bodrum kat	19	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	580,60	621	2910/557879	
A	1. bodrum kat	20	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	120,56	130	609/557879	
A	1. bodrum kat	21	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	95,18	104	487/557879	
A	1. bodrum kat	22	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	64,75	72	337/557879	
A	1 bodrum ve zemin kat	23	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	4663,99	4882	22817/557879	
A	2. bodrum kat	24	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	1417,08	1450	6983/557879	
A	1. bodrum kat	25	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	1859,05	1930	9044/557879	
A	1. bodrum kat	26	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	34,68	37	174/557879	
A	1. bodrum kat	27	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,35	51	239/557879	
A	1. bodrum kat	28	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,60	62	280/557879	
A	1. bodrum kat	29	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	225,50	235	1120/557879	
A	1. bodrum kat	30	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	167,71	178	835/557879	
A	1. bodrum kat	31	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	65,56	71	332/557879	
A	1. bodrum kat	32	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	132,90	140	656/557879	
A	1. bodrum kat	33	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	140,44	148	694/557879	
A	1. bodrum kat	34	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	134,89	143	670/557879	
A	1. bodrum kat	35	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	923,66	954	4471/557879	
A	1. bodrum kat	36	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	149,84	160	750/557879	
A	1. bodrum kat	37	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	130,38	139	652/557879	
A	1. bodrum kat	38	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	60,25	65	304/557879	
A	1. bodrum kat	39	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,57	78	347/557879	
A	1. bodrum kat	40	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	46,01	80	356/557879	
A	1. bodrum kat	41	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	42	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	43	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	44	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	45	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	46	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	47	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	75,25	130	575/557879	
A	1. bodrum kat	48	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	43,00	74	329/557879	
A	1. bodrum kat	49	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	29,13	53	236/557879	
A	1. bodrum kat	50	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,17	78	347/557879	
A	1. bodrum kat	51	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	52,25	91	405/557879	
A	1. bodrum kat	52	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,13	100	445/557879	
A	1. bodrum kat	53	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	61,24	107	479/557879	
A	1. bodrum kat	54	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,80	101	444/557879	
A	1. bodrum kat	55	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,80	101	445/557879	
A	1. bodrum kat	56	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	68,22	117	521/557879	
A	1. bodrum kat	57	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	47,61	85	378/557879	
A	1. bodrum kat	58	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	56,94	98	436/557879	
A	1. bodrum kat	59	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,54	79	352/557879	
A	1. bodrum kat	60	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,54	79	352/557879	
A	1. bodrum kat	61	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,00	76	338/557879	

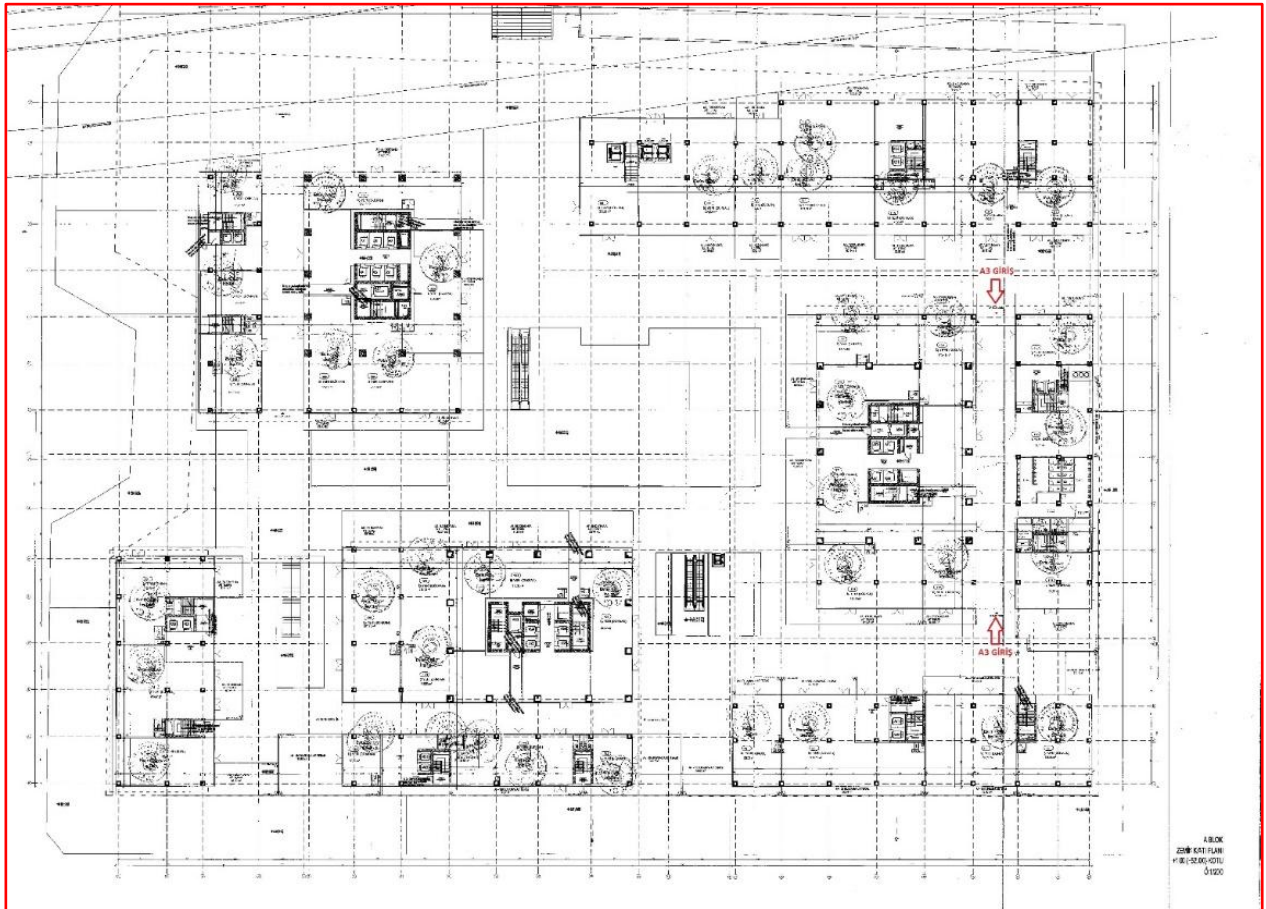
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	MALİKİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA PAYI	İmza
A3	16. kat	88	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,44	140	558 /557879	
A3	16. kat	89	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	102,34	161	722 /557879	
A3	17. kat	90	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	42,86	69	324 /557879	
A3	17. ve 18. kat	91	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,80	222	813 /557879	
A3	17. kat	92	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	61,51	99	443 /557879	
A3	17. ve 18. kat	93	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,06	223	784 /557879	
A3	17. ve 18. kat	94	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,06	223	768 /557879	
A3	17. ve 18. kat	95	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,38	223	819 /557879	
A3	18. kat	96	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	29,81	47	221 /557879	
A3	19. kat	97	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	773 /557879	
A3	19. kat	98	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	742 /557879	
A3	19. kat	99	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	656 /557879	
A3	19. kat	100	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	543 /557879	
A3	19. kat	101	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	712 /557879	
A3	19. ve 20. kat	102	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	852 /557879	
A3	20. kat	103	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	773 /557879	
A3	20. kat	104	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	742 /557879	
A3	20. kat	105	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	656 /557879	
A3	20. kat	106	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	543 /557879	
A3	20. kat	107	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	712 /557879	
A3	21. kat	108	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	21. kat	109	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	21. kat	110	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	21. kat	111	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	21. kat	112	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	735 /557879	
A3	21. ve 22. kat	113	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	22. kat	114	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	22. kat	115	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	22. kat	116	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	22. kat	117	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	22. kat	118	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	
A3	23. kat	119	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	23. kat	120	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	23. kat	121	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	23. kat	122	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	23. kat	123	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	
A3	23. ve 24. kat	124	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	24. kat	125	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	24. kat	126	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	24. kat	127	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	24. kat	128	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	24. kat	129	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	
A3	25. kat	130	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	25. kat	131	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	25. kat	132	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	25. kat	133	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	25. kat	134	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	
A3	25. ve 26. kat	135	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	26. kat	136	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	26. kat	137	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	26. kat	138	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	26. kat	139	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	26. kat	140	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	27. kat	141	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	27. kat	142	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	27. kat	143	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	27. kat	144	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	27. kat	145	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	27. ve 28. kat	146	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	922 /557879	
A3	28. kat	147	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	28. kat	148	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	28. kat	149	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	28. kat	150	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	28. kat	151	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	29. kat	152	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	29. kat	153	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	29. kat	154	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	29. kat	155	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	29. kat	156	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	29. ve 30. kat	157	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	922 /557879	
A3	30. kat	158	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	30. kat	159	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	30. kat	160	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	30. kat	161	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	30. kat	162	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	31. kat	163	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	811 /557879	
A3	31. kat	164	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	883 /557879	
A3	31. kat	165	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	780 /557879	
A3	31. kat	166	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	646 /557879	
A3	31. kat	167	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,44	140	697 /557879	
A3	31. kat	168	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	103,41	160	854 /557879	
A3	32. ve 33. kat	169	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	228,53	356	1719 /557879	
A3	32. ve 33. kat	170	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	98,83	160	785 /557879	
A3	32. ve 33. kat	171	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	97,81	160	785 /557879	
A3	32. ve 33. kat	172	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	228,53	356	1653 /557879	
A3	Zemin kat	173	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	158,53	193	904 /557879	
A3	Zemin kat	174	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	243,99	375	1757 /557879	
A3	Zemin kat	175	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	140,03	248	1139 /557879	
A3	Zemin kat	176	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	130,70	197	923 /557879	
A3	Zemin kat	177	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	142,36	272	1275 /557879	
A3	Zemin kat	178	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	136,18	179	839 /557879	
A3	Zemin kat	179	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	105,53	173	811 /557879	
A3	Zemin kat	180	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	118,11	141	661 /557879	

