Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

# EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ARSA ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK PROJENİN SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKI ŞİLE / İSTANBUL

# DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR NO: 2025/2559**

HAYDAR BILGEC
Bu belge ********** kimlik numarali HAYDAR BILGEC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/02/2026 11:08

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/02/2026 11:08

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/02/2026 11:07

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

# İÇİNDEKİLER


1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ ..... 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER ..... 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI ..... 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ..... 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR ..... 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI ..... 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER ..... 8
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU ..... 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ ..... 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ ..... 8
4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 9
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ..... 10
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 10
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ..... 12
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ..... 12
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... 13
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... 13
4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ..... 13
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ ..... 13
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ ..... 13
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ..... 13
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ ..... 14
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ..... 14
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ..... 14
5.3 PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER ..... 15
5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..... 16
5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ..... 16
5.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER ..... 17
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ..... 17
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ..... 17
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER ..... 18
6.3 BÖLGE ANALİZİ ..... 19
6.3.1 İSTANBUL İLİ ..... 19

6.3.2 ŞİLE İLÇESİ ..... 20
6.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI ..... 21
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ ..... 22
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ ..... 22
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ ..... 23
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ ..... 23
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ ..... 24
8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ ..... 25
8.2.1 PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ ..... 25
8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ ..... 25
8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ ..... 26
8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ ..... 26
8.3.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ..... 27
8.3.2 PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ..... 28
8.3.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ..... 28
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 31
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 32
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ ..... 32
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ ..... 32
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI ..... 32
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... 32
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ ..... 33

# 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

| | | |
|---|---|---|
| **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** | : | Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Raporu Hazırlayan Kurum** | : | İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **Dayanak Sözleşme Tarihi** | : | 19 Kasım 2025 |
| **Değerlenen Mülkiyet Hakları** | : | Hisseli Mülkiyet |
| **Ekspertiz Tarihi** | : | 31 Aralık 2025 |
| **Rapor Tarihi** | : | 08 Ocak 2026 |
| **Raporun Türü:**<br>**Müşteri / Rapor No** | : | Gayrimenkul Değerleme Raporu<br>795 - 2025/2559 |
| **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi** | : | Yeniköy Mahallesi, Bafra Sokak, No: 9, 163 Ada 6 Parsel Şile / İSTANBUL |
| **Tapu Bilgileri Özeti** | : | İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 ada, 6 parsel nolu Arsa |
| **İmar Durumu** | : | Bkz. İmar Durumu |
| **Raporun Konusu** | : | Bu rapor, Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin yukarıda adresi belirtilen arsa sahipleri ile imzalamış olduğu Adi Ortaklık Sözleşmesi'nden kaynaklanan hak ve faydalarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[1] |

| **ADİ ORTAKLIK YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMEKTE OLAN PROJEDEN EGEYAPI GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN ELDE EDİLECEK HAK VE FAYDALARI İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ** | |
|---|---|
| **TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)** | **743.380.000,-TL** |
| **TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)** | **892.056.000,-TL** |

| **RAPORU HAZIRLAYANLAR** | | |
|---|---|---|
| **Değerleme Uzmanı** | **Sorumlu Değerleme Uzmanı** | **Sorumlu Değerleme Uzmanı** |
| ***e-imzalıdır.***<br>Haydar BİLGEÇ<br>(SPK Lisans Belge No: 410986) | ***e-imzalıdır.***<br>Muhammed Mustafa YÜKSEL<br>(SPK Lisans Belge No: 401651) | ***e-imzalıdır.***<br>Halil Sertaç GÜNDOĞDU<br>(SPK Lisans Belge No: 401865) |

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

# 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

## 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

## 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|---|
| **ŞİRKETİN ÜNVANI** | : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **ŞİRKETİN ADRESİ** | : Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak D Blok No: 3, İç Kapı No:8 Üsküdar/İSTANBUL |
| **TELEFON NO** | : 0 (216) 478 48 18 |
| **SERMAYESİ** | : 200.000.000,-TL |
| **KURULUŞ TARİHİ** | : 12.02.2015 |
| **NACE KODU** | : 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı) |
| **FAALİYET KONUSU** | : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. |

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

## 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

**Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

## 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

## 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

| | | |
|---|---|---|
| **TAŞINMAZ ID** | : | 129334851 |
| **SAHİBİ** | : | Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil Ve Gıda İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi (1/2)<br>Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) |
| **İLİ** | : | İstanbul |
| **İLÇESİ** | : | Şile |
| **MAHALLESİ** | : | Yeniköy |
| **PAFTA NO** | : | F23d14d |
| **ADA NO** | : | 163 |
| **PARSEL NO** | : | 6 |
| **ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** | : | Arsa |
| **YÜZÖLÇÜMÜ (m²)** | : | 87.154,41 |
| **YEVMİYE NO** | : | 1997 |
| **CİLT NO** | : | 3 |
| **SAYFA NO** | : | 387 |
| **TAPU TARİHİ** | : | 26.01.2024 |

## 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 28.11.2025 tarihinde temin edilen değerlemeye taşınmaza ait takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgesinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

**Beyanlar Hanesinde;**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (16.01.2023 tarih, 1023 yevmiye)
- 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (09.05.2018 tarih, 4656 yevmiye)

### 4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı beyanı ile 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olduğu beyanı bulunmaktadır. Riskli yapı beyanı ruhsat tarihinden önce olması sebebiyle parsel üzerindeki eski yapılar ile ilgili olduğu anlaşılmıştır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.'' denilmektedir.

Bütün bu hususlar dikkate alındığında parsel üzerindeki beyanların taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmediği ve taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Şile Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan temaslarda değerleme konusu parselin 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeniköy Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında `Tarımsal Nitelikli Turizm Alanı' olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Ayrık` nizamda ve `Hmax: 6,20 m (2 Kat)` şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

**Plan Notları:**

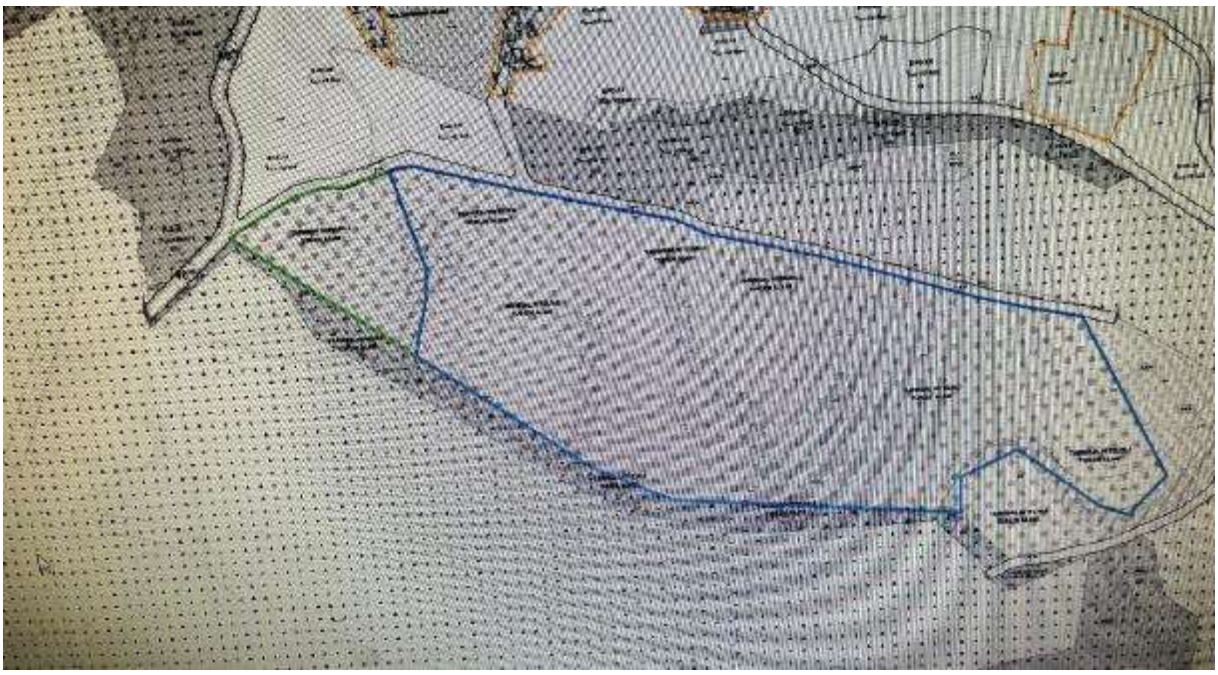
Tarımsal Nitelikli Turizm Alanlarında Tarımsal Ürünlerin Yetiştirilmesi Ve Kullanımına Yönelik Eko Turizm Konaklama Tesisleri, Doğa Sporlarına, Sanat Ve Hobi Faaliyetlerine Yönelik Hobi Bahçeleri Ve Butik Oteller, Botanik Bahçesi, Biniş Parkuru, Mini Golf Alanı, Piknik Alanı, Trekking Ve Koşu Parkurları, Serbest Gezinti Alanı, Kaykay Pisti, Tırmanma Kayası, Paten Sahası, Otokros Alanları, Vb. Rekreatif Tesisler, Açık Gösteri Ve Eğlence Alanları, Lunapark, Fuar Ve Sergi Üniteleri Hayvanat Bahçesi Gibi Düzenlemeler İle Günübirlik Kullanıma Dönük Lokanta, Çay Bahçesi Gibi Kullanımlar, Huzurevleri, Bakımevleri Ve Fizik Tedavi Ve Rehabilitasyon Merkezleri Yer Alabilir. Bu Alanlarda:

**a)** Günübirlik Kullanım İhtiva Eden Tesislerin Yapılması Halinde; Minimum Parsel Büyüklüğü 3.000 m² Olup, Emsal: 0.10 Ve Yükseklik İki Katı Geçemez.

**b)** Konut Yapılması Halinde; Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m² Olup, Emsal: 0.05 Ve Yükseklik 2 Katı Geçemez. Her 5000 m² Parsel İçin tek bir yapı yapılabilir. Konut Alanlarında Emsal Harici Olarak 50 m²'yi Geçmeyecek Nitelikte Tek Katlı Müştemilat Vb. Yapılabilir. Emsal harici 1 bodrum kat depo ve garaj amaçlı yapılabilir.

**c)** Turizm Tesisi Yapılması Halinde; Minimum Parsel Büyüklüğü 10.000 m² Olup, Emsal: 0.20 Yükseklik 2 Katı Geçemez. Bu Alanlarda, Turizm Tesis Alanı (Otel) Dışında İskan Edilemez, Birden Fazla Bağımsız Birim Oluşturulamaz, Bağımsız Birim Olarak Konut Ve Ticaret Yer Alamaz.

- Min. İfraz Şartı: 5000m²'Dir.



### 4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği şifahen öğrenilmiştir.

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

Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki belgeler incelenmiştir. İncelenen yapı ruhsat bilgileri ise aşağıdaki tablodadır.

- 15.05.2024 tarihli Tip1, Tip2, Tip3, Tip4, Tip5 ve Tip6 mimari projeleri.

| 163 ADA 6 PARSEL | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **BLOK/BB** | **KULLANIM AMACI** | **TARİH** | **NO** | **BB ADET** | **RESTORANT VE LOKANTA ALANI (m²)** | **BİNA DIŞI YAPI ALANI (m²)** | **TOPLAM ALAN (m²)** |
| N1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13623 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |
| M1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13624 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13625 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |
| E1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13626 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |
| D1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13627 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |
| C1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13628 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |
| A1 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 22.04.2024 | 13629 | 1 | 273,23 | 45,83 | 319,06 |
| Y2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13631 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| Z2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13632 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| V2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13633 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| AJ2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13634 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| AZ2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13635 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| BL2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13636 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| J2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13638 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| I2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13639 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| F2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13640 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| BR2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13641 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| BP2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13642 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| BO2 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13643 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| BM2' | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 24.04.2024 | 13644 | 1 | 242,99 | 45,83 | 288,82 |
| G3/1-G3/2 | Restorant Lokanta | 24.04.2024 | 13649 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| U3/1-U3/2 | Restorant Lokanta | 24.04.2024 | 13650 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| S3/1-S3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13651 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| L3/1-L3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13652 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| K3/1-K3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13653 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BU3/1-BU3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13654 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BT3/1-BT3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13655 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BS3/1-BS3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13656 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BK3/1-BK3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13657 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BJ3/1-BJ3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13658 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BI3/1-BI3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13659 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BH3/1-BH3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13660 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BG3/1-BG3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13661 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BF3/1-BF3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13662 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BE3/1-BE3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13663 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BB3/1-BB3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13664 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BA3/1-BA3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13665 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BV3/1-BV3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13666 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| B3/1-B3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13667 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| AY3/1-AY3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13668 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| AS3/1-AS3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13669 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AN3/1-AN3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13670 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| AI3/1-AI3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13671 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| AE3/1-AE3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13672 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| AB3/1-AB3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13673 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| AA3/1-AA3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13674 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| BD3/1-BD3/2 | Restorant Lokanta | 26.04.2024 | 13675 | 2 | 338,95 | 0,00 | 338,95 |
| T4/1-T4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13682 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| R4/1-R4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13683 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| P4/1-P4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13684 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| O4/1-O4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13685 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| BZ4/1-BZ4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13686 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| BY4/1-BY4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13687 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| BN4/1-BN4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13688 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AU4/1-AU4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13691 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AR4/1-AR4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13692 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AO4/1-AO4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13693 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AP4/1-AP4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13694 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AL4/1-AL4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13695 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AK4/1-AK4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13696 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AH4/1-AH4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13697 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AF4/1-AF4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13698 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| AG4/1-AG4/2 | Restorant Lokanta | 2.05.2024 | 13699 | 2 | 250,23 | 0,00 | 250,23 |
| BC5' | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 3.05.2024 | 13737 | 1 | 216,67 | 45,83 | 262,50 |
| AT5 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 3.05.2024 | 13738 | 1 | 216,67 | 45,83 | 262,50 |
| AD5 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 3.05.2024 | 13739 | 1 | 216,67 | 45,83 | 262,50 |
| AC5 | Restorant Lokanta + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 3.05.2024 | 13740 | 1 | 216,67 | 45,83 | 262,50 |
| CA6/1-CA6/2-CA6/3-CA6/4 | Restorant Lokanta | 3.05.2024 | 13741 | 4 | 499,20 | 0,00 | 499,20 |
| AV6/1-AV6/2-AV6/3-AV6/4 | Restorant Lokanta | 3.05.2024 | 13742 | 4 | 499,20 | 0,00 | 499,20 |
| ORTAK HAVUZ | Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) | 16.05.2024 | 13650 | 0 | 0,00 | 200,00 | 200,00 |
| İSTİNAT DUVARI | Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar) | 16.05.2024 | 13651 | 0 | 0,00 | 26.651,00 | 26.651,00 |
| | | | **TOPLAM** | **118** | **20.091,89** | **27.950,92** | **48.042,81** |

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

### 4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülecektir.

### 4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde yeni inşa edilecek proje için yapı ruhsatları alınmış olup inşaat işlerine yeni başlanmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın halihazırda yasal gerekliliği olan bütün belgeleri tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

## 4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

### 4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin 1/2 hissesi 26.01.2024 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 1/2 hissesi ise Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil Ve Gıda İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiştir.

Ayrıca rapor konusu parsel eski 163 ada 1 parselin 25.07.2023 tarihli ifraz işlemi sonucu oluşmuştur.

### 4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## 4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Söz konusu taşınmaz için, 10.08.2022 tarihli Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmede taraflar Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. Ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti. 'dir. Sözleşmeye göre Ege Yapı A.Ş. %50 hissesinin tamamını Egeyapı Avrupa Gayr. Gel. İnş. Taah. Yat. A.Ş.'ye devretmiştir. Bu durumda sözleşme tarafları %50 Egeyapı Avrupa Gayr. Gel. İnş. Taah. Ve Yat. A.Ş. ile %50 Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. Ve Gıda İth. Tic. Ltd. Şti. olmuştur.

# 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

## 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

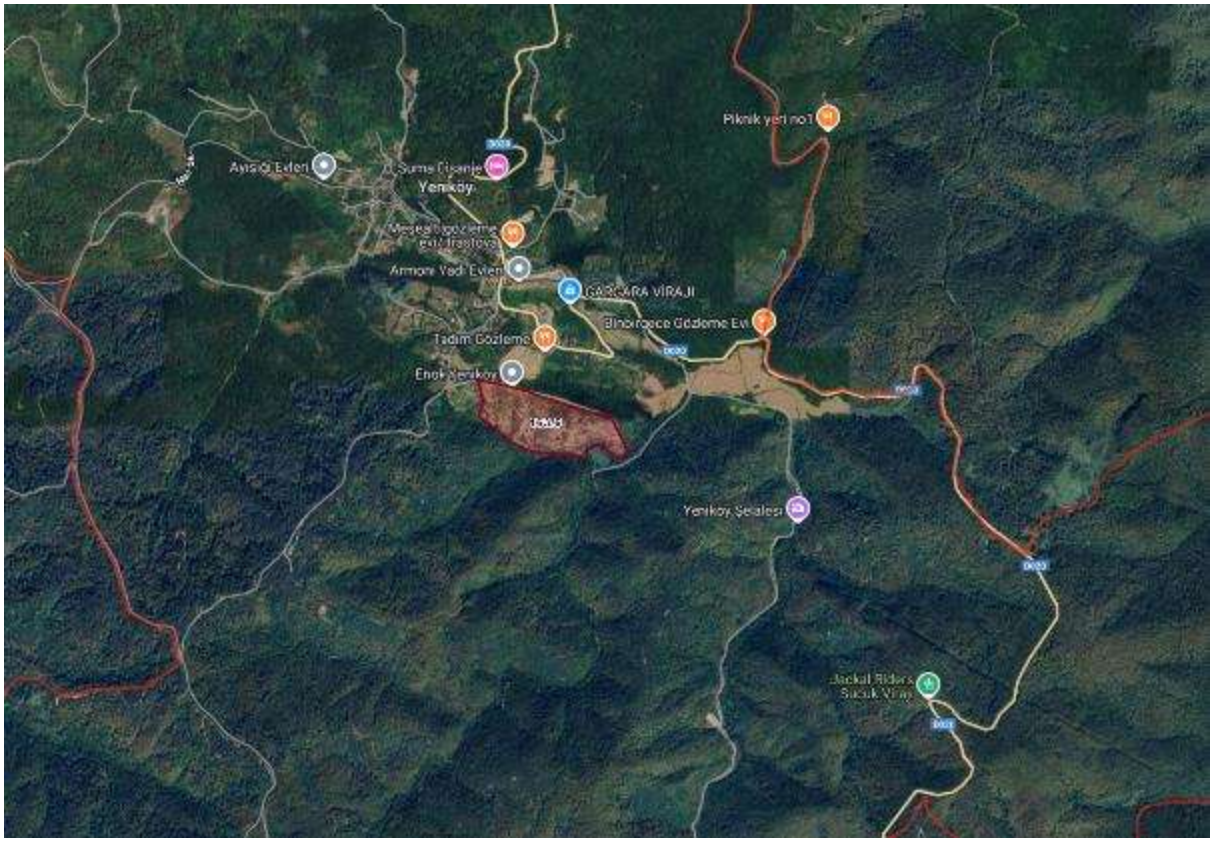
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Bafra Sokak üzerinde ve halihazırda inşai faaliyetlere henüz başlanmış olan 163 ada 6 parselde konumlu projedir.

Bölgenin ana ulaşım yollarından D-200 Karayolu üzerinde güney istikamette Yeniköy Mahalle merkezinden yaklaşık 170 m ilerledikten sonra sağa dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık 500 m ilerlendiğinde sağ tarafta konulu projeye ulaşım sağlanır.

Proje konum olarak; Yeniköy Mahalle Merkezi'ne 500 m, Şile İlçe Merkezi'ne 7,5 km mesafededir.

Bölge genel olarak köy ve kırsal yerleşim bölgesi ve ormanlık alanlarından oluşmakta olup son yıllarda inşa edilmiş ve halihazırda inşa edilmekte olan doğa ile iç içe villa projeleri bölgenin doluluk oranını artırmaktadır. Bölgede yer yer 1-2 katlı müstakil tarzda inşa edilmiş köy evleri bulunmaktadır.

Bölgede teknik altyapı kısıtlıdır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.




## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, 87.154,41 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 163 ada, 6 nolu parseldir.

- Parsel üzerinde N1-M1-H1-E1-D1-C1-A1 (TİP 1), Y2-Z2-V2-AJ2-AZ2-BL2-J2-I2-F2-BR2-BP2-BO2-BM2' (TİP 2), G3/1-G3/2-U3/1-U3/2-S3/1-S3/2-L3/1-L3/2-K3/1-K3/2-BU3/1-BU3/2-BT3/1-BT3/2-BS3/1-BS3/2-BK3/1-BK3/2-BJ3/1-BJ3/2-BI3/1-BI3/2-BH3/1-BH3/2-BG3/1-BG3/2-BF3/1-BF3/2-BE3/1-BE3/2-BB3/1-BB3/2-BA3/1-BA3/2-BV3/1-BV3/2-B3/1-B3/2-AY3/1-AY3/2-AS3/1-AS3/2-AN3/1-AN3/2-AI3/1-AI3/2-AE3/1-AE3/2-AB3/1-AB3/2-AA3/1-AA3/2-BD3/1-BD3/2 (TİP 3), T4/1-T4/2-R4/1-R4/2-P4/1-P4/2-O4/1-O4/2-BZ4/1-BZ4/2-BY4/1-BY4/2-BN4/1-BN4/2-AU4/1-AU4/2-AR4/1-AR4/2-AO4/1-AO4/2-AP4/1-AP4/2-AL4/1-AL4/2-AK4/1-AK4/2-AH4/1-AH4/2-AF4/1-AF4/2-AG4/1-AG4/2 (TİP4), BC5'-AT5-AD5-AC5 (TİP 5), CA6/1-CA6/2-CA6/3-CA6/4-AV6/1-AV6/2-AV6/3-AV6/4 (TİP 6) bloklardan oluşması planlanan toplam 6 tip konut fonksiyonlu proje inşa edilmeye başlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemede değerleme konusu parsel üzerinde inşai faaliyetlerinin başlandığı, H1 Blok'un betonarme işlerinin tamamlandığı, G3/1 ve G3/2 Blok'ta ise temel aşamasında olduğu görülmüştür. Diğer bloklar için ise herhangi bir inşai faaliyetin başlanmadığı görülmüştür. Parsel üzerindeki projenin genel tamamlanma oranı %2 olarak belirlenmiştir.
- Parsel, topoğrafik olarak eğimli bir bölgede konumludur.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel geometrik olarak amorf (düzensiz) formdadır.
- Halihazırda kuzeyde Bafra Sokak'a cephesi bulunan parsel diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.

## 5.3 PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER

- Parsel üzerinde her biri bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2'şer katlı N1-M1-H1-E1-D1-C1-A1 (TİP 1), Y2-Z2-V2-AJ2-AZ2-BL2-J2-I2-F2-BR2-BP2-BO2-BM2'(TİP 2), G3/1-G3/2-U3/1-U3/2-S3/1-S3/2-L3/1-L3/2-K3/1-K3/2-BU3/1-BU3/2-BT3/1-BT3/2-BS3/1-BS3/2-BK3/1-BK3/2-BJ3/1-BJ3/2-BI3/1-BI3/2-BH3/1-BH3/2-BG3/1-BG3/2-BF3/1-BF3/2-BE3/1-BE3/2-BB3/1-BB3/2-BA3/1-BA3/2-BV3/1-BV3/2-B3/1-B3/2-AY3/1-AY3/2-AS3/1-AS3/2-AN3/1-AN3/2-AI3/1-AI3/2-AE3/1-AE3/2-AB3/1-AB3/2-AA3/1-AA3/2-BD3/1-BD3/2 (TİP 3), T4/1-T4/2-R4/1-R4/2-P4/1-P4/2-O4/1-O4/2-BZ4/1-BZ4/2-BY4/1-BY4/2-BN4/1-BN4/2-AU4/1-AU4/2-AR4/1-AR4/2-AO4/1-AO4/2-AP4/1-AP4/2-AL4/1-AL4/2-AK4/1-AK4/2-AH4/1-AH4/2-AF4/1-AF4/2-AG4/1-AG4/2 (TİP4), BC5'-AT5-AD5-AC5 (TİP 5), CA6/1-CA6/2-CA6/3-CA6/4-AV6/1-AV6/2-AV6/3-AV6/4 (TİP 6)olmak üzere toplam 6 farklı tip ve 7 adet Tip 1 Blok, 13 adet Tip 2 Blok, 27 adet Tip 3 Blok, 16 adet Tip 4 Blok, 4 adet Tip 5 Blok, 2 adet Tip 6 Blok olmak üzere toplam 69 blok olarak planlanmıştır.

- Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde 15.05.2024 tarihli Tip1, Tip2, Tip3, Tip4, Tip5 ve Tip6 mimari projeleri incelenmiştir.
- Yapı ruhsatlarında yer alan bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde Tip 1, Tip 2 ve Tip 5 bloklar 1'er adet bağımsız bölümden, Tip 3 ve Tip 4 bloklar ikiz villa tarzında olup 2'şer adet bağımsız bölümden, Tip 6 bloklar dördüz villa tarzında olup 4'er adet bağımsız bölümden olmak üzere toplam 118 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.
- Ruhsatlara göre proje bünyesinde;
    - toplam satılabilir alanı 20.091,89 m²
    - toplam bina dışı ortak alan 27.950,92 m²
    - toplam inşaat alanı 48.042,81 m²'dir.
- Projenin 1. sınıf lüks yapı malzemeleri ve kaliteli işçilikle tamamlanacağı bilgisi edinilmiştir.

## 5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

## 5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu, ön onayı alınmış projeler ve bulunduğu bölgenin sıfır konut gereksinimi dikkate alındığında üzerinde konut ünitelerin yer aldığı bir proje inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

## 5.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

**Olumlu etkenler:**

- Gelişmekte olan bölgede yer alması,
- Doğa ile iç içe olan proje planlanmış olması,
- Doğa manzarasının bulunması,
- Parsele ait ruhsat ve mimari projelerin alınmış olması,
- İnşaat faaliyetlerine başlanmış olması.
- Yüzölçümü ve imar durumu itibariyle proje geliştirilebilecek büyüklükte olması.

**Olumsuz etkenler:**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- Kısıtlı altyapı olanaklarına sahip olması.

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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansımasıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin

ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

**Tehditler:**

- ABD–Çin ticaret savaşı, Rusya–Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

**Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 İSTANBUL İLİ

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine

bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

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

### 6.3.2 ŞİLE İLÇESİ

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Kocaeli Yarımadası'nın kuzey kesiminde yer alan Şile; doğudan Kandıra, güneydoğudan Derince ve Körfez, güneyden Gebze ve Pendik, batıdan Çekmeköy ve Beykoz ilçeleriyle, kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. İlçe 62 tane mahalleden oluşmaktadır. 2015 yılında gerçekleştirilen İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması'nda tüm ilçeler arasında 37. sırada yer almıştır. Coğrafî olarak Şile, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Deniz yüksekliği ortalama 126 metre, yüzölçümü 712 km2'dir. İlçenin nüfusu 2023 yılında 48 bin 537 kişiydi.

Kocaeli Yarımadasının Karadeniz kıyısında yer alan ilçenin doğusunda Kandıra, güneydoğusunda Derince ve Körfez güneyinde Gebze ve Pendik, batısında Çekmeköy ve Beykoz, kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır. Coğrafî olarak Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güneybatı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi yamaçlarında kuruludur. Deniz yüksekliği 150 metre olan ilçe, 202 km2, nüfusu 2023 yılında 296 bin 66 kişiydi. İnişli çıkışlı, dalgalı bir yüzeye sahip olan ilçenin ortalama yüksekliği 126 metre, yüzölçümü 712 km²'dir. Alan olarak Anadolu yakasının en büyük, Çatalca ve Silivri'den sonra İstanbul'un 3. en büyük ilçesi olan Şile'nin yüzölçümünün %79'u orman, %10'u tarım alanı, %11'i diğer alanlardan oluşmaktadır. Hafif kıvrımlı küçük koy ve doğal plajların yer aldığı 60 km'lik sahil şeridine sahiptir. Göksu, Şile Kabakoz ve Yeşil Çay önemli akarsulardır. Kocaeli Yarımadası'nın su bölümünün Karadeniz'e bakan alanında kalan ilçede nemli ormanlarla birlikte psödomakinin de olduğu bitki türleri gelişmiştir. Baltalık meşe, kayın ve gürgen yaygın ağaç türleridir. İlçe ikinci derecede deprem bölgesi içinde yer alır.

Şile, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş iklimi özelliğini gösterir. Genelde alçak bir plato karakteri gösteren Şile ilçesinin Karadeniz'e ulaşan kısa ama çok sayıdaki akarsularla oldukça derin bir şekilde parçalanmış olması, bu vadiler boyunca Karadeniz'in nemli havasının sokulmasına olanak sağlar. Her mevsimde bulutluluk ve nispi nemliliğin görüldüğü ilçede yıllık ortalama sıcaklık değeri 13,6 °'dir. En yüksek sıcaklıklar 2002

Haziran'da 31,3 °, Temmuz'da 45,2 °, Ağustos'ta 29,5 ° olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık Ocak'ta -6,6 °, Şubat'ta -1,7 °, Mart'ta -2,2 ° olmuştur.
Yıllık ortalama yağış toplamı 75,7 mm. arasındadır. Yağışlı günlerin yıllık ortalaması 125-150 gün arasında değişmektedir. Yıllık ortalama nispi nemlilik, Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütlelerinin etkisinde kaldığından %70 - %80 arasındadır. Kuzeyi Karadeniz'e açılı olduğundan karayel, yıldız, poyraz gibi kuzey yönlü rüzgarların etkisi altındadır.
İlçe, Şile Yolu olarak bilinen D 020 otoyolu ile İstanbul ve çevre yollarına bağlanır. İlçe merkezi Üsküdar'a 70 km, Kadıköy'e 71 km, Taksim'e 78 km ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 62 km uzaklıktadır. İETT otobüsleri ile Üsküdar ve Tepeüstü'ne seferler düzenlenir.

## 6.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

**Arsa Emsalleri**

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın, Yeniköy Mahallesinde 2.164 m² yüzölçümlü ayrık nizam 2 kat, E: 0,20 yapılaşma şartlarındaki konut imarlı arsa 28.000.000,-TL (12.940,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 474 41 41)
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın, Yeniköy Mahallesinde 1.712 m² yüzölçümlü ayrık nizam 2 kat, E: 0,35 yapılaşma şartlarındaki konut imarlı arsa 39.000.000,-TL (22.780,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 199 24 53)
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ovacık Mahallesinde 246 m² yüzölçümlü ayrık nizam 2 kat, E: 0,20 yapılaşma şartlarındaki tarımsal nitelikli turizm alanı imarlı arsa 2.200.000,-TL (8.943,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0542 711 05 01)
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ovacık Mahallesinde 1.237 m² yüzölçümlü ayrık nizam 2 kat, E: 0,20 yapılaşma şartlarındaki konut alanı imarlı arsa 12.500.000,-TL (10.105,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 622 70 60)
5. Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ovacık Mahallesinde 1.005 m² yüzölçümlü ayrık nizam 2 kat, E: 0,20 yapılaşma şartlarındaki konut alanı imarlı arsa 10.850.000,-TL (10.796,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0507 723 66 50)

**Satılık Villa Emsalleri**

6. Değerleme konusu taşınmaza yakın, site içinde 5+1 ve 210 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat 190 m² alanı olduğu düşünülen 2 katlı villanın 20.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (105.263,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 054 50 98)

7. Değerleme konusu taşınmaza yakın, site içinde 4+1 ve 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat 135 m² alanı olduğu düşünülen 2 katlı villanın 14.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (107.407,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0555 025 61 34)
8. Değerleme konusu taşınmaza yakın, site içinde 3+1 ve 118 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat 105 m² alanı olduğu düşünülen 2 katlı villanın 13.900.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (132.380,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 389 74 82)
9. Değerleme konusu taşınmaza yakın, site içinde 4+1 ve 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat 135 m² alanı olduğu düşünülen 2 katlı ikiz villanın 11.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (81.481,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0530 349 37 25)
10. Değerleme konusu taşınmaza yakın, site içinde 2+1 ve 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat 100 m² alanı olduğu düşünülen 2 katlı ikiz villanın 10.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (100.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0537 504 07 21)

# 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

## 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

# 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

## 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

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

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

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

**ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Yüzölçümü(m²) | 2.164 | 1.712 | 246 | 1.237 | 1.005 |
| İstenen Fiyat (TL) | 28.000.000 | 39.000.000 | 2.200.000 | 12.500.000 | 10.850.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 27.160.000 | 37.830.000 | 2.134.000 | 12.125.000 | 10.524.500 |
| Birim Değer (TL/m²) | 12.550 | 22.095 | 8.675 | 9.800 | 10.470 |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%) | -10% | -15% | 40% | 15% | 10% |
| Yüzölçümü Düzeltmesi (%) | -10% | -15% | -25% | -15% | -15% |
| Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%) | 0% | -20% | 0% | 0% | 0% |
| Manzara/Proje Geliştirme Düzeltmesi (%) | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | -10% | -40% | 25% | 10% | 5% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²) | 11.295 | 13.255 | 10.845 | 10.780 | 10.995 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²) | **11.435** | | | | |

Emsaller konumu, yüzölçümü büyüklüğü, yapılaşma hakkı, site yapılaşmasına uygun olması açısından değerleme konusu taşınmaza oranla olumlu ve olumsuz yönleri açısından analiz edilmiştir. Buna göre emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak **11.435,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

**SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

| Emsal No | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kullanım Alanı (m²) | 190 | 135 | 105 | 135 | 100 |
| İstenen Fiyat (TL) | 20.000.000 | 14.500.000 | 13.900.000 | 11.000.000 | 10.000.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 19.000.000 | 13.920.000 | 13.260.600 | 10.501.700 | 9.700.000 |
| Birim Değer (TL/m²) | 100.000 | 103.110 | 126.290 | 77.790 | 97.000 |
| Konum Düzeltmesi (%) | 10% | 10% | 0% | 35% | 20% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | -5% | -10% | -5% | -10% |
| İnşai Kalitesi (%) | 10% | 15% | 10% | 25% | 15% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 20% | 20% | 0% | 55% | 25% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²) | 120.000 | 123.730 | 126.290 | 120.575 | 121.250 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²) | **122.370** | | | | |

Bölgede taşınmaza bire bir emsal teşkil edecek satılık restoran/işyeri emsali bulunamamış, taşınmazların bölgede yer alan villalar ile benzer şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak arsa değeri takdir edilmiş olup ulaşılan m² birim değeri parsel alanı ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır.

| ADA/PARSEL | m² BİRİM DEĞERİ (TL) | YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL) |
|---|---|---|---|
| 163/6 | 11.435 | 87.154,41 | **996.610.000** |

## 8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler[2] dikkate alınmıştır.

a. Parsellerin değeri

b. Parseller üzerindeki inşaî yatırımların değeri

### 8.2.1 PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup 8.1.1'de de görüleceği üzere parselin değeri **996.610.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Projenin tamamlanma oranı rapor tarihi itibariyle %2 olarak hesaplanmıştır. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

İnşâ edilmekte olan yapıların sınıfı 3-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 18.200,-TL/m²'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer yaklaşık %50 daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 27.300,-TL/m², bina dışı ortak alanlarında ise 9.900,-TL/m² mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir. Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti ve mevcut inşai yatırımların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

[2] Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

| FONKSİYON | ALAN (m²) | m² BİRİM MALİYETİ (TL) | MALİYET (TL) |
|---|---|---|---|
| KONUT ALANLARI | 20.091,89 | 27.300 | 548.508.597 |
| BİNA DIŞI ALANLAR | 27.950,92 | 9.900 | 276.714.108 |
| **TOPLAM** | **48.042,81** | - | 825.222.705 |
| **Diğer Maliyet Kalemleri** | | | |
| Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri | 3,00% | - | 24.756.681 |
| Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri | 3,50% | - | 28.882.795 |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 2,00% | - | 16.504.454 |
| Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri | 2,00% | - | 16.504.454 |
| Müteahhit Ücreti | 15,00% | - | 123.783.406 |
| **ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ** | | **21.556,92** | **1.035.655.000** |
| **MEVCUT ORTALAMA İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ (%2) İTİBARİYLE İNŞAİ DEĞERİ** | | | **20.713.100 (20.715.000)** |

### 8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde mevcut inşai tamamlanma oranı (%2) itibariyle hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır. Buna göre inşa edilmekte olan projenin arsa dahil mevcut inşaat seviyesi itibariyle değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| PARSELİN DEĞERİ (TL) | İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) |
|---|---|---|
| **996.610.000** | **20.715.000** | **1.017.325.000** |

## 8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer

tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### 8.3.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

**Varsayımlar**

- Parsel üzerinde restoran birimlerden oluşan yapı / yapılar inşâ edilecektir.
- Rapor içeriğinde parselin toplam alanı 87.154,41 m²'dir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek yapı alanı ruhsatlardan hareketle 48.042,81 m² olarak esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki restoran ve bina dışı alan olmak üzere toplam inşaat alanı ve satılabilir alanlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| FONKSİYON | ALAN (m²) |
|---|---|
| RESTORAN ALANLARI | 20.091,89 |
| BİNA DIŞI ALANLAR | 27.950,92 |
| **TOPLAM** | **48.042,81** |

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilmekte olan yapıların sınıfı 3-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 18.200,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer yaklaşık %50 daha artırılarak m² birim

maliyetinin konut alanlarında 27.300,-TL/m² ortak alanlarında ise 9.900,-TL/m² mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Yanı sıra taahhüt yolu ile inşa edilecek proje için %15 Müteahhitlik ücreti de maliyetlere yansıtılmıştır.
- **Buna göre tüm maliyetler 8.2.2'deki tabloda gösterilmiş olup katlanılan maliyet 20.713.100,-TL ve kalan inşaat maliyeti ise yaklaşık 1.014.941.900,-TL olarak hesaplanmıştır.**
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulması ve inşaat aşamasında bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

### 8.3.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje bünyesindeki birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak restoran alanlarının günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile 122.370,-TL/m² ve piyasa araştırmalarından hareketle s.24'de analiz edilmiştir. Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıda hesaplanmıştır

| FONKSİYON | ALAN (m²) | m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL) | HASILAT (TL) |
|---|---|---|---|
| RESTORAN | 20.091,89 | 122.370 | 2.458.644.579 |

### 8.3.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın

mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

**Varsayımlar :**

**Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların 2 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

| | Rapor Tarihi İtibariyle | 1.YIL | 2.YIL |
|---|---|---|---|
| Satış Gerçekleşme Oranı | %0 | %30 | %70 |
| İşyeri m² Satış Fiyatı | 122.370 TL | 152.963 TL | 191.203 TL |

**İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **48.042,81 m²** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise 8.2.2'de toplam **1.035.655.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle kaba inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %2 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (1.035.655.000 x 0,02) 20.713.100 (20.715.000 TL)'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 1.014.941.900,-TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği kalan %98 oranındaki inşaatın %50 lik kısmının 2026 yılında, %48 lik kısmının ise 2027 yılında gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ayrıca her yıl inşaat maliyetinin %25 oranında artacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyetlerine ilişkin özet tablo aşağıdaki gibidir.

| | |
|---|---|
| TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²) | 48.042,81 |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 1.035.655.000 |
| KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 20.713.100 |
| KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 1.014.941.900 |
| 2026 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL) | 1.268.677.375 |
| 2026 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 647.284.375 |
| 2027 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL) | 776.741.250 |
| 2027 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 776.741.250 |

**Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise konut satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

**Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

**Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2023-2025 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %18 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

**Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

**Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri yaklaşık (1.486.756.568) **1.486.756.000,-TL**; Egeyapı GYO'nun ise sözleşmeye dayalı haklarının (%50) bugünkü finansal karşılığı (743.378.284) **743.380.000,-TL** olarak bulunmuştur.

| İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU | | | |
|---|---|---|---|
| | 1. YIL | 2. YIL | 3. YIL |
| | 31.12.2025 | 30.06.2026 | 30.06.2027 |
| Restoran Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL) | 122.370 | 152.963 | 191.203 |
| Satışa Esas Restoran Alanı (m²) | | 20.091,89 | |
| Konut Birimlerinin Azami Yıllık Satış Geliri (TL) | 2.458.644.579 | 3.073.305.724 | 3.841.632.155 |
| Toplam Azami Yıllık Satış Geliri (TL) | 2.458.644.579 | 3.073.305.724 | 3.841.632.155 |
| Satış Oranı | 0% | 30% | 70% |
| Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL) | - | 921.991.717 | 2.689.142.509 |
| Toplam İnşaat Alanı (m²) | | 48.042,81 | |
| Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL) | 21.557 | 26.946 | 33.683 |
| Toplam İnşaat Maliyeti (TL) | 1.035.655.000 | 1.294.568.750 | 1.618.210.938 |
| | | | |
| Risksiz Getiri Oranı | 25,00% | | |
| Risk Primi | 8,00% | | |
| Nominal İskonto Oranı | 33,00% | | |
| Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı) | 0% | | |
| | | | |
| Satış Gelirleri | 0 | 921.991.717 | 2.689.142.509 |
| Satış Oranı | 0% | 30% | 70% |
| Kümülatif Satış Oranı | 0% | 30% | 100% |
| Azami Yıllık Satış Geliri (TL) | 2.458.644.579 | 3.073.305.724 | 3.841.632.155 |
| Gerçeklesmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL) | 0 | 921.991.717 | 2.689.142.509 |
| | | | |
| İnşaat Maliyeti | 0 | 647.284.375 | 776.741.250 |
| İnşaat Gerçekleşme Oranı | 2% | 50% | 48% |
| Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı | 2% | 52% | 100% |
| Azami İnşaat Maliyeti (TL) | 1.035.655.000 | 1.294.568.750 | 1.618.210.938 |
| Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL) | 20.713.100 | 647.284.375 | 776.741.250 |
| | | | |
| Serbest Nakit Akımı | 0 | 274.707.342 | 1.912.401.259 |
| | | | |
| Toplam İndirgenmiş Gelir (TL) | 2.555.681.391 | | |
| Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL) | 1.068.924.823 | | |
| Projenin Finansal Değeri (TL) | 1.486.756.568 | | |
| Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanana Haklarının Bugünkü Değe | 743.378.284 | | |

## 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER (TL) |
|---|---|
| Maliyet Yaklaşımı (Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri) | 1.017.325.000 |
| Gelir Yaklaşımı (Projenin Bugünkü Finansal Değeri) | 1.486.756.000 |
| Gelir Yaklaşımı (Egeyapı GYO'nun Payının Finansal Değeri) | 743.380.000 |

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye

dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

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

Diğer yandan raporun konusu Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzalamış olduğu Adi Ortaklık Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesi olup, gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar çerçevesinde Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeden kaynaklanan hakların değeri **743.380.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

### 8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde ruhsatlardan hareketle hesaplanan proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.486.756.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

### 8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### 8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

### 8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

# 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre üzerinde yapılan inşai maliyetlerde dikkate alınmak suretiyle günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| **ADİ ORTAKLIK YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMEKTE OLAN PROJEDEN EGEYAPI GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN ELDE EDİLEBİLECEK HAK VE FAYDA İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ** | |
|---|---|
| **TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)** | **743.380.000,-TL** |
| **TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)** | **892.056.000,-TL** |

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı proje için %20 kabul edilmiştir.

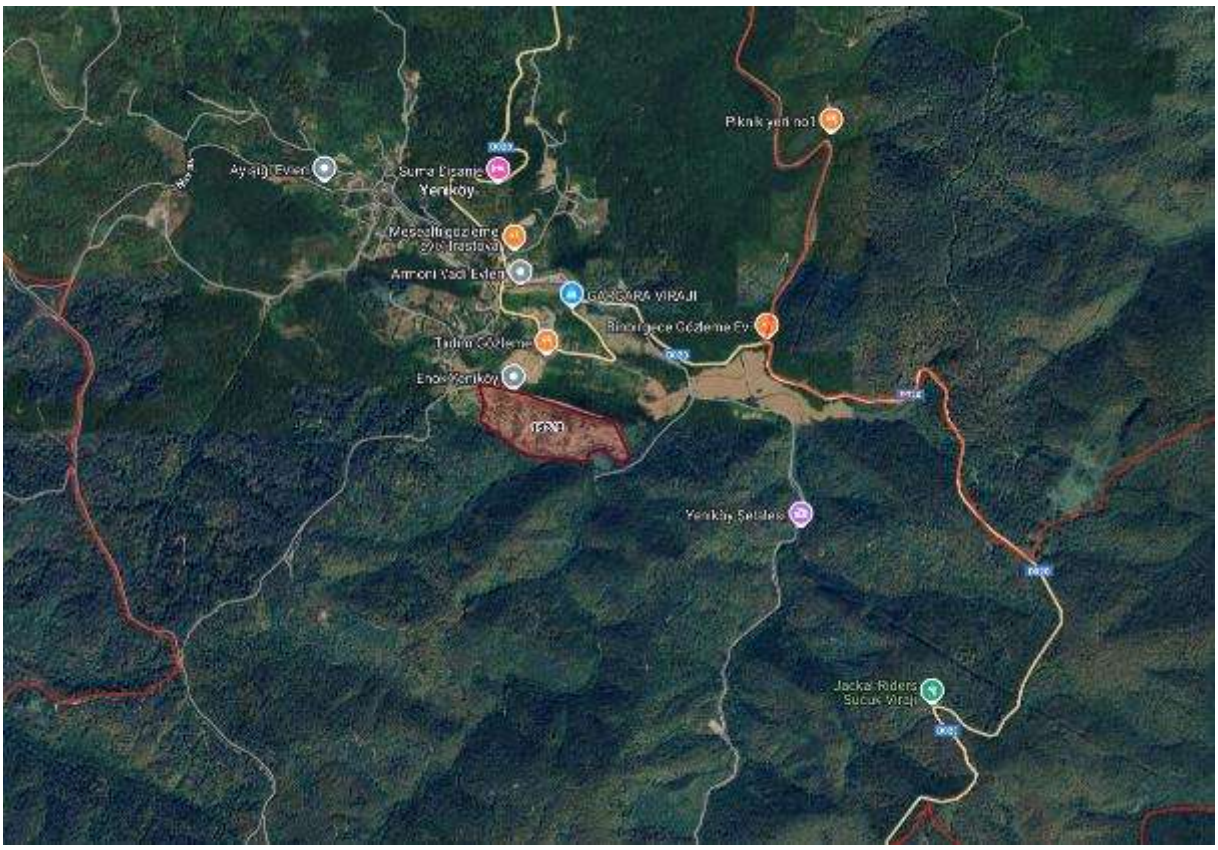
Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

| | | |
|---|---|---|
| ***e-imzalıdır.*** | ***e-imzalıdır.*** | ***e-imzalıdır.*** |
| **Haydar BİLGEÇ**<br>**Değerleme Uzmanı**<br>(Lisans No: 410986) | **Halil Sertaç GÜNDOĞDU**<br>**Sorumlu Değerleme Uzmanı**<br>(Lisans No: 401865) | **M. Mustafa YÜKSEL**<br>**Sorumlu Değerleme Uzmanı**<br>(Lisans No:401651) |


Piknik yeri no1
Ay Sığı Evleri
Surra Lipanje
Yenikoy
Meşeallı gözleme
Armori Yaşl Evleri
GÖZCÜ KARA VİRAJI
Binarı gece Gözleme Ev
Tadım Gözleme
Enok Yenikoy
16ha
Yenikoy Setleri
Jacka Riders
Sucuk Viraji

Tadım Gözleme
Enok Yenikoy
16ha

| TEMEL ÜSTÜ VİZESİ | YAPI RUHSAT ŞB ŞEFİ | İMAR MÜDÜRÜ |
|---|---|---|
| | | |

**EPİG MİMARLIK MÜH. İNŞ. TİC. SAN. ve TURİZM LTD. ŞTİ.**

Adres: Çınarlı Mah. İslam Karimov Cad. Mavi Tower No:1 D:706 Epig Mimarlık Karşık - İZMİR - 35110 - Türkiye
Telefon: 0232 482 04 02
Fax: 0232 482 07 02
E-mail: [illegible]

**M**

| ARSANIN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| İLİ: İSTANBUL | PAFTA NO: | ADA NO: | PARSEL NO: | İMAR DURUMU TARİHİ: |
| İLÇESİ: ŞİLE | | 163 | 6 | 03.08.2023 |
| MAH: YENİKÖY | | | | |

| MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ: | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | SEMİHA GÜNEŞ | |
| ÜNVANI: | MİMAR | İmza / mühür |
| ODA SİCİL NO: | 9210 | Semiha GÜNEŞ İMAR Oda Sicil No: 9210 Büro Tescil No: 35277 |
| YETKİ BEL. NO: | 35277 | |
| VERGİ DAİRESİ: | KARŞIYAKA | |
| V.D. NO: | 3360008891 | |

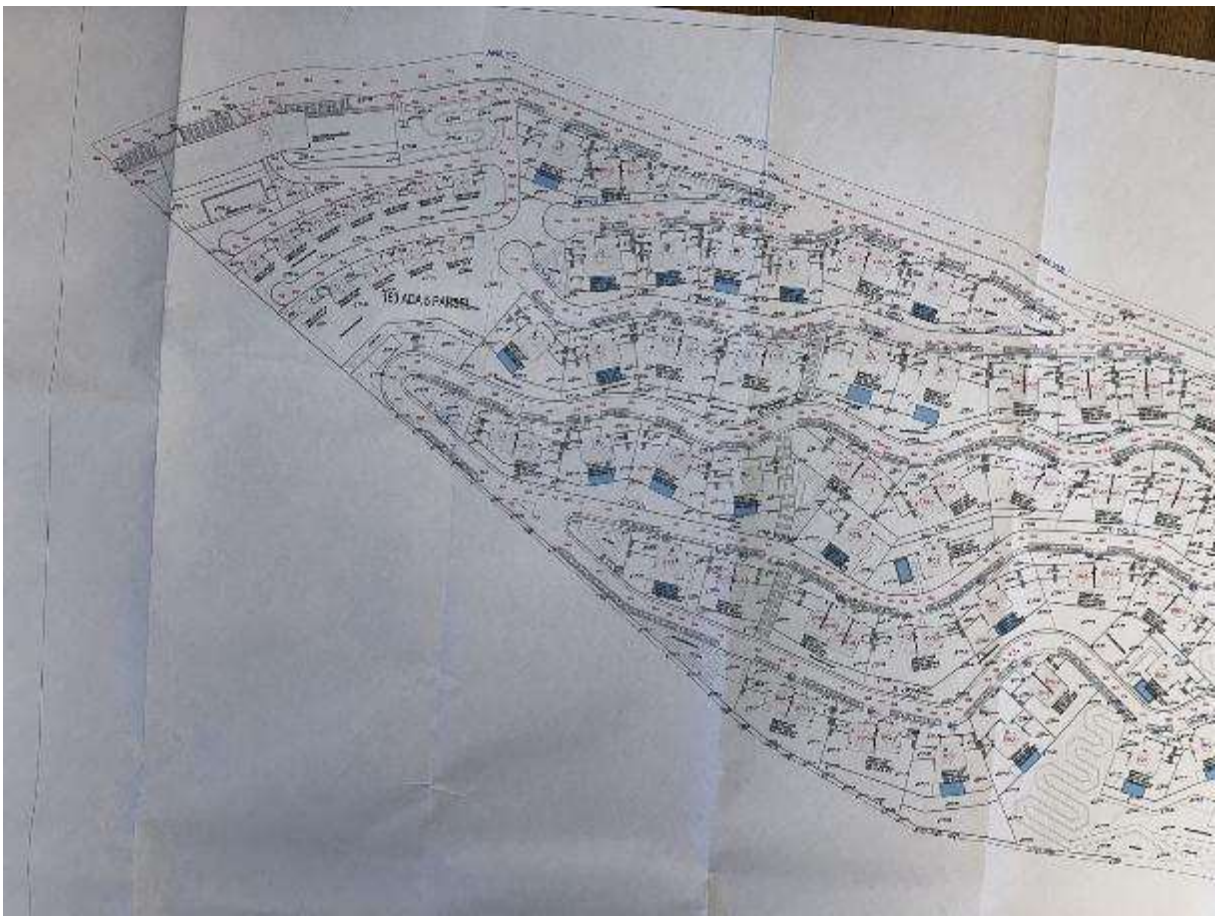
| TADİLAT OLURU VEREN MİMAR: | | İMZA: |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | ODA SİCİL NO: | |
| ÜNVANI: | BÜRO TESCİL BEL. NO: | |

| İŞVEREN: | İŞİN ADI: |
|---|---|
| | TİP 1 MİMARİ |

| AÇIKLAMALAR | YAPI DENETİM |
|---|---|
| ÇIRAĞAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Adres: [illegible] No:20 K.Ş.S. [illegible] İSTANBUL Telefon: [illegible] 2523540393 | [illegible] ERGÜL Proje Koordinatörü Genel Müdür |

| YAPININ: | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| KULLANMA AMACI | YAPIM TEKNİĞİ | YAPI İNŞ. ALANI | ARSA ALANI | MİM. HİZMET SINIF | ISITMA SİSTEMİ | BÖLGE KAT SY. |
| | | | | | | |

**Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.**



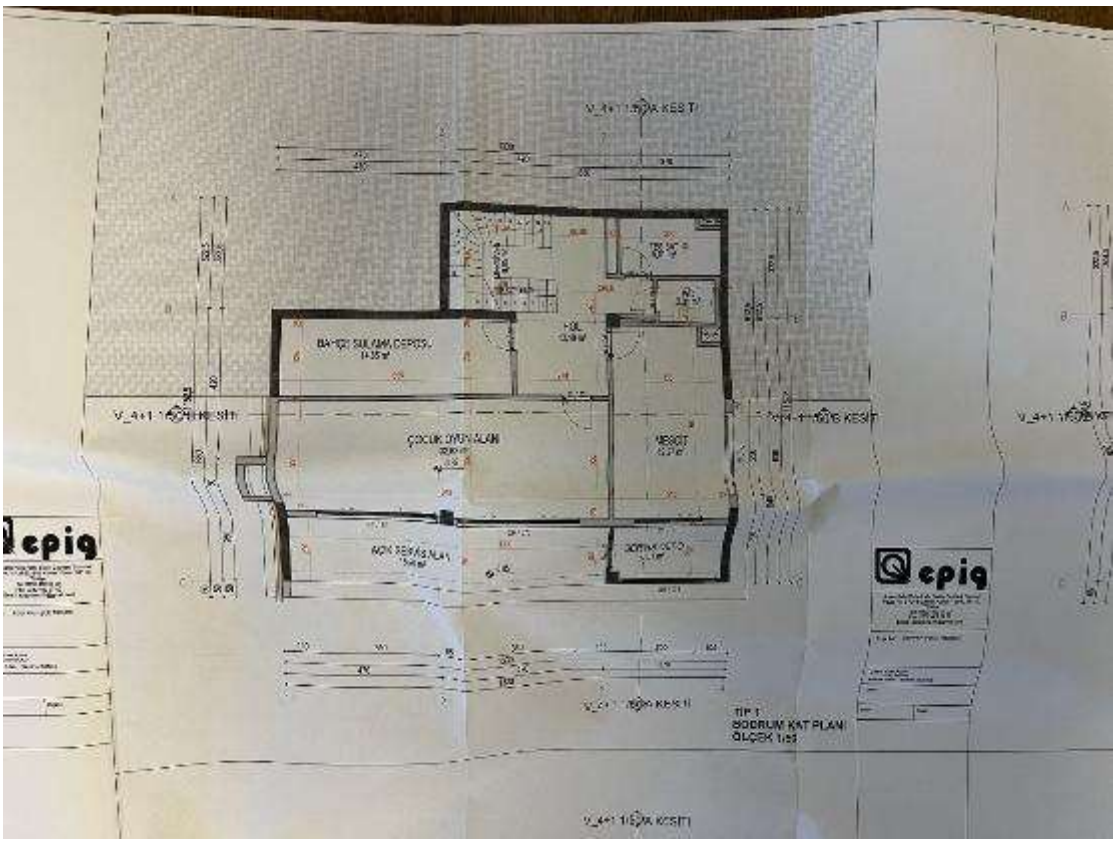
VAZİYET PLANI
ÖLÇEK 1/500

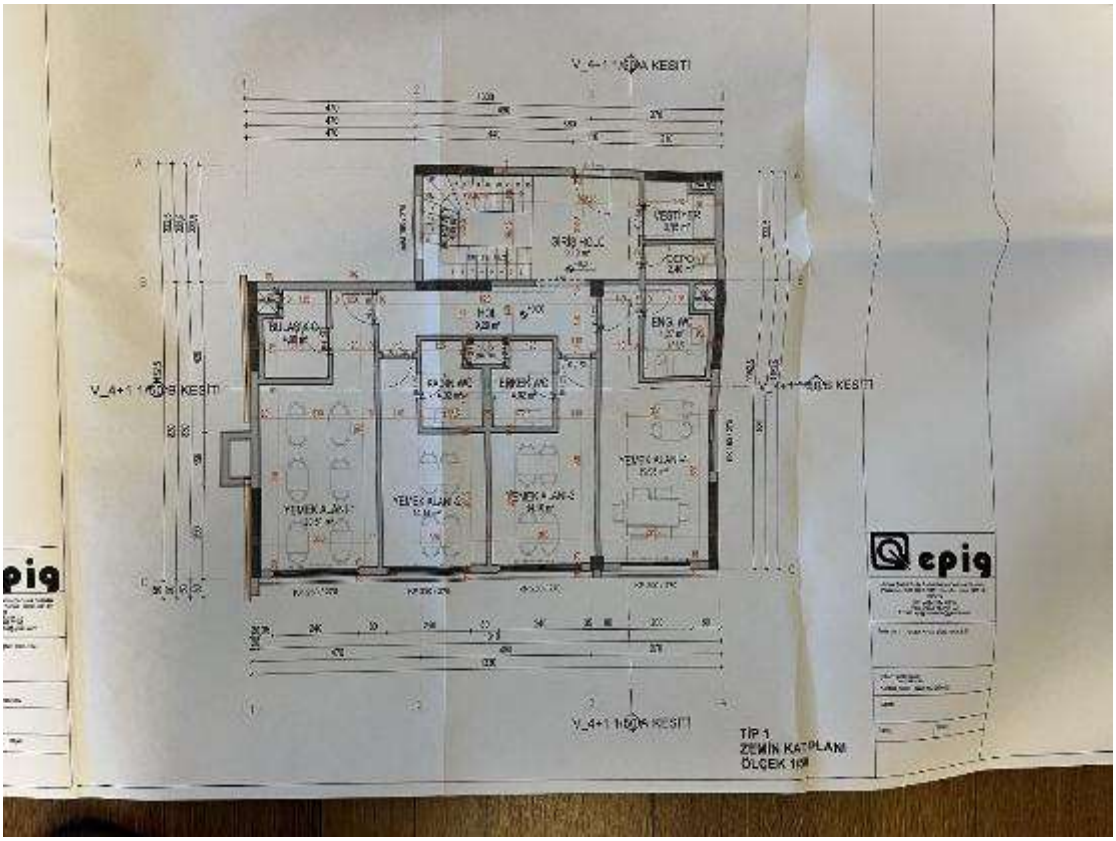
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

| BÖLÜM NO | NİTELİĞİ | BAĞ.BÖLÜM NET ALANI | İNŞ.ALAN BRÜT ALAN | SAHİBİ |
|---|---|---|---|---|
| A1 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |
| C1 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |
| D1 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |
| E1 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |
| E2 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |
| M1 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |
| N1 | GÜNÜBİRLİK | 179,12 m² | 275,23 m² | |

TOPLAM (118) BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞBU PROJENİN
TOPLAM İNŞAAT ALANI M²'DİR

SAHİBİ


ÇOCUK OYUN ALANI
TIP 1
BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50


TIP 1
ZEMİN KAT PLANI

| TEMEL ÜSTÜ VİZESİ | YAPI RUHSAT ŞB ŞEFİ | İMAR MÜDÜRÜ |
|---|---|---|
| | | |

**EPİG MİMARLIK MÜH. İNŞ. TİC. SAN. ve TURİZM LTD. Ş**
Adres: Çinarlı Mah. İslam Kerimov Cad. Martı Tower No:1 D:708 Epig Mimarlık Konak - İZMİR - 35
Telefon: 0232 482
Fax: 0232 482

**M**

| ARSANIN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| İLİ: İSTANBUL | PAFTA NO: | ADA NO: | PARSEL NO: | İMAR DURUMU TARİHİ: |
| İLÇESİ: ŞİLE | | 163 | 6 | 03.08.202 |
| MAH: YENİKÖY | | | | |

| MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ: | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | SEMİHA GÜNEŞ | |
| ÜNVANI: | MİMAR | İmza / mühür |
| ODA SİCİL NO: | 9210 | Semiha GÜNEŞ MİMAR Oda Sicil No: 9210 Büro Tescil No: 35277 |
| YETKİ BEL. NO: | 35277 | |
| VERGİ DAİRESİ: | KARŞIYAKA | |
| V.D. NO: | 3360008891 | |

| TADİLAT OLURU VEREN MİMAR: | | İMZA: |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | ODA SİCİL NO: | |
| ÜNVANI: | BÜRO TESCİL BEL. NO: | |

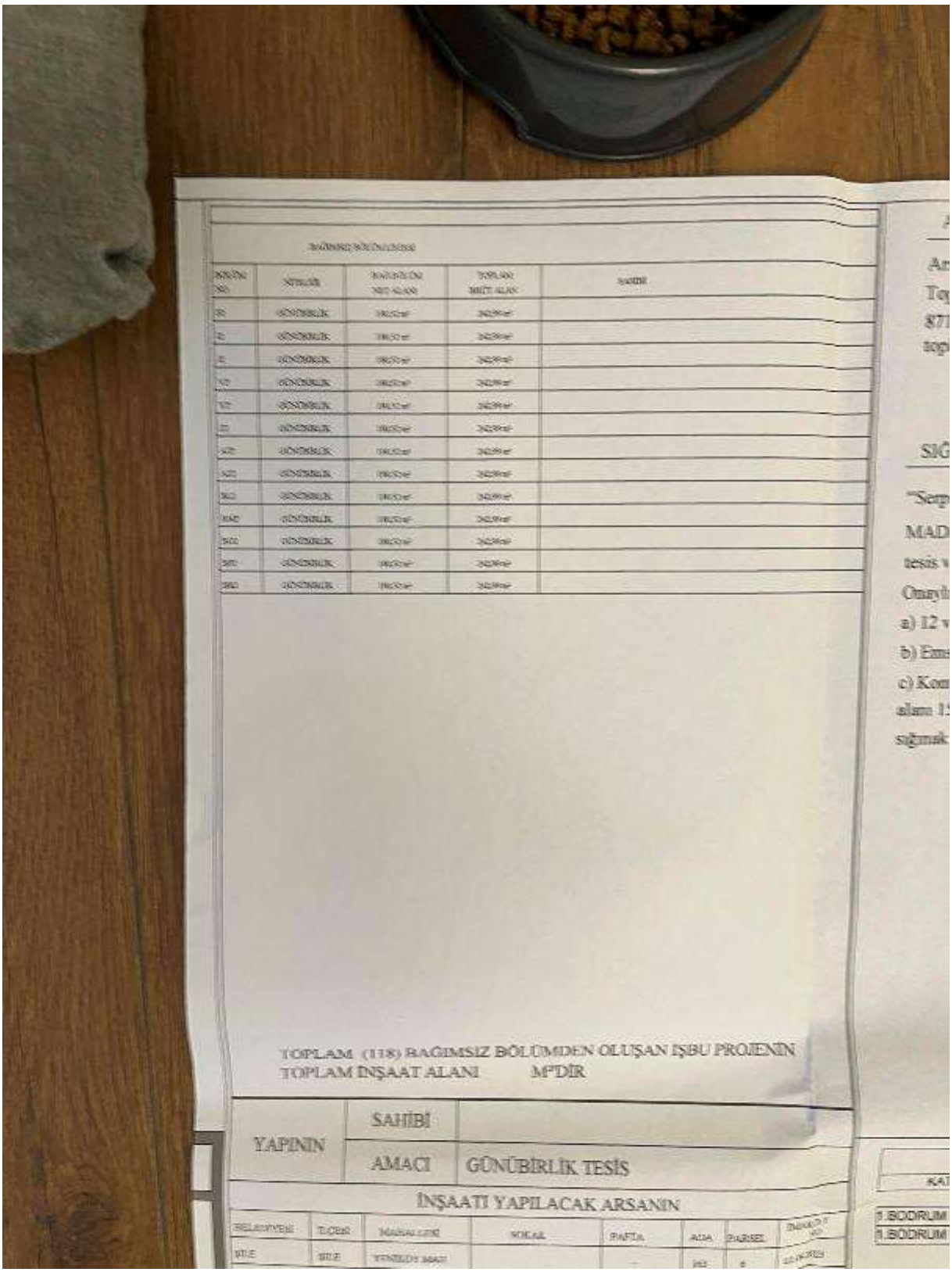
| İŞVEREN: | İŞİN ADI: |
|---|---|
| | TİP 2 MİMARİ |

| AÇIKLAMALAR | YAPI DENETİM |
|---|---|
| ÇIRAĞAN YAPI TİC. LTD. ŞTİ. Ataşehir / İSTANBUL Dr. Ünal Ö. 0532 5405883 | Murat Yıldırım Müdür Yapı Denetim Görevlisi |

YAPININ:

| KULLANMA AMACI | YAPIM TEKNİĞİ | YAPI İNŞ. ALANI | ARSA ALANI | MİM. HİZMET SINIF | ISITMA SİSTEMİ | BÖLGE KA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

**Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.**

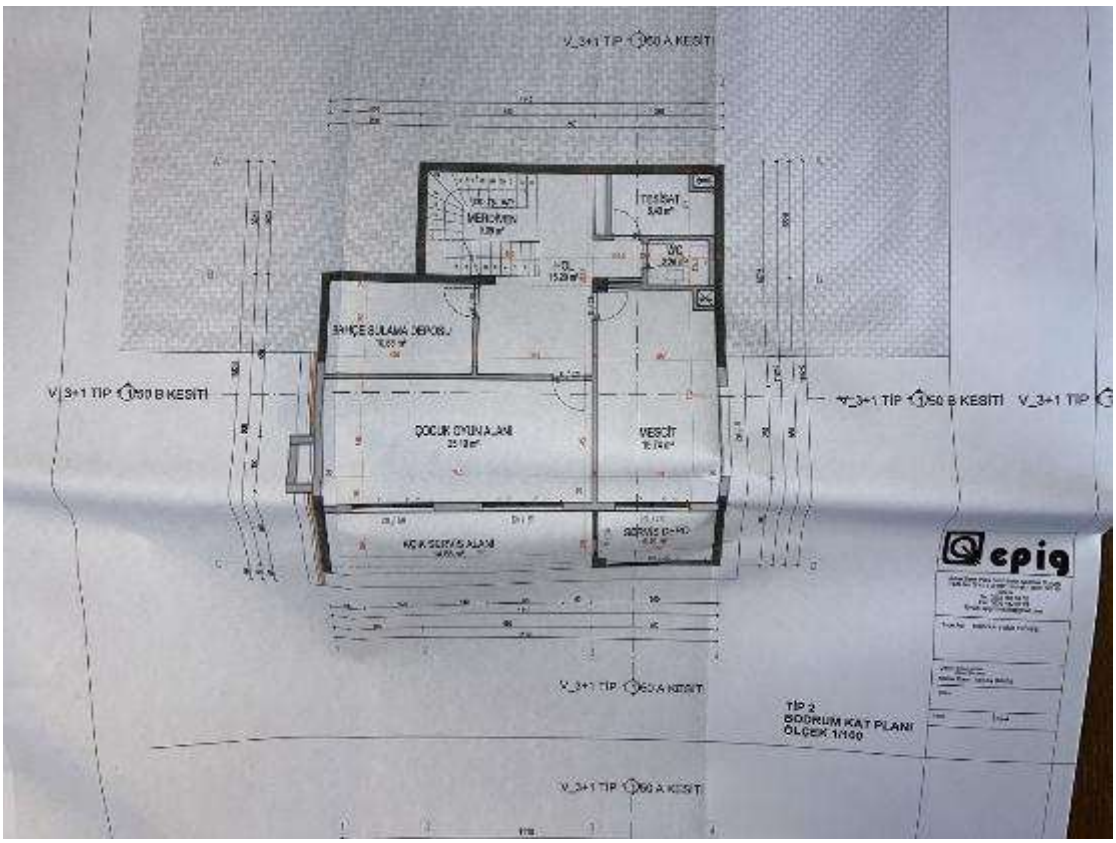


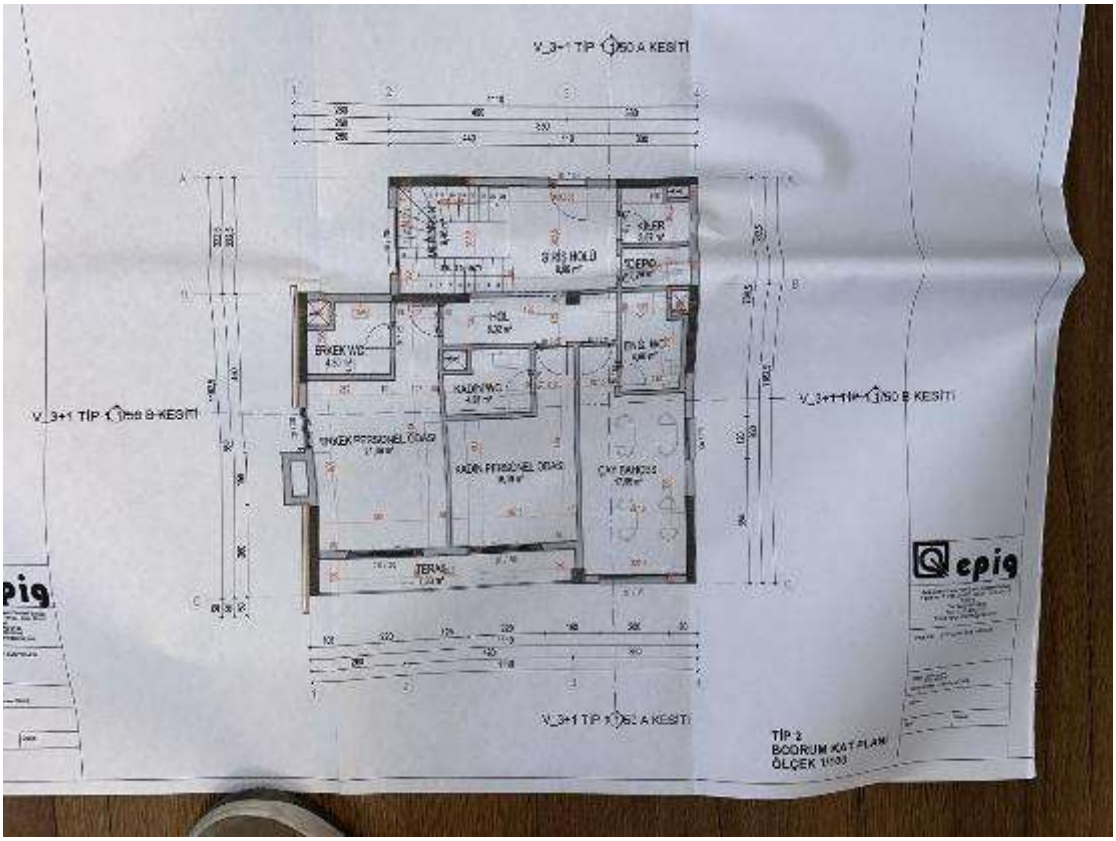
TOPLAM (118) BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞBU PROJENİN
TOPLAM İNŞAAT ALANI M²DİR

| YAPININ | SAHİBİ | |
|---|---|---|
| | AMACI | GÜNÜBİRLİK TESİS |

İNŞAATI YAPILACAK ARSANIN

| BELEDİYESİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | SOKAK | PAFTA | ADA | PARSEL | İMAR İLİ VE NO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLİ | BİLİ | YENİEDİ MAH | | – | 163 | 6 | 10 ÖRTEN |