1.Bodrum Kat Planı

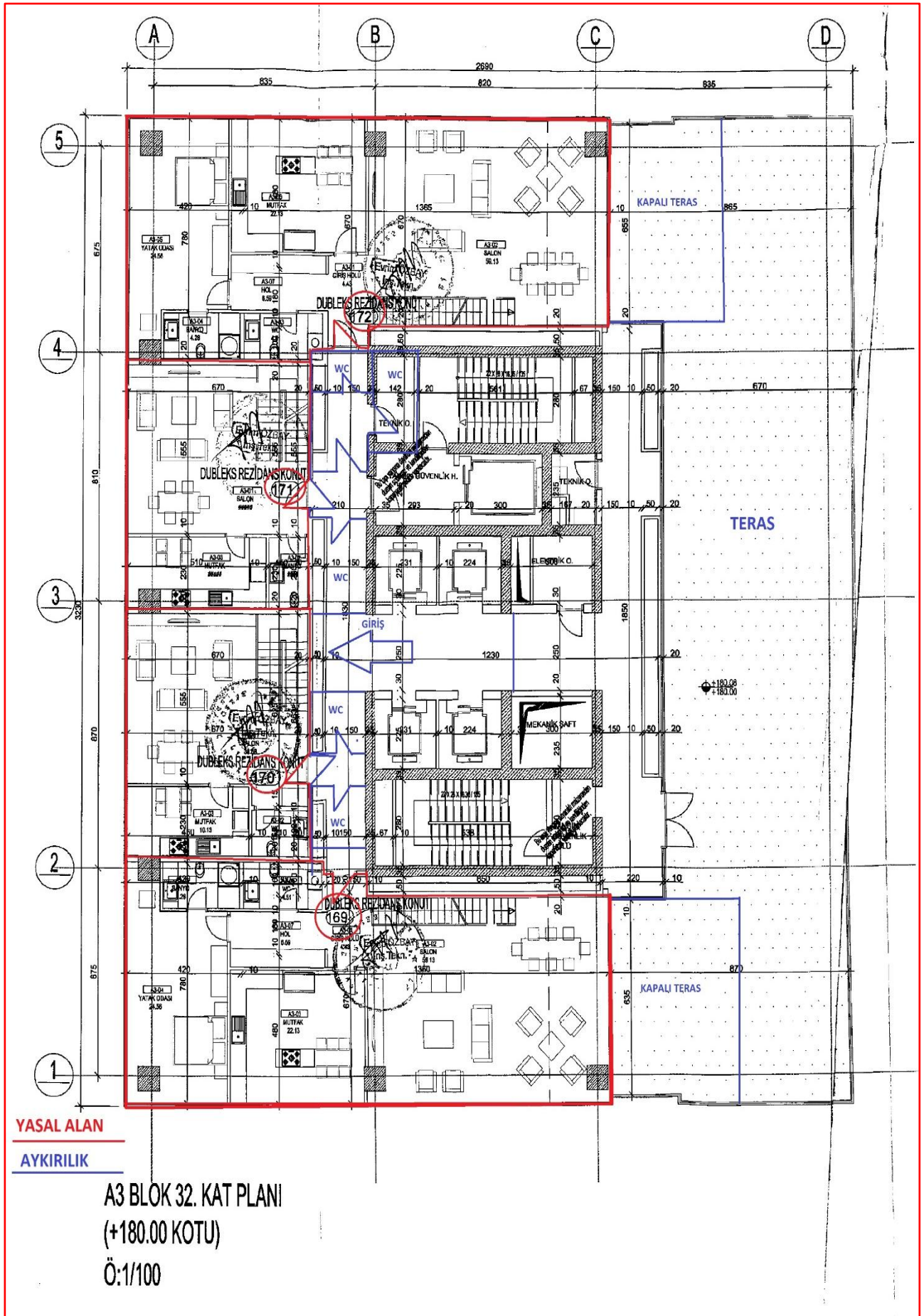


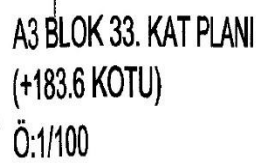


Zemin Kat Planı



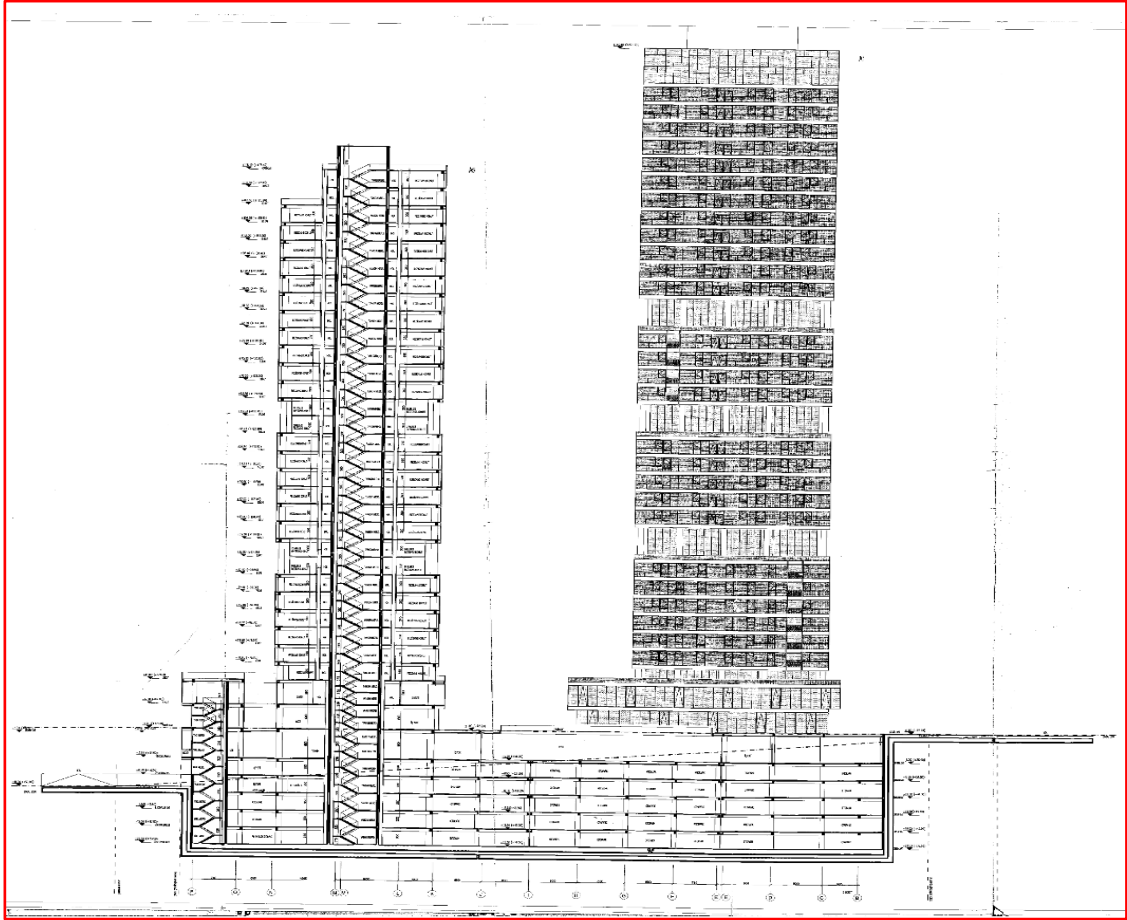
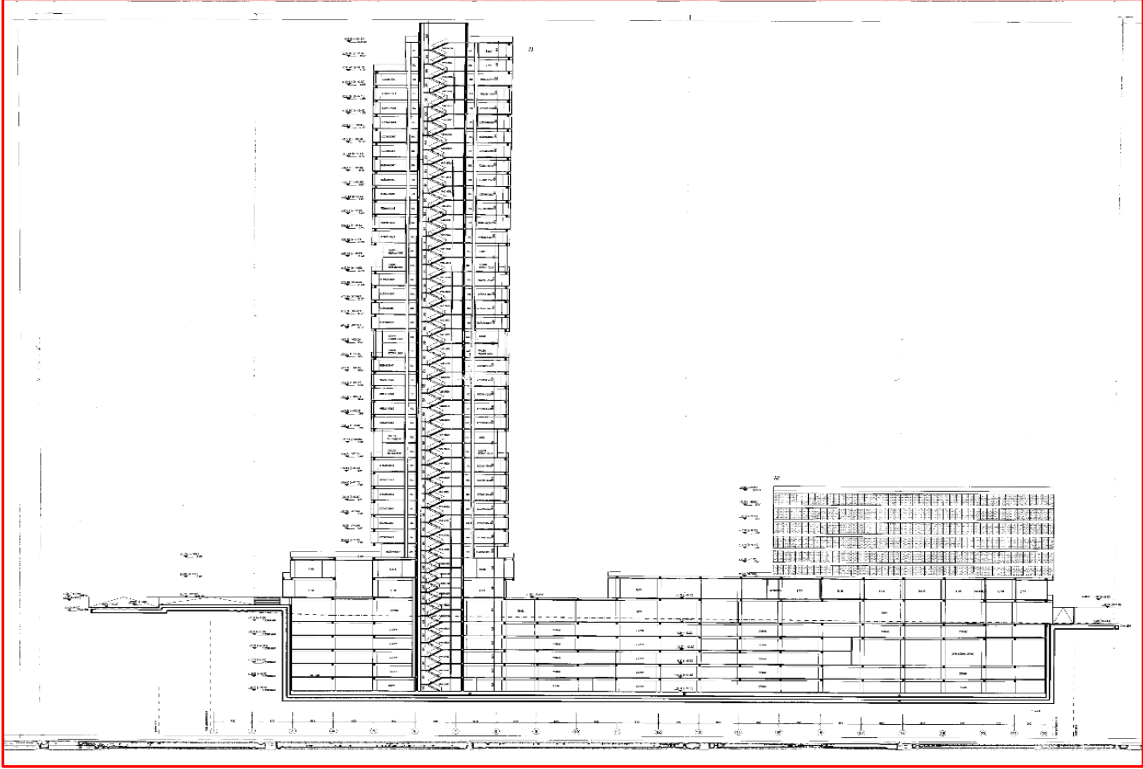