V_3+1 TIP 1/50 A KESİTİ
V_3+1 TIP 1/50 B KESİTİ
ÇOCUK OYUN ALANI
VESTİYER
TİP 2
BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/100
cpig


V_3+1 TIP 1/50 A KESİTİ
V_3+1 TIP 1/50 B KESİTİ
BİNİŞ HOLÜ
ERKEK WC
KADIN WC
TİP 2
BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/100
cpig

TEMEL ÜSTÜ VİZESİ

EPİG MİMARLIK MÜH. İNŞ. TİC. SAN. ve TURİZM LTD. Ş

M

ARSANIN

| İLİ: İSTANBUL | PAFTA NO: | ADA NO: | PARSEL NO: | İMAR DURUMU TARİHİ: |
|---|---|---|---|---|
| İLÇESİ: ŞİLE | | 163 | 6 | 03.08.2023 |
| MAH: YENİKÖY | | | | |

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ:

| | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | SEMİHA GÜNEŞ | |
| ÜNVANI: | MİMAR | İmza / mühür |
| ODA SİCİL NO: | 9210 | |
| YETKİ BEL. NO: | 35277 | |
| VERGİ DAİRESİ: | KARŞIYAKA | |
| V.D. NO: | 3360008891 | |

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR: İMZA:

| | |
|---|---|
| ADI SOYADI: | ODA SİCİL NO: |
| ÜNVANI: | BÜRO TESCİL BEL. NO: |

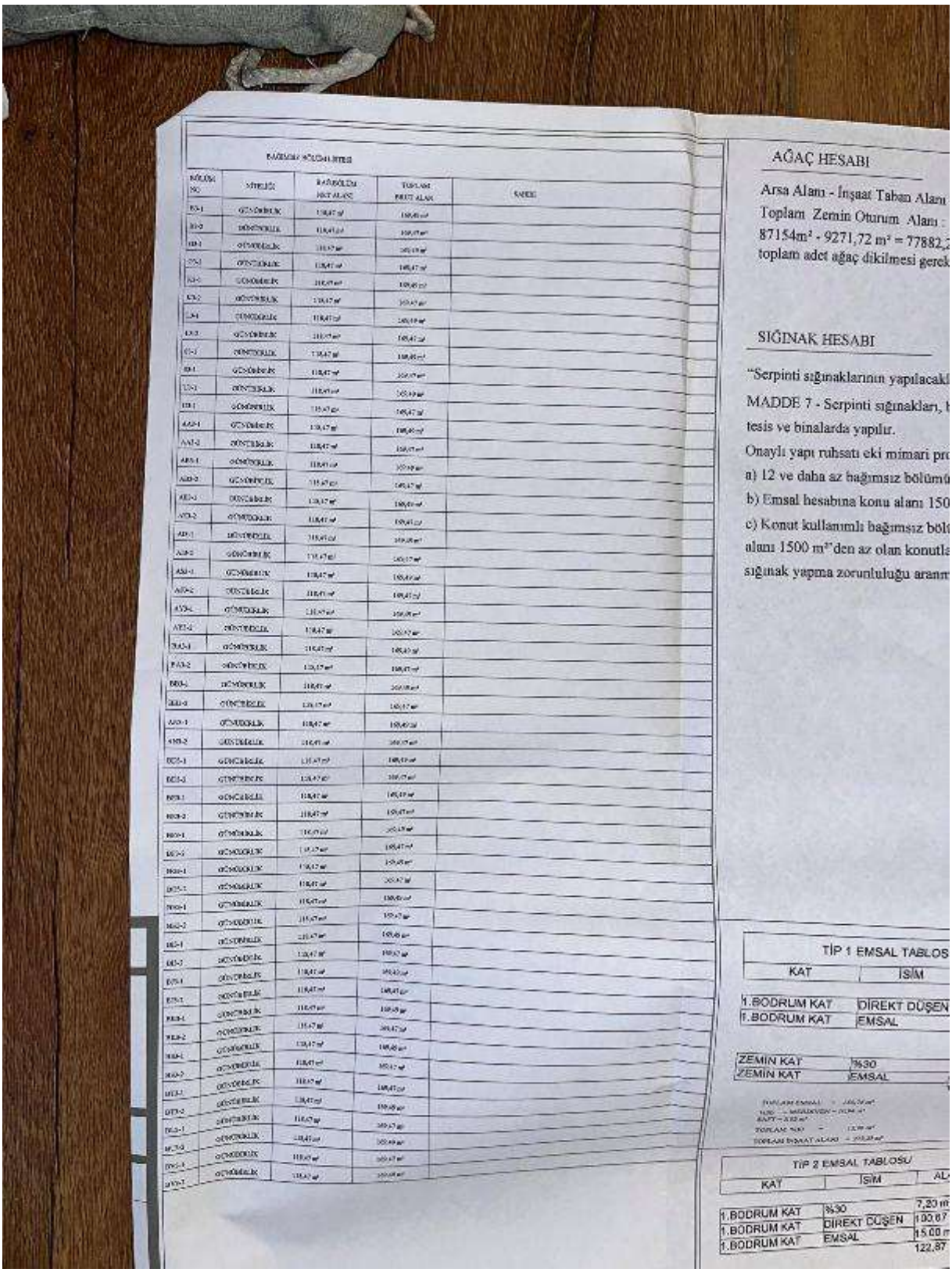
İŞVEREN: İŞİN ADI: TİP 3 MİMARİ

| AÇIKLAMALAR | YAPI DENETİM |
|---|---|
| ŞIRAĞAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. | Murat HERGÜL |

YAPININ:

| KULLANMA AMACI | YAPIM TEKNİĞİ | YAPI İNŞ. ALANI | ARSA ALANI | MİM. HİZMET SINIF | ISITMA SİSTEMİ | BÖLGE KAT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.



AĞAÇ HESABI

Arsa Alanı - İnşaat Taban Alanı
Toplam Zemin Oturum Alanı :
87154m² - 9271,72 m² = 77882,
toplam adet ağaç dikilmesi gerek

SIĞINAK HESABI

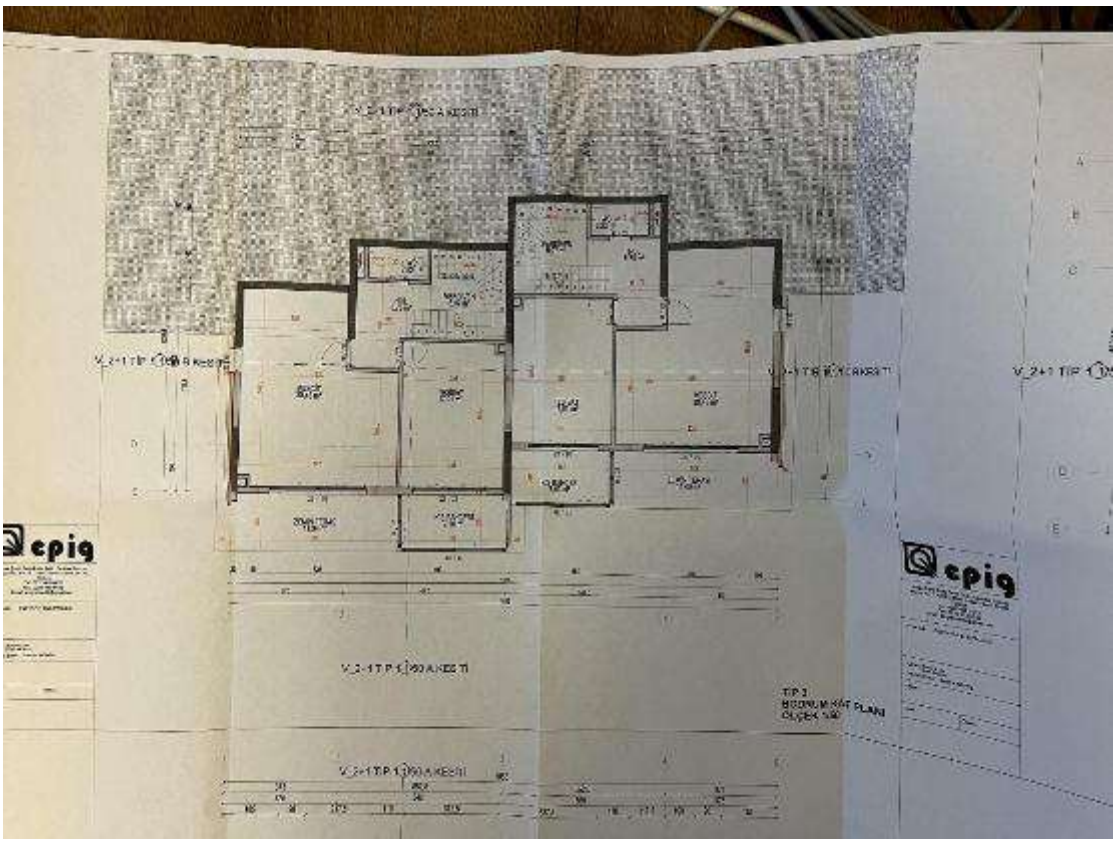
"Serpinti sığınaklarının yapılacakl
MADDE 7 - Serpinti sığınakları,
tesis ve binalarda yapılır.
Onaylı yapı ruhsatı eki mimari pr
a) 12 ve daha az bağımsız bölümü
b) Emsal hesabına konu alanı 150
c) Konut kullanımlı bağımsız böl
alanı 1500 m²'den az olan konutla
sığınak yapma zorunluluğu aranm

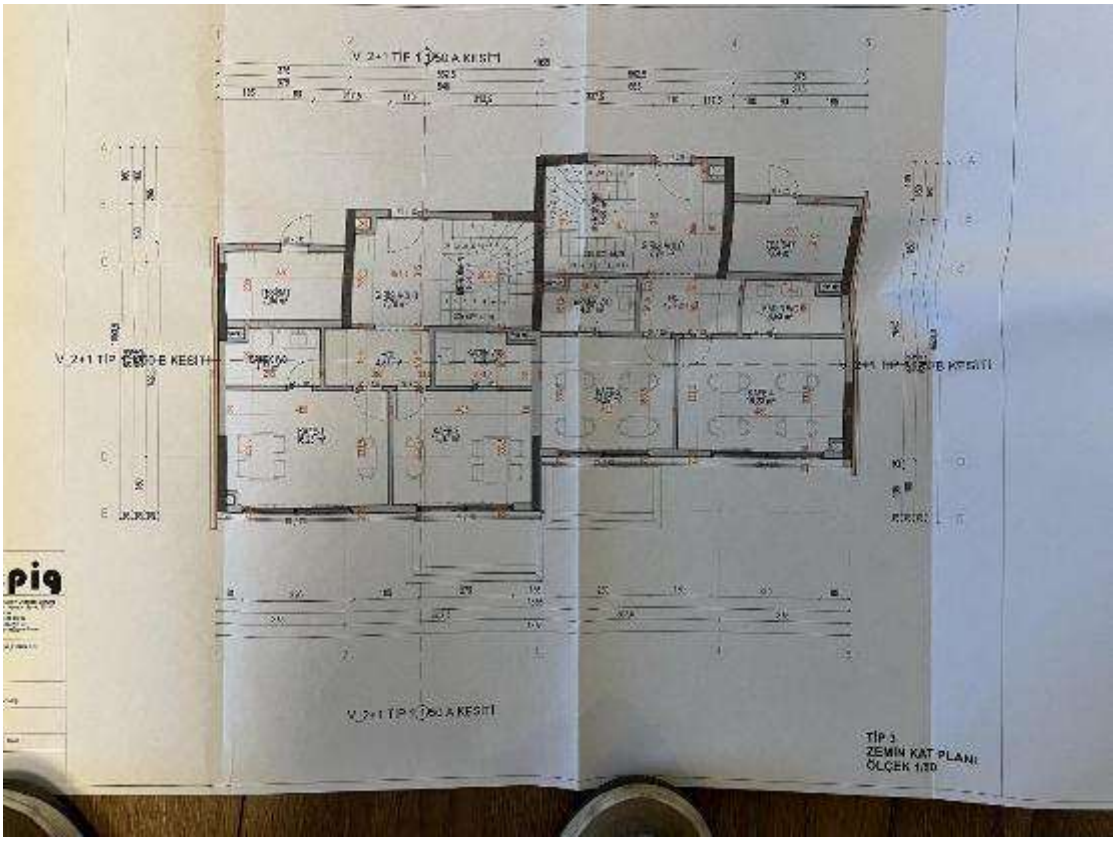
TİP 1 EMSAL TABLOS

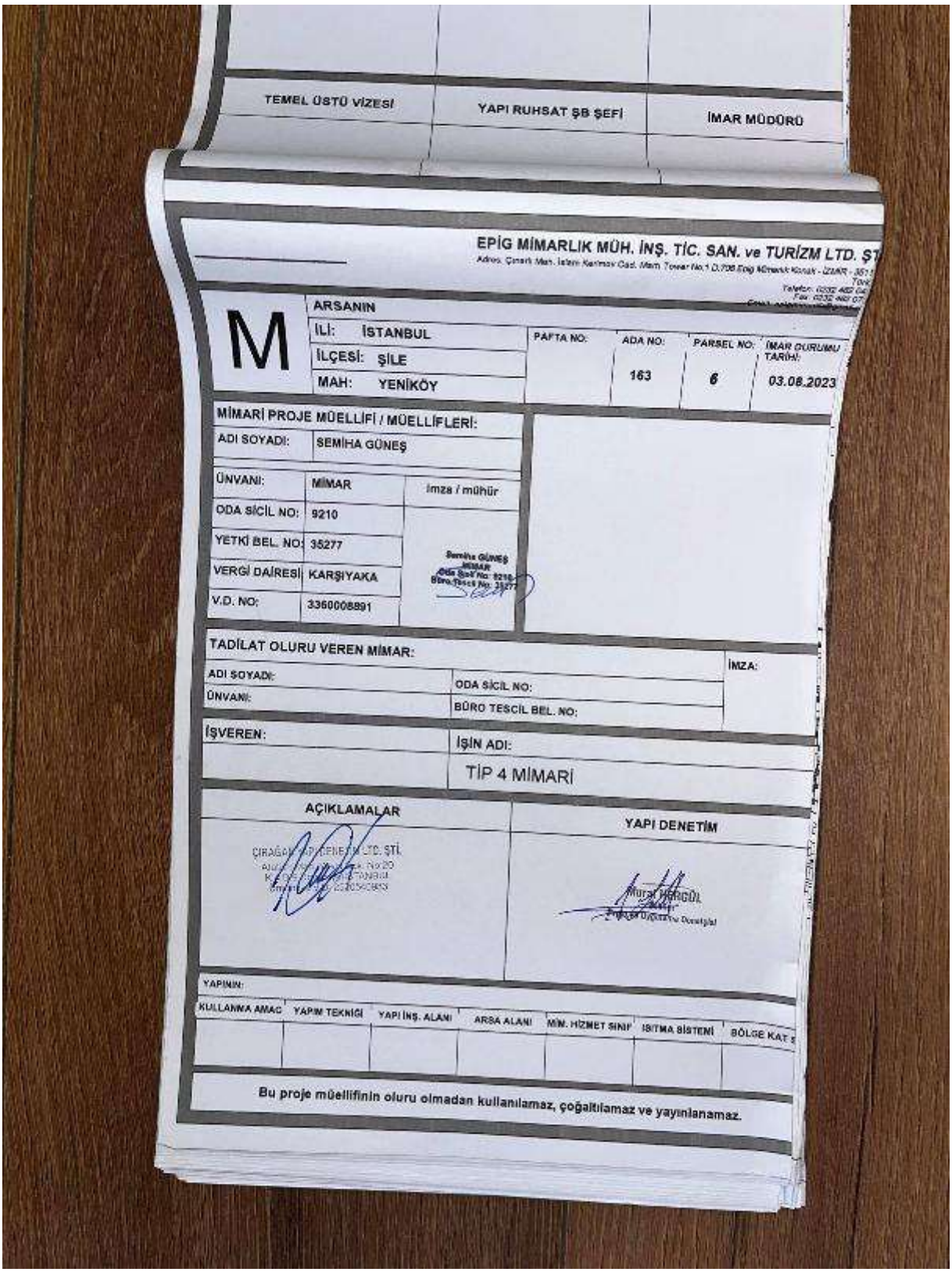
| KAT | İSİM |
|---|---|
| 1.BODRUM KAT | DİREKT DÜŞEN |
| 1.BODRUM KAT | EMSAL |
| ZEMİN KAT | %30 |
| ZEMİN KAT | EMSAL |

TİP 2 EMSAL TABLOSU

| KAT | İSİM | AL |
|---|---|---|
| 1.BODRUM KAT | %30 | 7,20 m |
| 1.BODRUM KAT | DİREKT DÜŞEN | 100,67 |
| 1.BODRUM KAT | EMSAL | 15,00 m |
| | | 122,87 |


epiq
epiq


TİP 1
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50



| TEMEL ÜSTÜ VİZESİ | YAPI RUHSAT ŞB ŞEFİ | İMAR MÜDÜRÜ |
|---|---|---|
| | | |

EPİG MİMARLIK MÜH. İNŞ. TİC. SAN. ve TURİZM LTD. ŞT

M

| ARSANIN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| İLİ: İSTANBUL | PAFTA NO: | ADA NO: | PARSEL NO: | İMAR DURUMU TARİHİ: |
| İLÇESİ: ŞİLE | | 163 | 6 | 03.08.2023 |
| MAH: YENİKÖY | | | | |

| MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ: | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | SEMİHA GÜNEŞ | |
| ÜNVANI: | MİMAR | İmza / mühür |
| ODA SİCİL NO: | 9210 | |
| YETKİ BEL. NO: | 35277 | |
| VERGİ DAİRESİ | KARŞIYAKA | |
| V.D. NO: | 3360008891 | |

| TADİLAT OLURU VEREN MİMAR: | | İMZA: |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | ODA SİCİL NO: | |
| ÜNVANI: | BÜRO TESCİL BEL. NO: | |

| İŞVEREN: | İŞİN ADI: |
|---|---|
| | TİP 4 MİMARİ |

| AÇIKLAMALAR | YAPI DENETİM |
|---|---|
| | |

YAPININ:

| KULLANMA AMAC | YAPIM TEKNİĞİ | YAPI İNŞ. ALANI | ARSA ALANI | MİN. HİZMET SINIF | ISITMA SİSTEMİ | BÖLGE KAT S |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN

| BÖLÜM NO | NİTELİĞİ | BAĞ.BÖLÜM NET ALANI | TOPLAM BRÜT ALANI | SAHİBİ |
|---|---|---|---|---|
| O4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| O4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| T4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| T4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| R4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| R4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| S4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| T4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AF4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AF4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AG4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AG4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AH4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AH4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AO4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AO4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AP4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AP4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AZ4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AZ4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| A1A4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| A1A4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| A1O4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| A1O4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AL4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| AL4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| BN4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| BN4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| BY4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| BY4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| BZ4-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |
| BZ4-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,47 m² | 125,11 m² | |

TOPLAM (118) BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞBU PROJENİN
TOPLAM İNŞAAT ALANI M²DİR

| YAPININ | SAHİBİ | |
|---|---|---|
| | AMACI | GÜNÜBİRLİK TESİS |

İNŞAATI YAPILACAK ARSANIN

| BELEDİYESİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | SOKAK | PAFTA | ADA | PARSEL | İMAR D.T. NO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ŞİLİ | ŞİLİ | YENİKÖY MAH. | | - | 163 | 6 | 02.08.2023 |

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

| İNŞAAT | TAŞIYICI | EN BÜYÜK | EN BÜYÜK YÜK SEKLİ | HAREKETLİ YÜK |
|---|---|---|---|---|

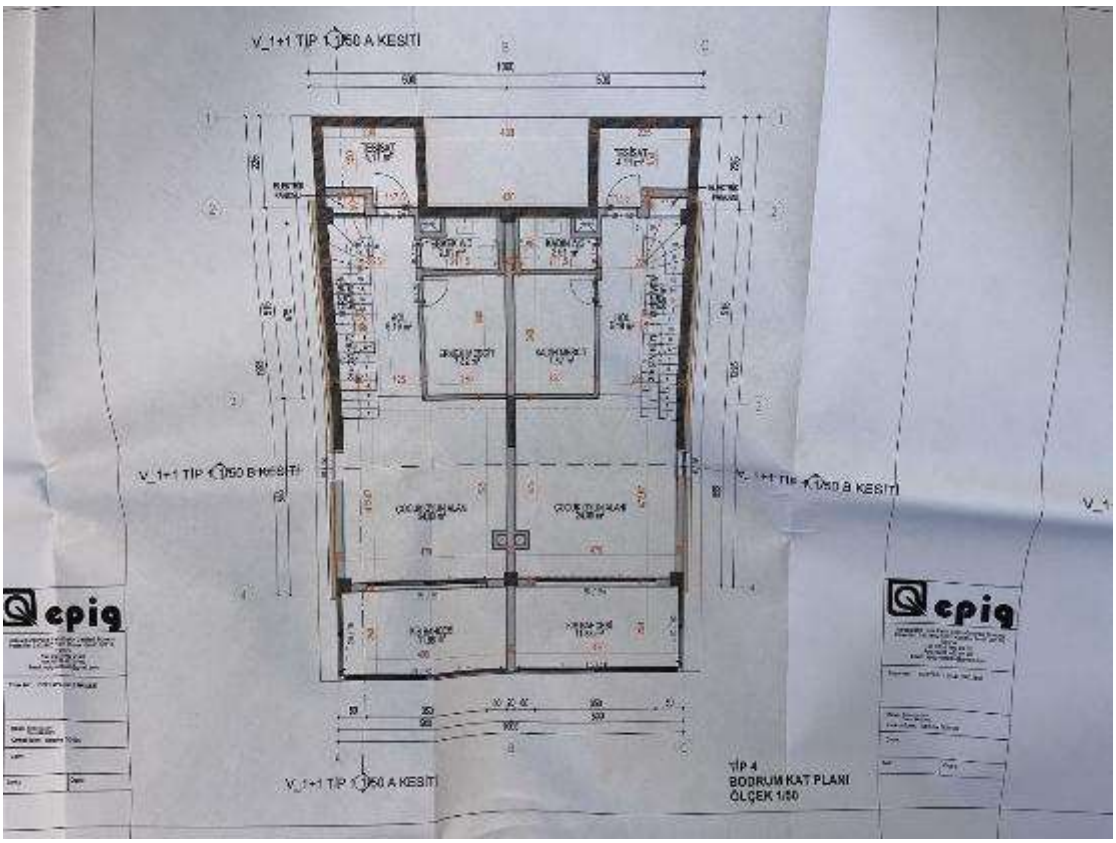
AĞA

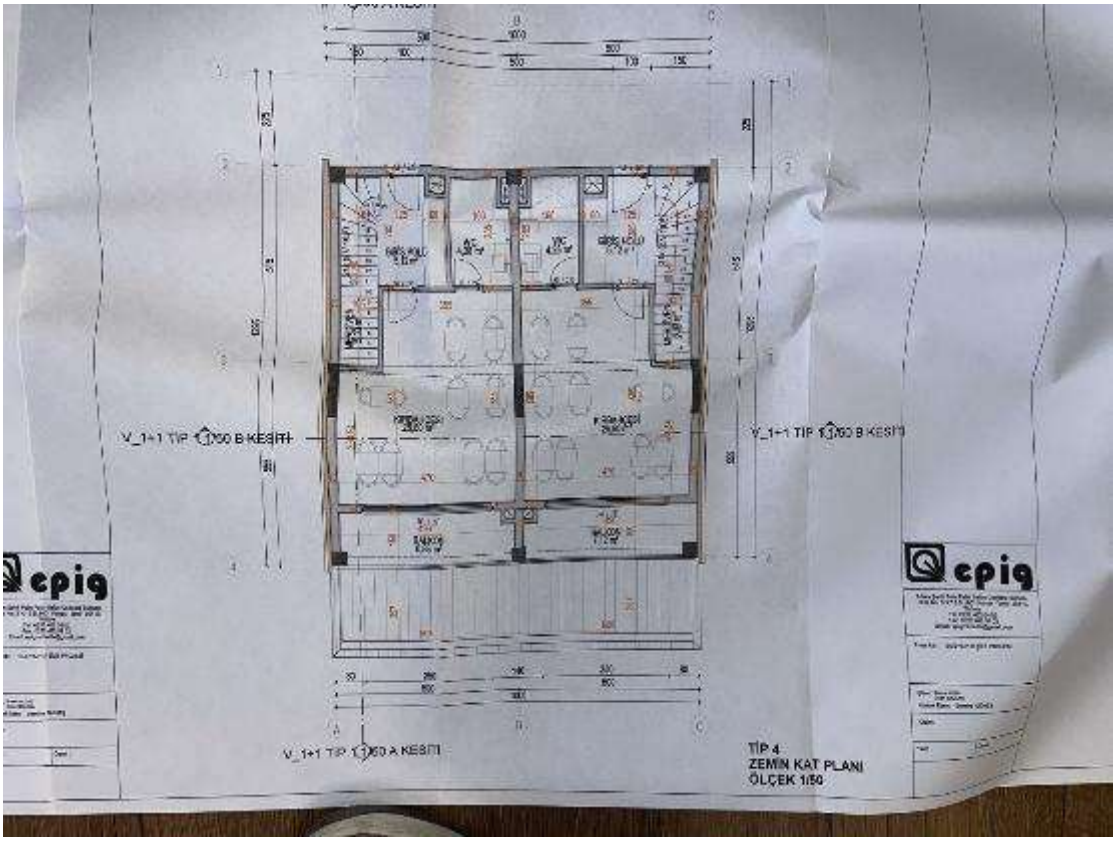
Arsa A
Toplam
87154m
toplam

SIĞINA

"Serpinti
MADDE
tesis ve bi
Onaylı yap
a) 12 ve da
b) Emsal h
c) Konut k
alanı 1500
sığınak yap

KAT
1.BODRUM KA
1.BODRUM KA
ZEMİN KAT
ZEMİN KAT


V_1+1 TIP 1/50 A KESİTİ
V_1+1 TIP 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 1/50 A KESİTİ
TİP 4
BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50
cpiq


V_1+1 TIP 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 1/50 A KESİTİ
TİP 4
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50
cpiq

**EPİG MİMARLIK MÜH. İNŞ. TİC. SAN. ve TURİZM LTD. ŞTİ**
Adres: Çınarlı Mah. İslam Kerimov Cad. Martı Tower No:1 D:706 Epig Mimarlık Konak - İZMİR - 35110 Türkiye
Telefon: 0232 462 04 0
Fax: 0232 462 07 0
E-mail: epigmimarli@gmail.co

| M | ARSANIN | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | İLİ: İSTANBUL | PAFTA NO: | ADA NO: | PARSEL NO: | İMAR DURUMU TARİHİ: |
| | İLÇESİ: ŞİLE | | 163 | 6 | 03.08.2023 |
| | MAH: YENİKÖY | | | | |

**MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ:**

| | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | SEMİHA GÜNEŞ | |
| ÜNVANI: | MİMAR | İmza / mühür |
| ODA SİCİL NO: | 9210 | Semiha GÜNEŞ MİMAR Oda Sicil No: 9210 Büro Tescil No: 35277 |
| YETKİ BEL. NO: | 35277 | |
| VERGİ DAİRESİ | KARŞIYAKA | |
| V.D. NO: | 3360008891 | |

**TADİLAT OLURU VEREN MİMAR:**

| | | İMZA: |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | ODA SİCİL NO: | |
| ÜNVANI: | BÜRO TESCİL BEL. NO: | |

| İŞVEREN: | İŞİN ADI: |
|---|---|
| | TİP 5 MİMARİ |

| AÇIKLAMALAR | YAPI DENETİM |
|---|---|
| ÇIRAĞAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Atatürk Mah. [illegible] No 20 K:9 D:9 [illegible] İSTANBUL Ünvanlı [illegible] 2520540983 | Murat HERGÜL Proje ve Uygulama Denetcisi |

**YAPININ:**

| KULLANMA AMACI | YAPIM TEKNİĞİ | YAPI İNŞ. ALANI | ARSA ALANI | MİM. HİZMET SINIF | ISITMA SİSTEMİ | BÖLGE KAT SAYISI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

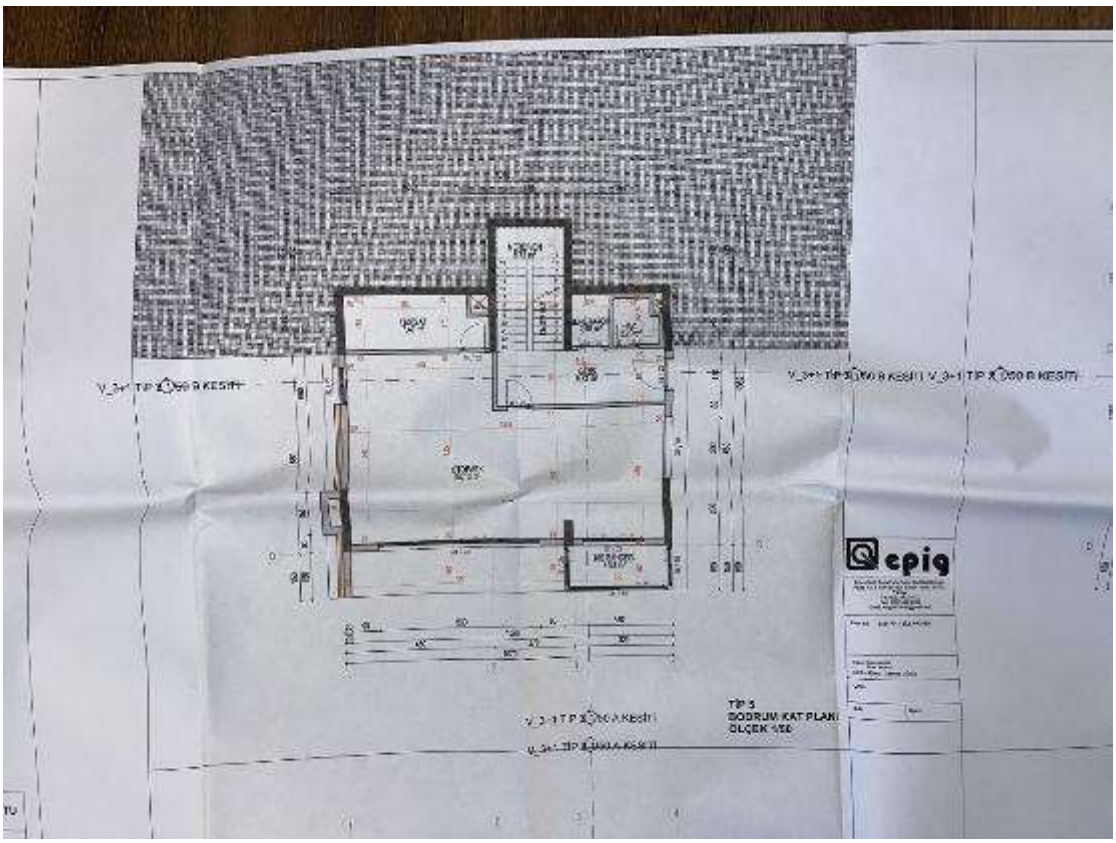
**Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.**

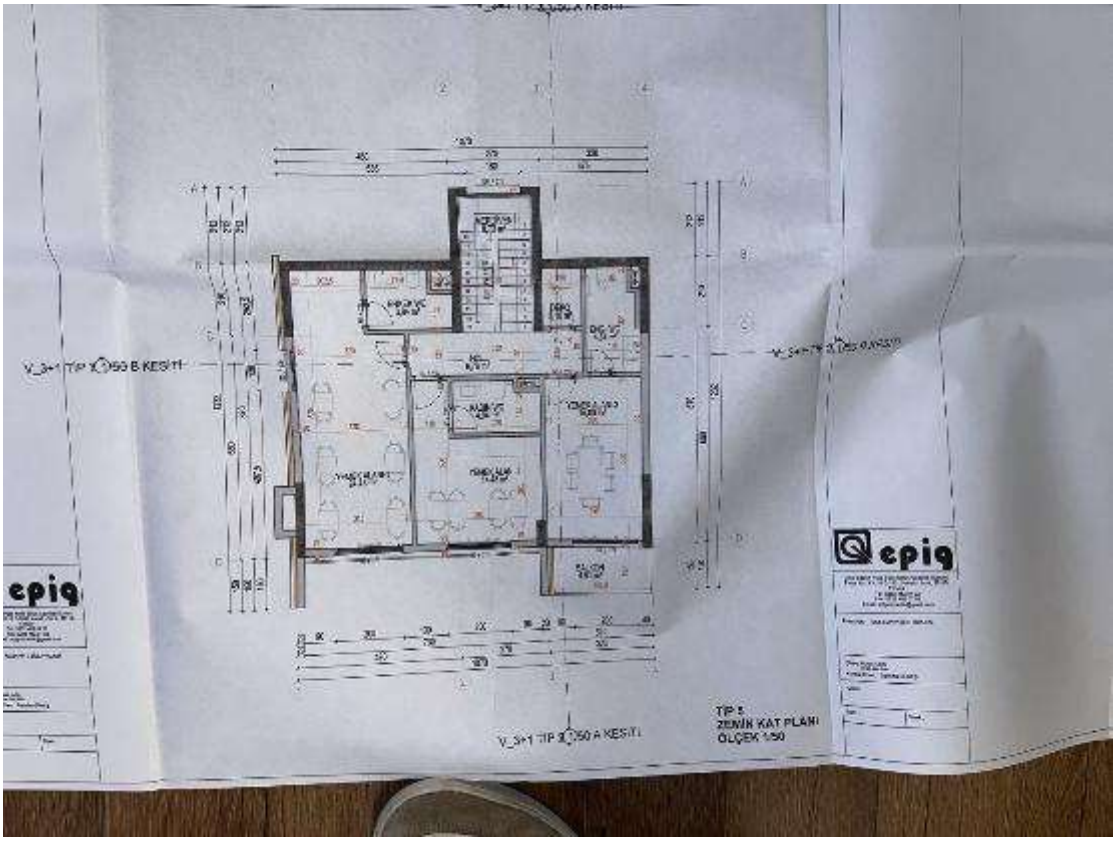
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

| BÖLÜM NO | NİTELİĞİ | BAĞ.BÖLÜM NET ALANI | TOPLAM BRÜT ALAN | SAHİBİ |
|---|---|---|---|---|
| AT5 | GÜNÜBİRLİK | 100,22 m² | 216,67 m² | |
| AC5 | GÜNÜBİRLİK | 100,22 m² | 216,67 m² | |
| AD5 | GÜNÜBİRLİK | 100,22 m² | 216,67 m² | |
| BC5 | GÜNÜBİRLİK | 100,22 m² | 216,67 m² | |