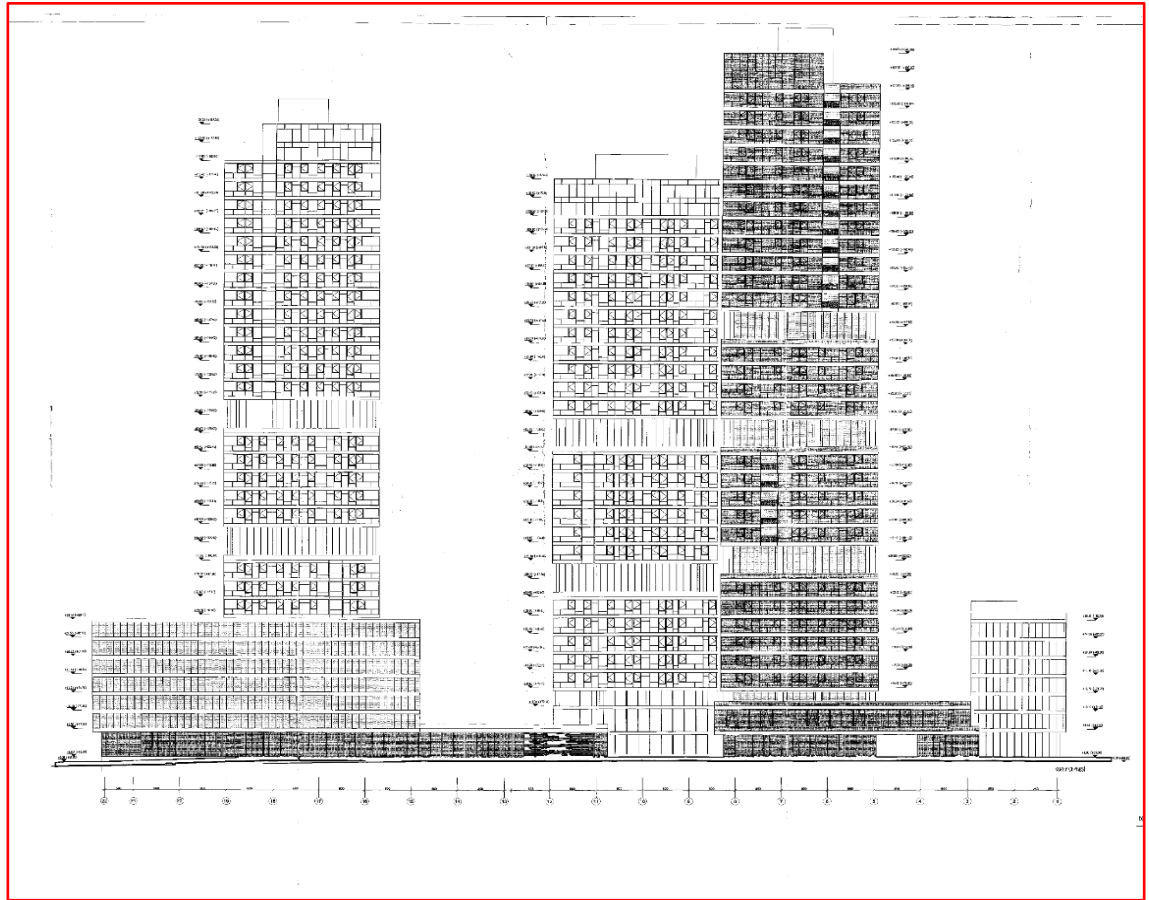
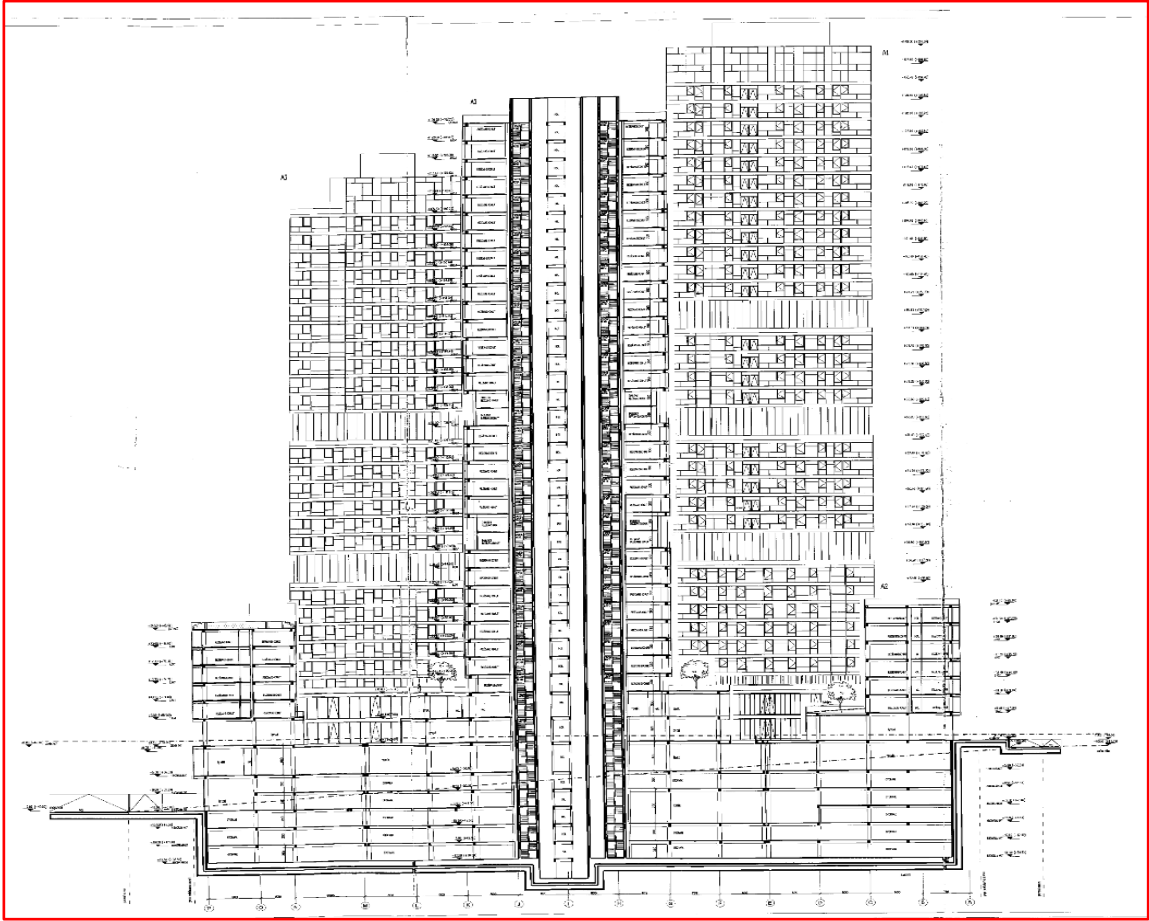


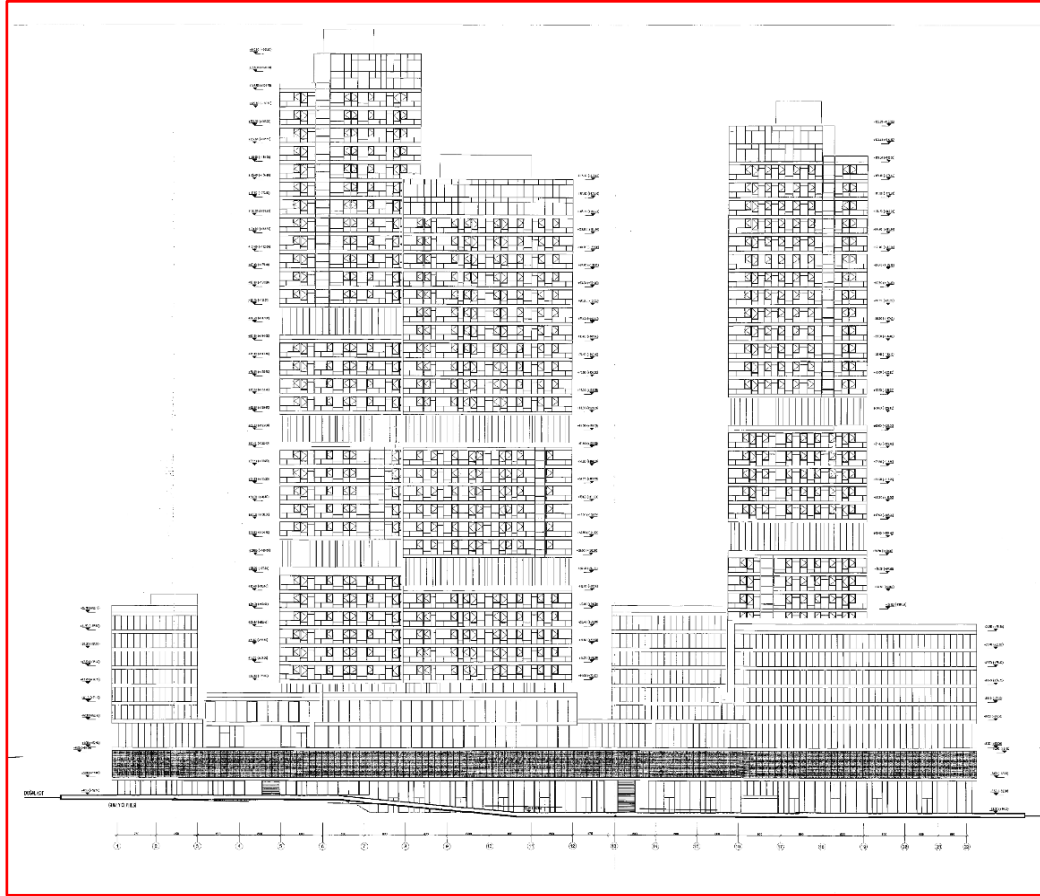
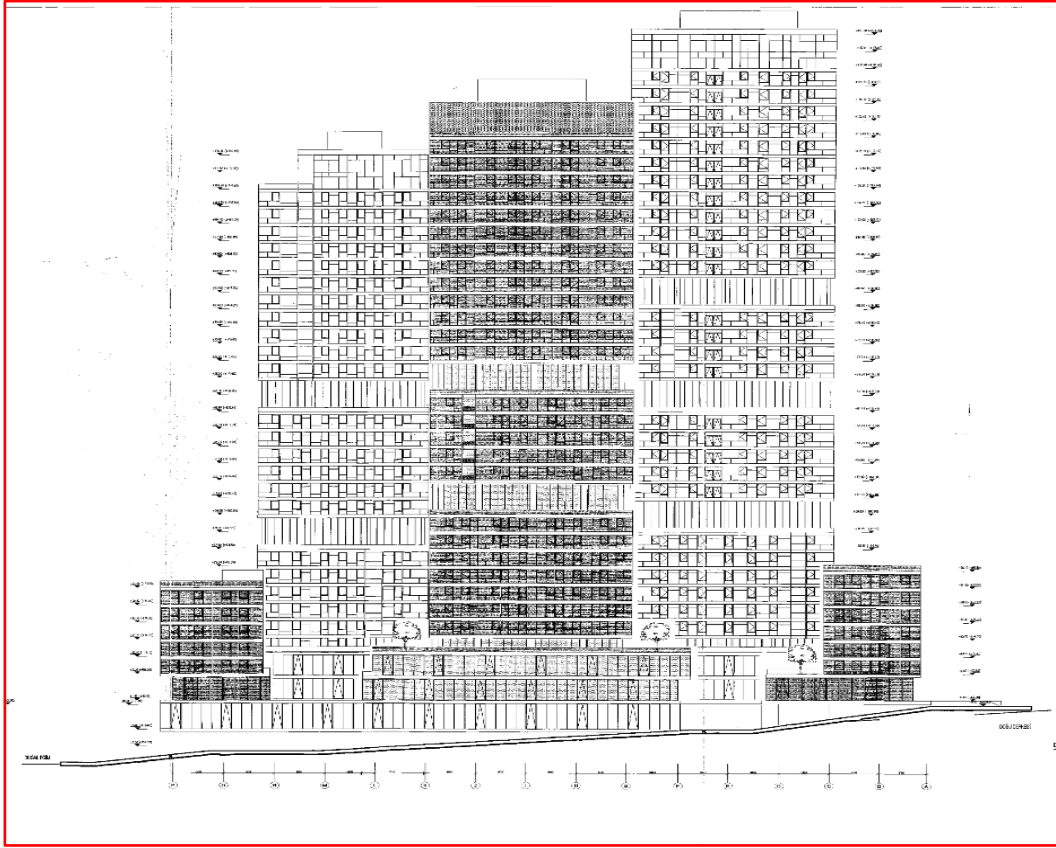