TOPLAM (118) BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞBU PROJENİN
TOPLAM İNŞAAT ALANI M²'DİR

| | | |
|---|---|---|
| YAPININ | SAHİBİ | |
| | AMACI | GÜNÜBİRLİK TESİS |
| İNŞAATI YAPILACAK ARSANIN | | |


epiq
TIP 5
BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50


epiq
epiq
TIP 5
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50

**EPİG MİMARLIK MÜH. İNŞ. TİC. SAN. ve TURİZM LTD. ŞTİ.**

Adres: Çinarlı Mah. İskenderov Cad. Marti Tower No:1 D:706 Epig Mimarlık Konak - İZMİR - 35110 Türkiye
Telefon: 0232 462 04 02
Fax: 0232 462 07 09
Email: epigmimarlik@gmail.com

| M | ARSANIN | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | İLİ: İSTANBUL | PAFTA NO: | ADA NO: | PARSEL NO: | İMAR DURUMU TARİHİ: |
| | İLÇESİ: ŞİLE | | 163 | 6 | 03.08.2023 |
| | MAH: YENİKÖY | | | | |

**MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ:**

| | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI: | SEMİHA GÜNEŞ | |
| ÜNVANI: | MİMAR | İmza / mühür |
| ODA SİCİL NO: | 9210 | Semiha Güneş Mimar Oda Sicil No: 9210 Büro Tescil No: 35277 |
| YETKİ BEL. NO: | 35277 | |
| VERGİ DAİRESİ: | KARŞIYAKA | |
| V.D. NO: | 3360008891 | |

**TADİLAT OLURU VEREN MİMAR:** İMZA:

| | |
|---|---|
| ADI SOYADI: | ODA SİCİL NO: |
| ÜNVANI: | BÜRO TESCİL BEL. NO: |

| İŞVEREN: | İŞİN ADI: |
|---|---|
| | TİP 6 MİMARİ |

| AÇIKLAMALAR | YAPI DENETİM |
|---|---|
| ÇIRAĞAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. | Murat HORGÜL Mimar Proje Yapı Denetim Denetçisi |

YAPININ:

| KULLANMA AMAC | YAPIM TEKNİĞİ | YAPI İNŞ. ALANI | ARSA ALANI | MİM. HİZMET SINIF | ISITMA SİSTEMİ | BÖLGE KAT SY. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

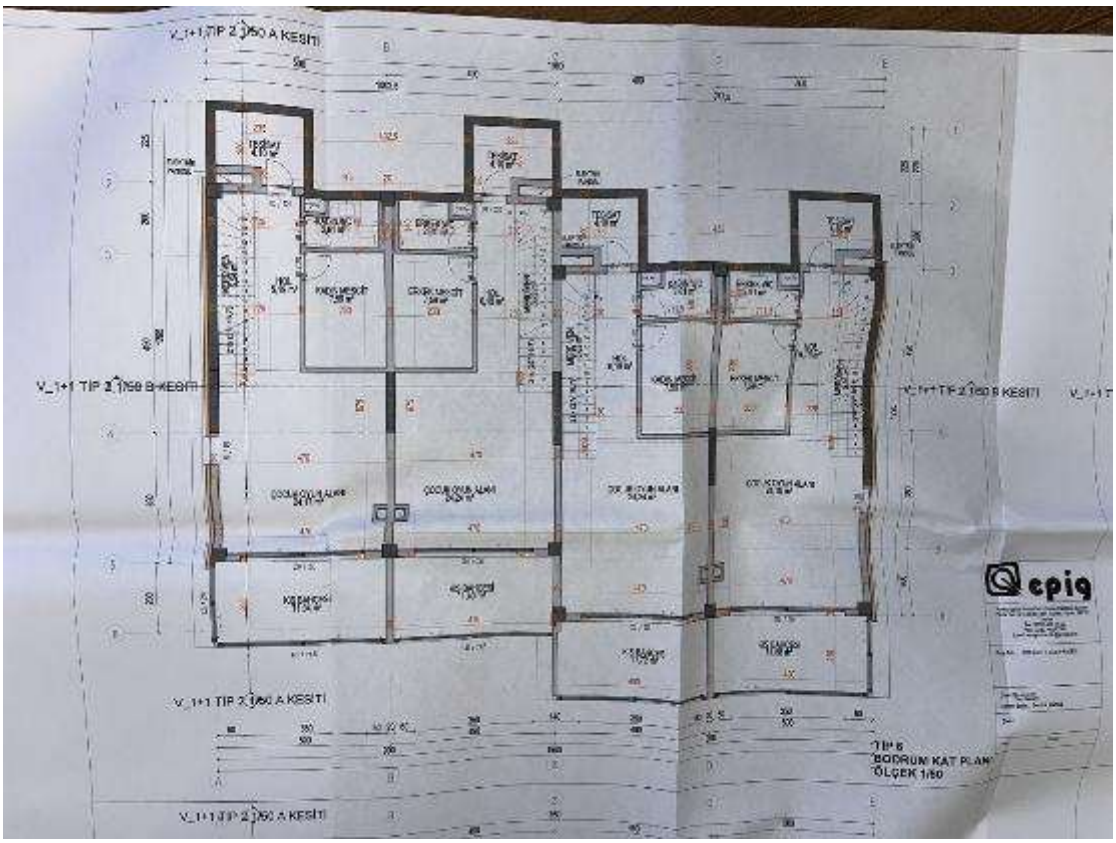
**Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.**

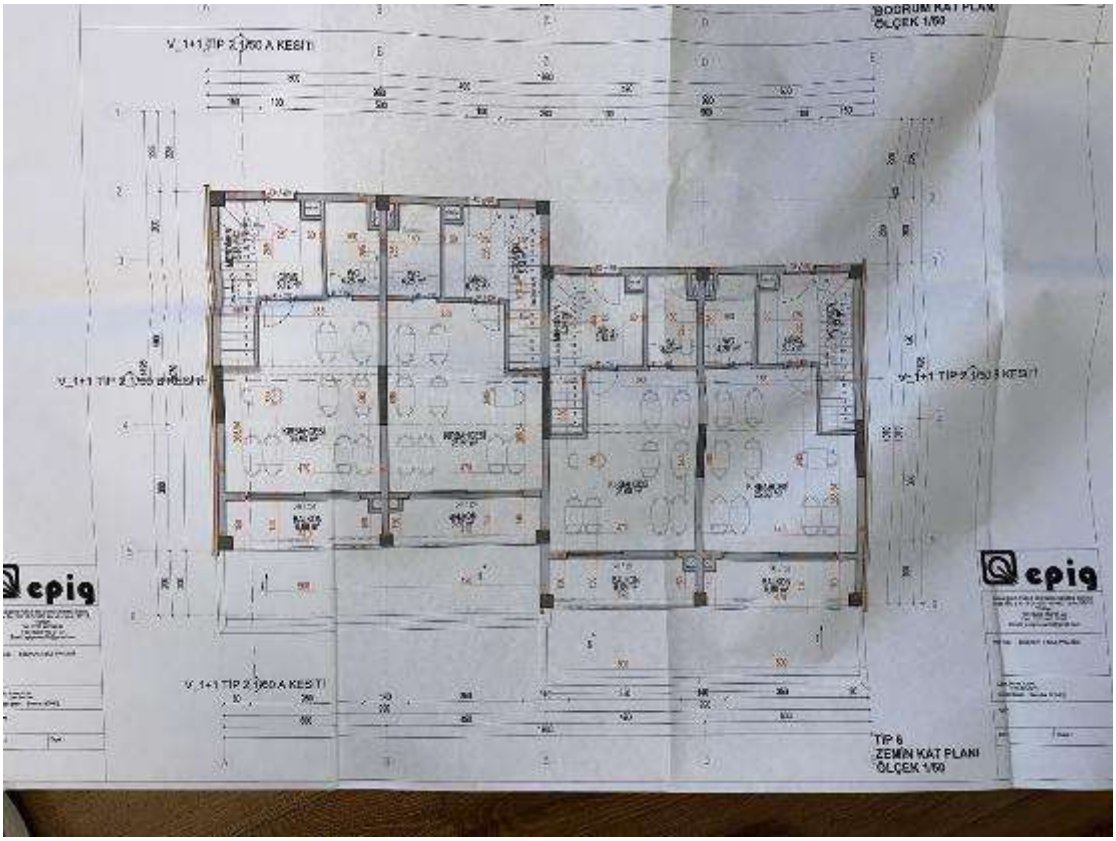
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

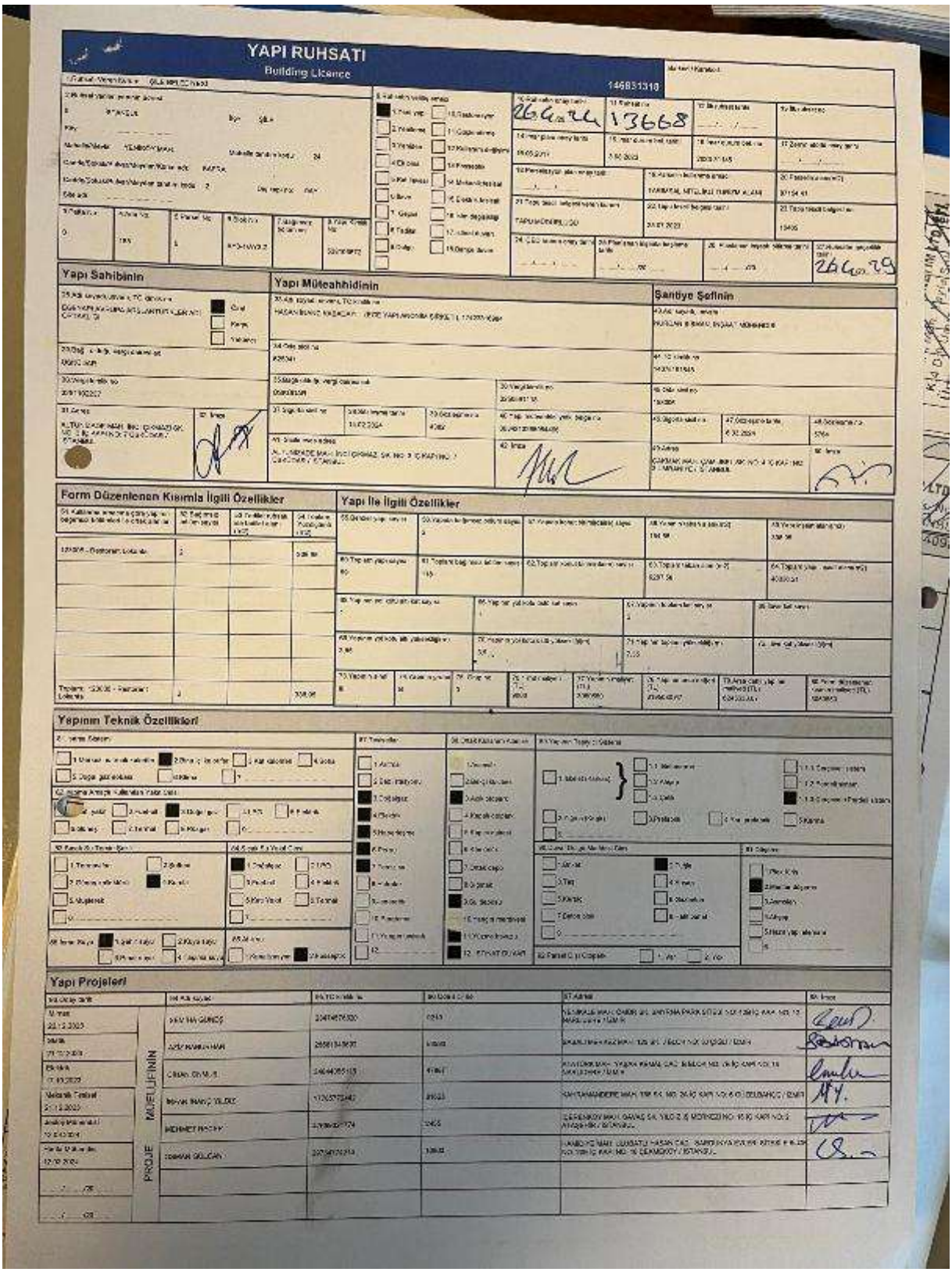
| BÖLÜM NO | NİTELİĞİ | BAĞ.BÖLÜM NET ALANI | TOPLAM BRÜT ALAN | SAHİBİ |
|---|---|---|---|---|
| AV6-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 125,11 m² | |
| AV6-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 122,98m² | |
| AV6-3 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 122,79 m² | |
| AV6-4 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 125,11 m² | |
| CA6-1 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 122,98 m² | |
| CA6-2 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 122,79 m² | |
| CA6-3 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 125,11 m² | |
| CA6-4 | GÜNÜBİRLİK | 83,58 m² | 125,11 m² | |

TOPLAM (118) BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN İŞBU PROJENİN
TOPLAM İNŞAAT ALANI M²'DİR

| | | |
|---|---|---|
| YAPININ | SAHİBİ | |
| | AMACI | GÜNÜBİRLİK TESİS |


V_1+1 TIP 2 1/50 A KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 A KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 A KESİTİ
TIP 6
BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50
epiq


BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50
V_1+1 TIP 2 1/50 A KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 B KESİTİ
V_1+1 TIP 2 1/50 A KESİTİ
TIP 6
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK 1/50
epiq
epiq



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

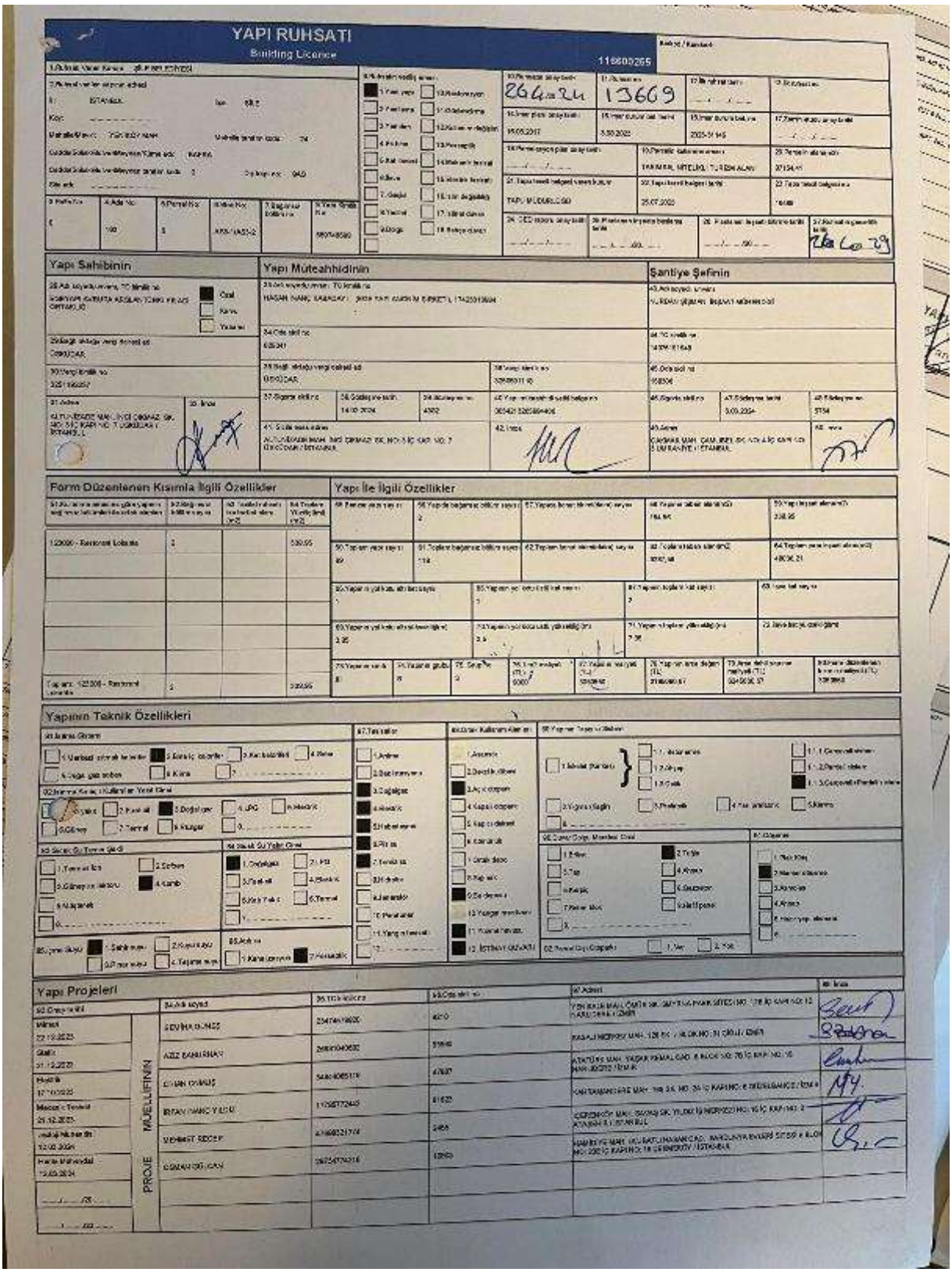
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

116603265

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

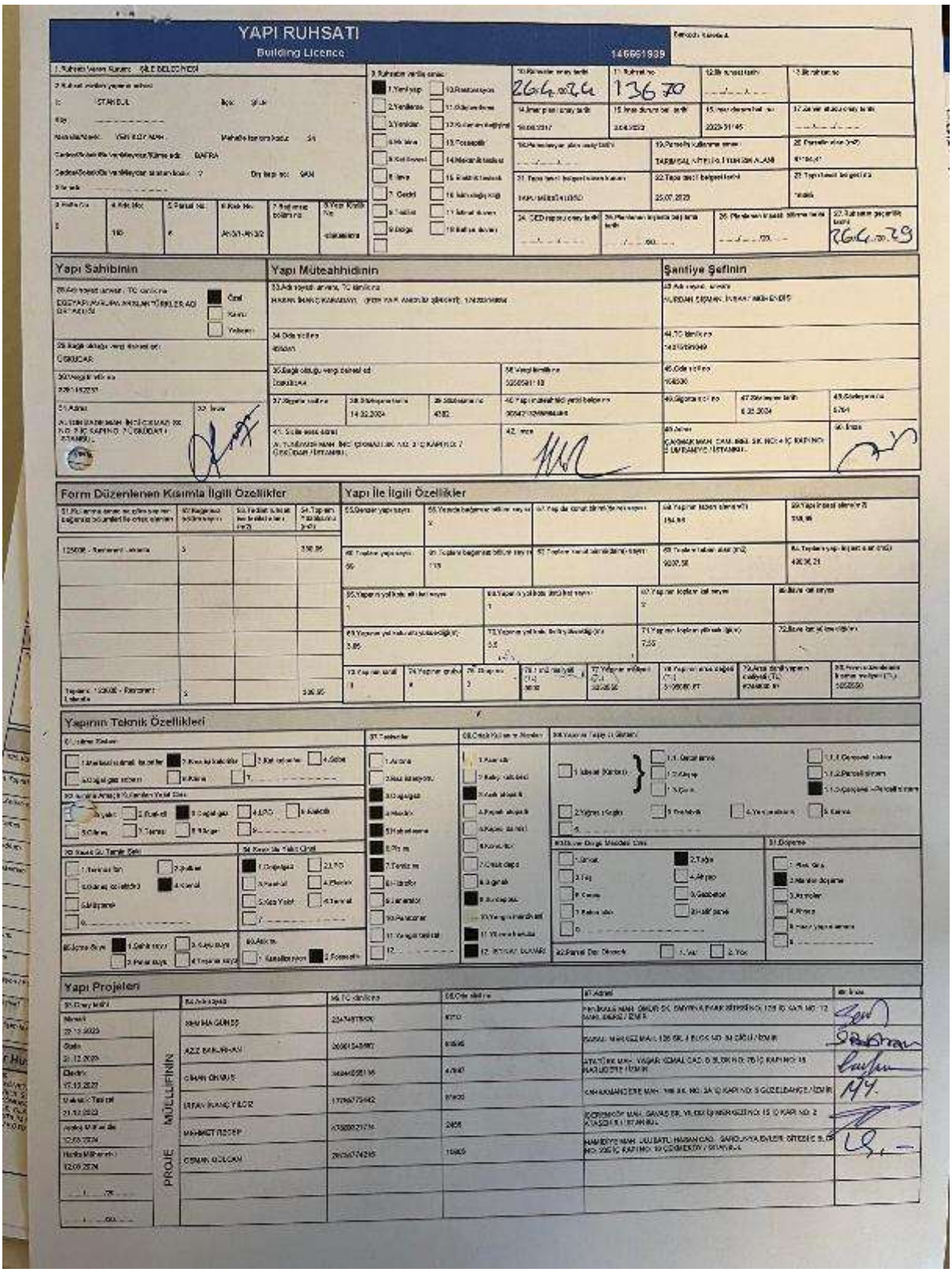
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

146661939

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

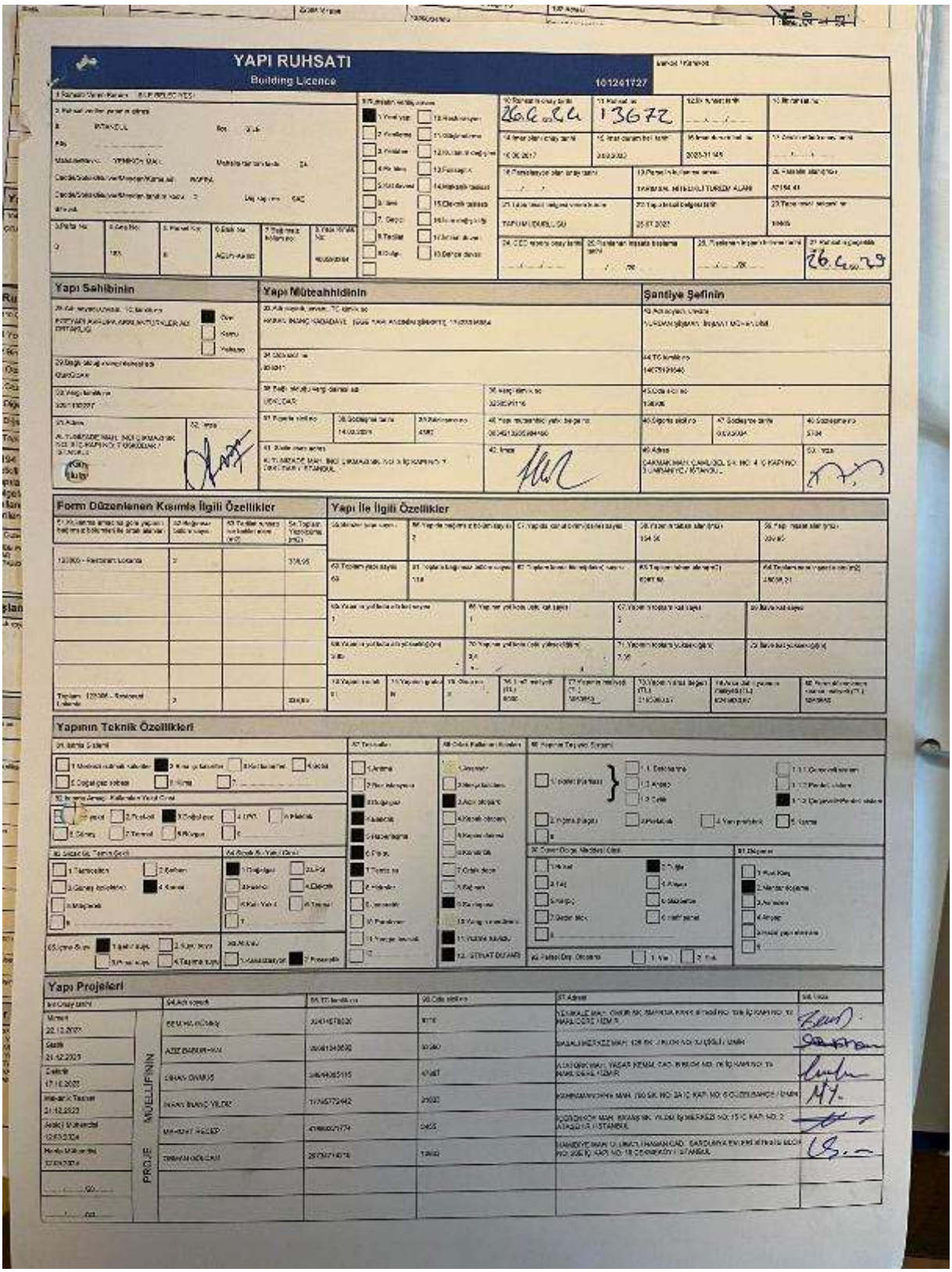
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

101241727

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

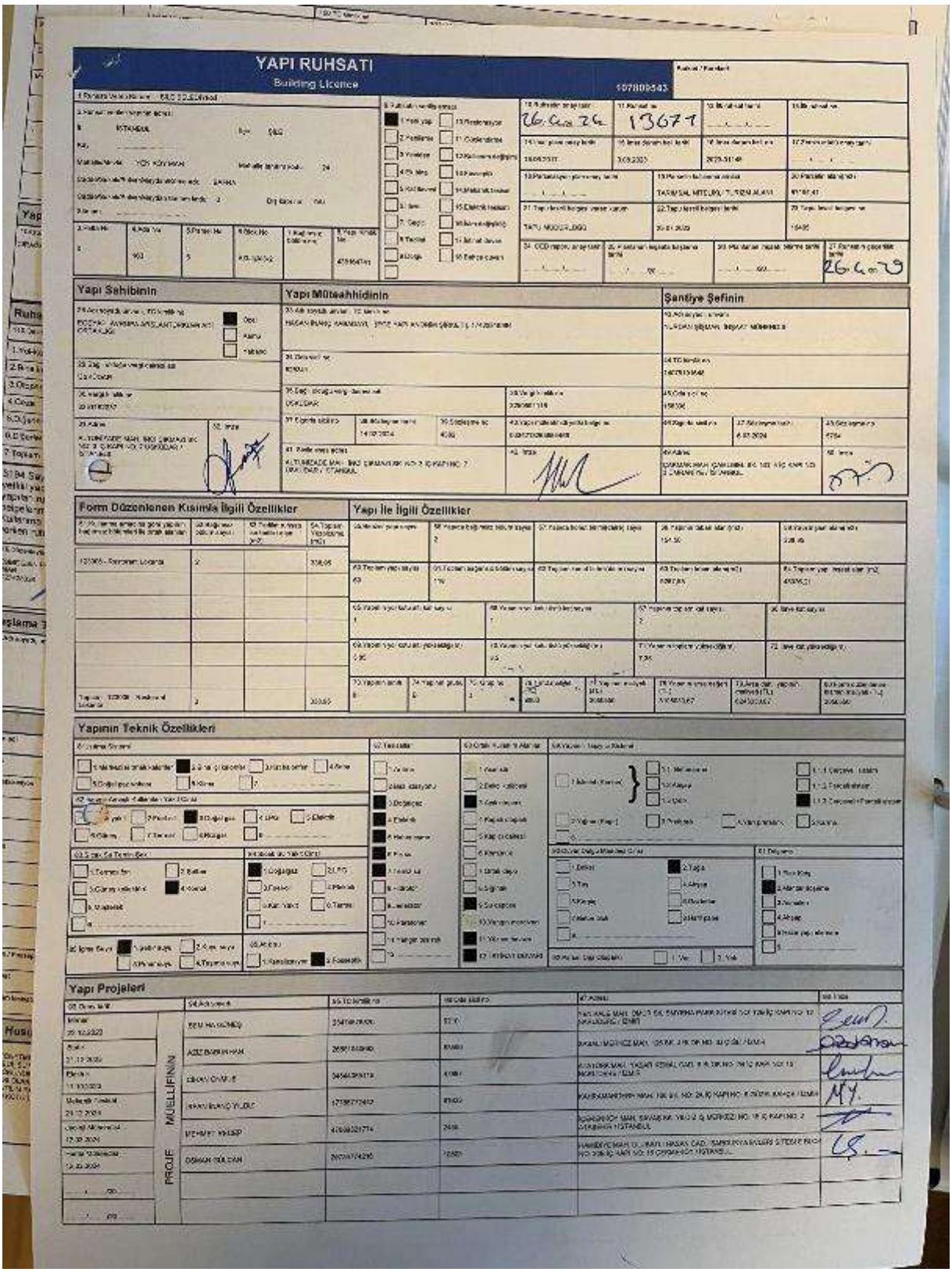
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

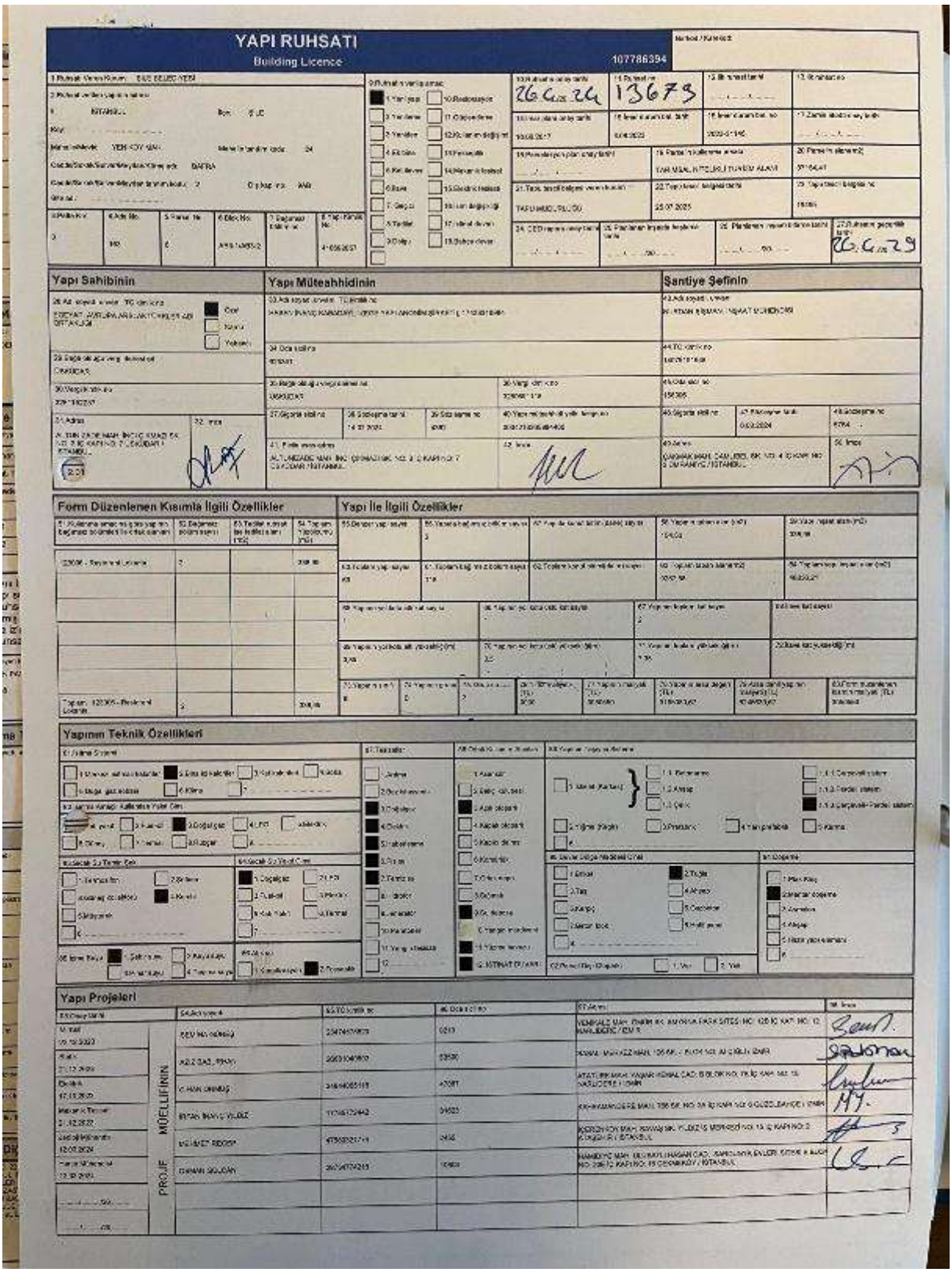
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