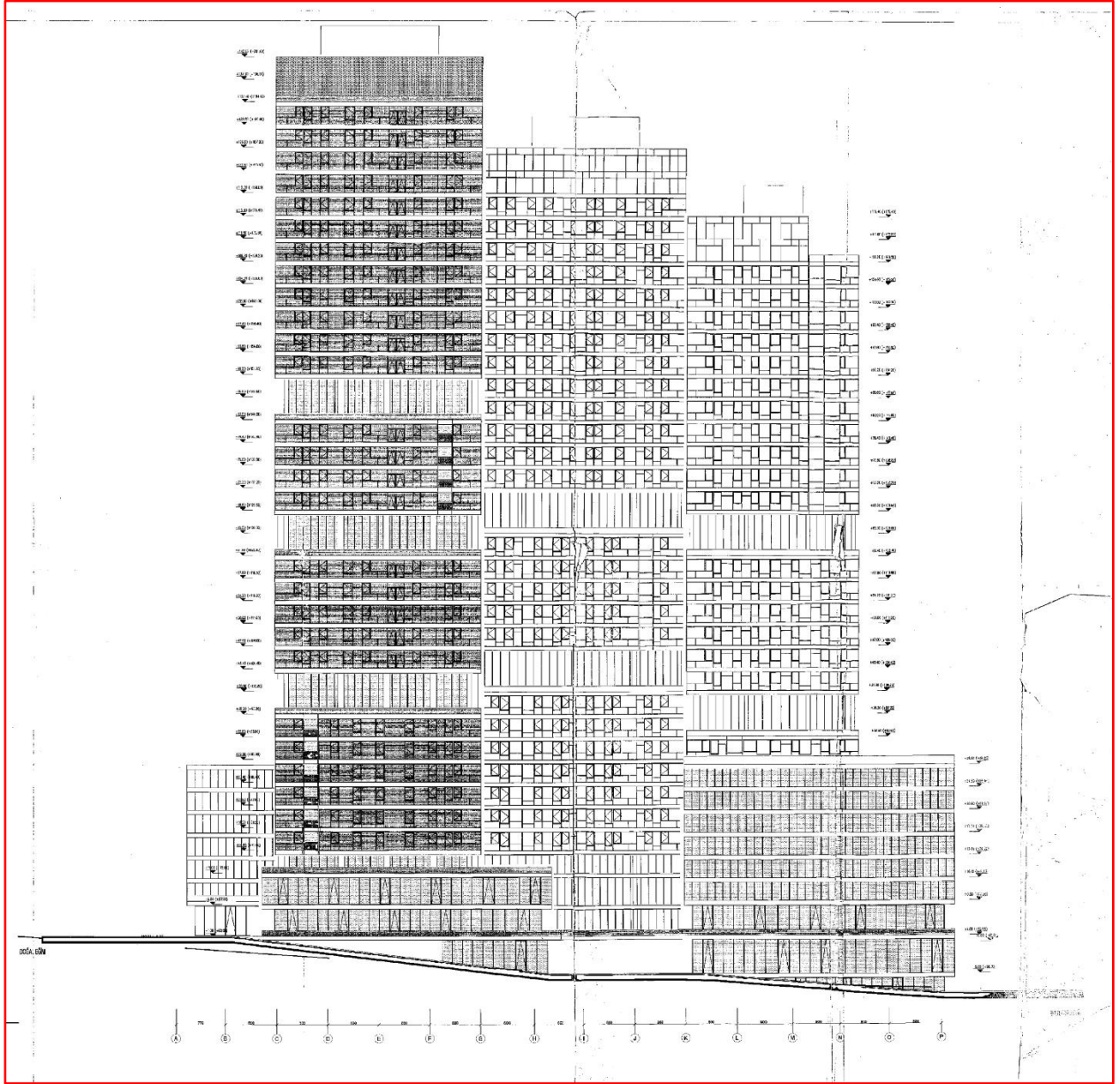
☐ Asansörler bu kata çıkmamaktadır.

Kesitler









Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												1573826			
1. Ruhsat Veren Kurum: MALTEPE BELEDİYESİ				6. Ruhsatın Veriliş Amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 23.03.2012		10. Ruhsat no: 34		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İkinci ruhsat tarihi:	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL İlçe: MALTEPE				1. Yeni Yapı				10. Restorasyon		13. İmar planı onay tarihi: 08.10.2010		14. İmar durumu tarihi: 26.04.2011		15. İmar durumu no: 16128	
3. Ruhsatın Bina No: 32				2. Yenileme				11. Güçlendirme		17. Parçeleme plan onay tarihi:		18. Parçeleme planı amacı: TİCARET_KONUT		19. Parçeleme alanı(m2): 25675,36	
4. Ruhsatın Bina No: 2513				3. Yeniden				12. Kullanım Değişimi		20. Tapu teskil belgesi veren kurum: MALTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu teskil belgesi tarihi: 15.04.2011		22. Tapu teskil belgesi no: 7674	
5. Ruhsatın Bina No: 7				4. Ek Bina				13. Foseptik		23. CED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
6. Ruhsatın Bina No: A BLOK				5. Kat İavesi				14. Mekanik Teslat		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
7. Ruhsatın Bina No: 46				6. İave				15. Elektrik Teslat							
8. Ruhsatın Bina No: 46				7. Geçici				16. İlim Değişikliği							
9. Ruhsatın Bina No: 46				8. Tadilat				17. İhtiva Duran							
10. Ruhsatın Bina No: 46				9. Dolgu				18. Başka Duran							
11. Ruhsatın Bina No: 46				10. Başka Duran											
12. Ruhsatın Bina No: 46															
13. Ruhsatın Bina No: 46															
14. Ruhsatın Bina No: 46															
15. Ruhsatın Bina No: 46															
16. Ruhsatın Bina No: 46															
17. Ruhsatın Bina No: 46															
18. Ruhsatın Bina No: 46															
19. Ruhsatın Bina No: 46															
20. Ruhsatın Bina No: 46															
21. Ruhsatın Bina No: 46															
22. Ruhsatın Bina No: 46															
23. Ruhsatın Bina No: 46															
24. Ruhsatın Bina No: 46															
25. Ruhsatın Bina No: 46															
26. Ruhsatın Bina No: 46															
27. Ruhsatın Bina No: 46															
28. Ruhsatın Bina No: 46															
29. Ruhsatın Bina No: 46															
30. Ruhsatın Bina No: 46															
31. Ruhsatın Bina No: 46															
32. Ruhsatın Bina No: 46															
33. Ruhsatın Bina No: 46															
34. Ruhsatın Bina No: 46															
35. Ruhsatın Bina No: 46															
36. Ruhsatın Bina No: 46															
37. Ruhsatın Bina No: 46															
38. Ruhsatın Bina No: 46															
39. Ruhsatın Bina No: 46															
40. Ruhsatın Bina No: 46															
41. Ruhsatın Bina No: 46															
42. Ruhsatın Bina No: 46															
43. Ruhsatın Bina No: 46															
44. Ruhsatın Bina No: 46															
45. Ruhsatın Bina No: 46															
46. Ruhsatın Bina No: 46															
47. Ruhsatın Bina No: 46															
48. Ruhsatın Bina No: 46															
49. Ruhsatın Bina No: 46															
50. Ruhsatın Bina No: 46															
51. Ruhsatın Bina No: 46															
52. Ruhsatın Bina No: 46															
53. Ruhsatın Bina No: 46															
54. Ruhsatın Bina No: 46															
55. Ruhsatın Bina No: 46															
56. Ruhsatın Bina No: 46															
57. Ruhsatın Bina No: 46															
58. Ruhsatın Bina No: 46															
59. Ruhsatın Bina No: 46															
60. Ruhsatın Bina No: 46															
61. Ruhsatın Bina No: 46															
62. Ruhsatın Bina No: 46															
63. Ruhsatın Bina No: 46															
64. Ruhsatın Bina No: 46															
65. Ruhsatın Bina No: 46															
66. Ruhsatın Bina No: 46															
67. Ruhsatın Bina No: 46															
68. Ruhsatın Bina No: 46															
69. Ruhsatın Bina No: 46															
70. Ruhsatın Bina No: 46															
71. Ruhsatın Bina No: 46															
72. Ruhsatın Bina No: 46															
73. Ruhsatın Bina No: 46															
74. Ruhsatın Bina No: 46															
75. Ruhsatın Bina No: 46															
76. Ruhsatın Bina No: 46															
77. Ruhsatın Bina No: 46															
78. Ruhsatın Bina No: 46															
79. Ruhsatın Bina No: 46															
80. Ruhsatın Bina No: 46															
81. Ruhsatın Bina No: 46															
82. Ruhsatın Bina No: 46															
83. Ruhsatın Bina No: 46															
84. Ruhsatın Bina No: 46															
85. Ruhsatın Bina No: 46															
86. Ruhsatın Bina No: 46															
87. Ruhsatın Bina No: 46															
88. Ruhsatın Bina No: 46															
89. Ruhsatın Bina No: 46															
90. Ruhsatın Bina No: 46															
91. Ruhsatın Bina No: 46															
92. Ruhsatın Bina No: 46															
93. Ruhsatın Bina No: 46															
94. Ruhsatın Bina No: 46															
95. Ruhsatın Bina No: 46															
96. Ruhsatın Bina No: 46															
97. Ruhsatın Bina No: 46															
98. Ruhsatın Bina No: 46															
99. Ruhsatın Bina No: 46															
100. Ruhsatın Bina No: 46															