107786394

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

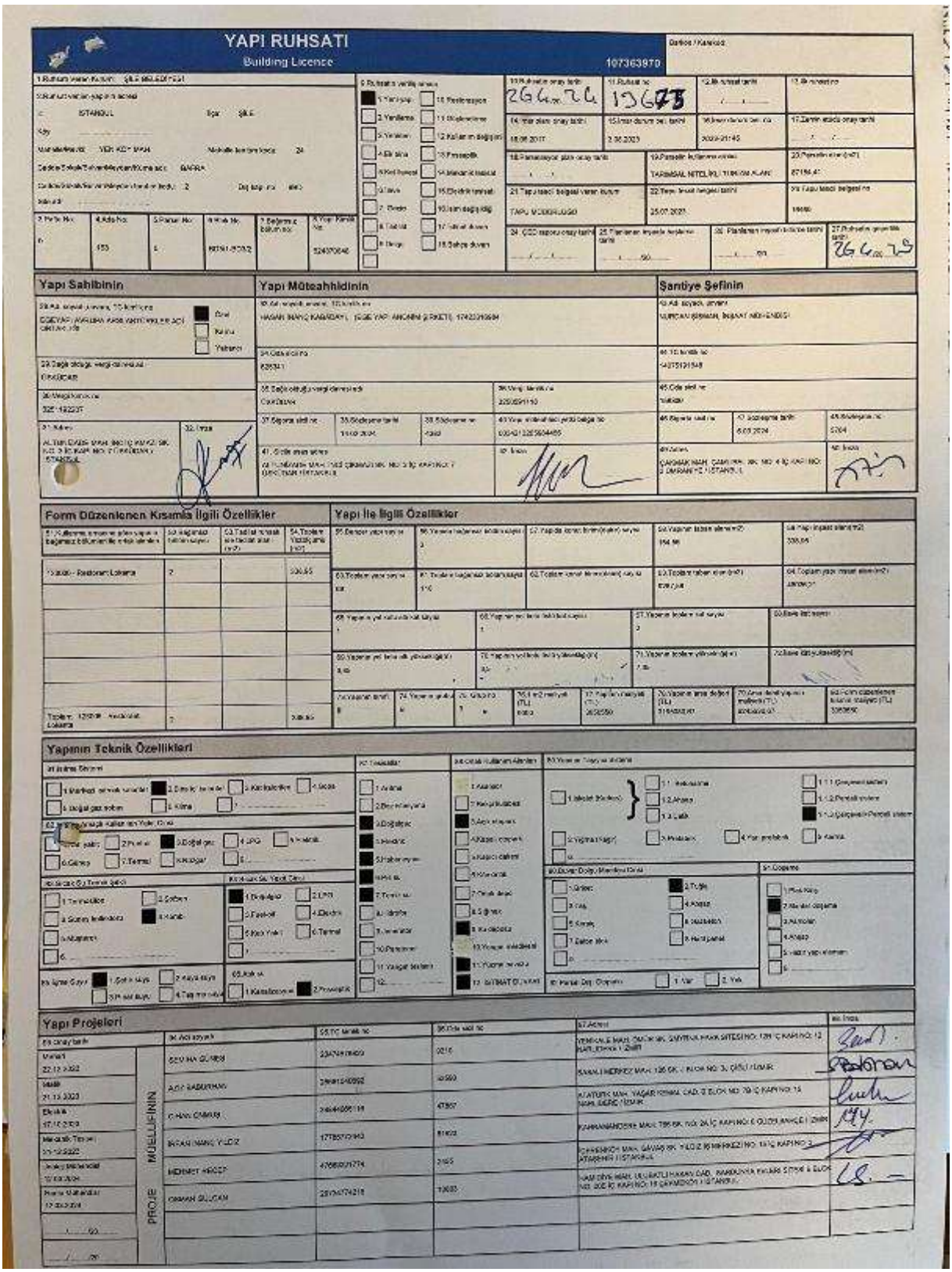
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE



YAPI RUHSATI

Building Licence

107363970

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Santiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

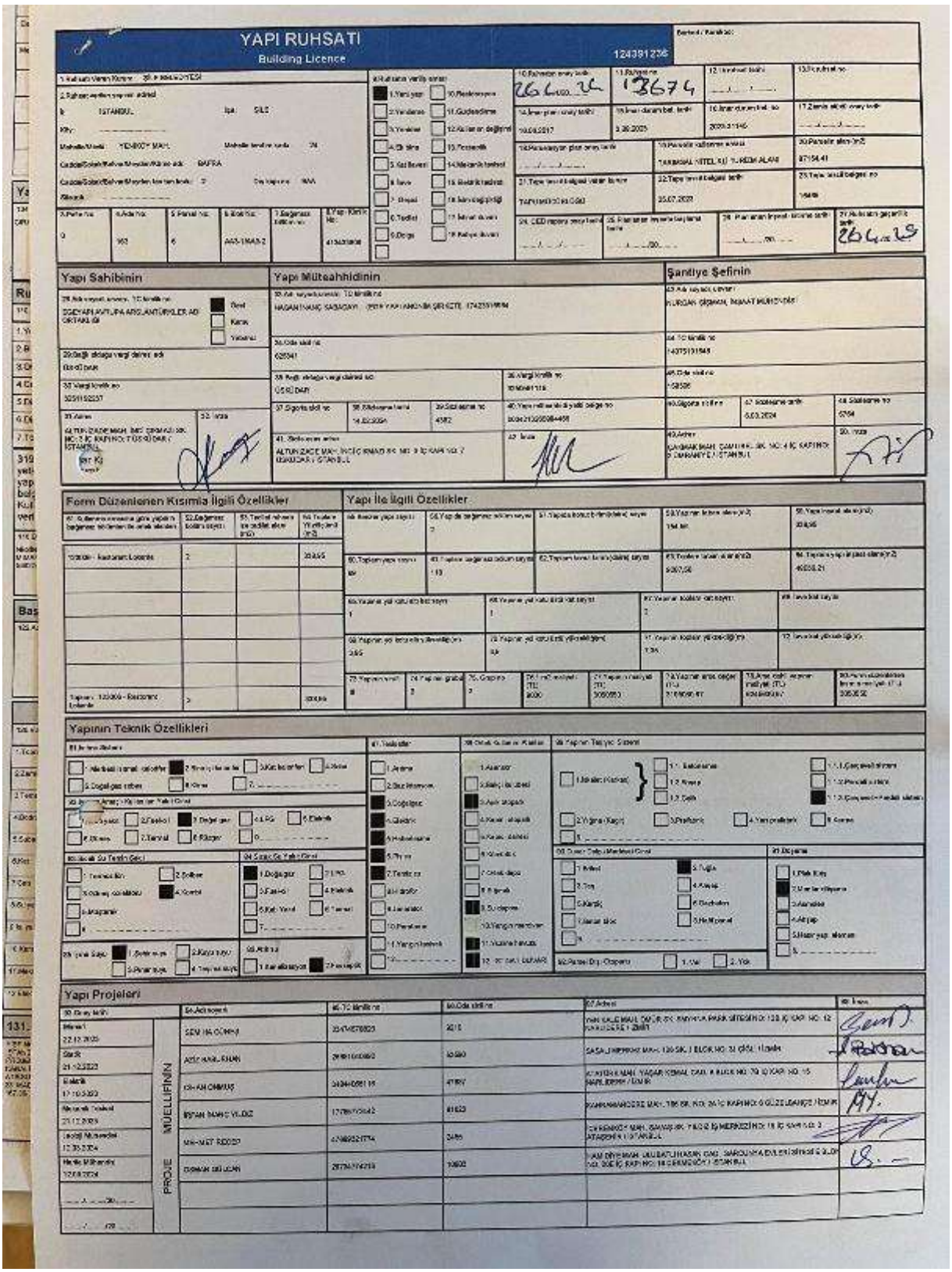
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI
Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

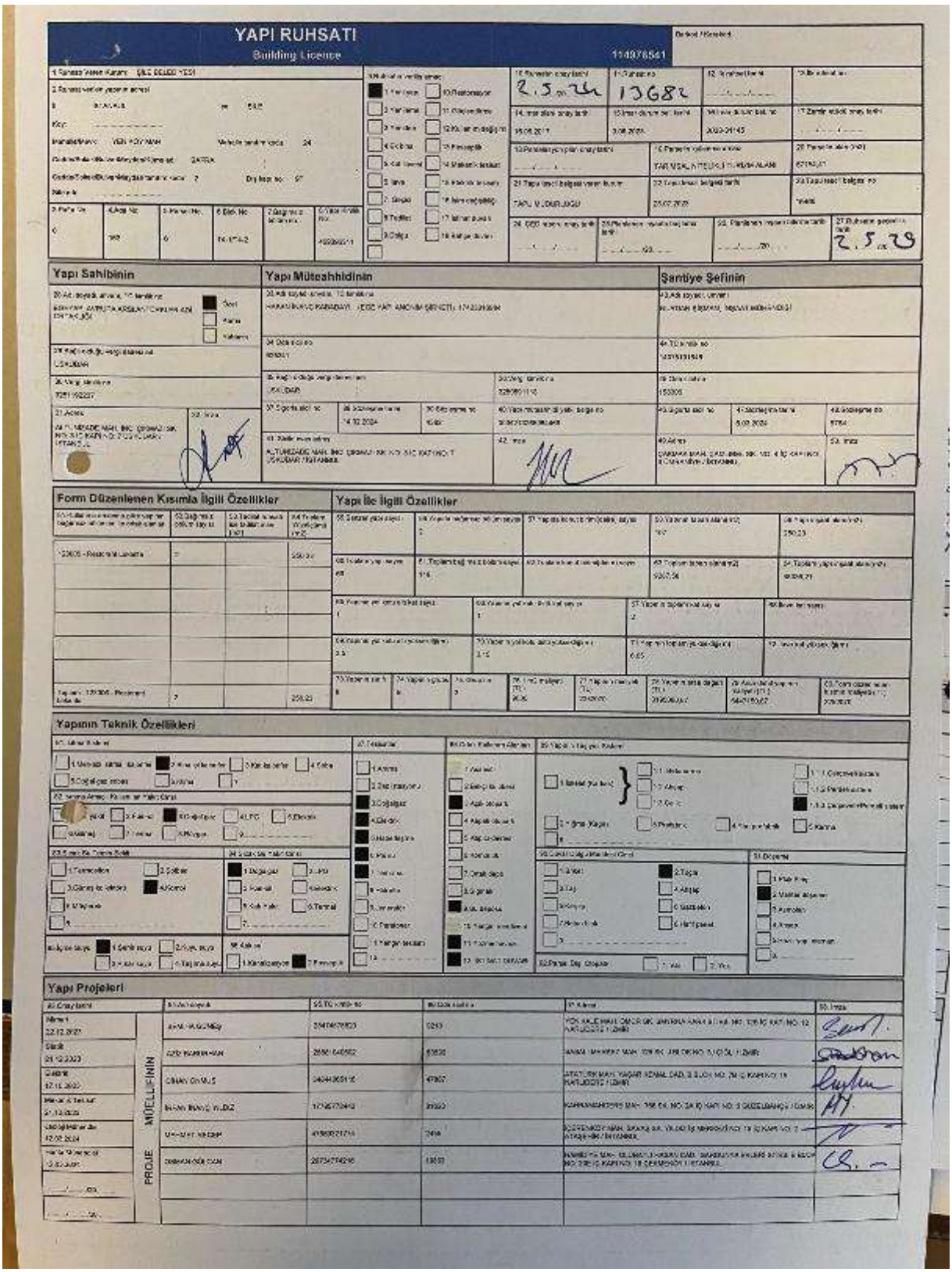
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest
2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

114976541

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

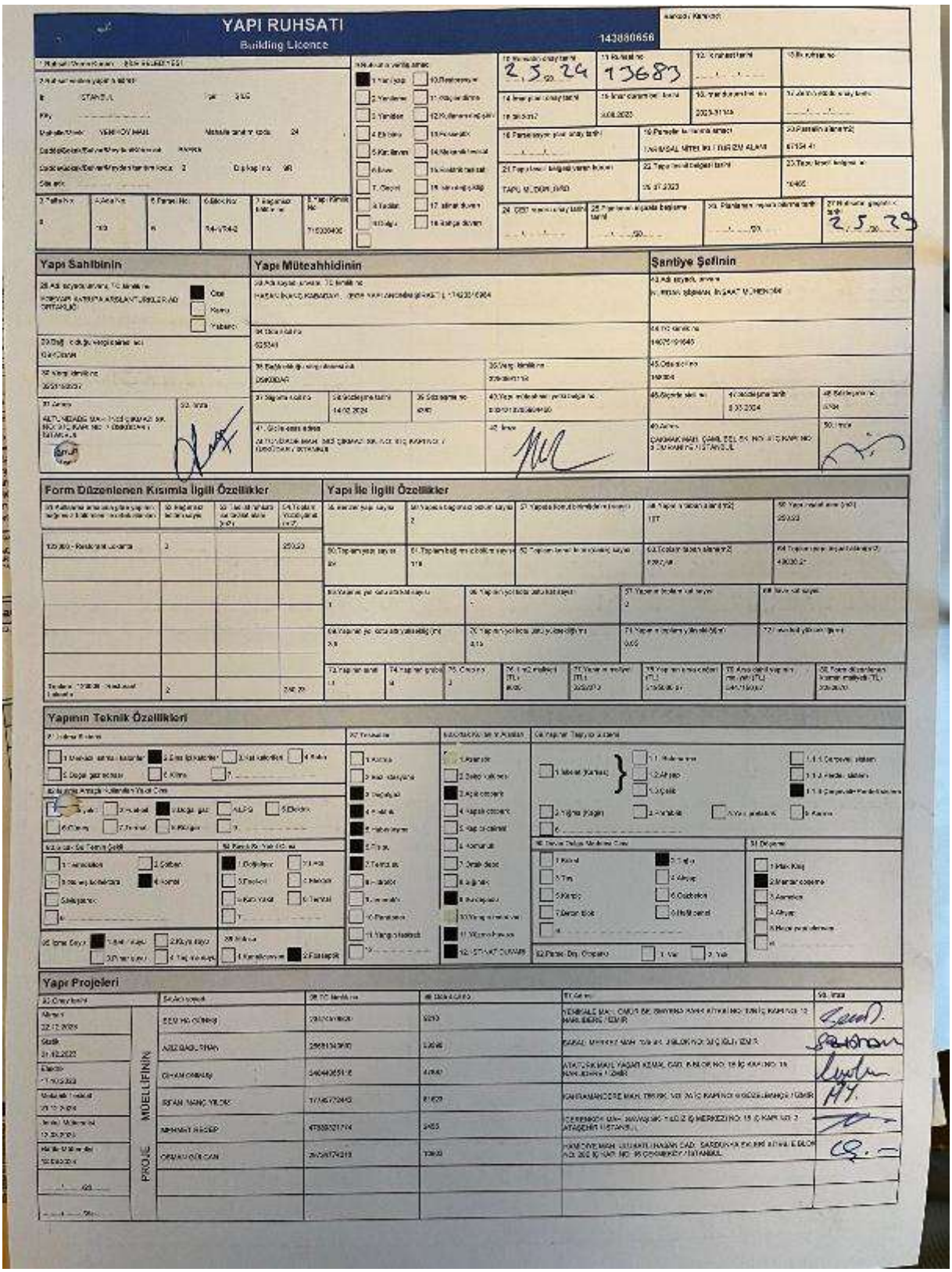
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

143880656

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

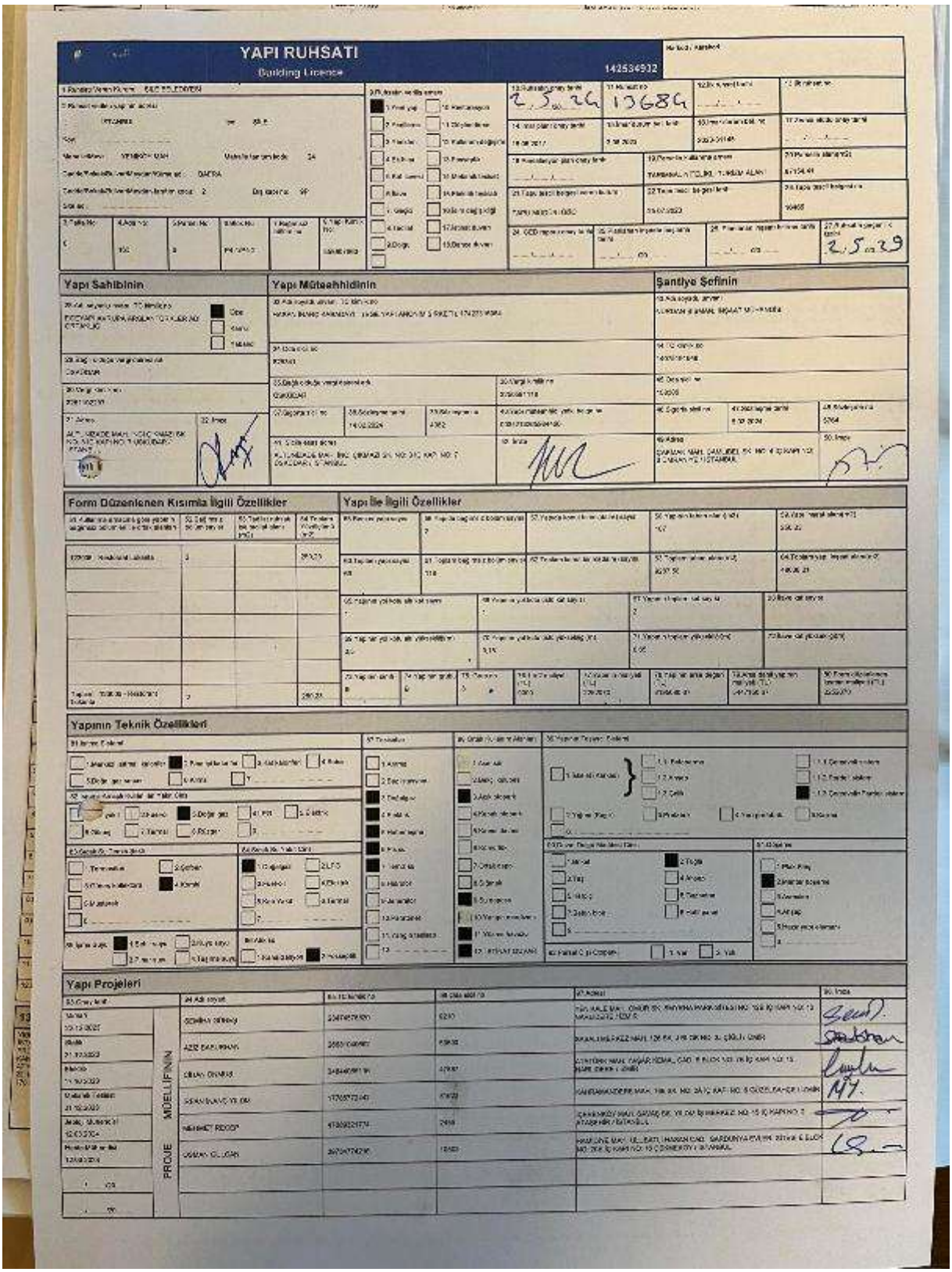
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building License

142534932

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

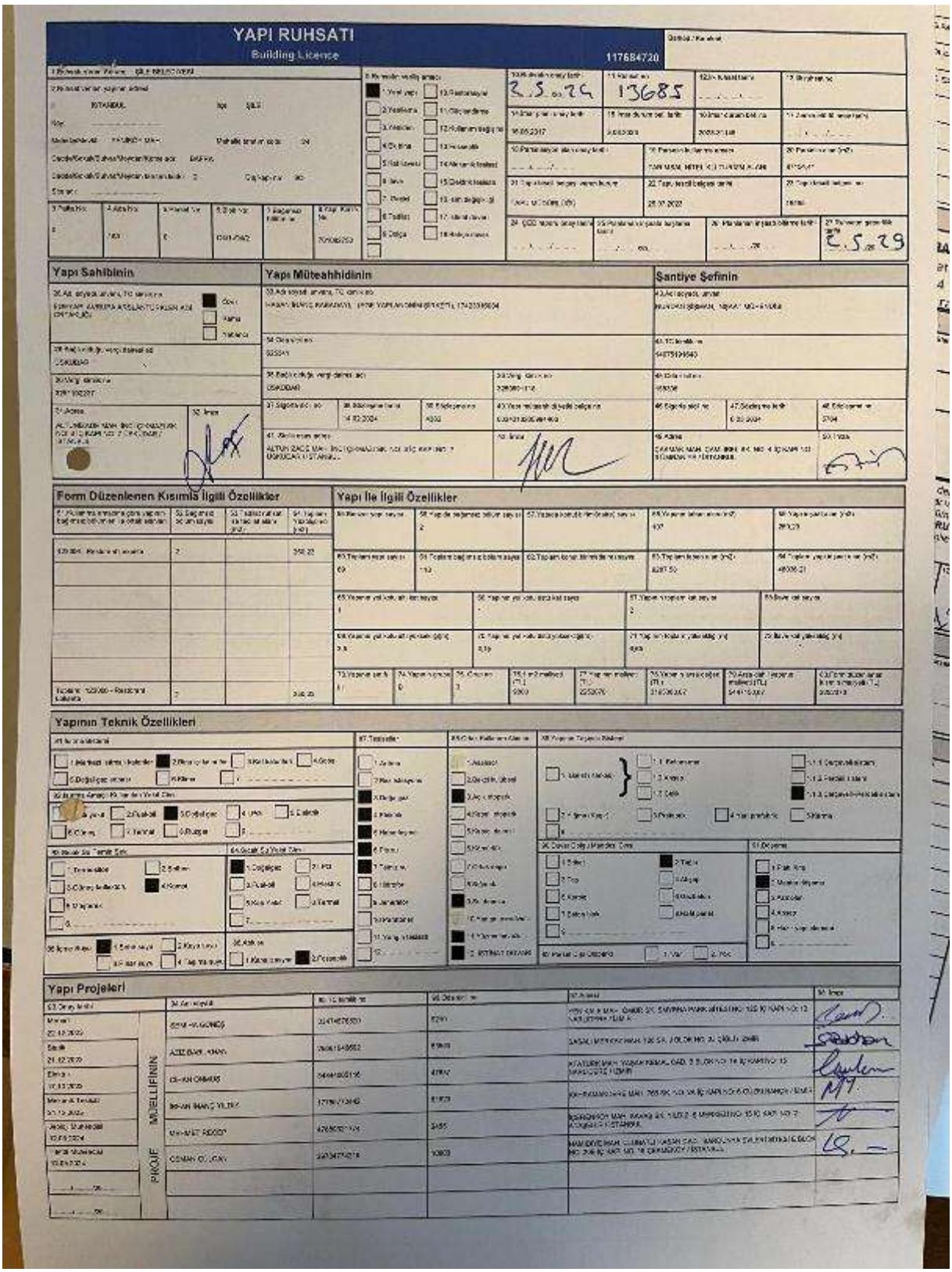
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

117684720

13685

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

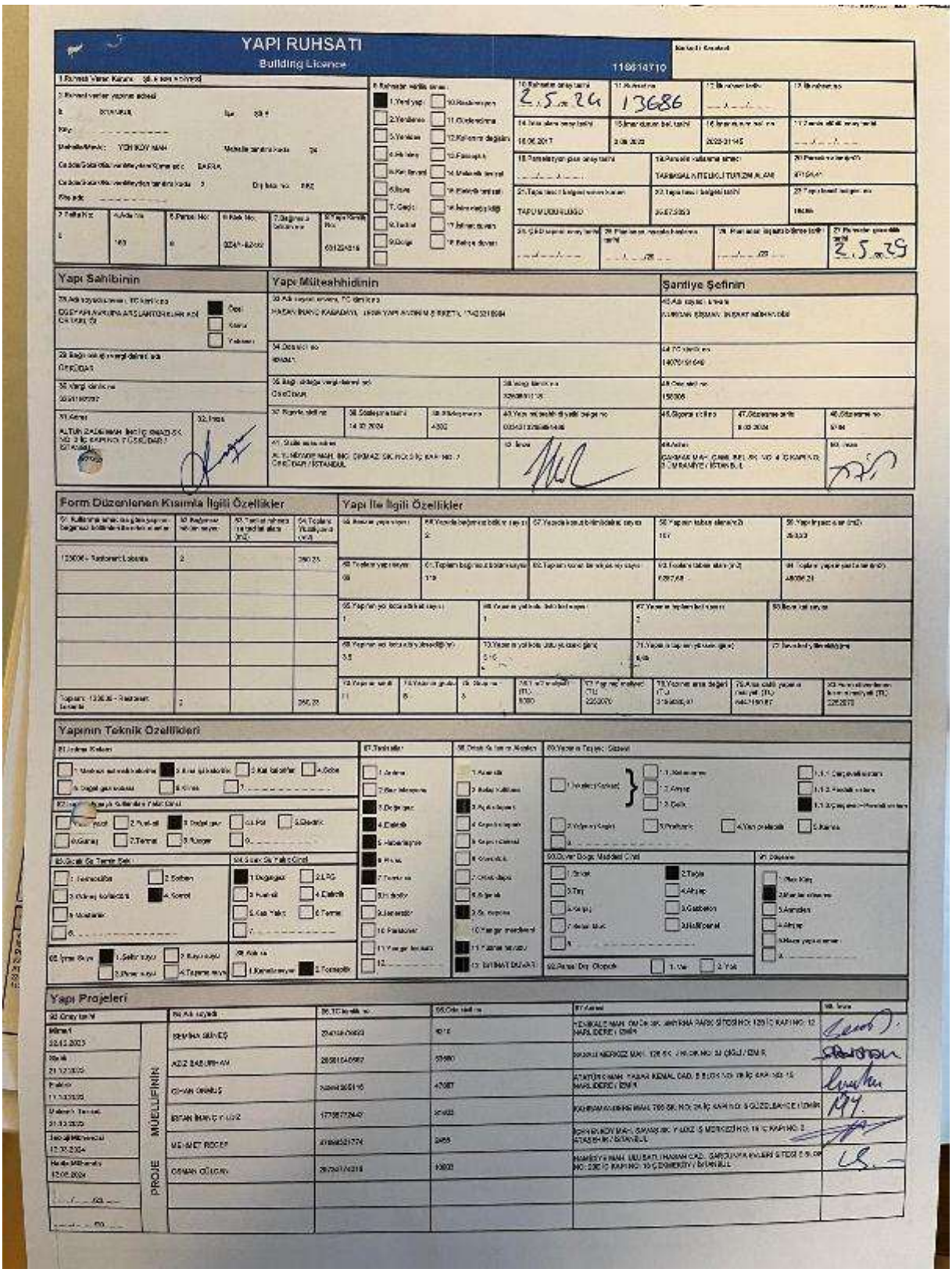
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

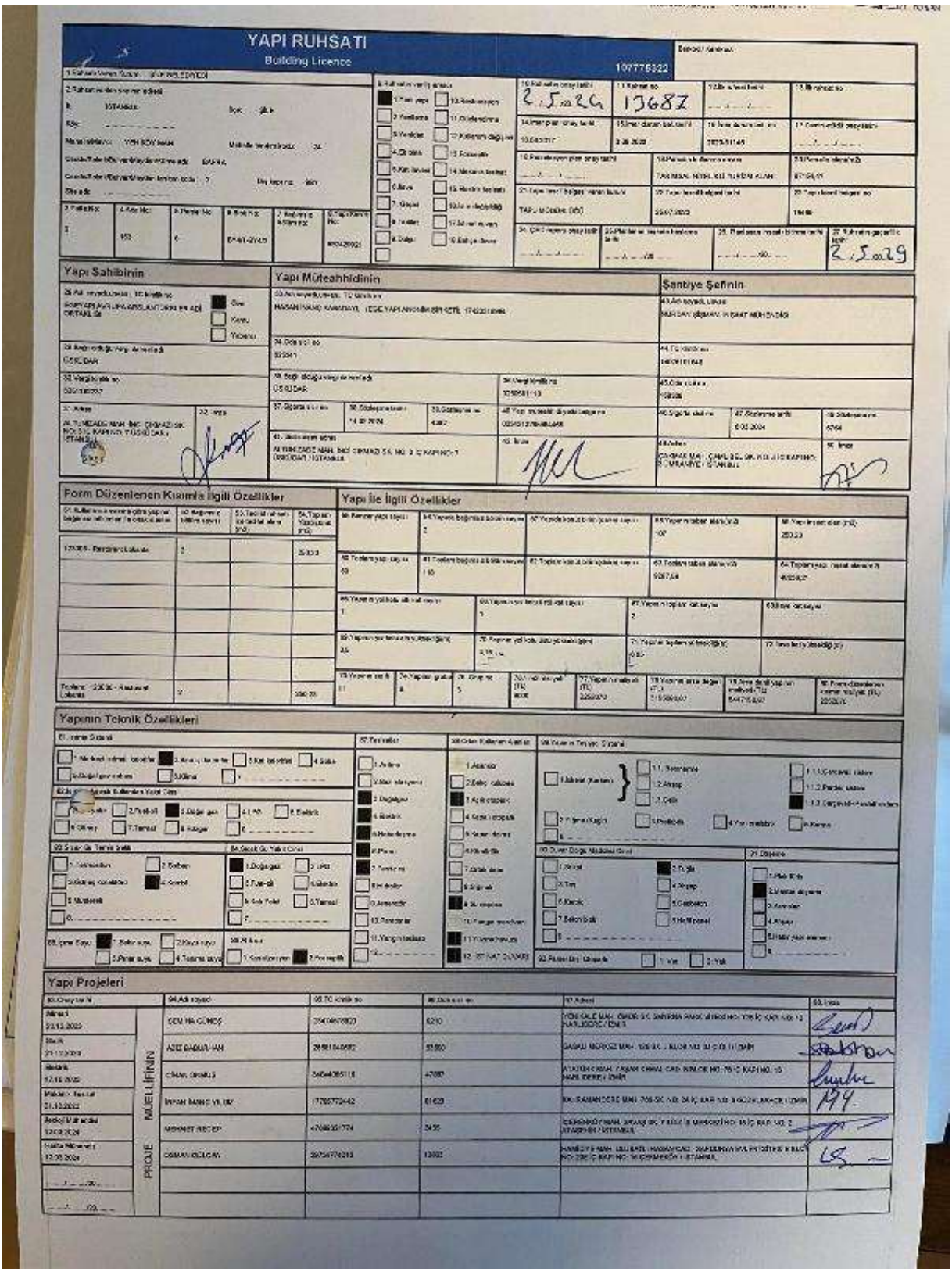
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI
Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

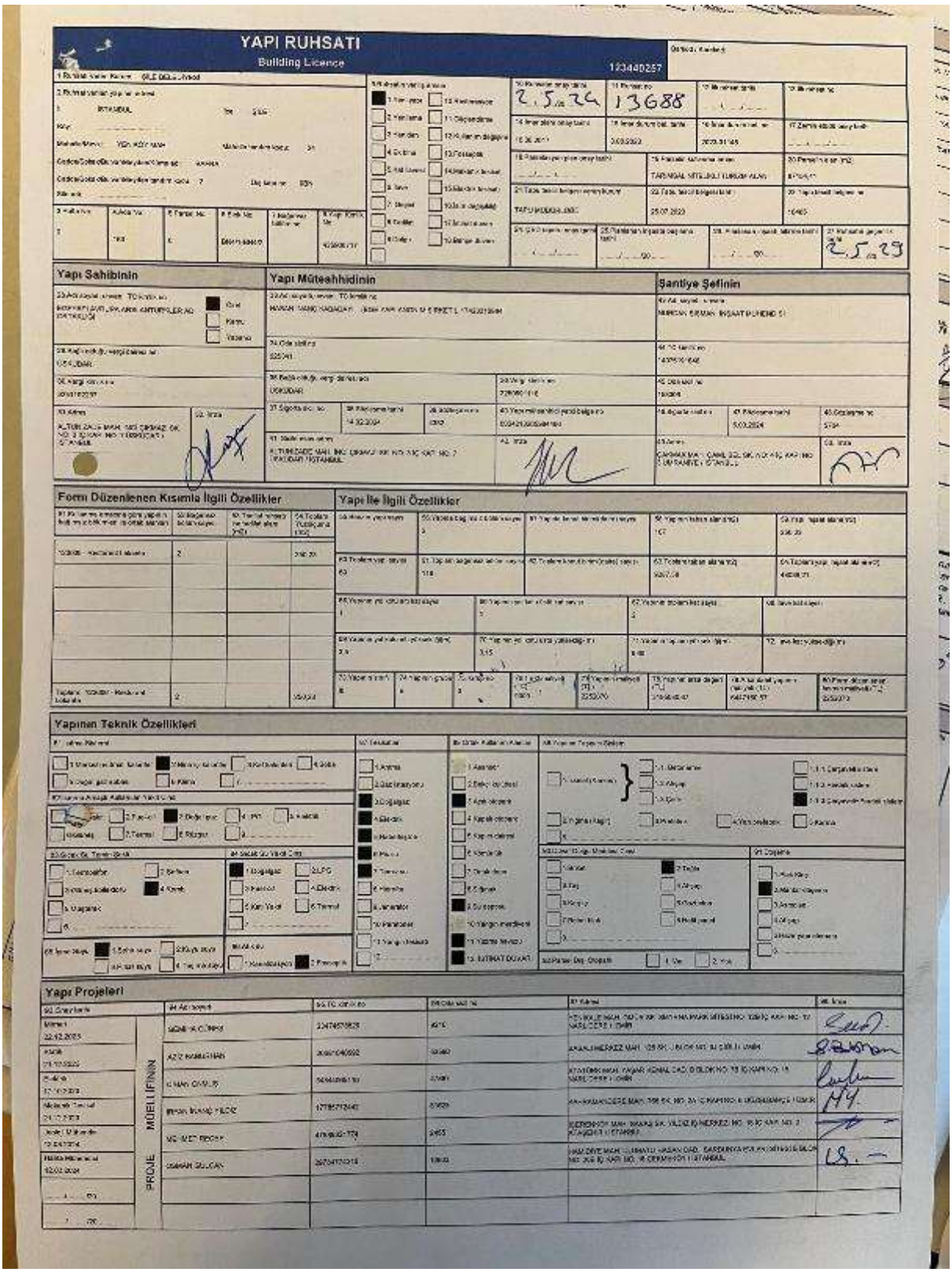
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

123440257

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

# YAPI RUHSATI

Building Licence

116993296

| | |
|---|---|
| 10. Ruhsatın onay tarihi | 3.5.2024 |
| 11. Ruhsat no | 13698 |
| 21. Tapu tescil belgesi yapım tarihi | 26.07.2023 |
| 22. Tapu tescil belgesi tarihi | 26.07.2023 |
| 23. Tapu tescil belgesi no | 16466 |
| 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi | 2.5.2029 |

## Yapı Sahibinin

## Yapı Müteahhidinin

## Şantiye Şefinin

## Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

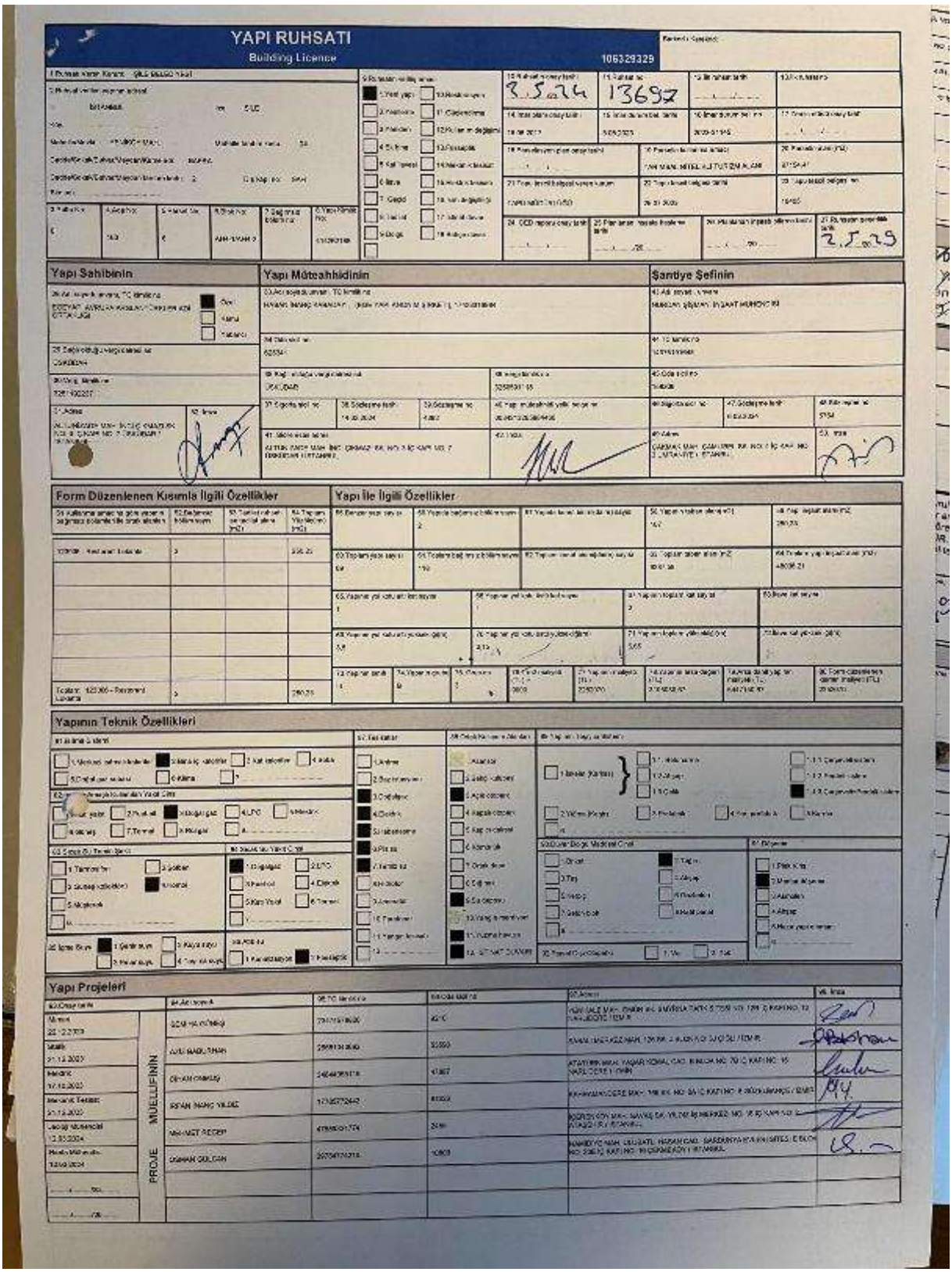
## Yapı İle İlgili Özellikler

## Yapının Teknik Özellikleri

## Yapı Projeleri

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 23.Onay tarihi | 24.Adı soyadı | 25.TC kimlik no | 26.Oda sicil no | 27.Adresi |
| 22.12.2022 | SEVİNÇ ÖZKAN | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 21.12.2023 | AZİZ BAHÇIVAN | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 7.12.2022 | CİHAN CABBUŞ | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 29.12.2022 | İSTAN İNŞAAT YÜKSEK | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 12.03.2024 | MEHMET RECEP | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 12.07.2024 | OSMAN BOZKAN | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

Building Licence

106329329

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

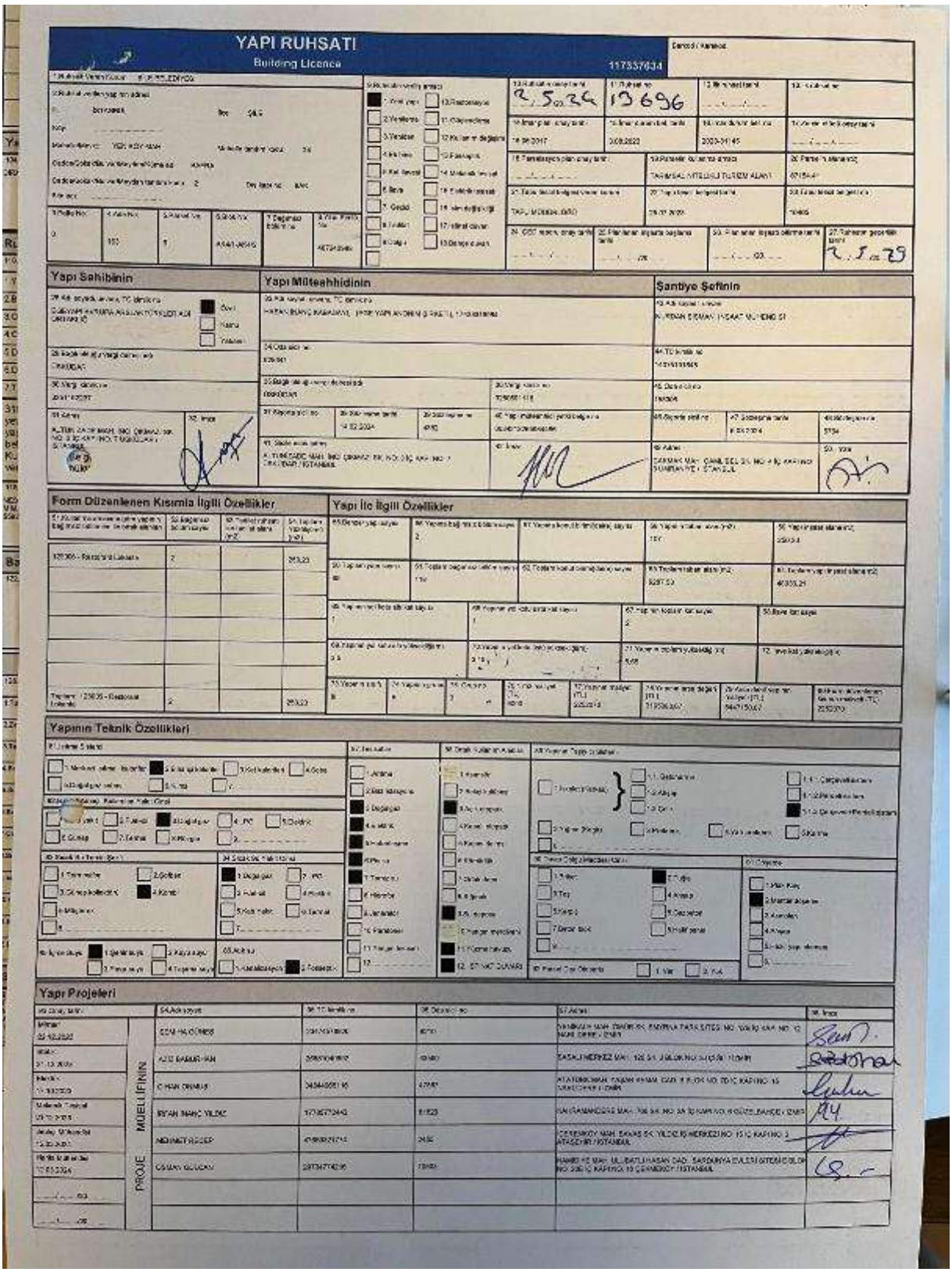
Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN

PROJE

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

117337034

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

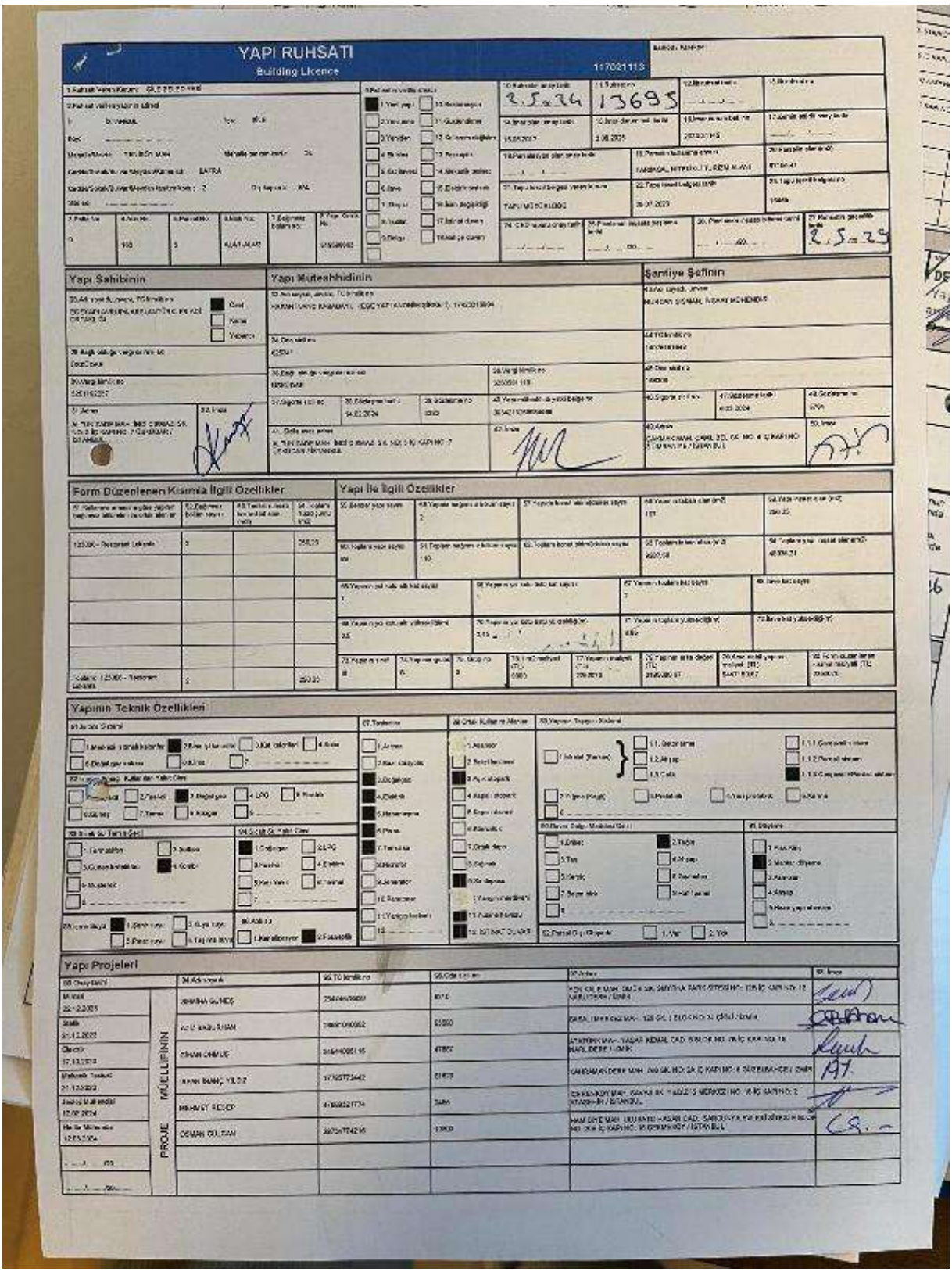
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559

# YAPI RUHSATI

Building Licence

104653871

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

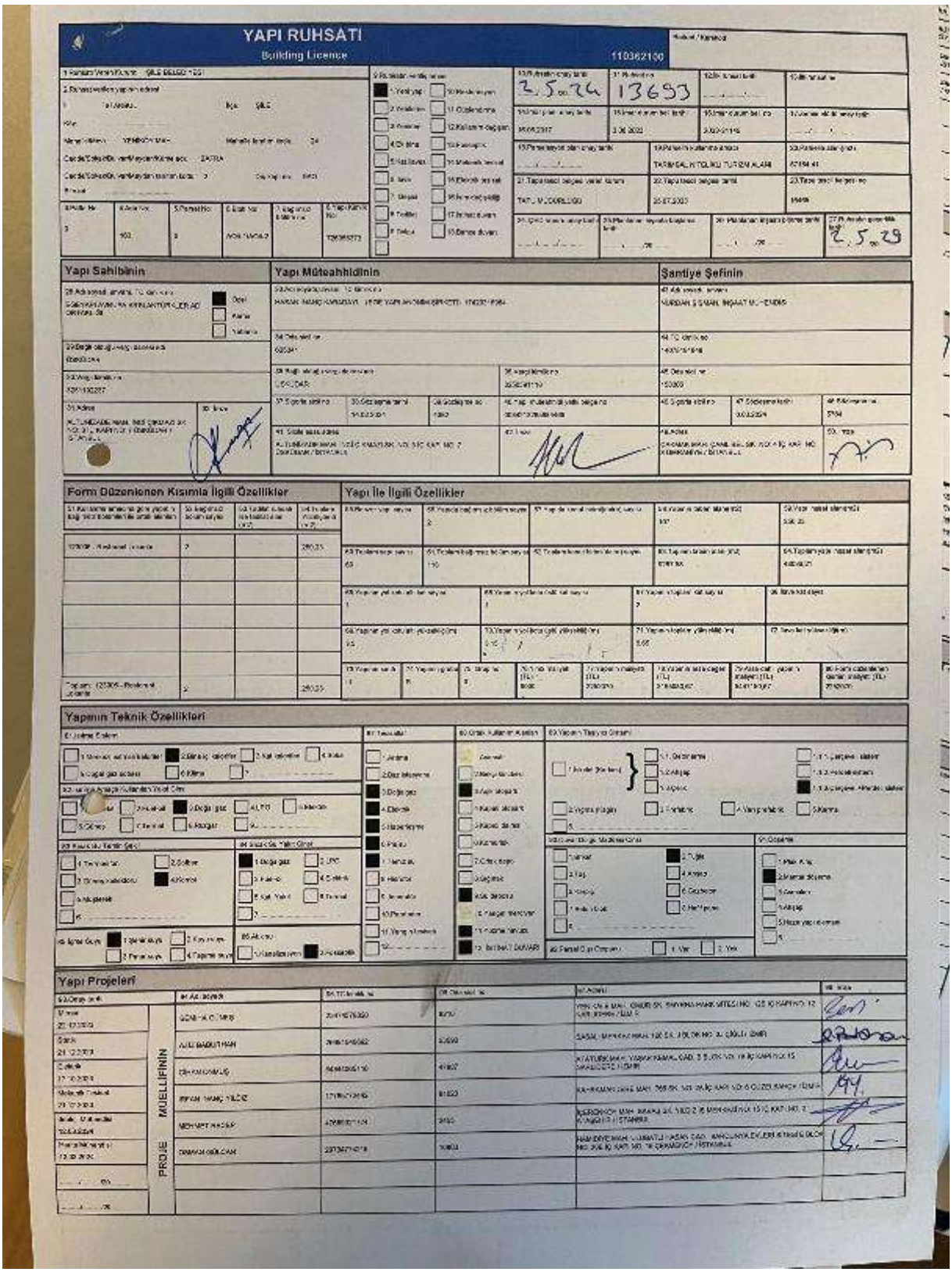
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building License

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

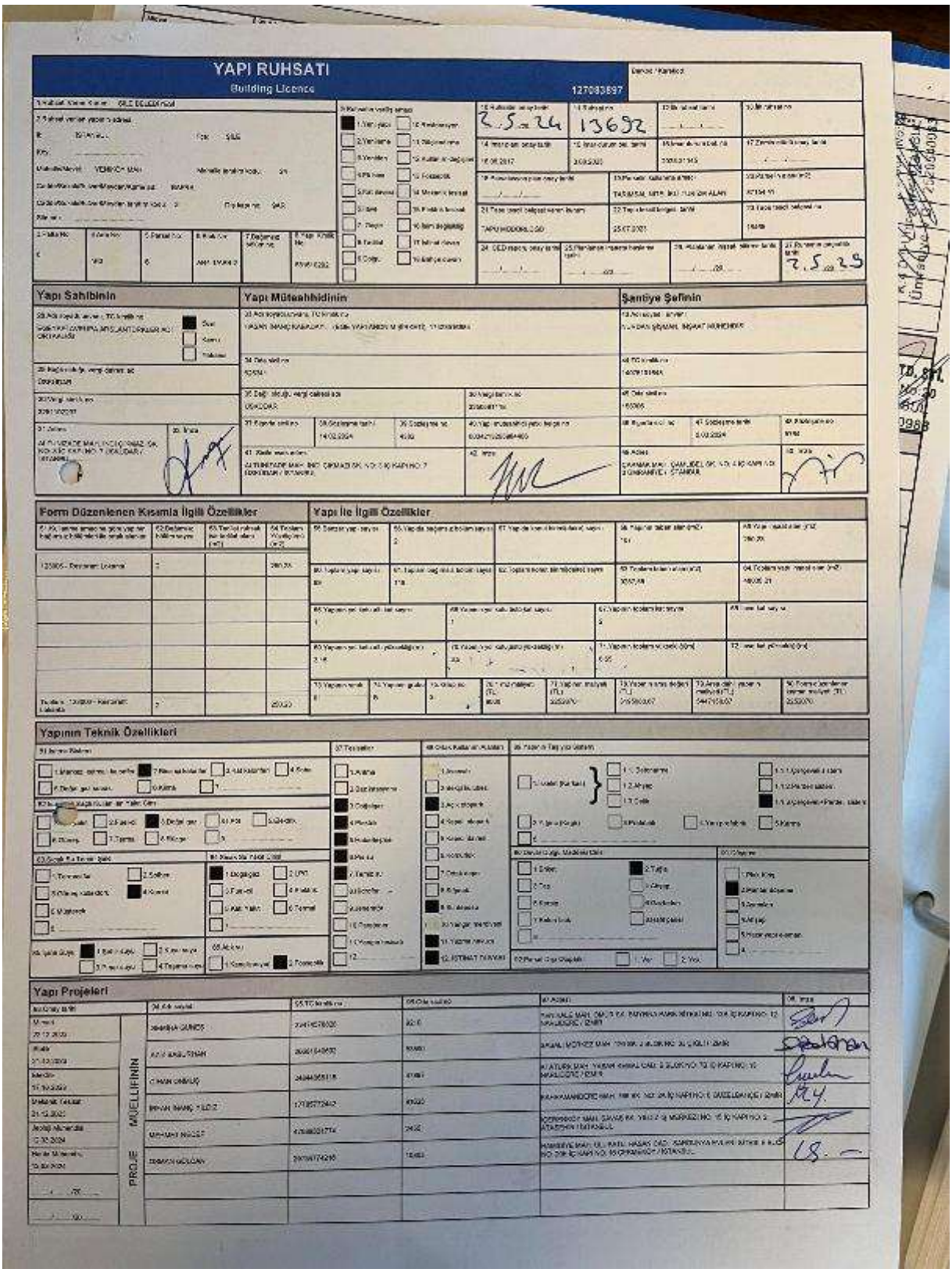
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

127083897

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

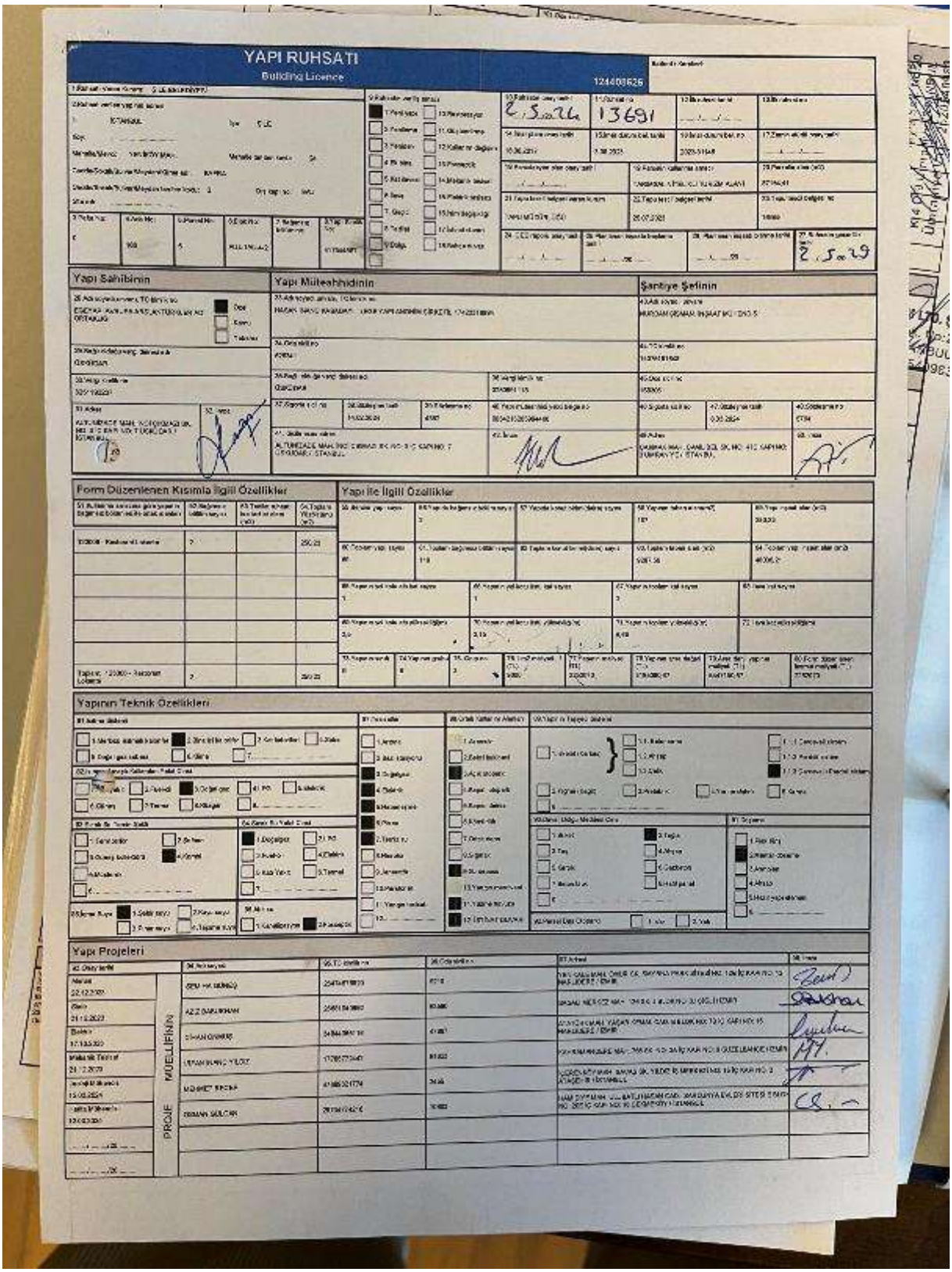
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

124408625

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

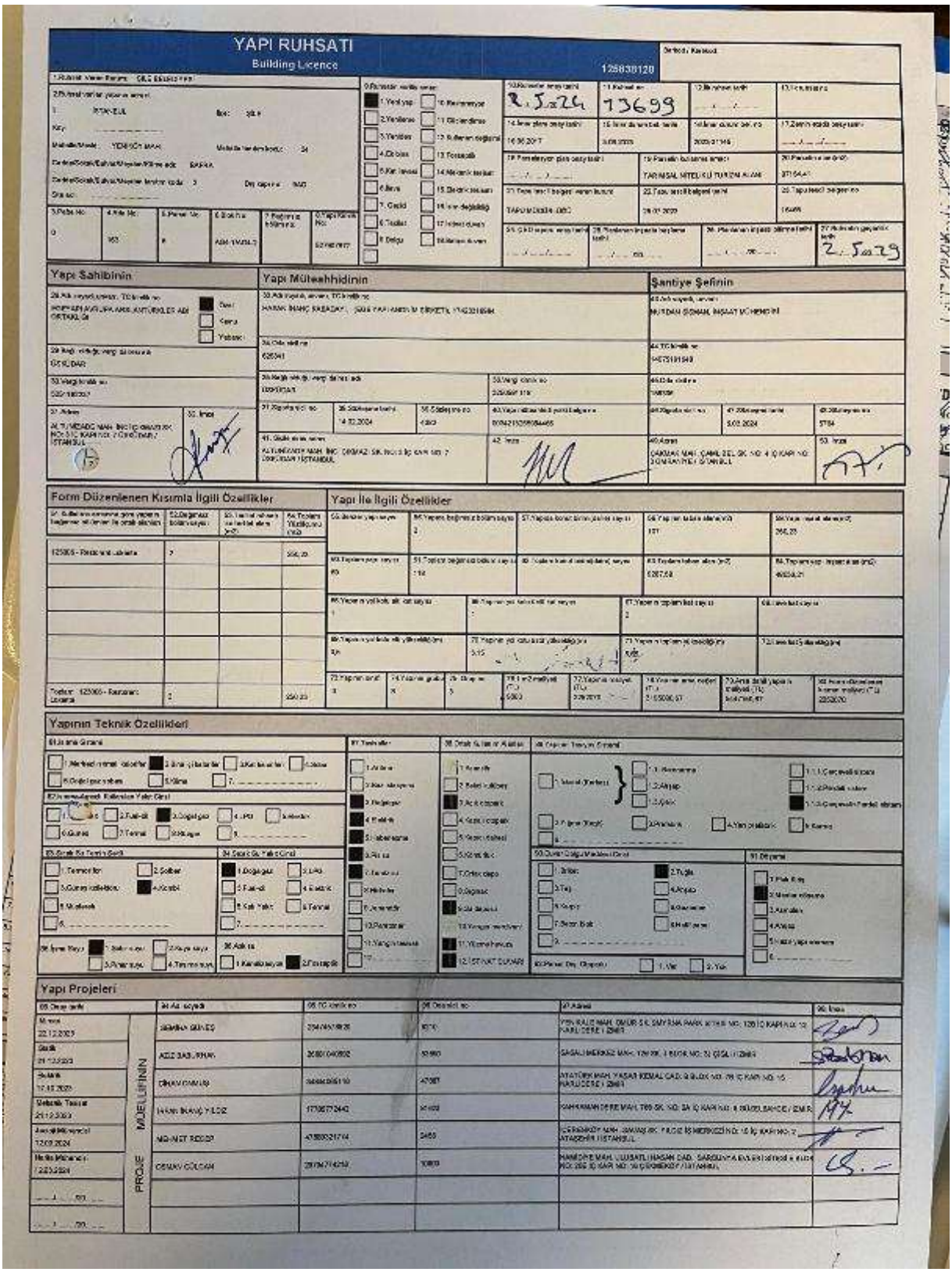
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

125830120

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

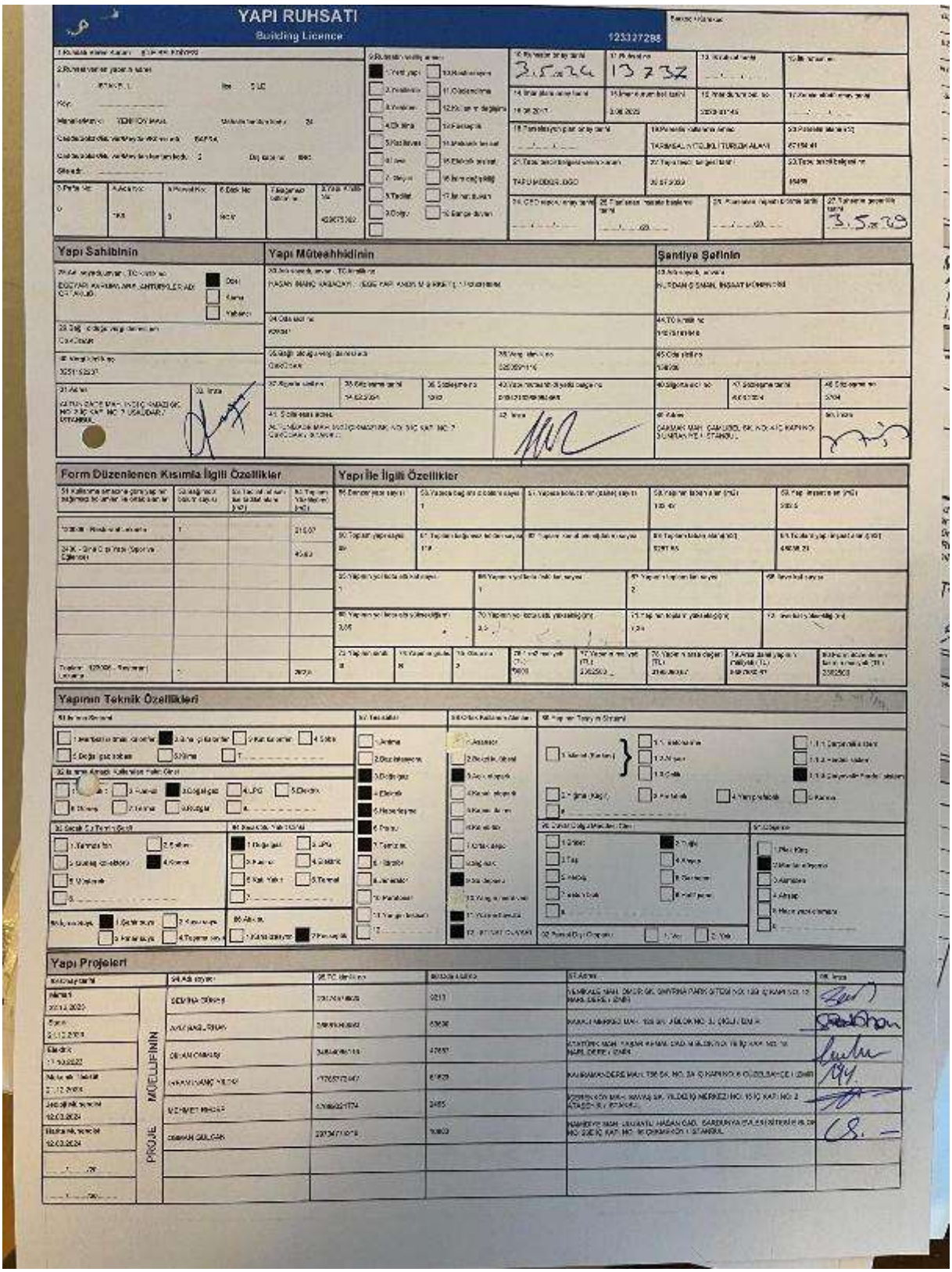
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

123327288

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

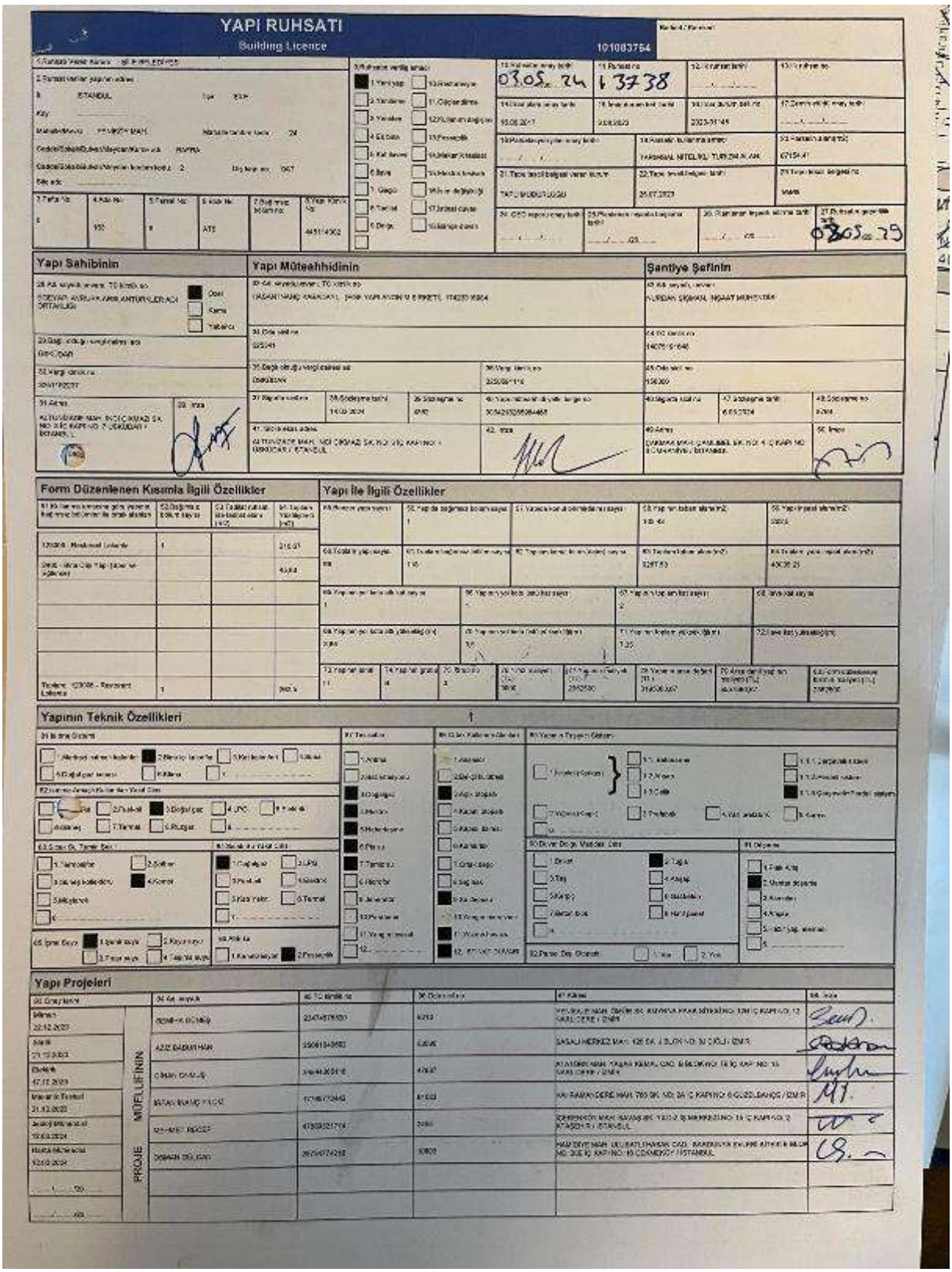
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

101003754

03.05.24

13738

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

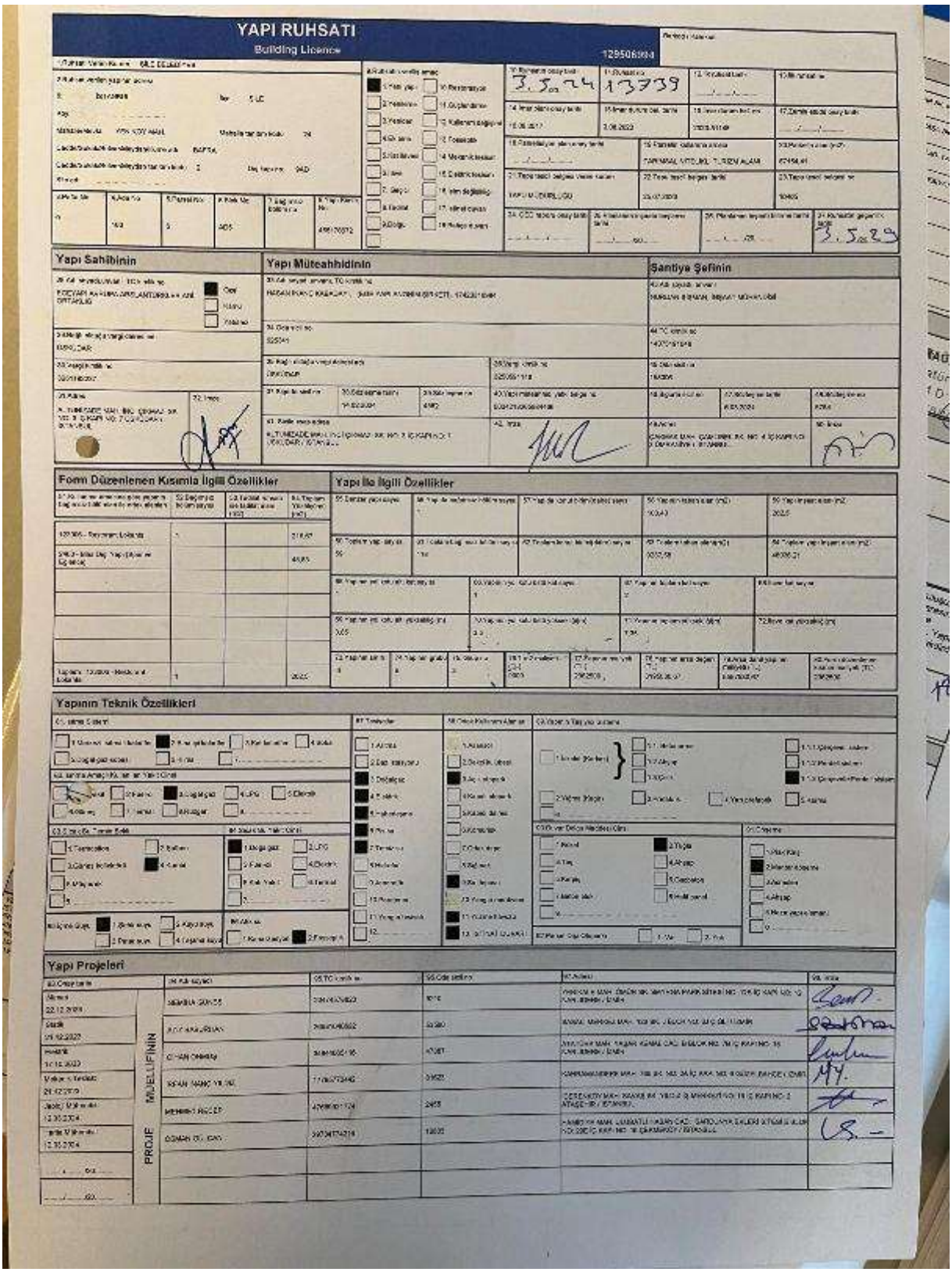
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