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										105784730				
1. Belgeliyi veren kurum: MALTEPE BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Geçici		10. Belgenin onay tarihi: 14.08.2017		11. Belge no: 2017/6-4								
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL		3. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici		8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isınm değişikliği ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.								
Bucak: MALTEPE		Köy:		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.03.2012		14. İlk yapı ruhsatı no: 3-4		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 29.01.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 2016/3-2				
Belediye: MALTEPE BELEDİYESİ		Mahalle: CEVİZLİ		17. Yenileme ruhsatı tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi: 29.01.2016		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 29.01.2016		20. İmar planı onay tarihi: 06.10.2010				
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köme adı: ZUHAL CAD.		Mahalle tanıtım kodu: 8		21. İmar durumu tarihi: 29.01.2016		22. İmar durumu no: 306350								
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 67		Diğ. kapı no: 46		23. Zemin etüdü onay tarihi: 23.03.2012		24. ÇED raporu onay tarihi: 15.04.2011		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 15.04.2011		26. Tapu tescil belgesi no: 7674				
Site adı:		Mevki adı:		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: MALTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselin kullanım amacı: TİCARET_KONUT		30. Parselin alanı(m ²): 25675,36				
3. Parça No: 32		4. Ada No: 16004		5. Parsel No: 7		6. Blok No: A BLOK								
7. Kısmi kullanma izni belgesi verilen bağımsız bölüm:		8. Dahile önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: MALTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselin kullanım amacı: TİCARET_KONUT		30. Parselin alanı(m ²): 25675,36				
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin								
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: UĞUR DUMANKAYA, RİTİM İSTANBUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 15995369018			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HALİT DUMANKAYA, DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 16001368858			46. Adı soyadı, unvanı: ABDULLAH YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ								
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı			37. Oda sicil no: 90374			47. T.C. kimlik no: 67426136768								
32. Vergi kimlik no: 6130775540			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ			39. Vergi kimlik no: 3140036449								
33. Adres: ÇINARDERE MAH. ANKARA CAD. NO: 1 İÇ KAPI NO: 4 PENDİK / İSTANBUL			40. Sigorta sicil no: 340020614571			41. Sözleşme tarihi: 25.03.2011			42. Sözleşme no: 12391					
34. Adres: ÇINARDERE MAH. ANKARA CAD. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 PENDİK / İSTANBUL			43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215531068766			49. Sigorta sicil no: 67426136768			50. Sözleşme tarihi: 21.03.2012					
35. İmza: [İmza]			44. Sicile esas adres: ÇINARDERE MAH. ANKARA CAD. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 PENDİK / İSTANBUL			45. İmza: [İmza]			52. Adres: ORTA MAH. SEYYARE SK. SAADET APT BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 3 KARTAL / İSTANBUL					
36. İmza: [İmza]			46. İmza: [İmza]			53. İmza: [İmza]			54. İmza: [İmza]					
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler											
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları			55. Bağımsız bölüm sayısı: 61			56. Yüzölçümü (m ²): 18196			57. Benzer yapı sayısı: 1					
1220 - Ofis ve İşyeri			61			18196			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 61					
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			86557			86557			59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 18408					
									60. Yapının taban alanı(m ²): 104753					
									61. Yapı inşaat alanı(m ²): 104753					
									62. Toplam yapı sayısı: 7					
									63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1096					
									64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 937					
									65. Toplam taban alanı(m ²): 18408					
									66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 217530					
									67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 6					
									68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 6					
									69. Yapının toplam kat sayısı: 6					
									70. İlave kat sayısı: 74					
									71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 22,5					
									72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 22,5					
									73. Yapının toplam yüksekliği(m): 22,5					
									74. İlave kat yüksekliği(m): 22,5					
									75. Yapının sınıfı: III					
									76. Yapının grubu: A					
									77. 1 m ² maliyeti(TL): 590					
									78. Yapının maliyeti (TL): 61804270					
									79. Yapının arsa değeri (TL): 30498219,6					
									80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 92302489,6					
									81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 61804270					
Yapının Teknik Özellikleri			82. Isınma Sistemi			88. Tesisatlar			89. Ortak Kullanım Alanları					
1. Merkezi ısıtma kalitesi: ☒ 2. Bina içi kalitesi: ☐ 3. Kat kalitesi: ☐ 4. Soba			5. Doğalgaz sobası: ☐ 6. Klima: ☐ 7.			1. Arıtma: ☐ 2. Baz istasyonu: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. Elektrik: ☐ 5. Haberleşme: ☐ 6. Pis su: ☐ 7. Temiz su: ☐ 8. Hidrofor: ☐ 9. Jeneratör: ☐ 10. Paratoner: ☐ 11. Yangın tesisatı: ☐ 12.			1. Asansör: ☐ 2. Bekçi kulübesi: ☐ 3. Açık otopark: ☐ 4. Kapalı otopark: ☐ 5. Kapıcı dairesi: ☐ 6. Kömürlük: ☐ 7. Ortak depo: ☐ 8. Sigınak: ☐ 9. Su deposu: ☐ 10. Yangın merdiveni: ☐ 11. Yüzme havuzu: ☐ 12.			90. Yapının Tesisatı Sistemi		
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			84. Sıcak Su Temin Şekli			85. Sıcak Su Yakıt Cinsi			91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
1. Yakıt: ☐ 2. Fuel-oil: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. LPG: ☐ 5. Elektrik: ☐ 6. Müsterek: ☐ 7. Termal: ☐ 8. Rüzgar: ☐ 9.			1. Termosifon: ☐ 2. Şofben: ☐ 3. Güneş kolektörü: ☐ 4. Kombi: ☐ 5. Kat Yakıt: ☐ 6.			1. Doğalgaz: ☐ 2. LPG: ☐ 3. Fuel-oil: ☐ 4. Elektrik: ☐ 5. Kat Yakıt: ☐ 6. Termal: ☐ 7.			1. Briket: ☐ 2. Tuğla: ☐ 3. Taş: ☐ 4. Ahşap: ☐ 5. Kerpiç: ☐ 6. Gazbeton: ☐ 7. Beton blok: ☐ 8. Half panel: ☐ 9.					
86. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu: ☐ 2. Kuyu suyu: ☐ 3. Pınar suyu: ☐ 4. Taşma suyu: ☐ 5. Kanalizasyon: ☐ 6. Fosforik: ☐ 7.			87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon: ☐ 2. Fosforik: ☐ 3.			92. Döşeme			1. Plak kırış: ☐ 2. Mantar döşeme: ☐ 3. Asmolen: ☐ 4. Ahşap: ☐ 5. Hazır yapı elemanı: ☐ 6.					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 61 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.														
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler										
93. Belge tarihi:				94. Belge no:				95. Blok no:						
96. Bağımsız bölüm no:				97. Konutun salon dahil oda sayısı:				TOPLAM						
				1				2						
				3				4						
				5				6						
				7+				TOPLAM						
				98. Daire sayısı: 0				TOPLAM						
				99. Parke olan daire sayısı: 0				TOPLAM						
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0				TOPLAM						

122174956

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeli veren kurum: MALTEPE BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kamu Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 14.08.2017	11. Belge no: 2017/6-4
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: MALTEPE		12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Gecici			
Bucak: Köy: Belediye: MALTEPE BELEDİYESİ Mahalle: CEVİZLİ Mahalle tanımlı kodu: 8		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.03.2012 14. İlk yapı ruhsatı no: 3-4 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 26.01.2016 16. Son yapı ruhsatı no: 2016/3-2		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 2016/3-2	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: ZUHAL CAD. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 87 Diğ. kapı no: 46C		18. Yeniden ruhsat tarihi: 29.01.2016 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 29.01.2016 20. İmar planı onay tarihi: 06.10.2010 21. İmar durumu no: 306350		22. İmar durumu no: 306350	
Site adı: Mavi adı: 3. Parça No: 32 4. Ada No: 16004 5. Parçesi No: 7 6. Blok No: A3 BLOK		23. Zemin etüdü onay tarihi: 23.03.2012 24. ÇED raporu onay tarihi: 15.04.2011 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 7674		26. Tapu tescil belgesi no: 7674	
7. Kısıtlı kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Değerli diğer kısıtlı kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: MALTEPE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29.01.2016 29. Parselin kullanma amacı: TİCARET_KONUT		30. Parselin alanı (m2): 25675,36	

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: UĞUR DUMANKAYA, RİTİM İSTANBUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 15895389018 ☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YAKACIK 33. Vergi kimlik no: 6130775540 34. Adres: ÇINARDERE MAH. ANKARA CAD. NO: 1 İÇ KAPI NO: 4 PENDİK / İSTANBUL		Yapı Müteahhidinin 35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HALİL DUMANKAYA, DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 16001368858 36. Oda sicil no: 60374 37. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ 38. Vergi kimlik no: 3140036449 39. Sigorta sicil no: 3400020814571 40. Sözleşme tarihi: 25.03.2011 41. Sözleşme no: 12391 42. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215531668766 43. Adres: ÇINARDERE MAH. ANKARA CAD. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 PENDİK / İSTANBUL		Şantiye Şefinin 44. Adı soyadı, unvanı: ABDULLAH YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ 45. T.C. kimlik no: 67426136768 46. Oda sicil no: 73803 47. Sigorta sicil no: 67426136768 48. Sözleşme tarihi: 21.03.2012 49. Sözleşme no: 21.03.2012 50. Adres: ORTA MAH. SEYYARE SK. SAADET APT. BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 3 KARTAL / İSTANBUL	
---	--	---	--	--	--

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1110 - Mesken 55. Bağımsız bölüm sayısı: 172 56. Yüzölçümü (m2): 18738 1220 - Ofis ve İşyeri 31 3598 3 - Ortak Alan (Ortak Alan) 9696			Yapı ile İlgili Özellikler 57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 203 59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 172 60. Yapının taban alanı (m2): 2297 61. Yapı inşaat alanı (m2): 32232 62. Toplam yapı sayısı: 7 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1096 64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 937 65. Toplam taban alanı (m2): 18406 66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 217530 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 6 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 34 69. Yapının toplam kat sayısı: 40 70. İlave kat sayısı: 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 22,5 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 126,2 73. Yapının toplam yüksekliği (m): 148,7 74. İlave kat yüksekliği (m): 75. Yapının sınıfı: V 76. Yapının grubu: A 77. m2 maliyeti (TL): 1230 78. Yapının maliyeti (TL): 39645360 79. Yapının arsa değeri (TL): 30498219,6 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 70143579,6 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 39645360		
---	--	--	---	--	--

Yapının Teknik Özellikleri 82. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. 83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Kömür ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. 84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6. 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. 86. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Akık su ☐ 6. Kanalizasyon ☐ 7. Fosseptik ☐ 8.		88. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisi ☐ 12. 89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. 90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Betonarme ☐ 3. Çelik ☐ 4. Prefabrik ☐ 5. Yarı prefabrik ☐ 6. 1.1.1 Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2 Perdeli sistem ☐ 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 5. Karma	
91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. 92. Döşeme: ☐ 1. Plak kırı ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilirliği 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 alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 172 adet daire, 31 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.	

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin 93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:				Konut ile İlgili Özellikler 97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM 98. Daire sayısı: 1 14 65 70 20 2 172 99. Parke olan daire sayısı: 1 14 65 70 20 2 172 100. Bir dairenin yüzölçümü: 48 65 100 115 137 245 18738			
--	--	--	--	--	--	--	--

Yapı Kayıt Belgesi



CSE01000513913301

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: TRD4SZUC
Başvuru Numarası	: 5158133
Önceki Belge No	: ZL662D3F
Önceki Başvuru Numarası	: 3534147
Düzenleme Tarihi	: 15.06.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İL:İSTANBUL, İlçe:MALTEPE, Mahalle:CEVİZLİ, Caddesi:SOKAK:ZUHAL CADDE, Dış Kapı No:46 C, Ada:16004, Parsel:7
Arsa Alanı	: 25675,36 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 750,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 169, 170, 171, 172

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3534147 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

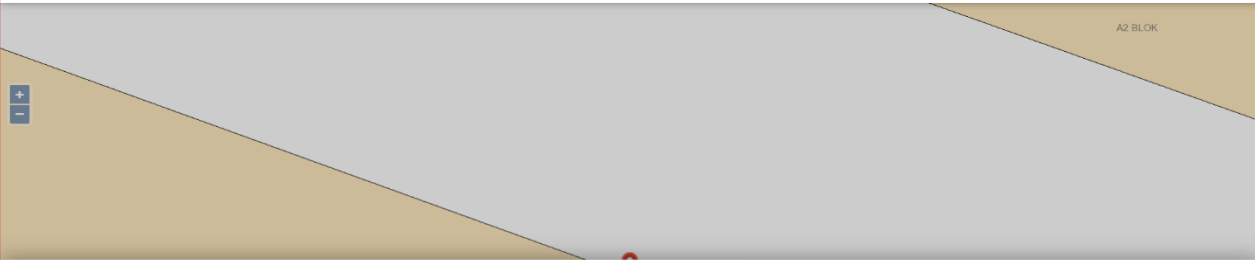
*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



UAVT Kodu

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

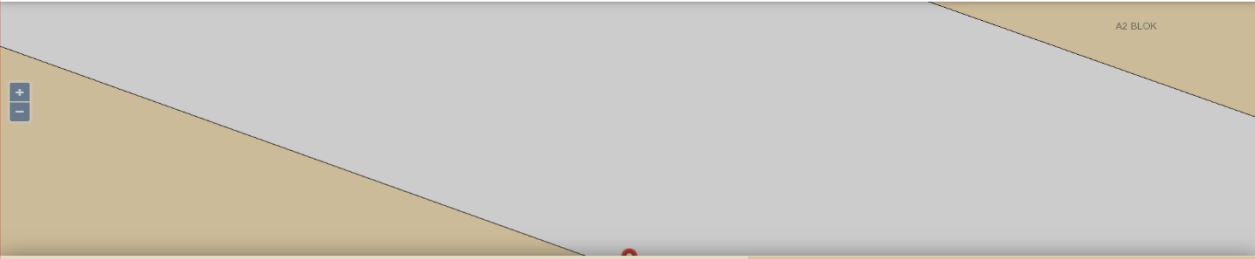


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3572809725	169	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula

★ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572809725

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

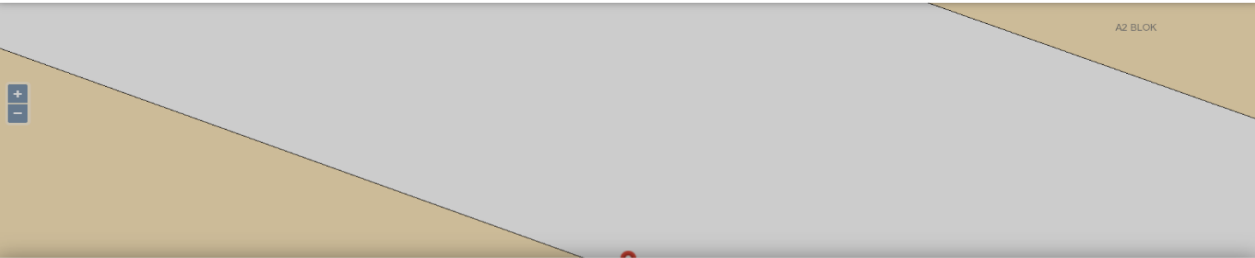


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3572509739	170	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula

★ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572509739

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3572209744	171	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula

★ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572209744

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

A2 BLOK

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3571909757	172	Mesken	Özel	İskan	-

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3571909757

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

A1 BLOK

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46	3811901754	39	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811901754

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

A1 BLOK

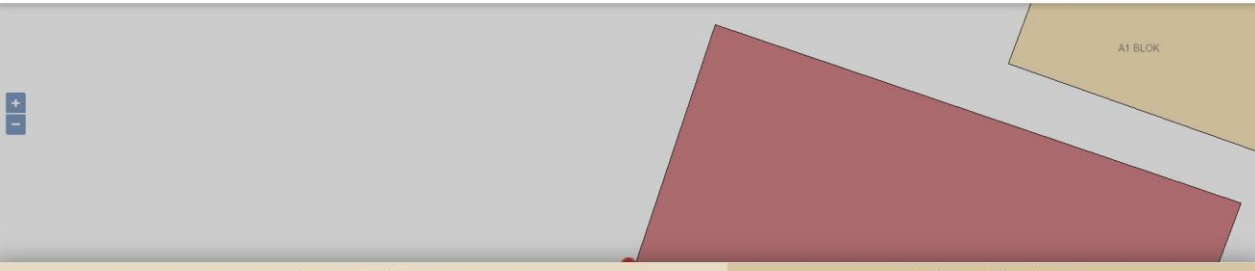
Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46	3811601768	40	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811601768

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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



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

Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811301773

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**webtapu**
Tapunun Kızıyolu



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655965	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318059	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./170
Cilt/Sayfa No:	47/4619	Arsa Pay/Payda:	785/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **K8duNfXqkOX** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655968	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 4

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ)	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:55 - 11330	

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

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

3 / 4



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	---------------------

2 / 3

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

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

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 4

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

3 / 4



4 / 4

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

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

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

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



TÜRKAK BDS NO
YS-8BE1-1A86

K 1012
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

04.04.2023/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu*
Certification Period

ISO 27001 Sertifika No / Certificate No.: **I 1315**

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu / Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbds.turkak.org.tr> document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period



TÜRKAK

F-184(0)
Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara tetkiklerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No: 1-3 Kat: 1 D-4 Zeytinburnu / İstanbul
Tel: 0212 547 31 00 Faks: 0212 547 76 00 info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025-T.ÖZEL-016

- 75 -



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

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

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

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



TÜRKAK BDS NO
YS-241B-B351

I 1315	04.04.2023	03.04.2024
Sertifika No Certificate No.	İlk Yayın Tarihi Initial Date	Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00	04.04.2023/00	04.04.2023-03.04.2026
SoA Detayı SoA Detail	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	Belgelendirme Periyodu Certification Period

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



F-184(0)
Bilgi Güvenliği Y. S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

Zöhtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

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

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

- a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,
- c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,
- d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Büyükdere Yolu 8. İsk. No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3920090, Faks: (312) 3920090, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Harbiye Mh. Akmercağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3345006
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72688De-1b4e-48d9-ba19-bb4346d499d2
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilmektedir.

İlgi İş: Ser. Serm. ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzun@spk.gov.tr

1/2

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

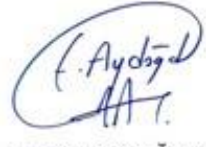
Belge No: 2019-01.1340

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

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

ANKARA OFİS

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

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

İZMİR OFİS

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

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



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com