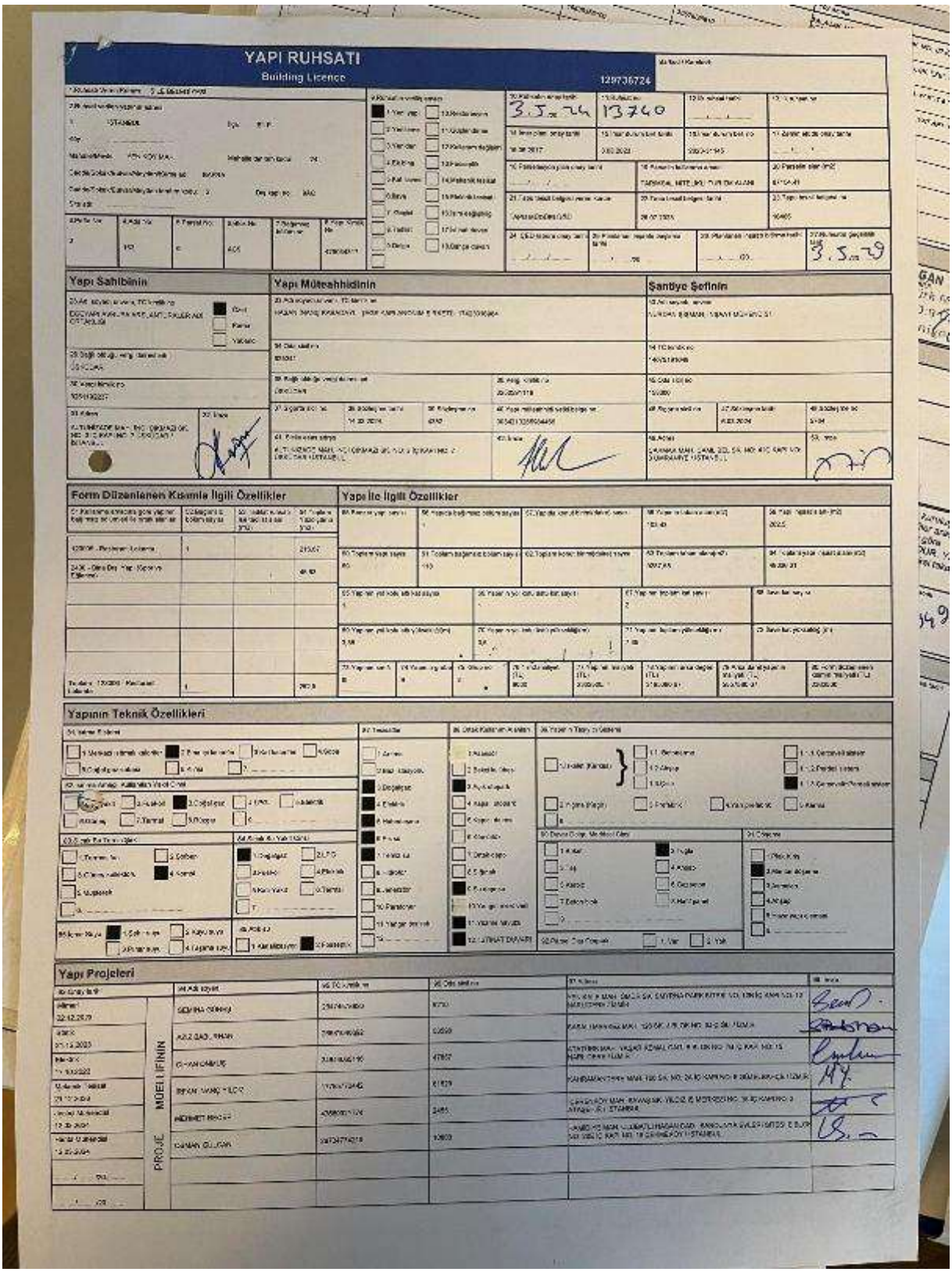
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

129736724

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

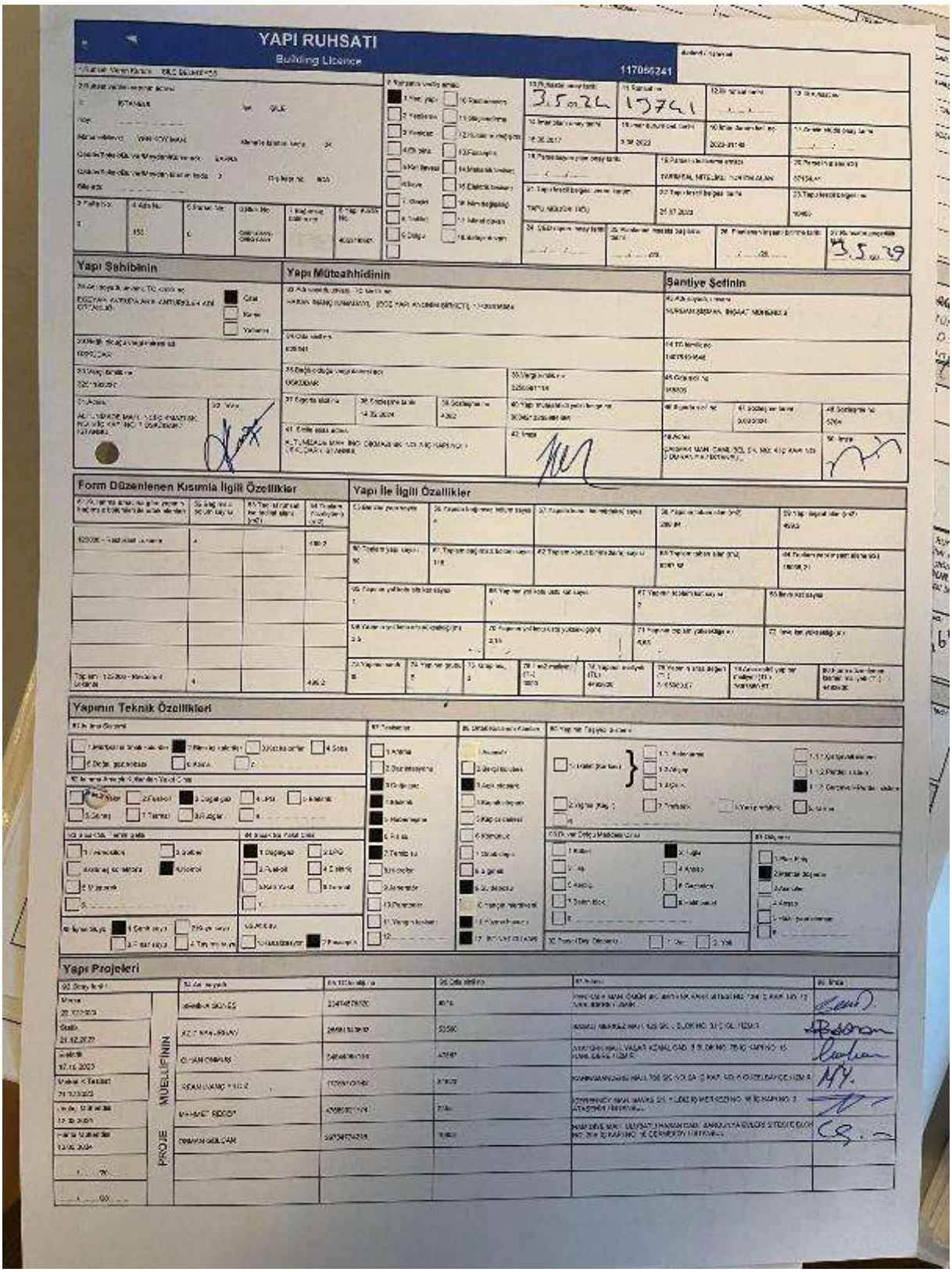
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN

PROJE



YAPI RUHSATI

Building Licence

117066241

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

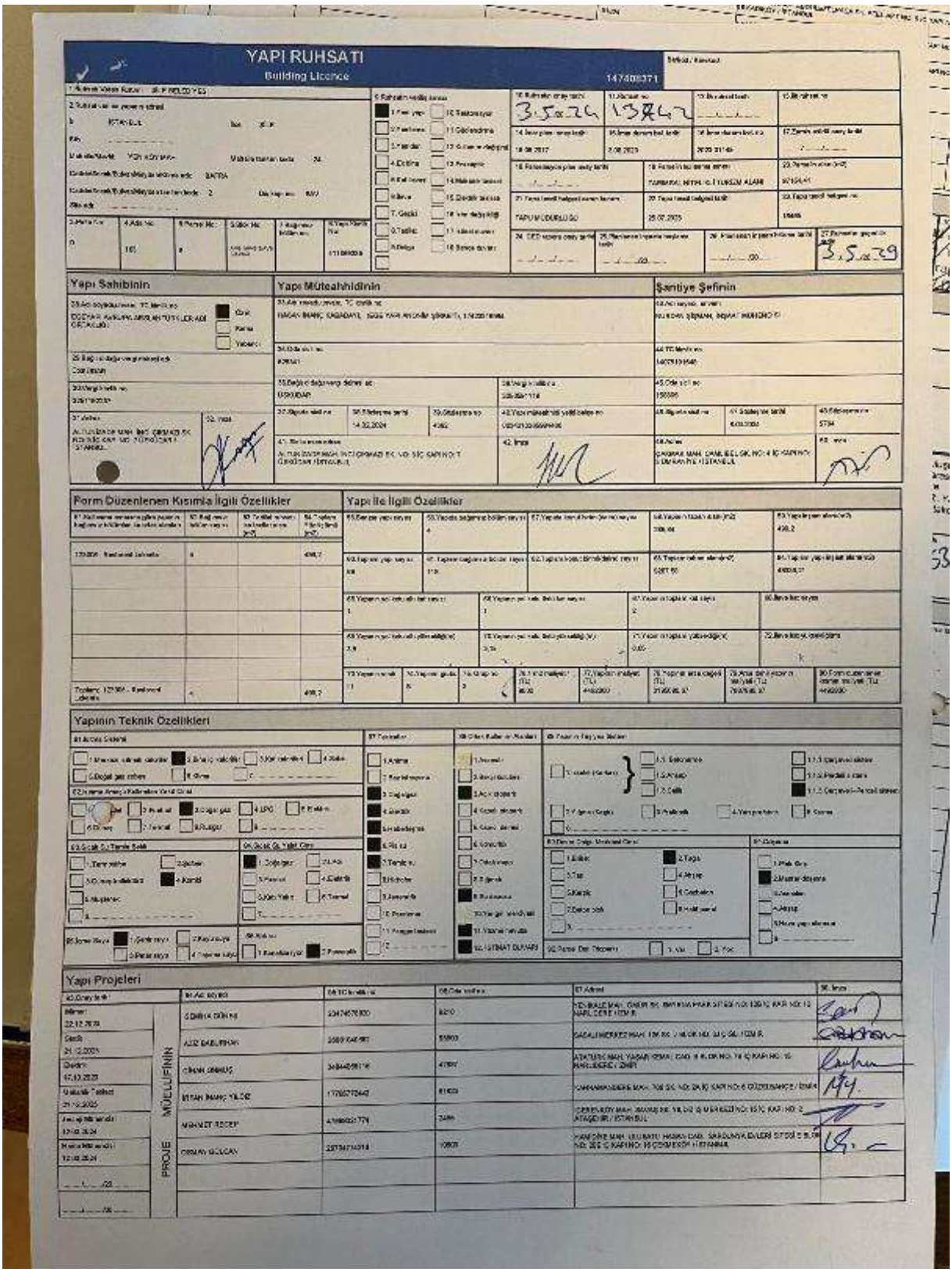
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

Building Licence

147408371

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

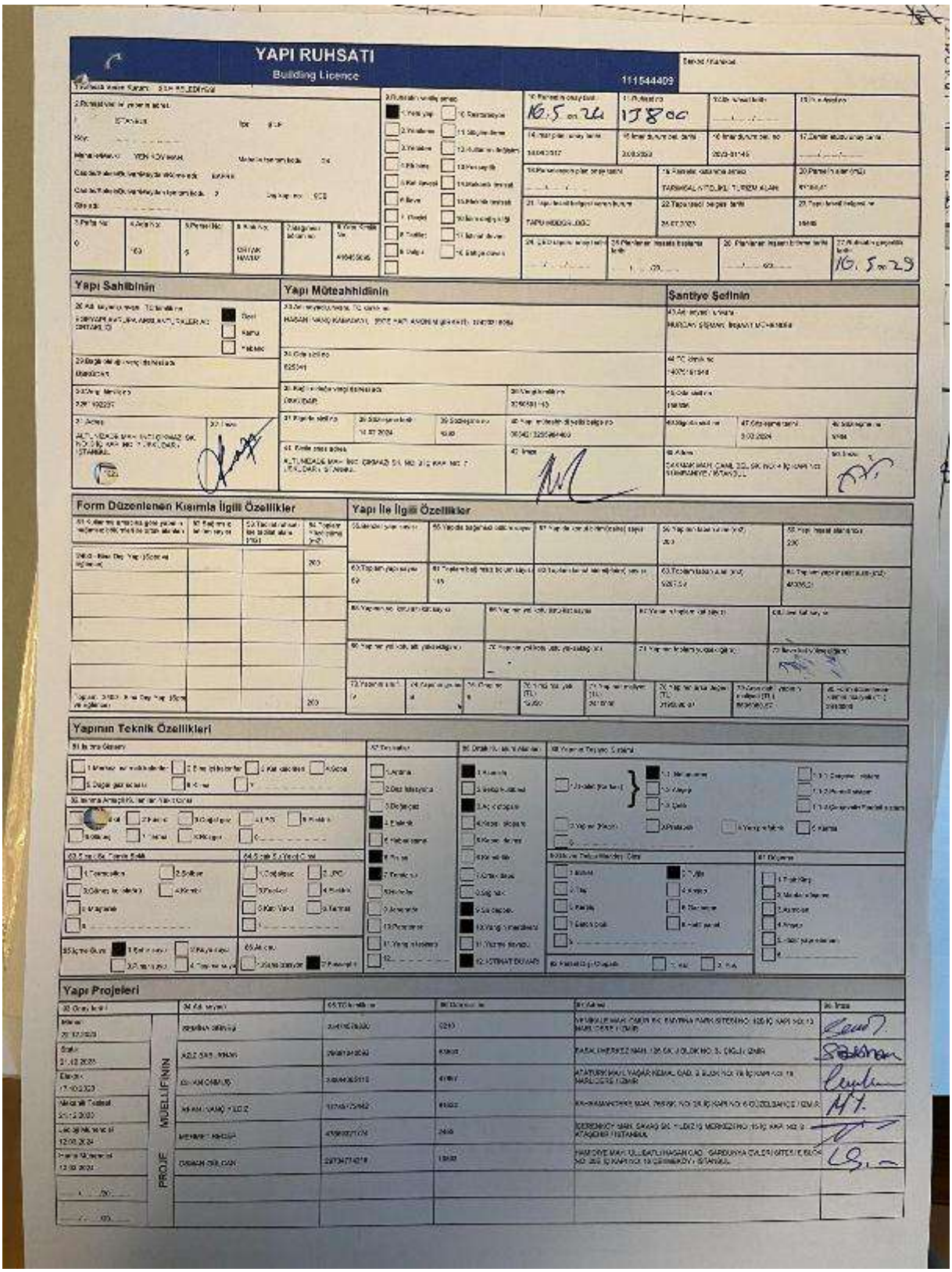
Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN

PROJE

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

111544409

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

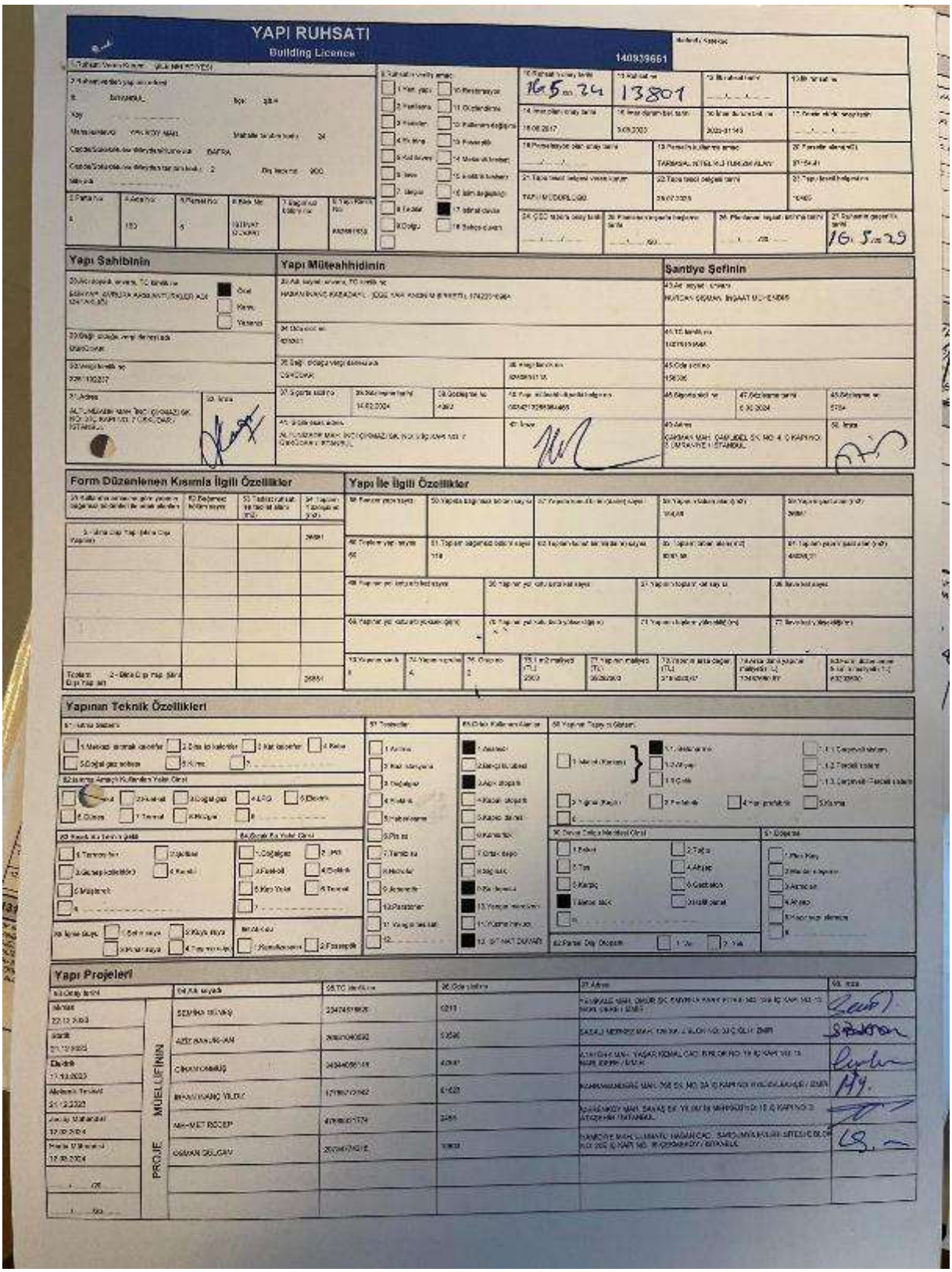
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

140939661

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Santiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

**YAPI RUHSATI**

Building Licence

137784260

26.4.24 | 13652 | 26.4.23

**Yapı Sahibinin** | **Yapı Müteahhidinin** | **Şantiye Şefinin**

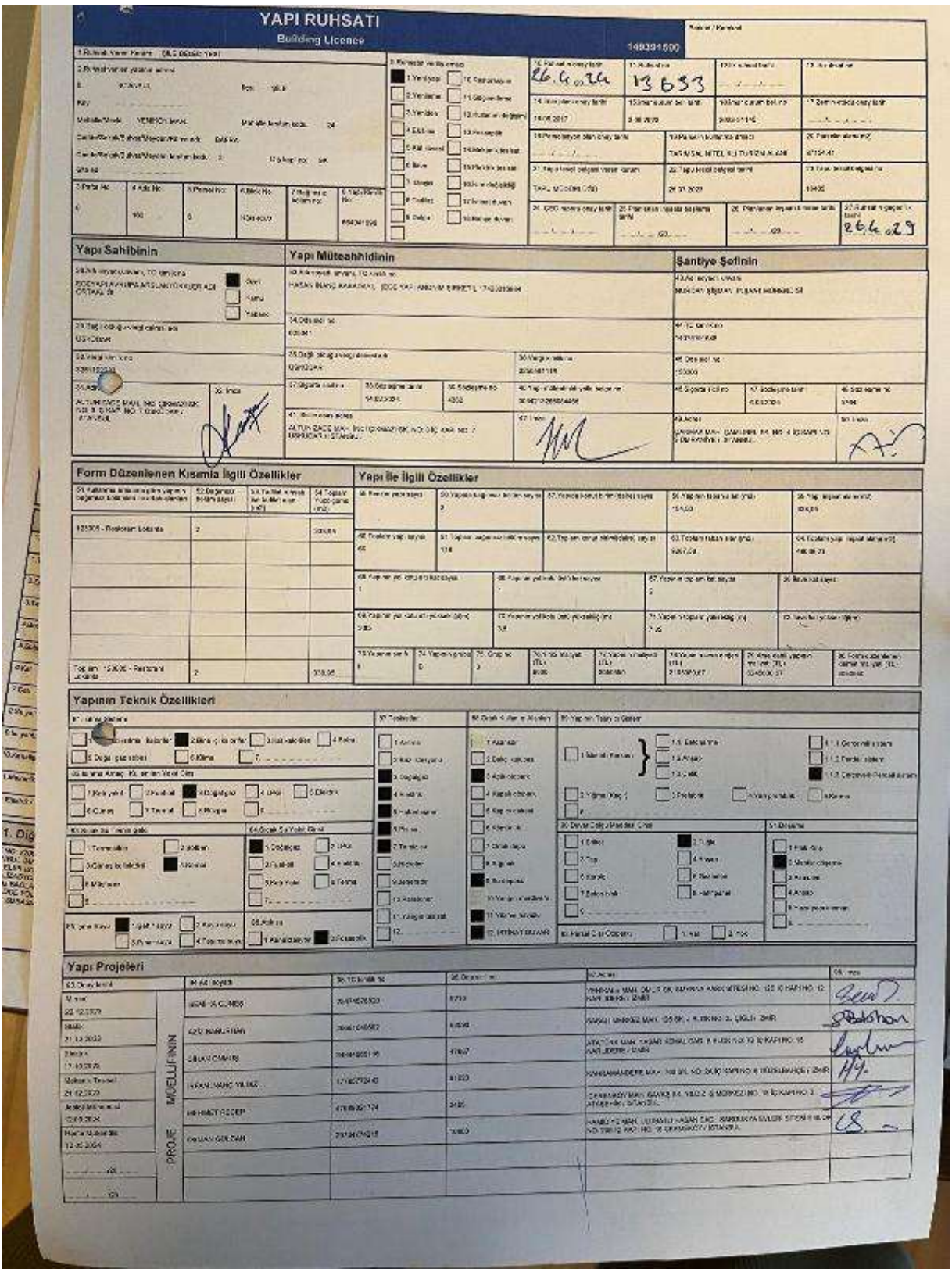
**Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler** | **Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projeleri**

| | | | |
|---|---|---|---|
| SEVİNÇ ÖZVER | | | |
| ADİL KARAMAN | | | |
| CİHAN CANBUŞ | | | |
| LEKAN NANO YAPI | | | |
| REMİZİ KAYGIP | | | |
| OSMAN ÖZKAN | | | |

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

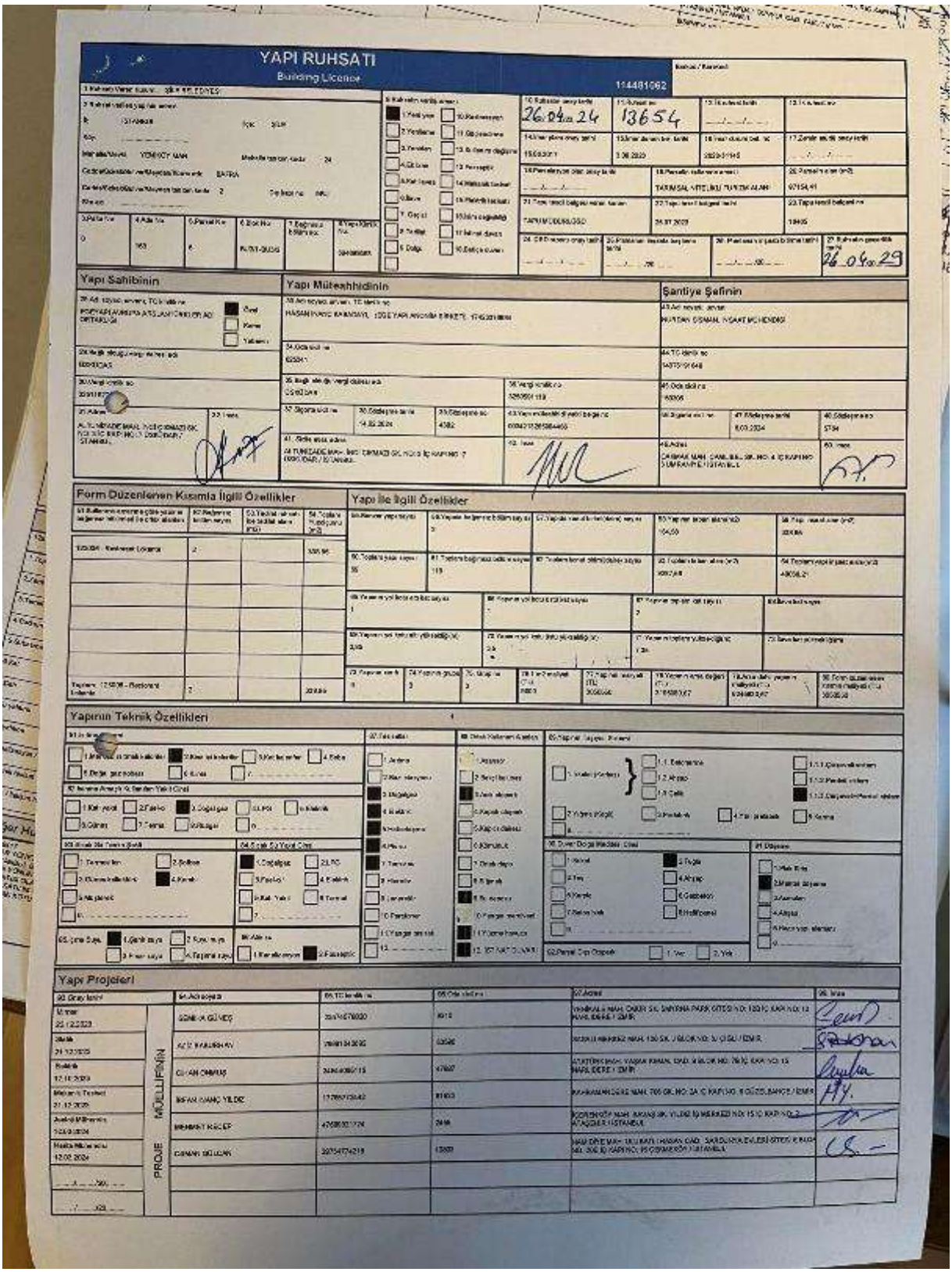
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building License

114481062

26.04.24

13654

26.04.29

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

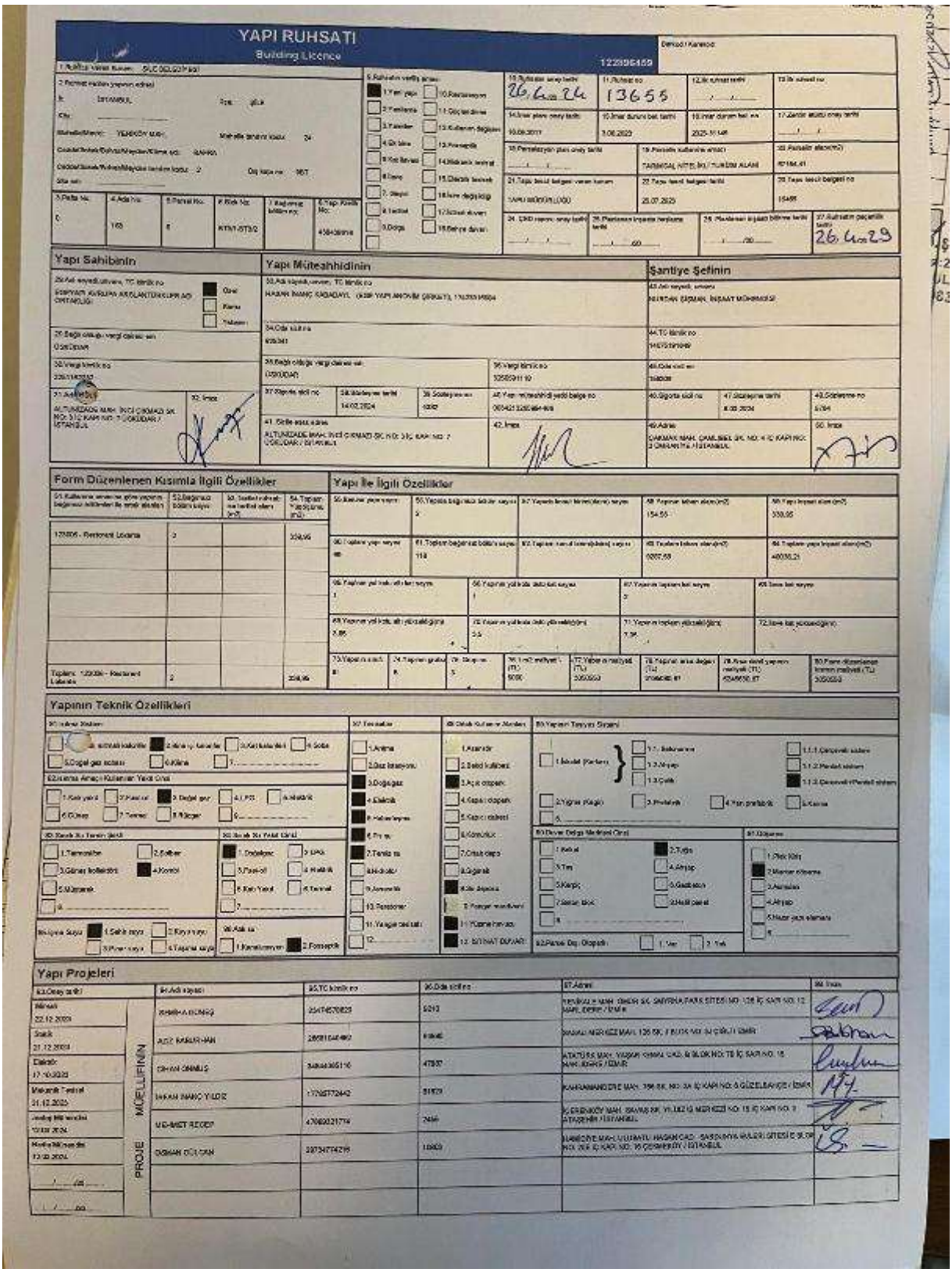
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

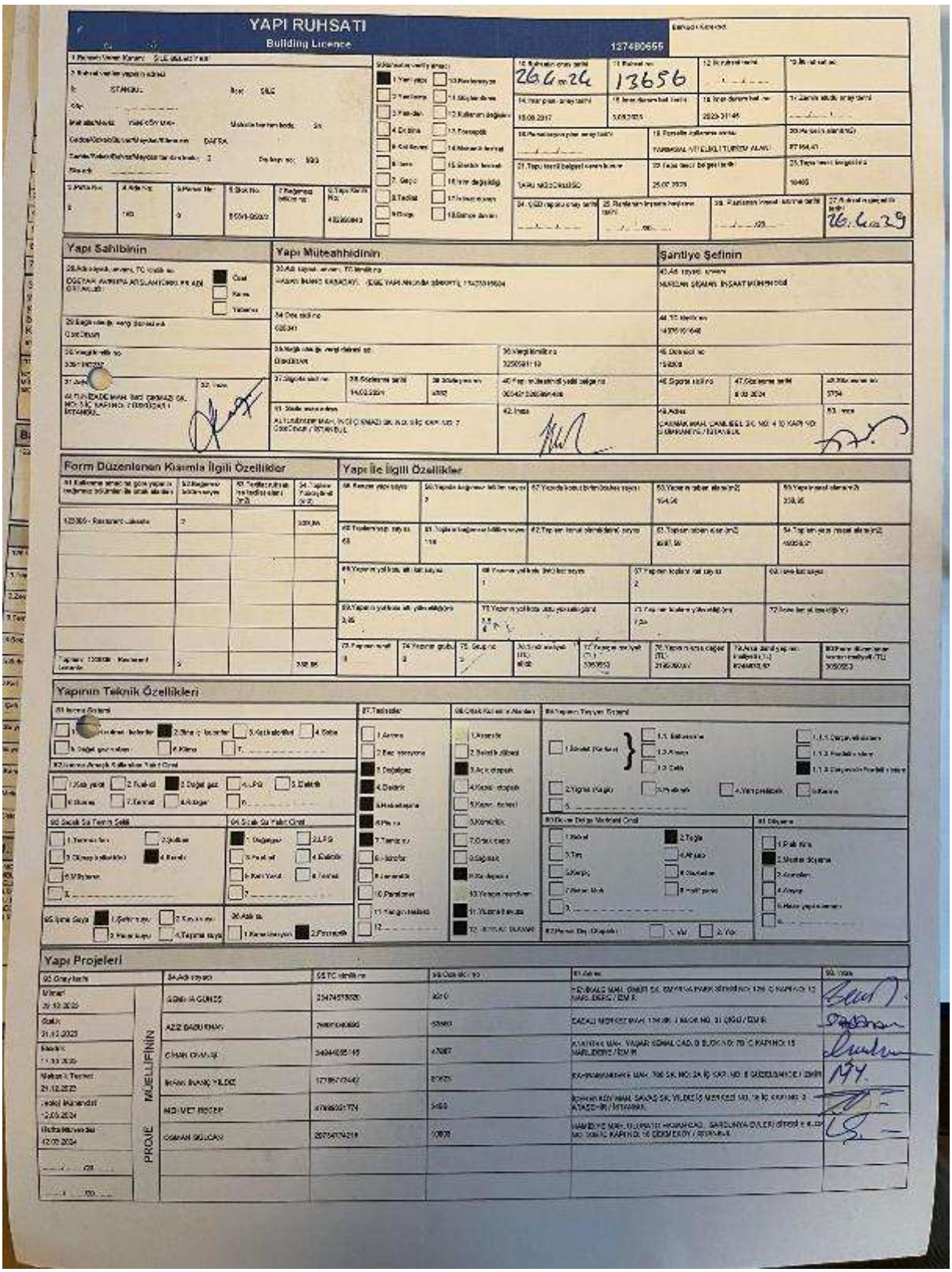
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

1274800655

26.6.24

13656

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

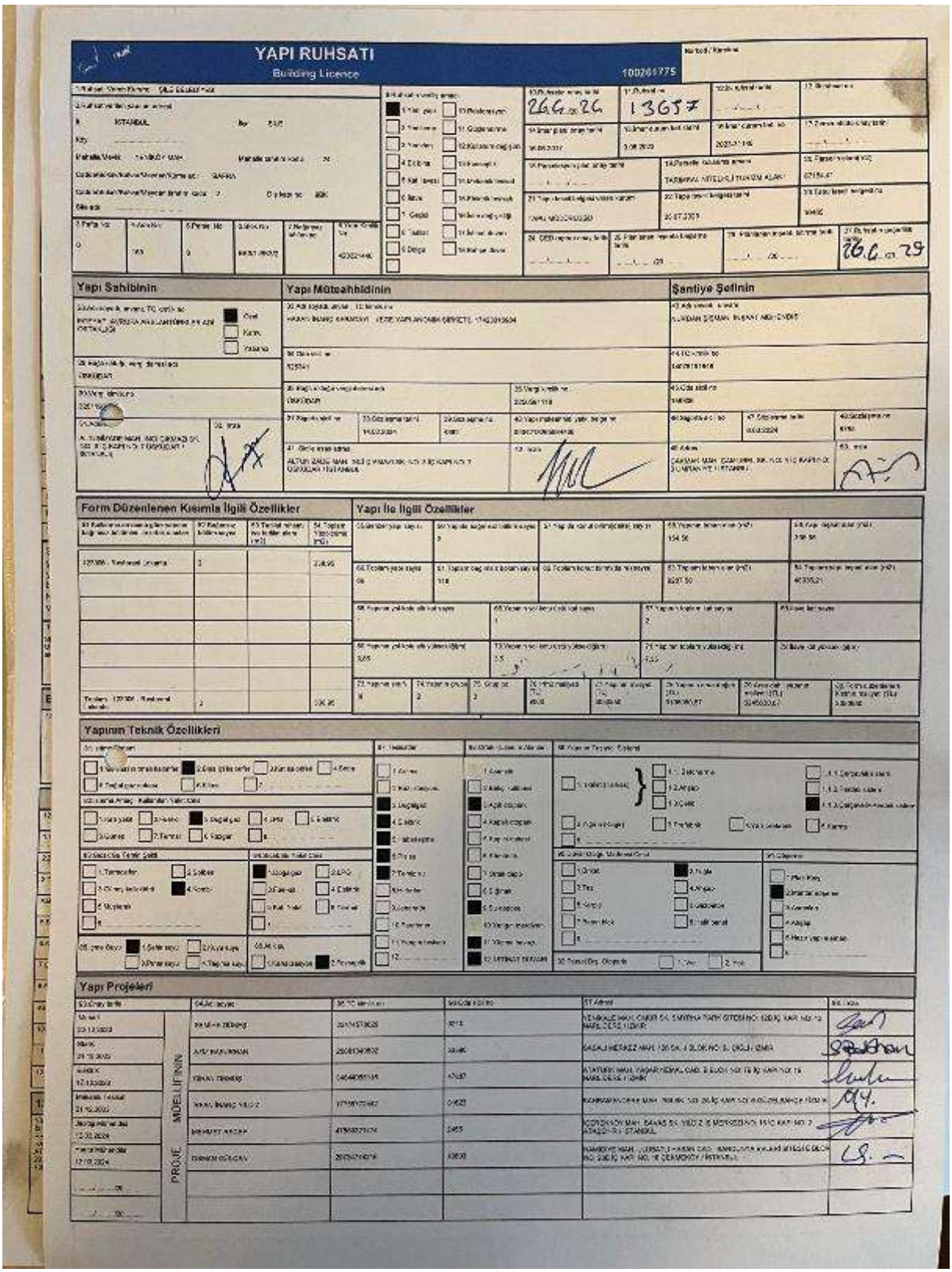
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

26.6.29



YAPI RUHSATI

Building License

100261775

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

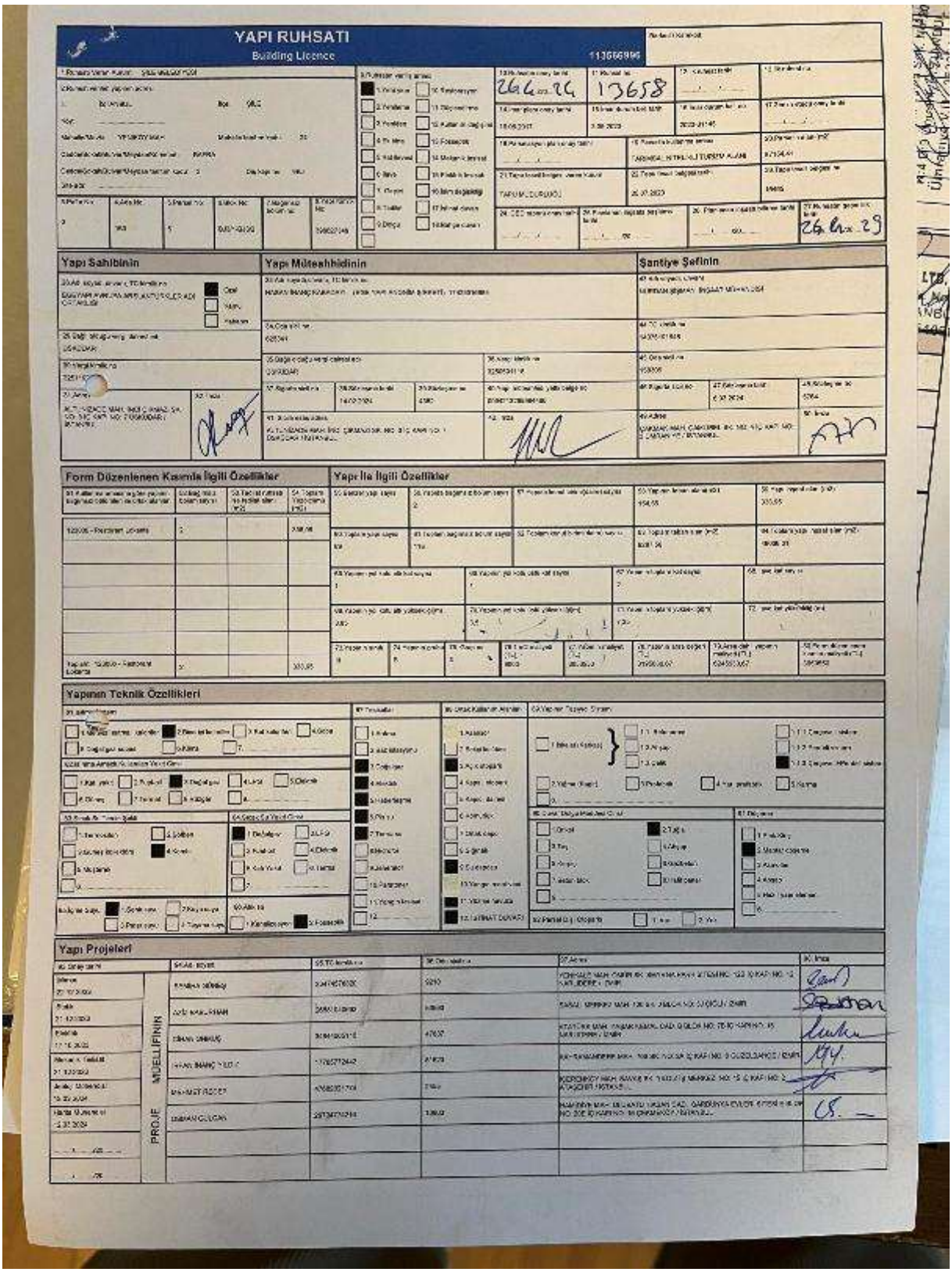
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



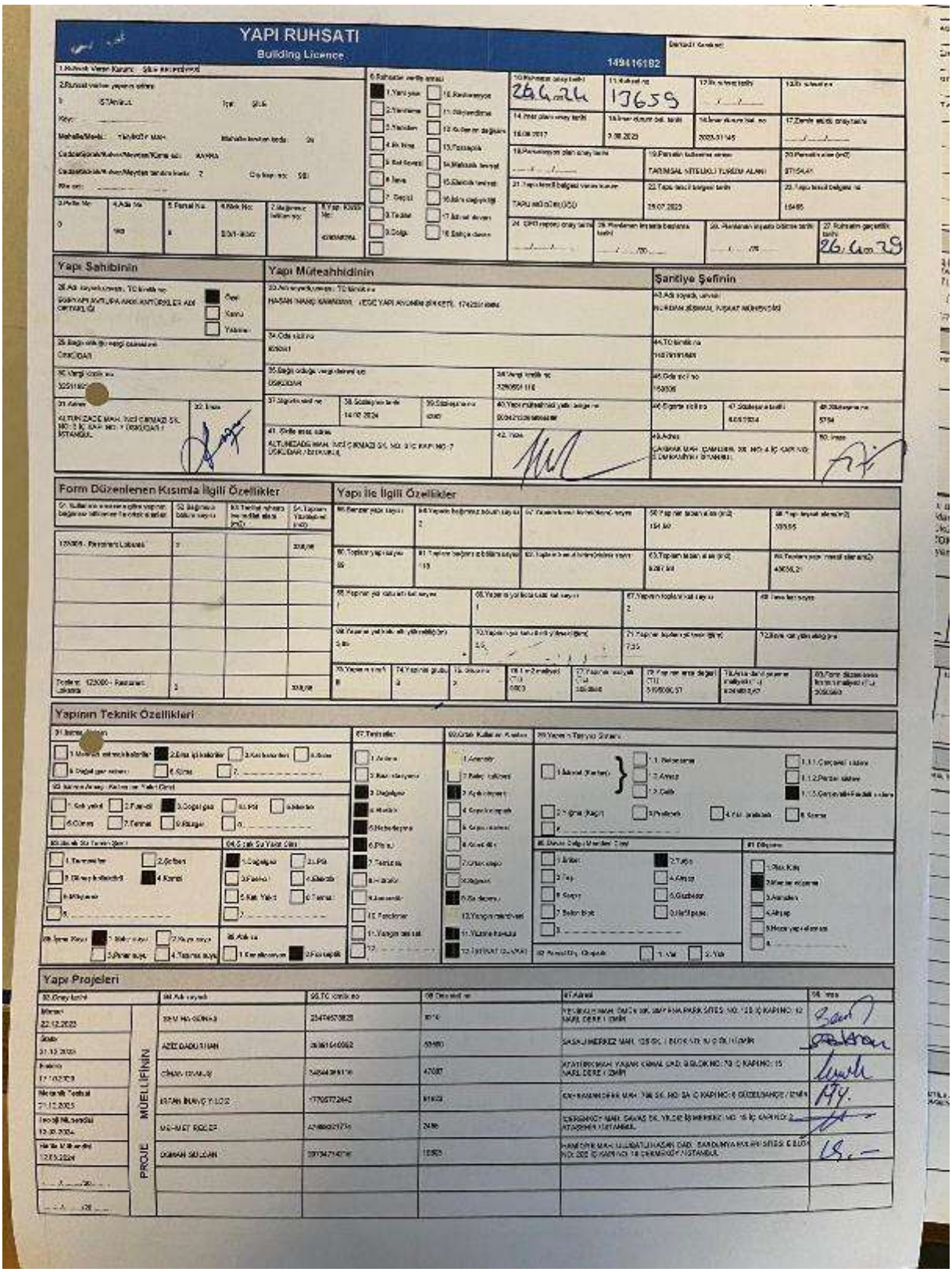
YAPI RUHSATI
Building Licence

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

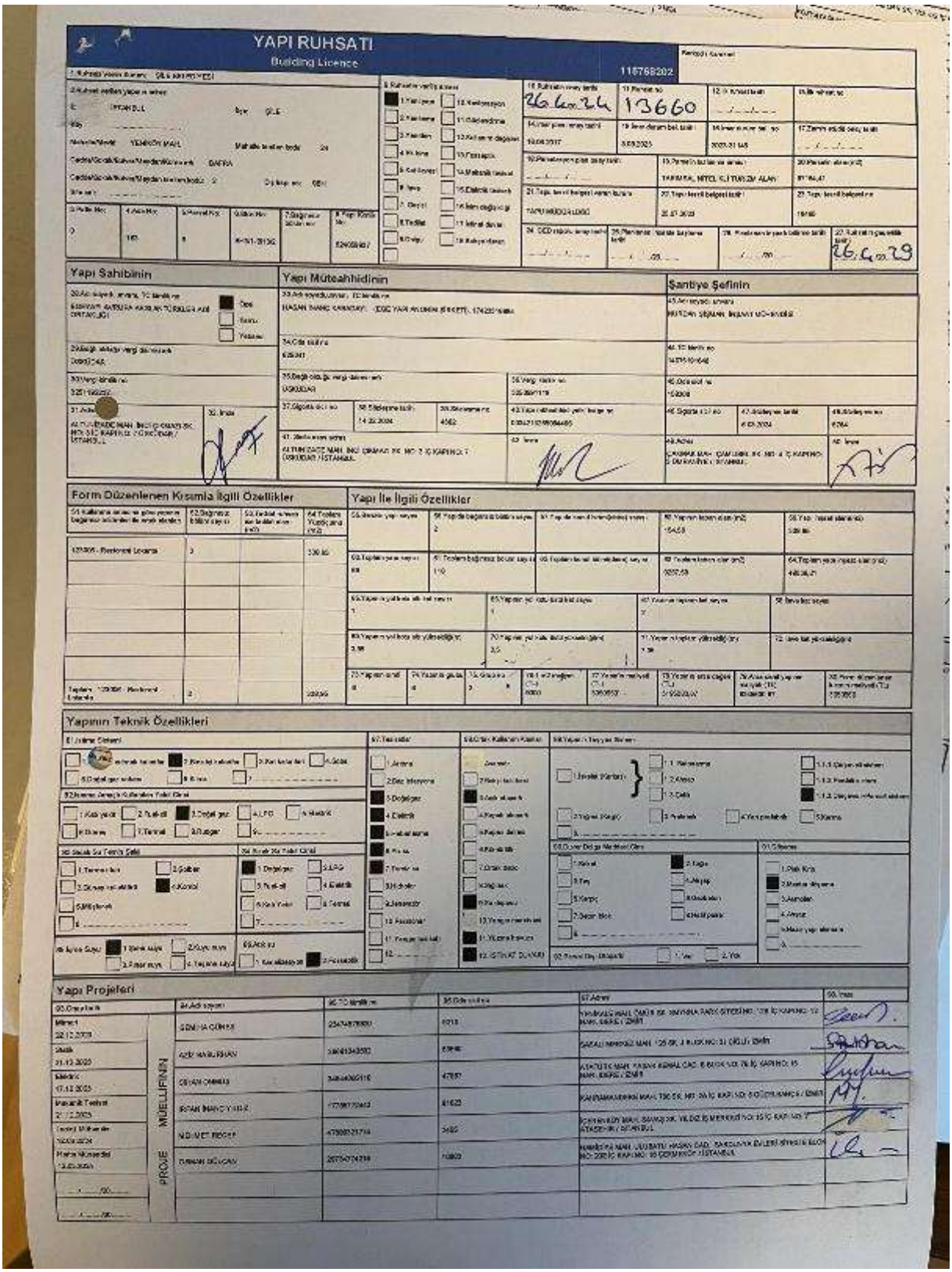
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

116768202

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

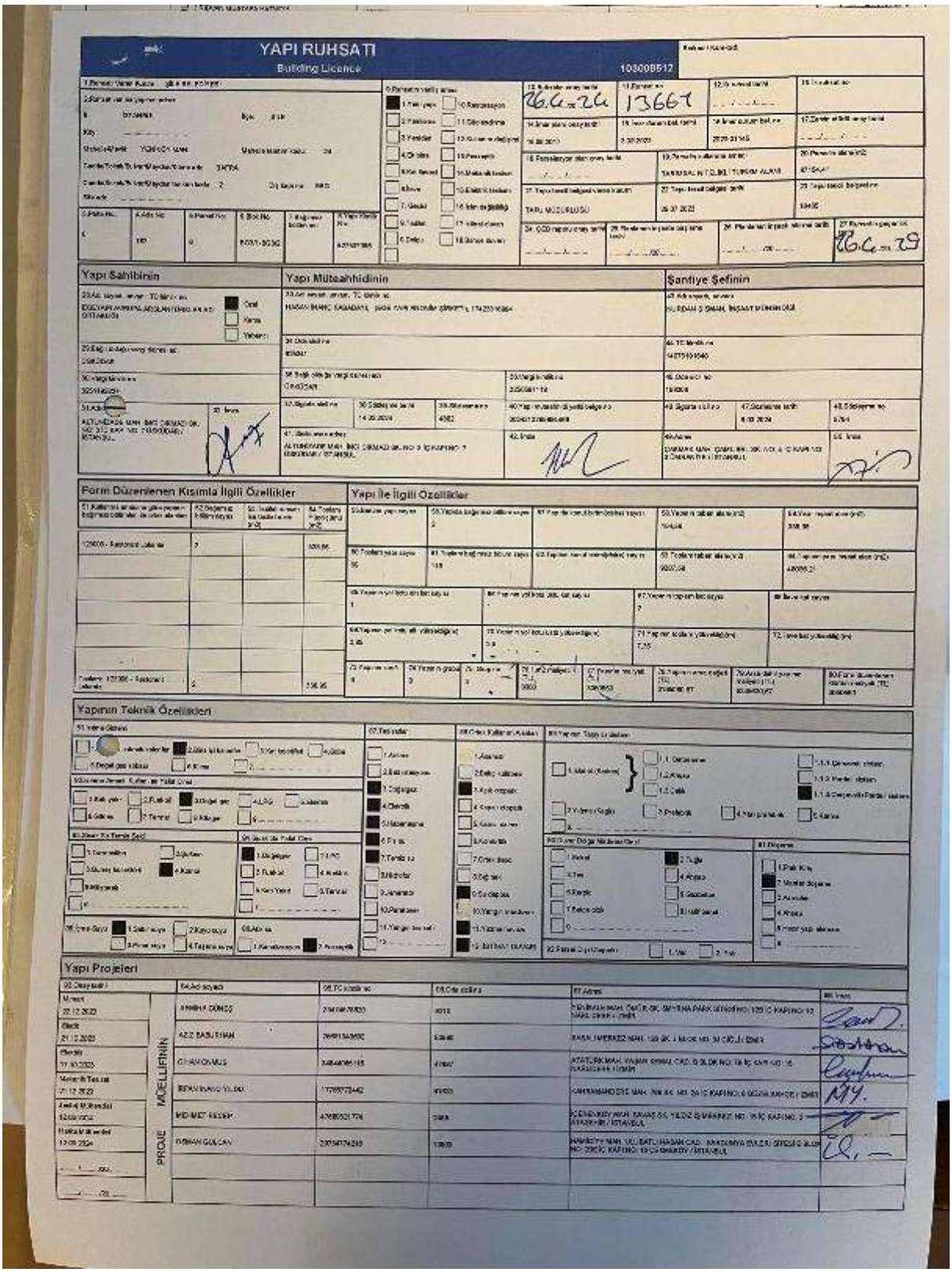
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

10300B517

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

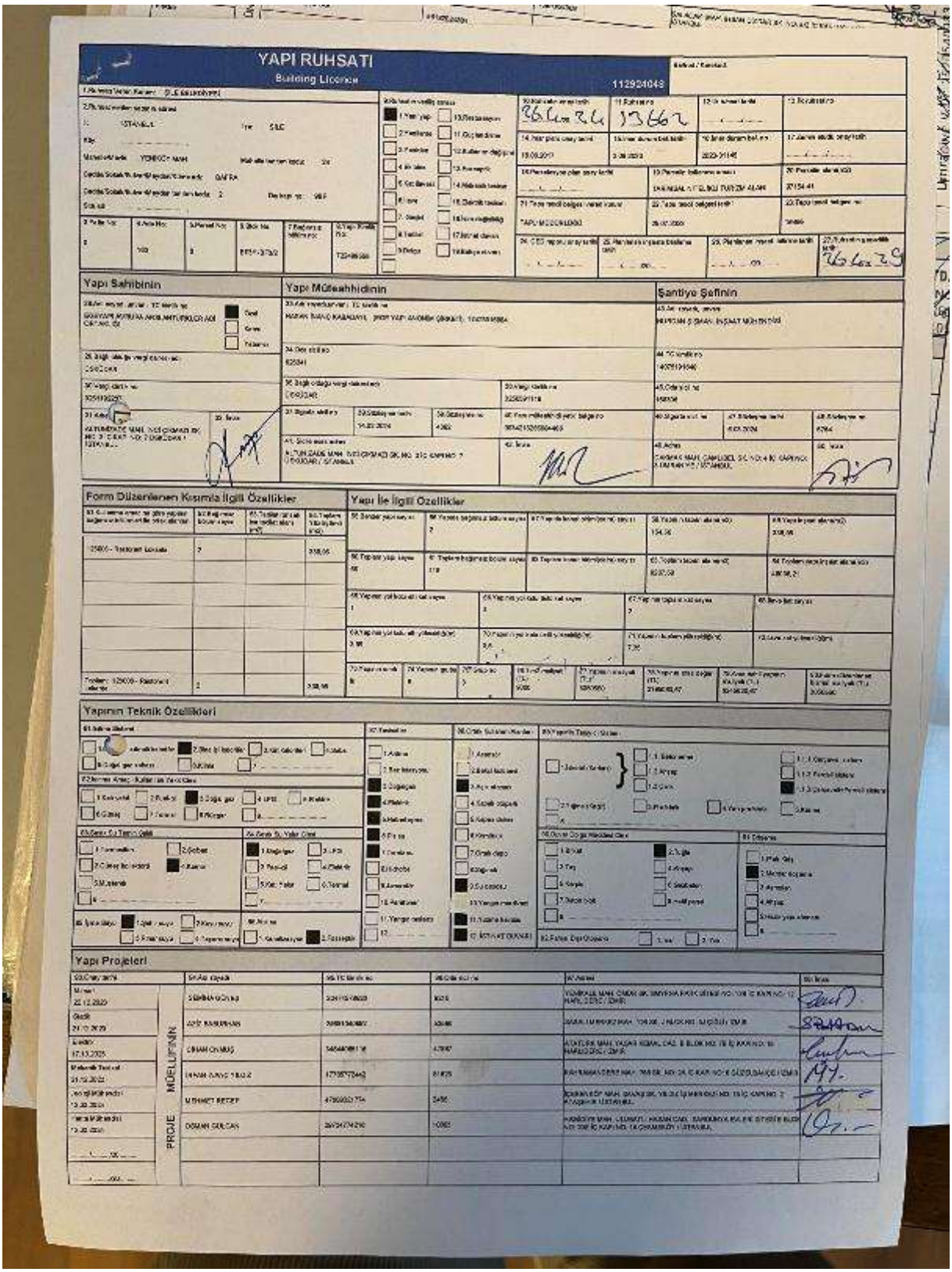
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building License

112924043

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

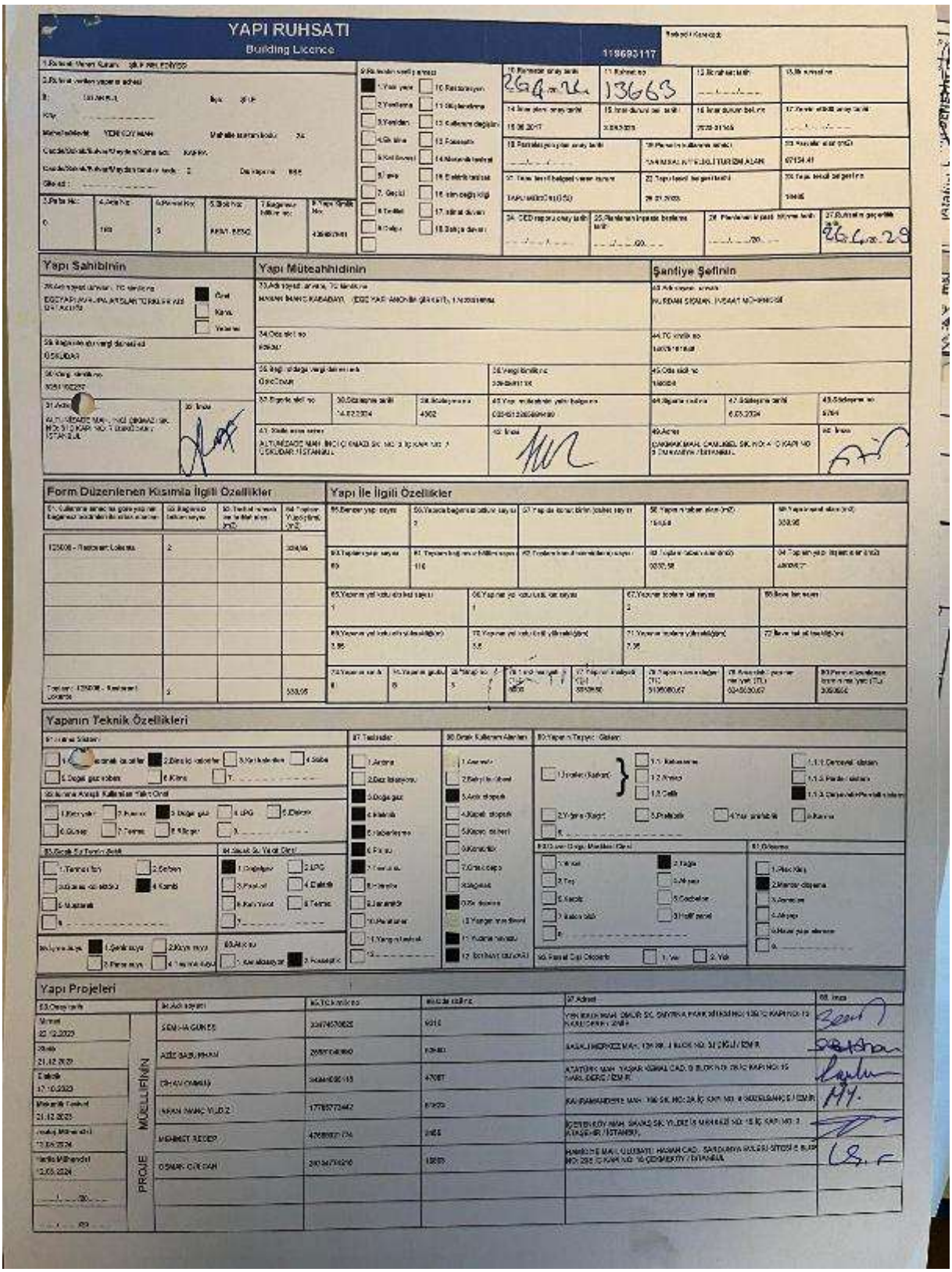
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

118693117

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

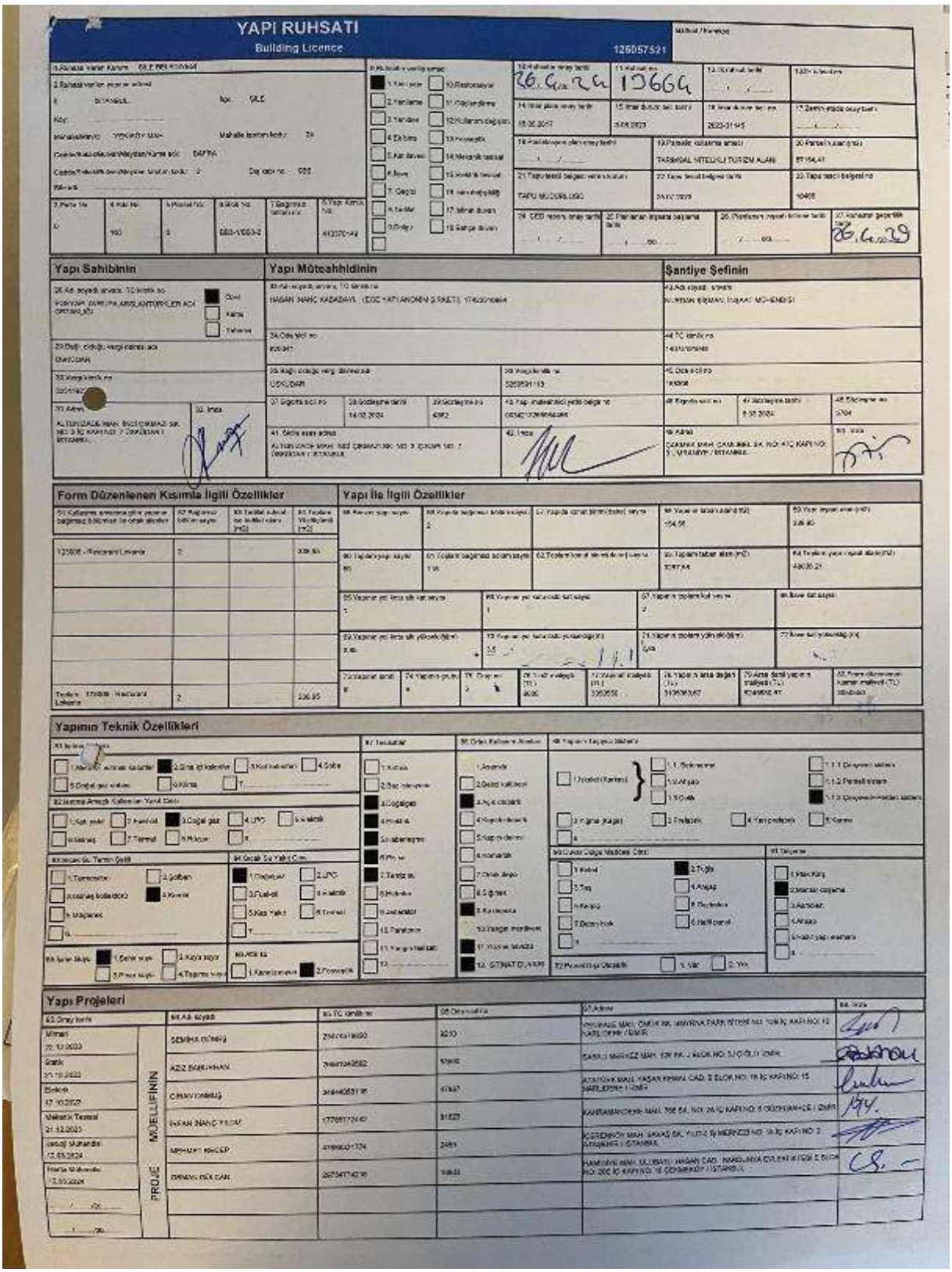
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

125057521

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

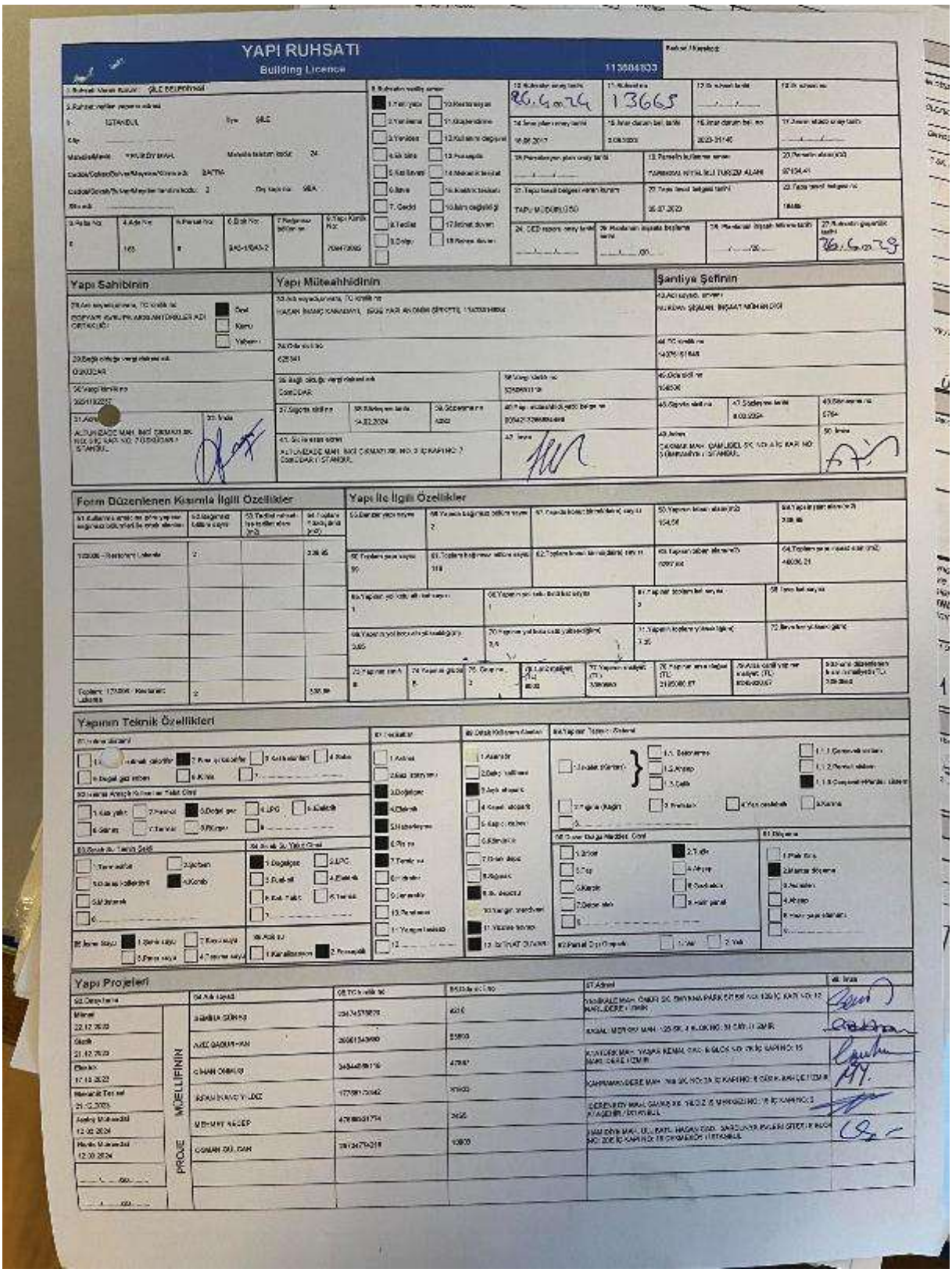
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

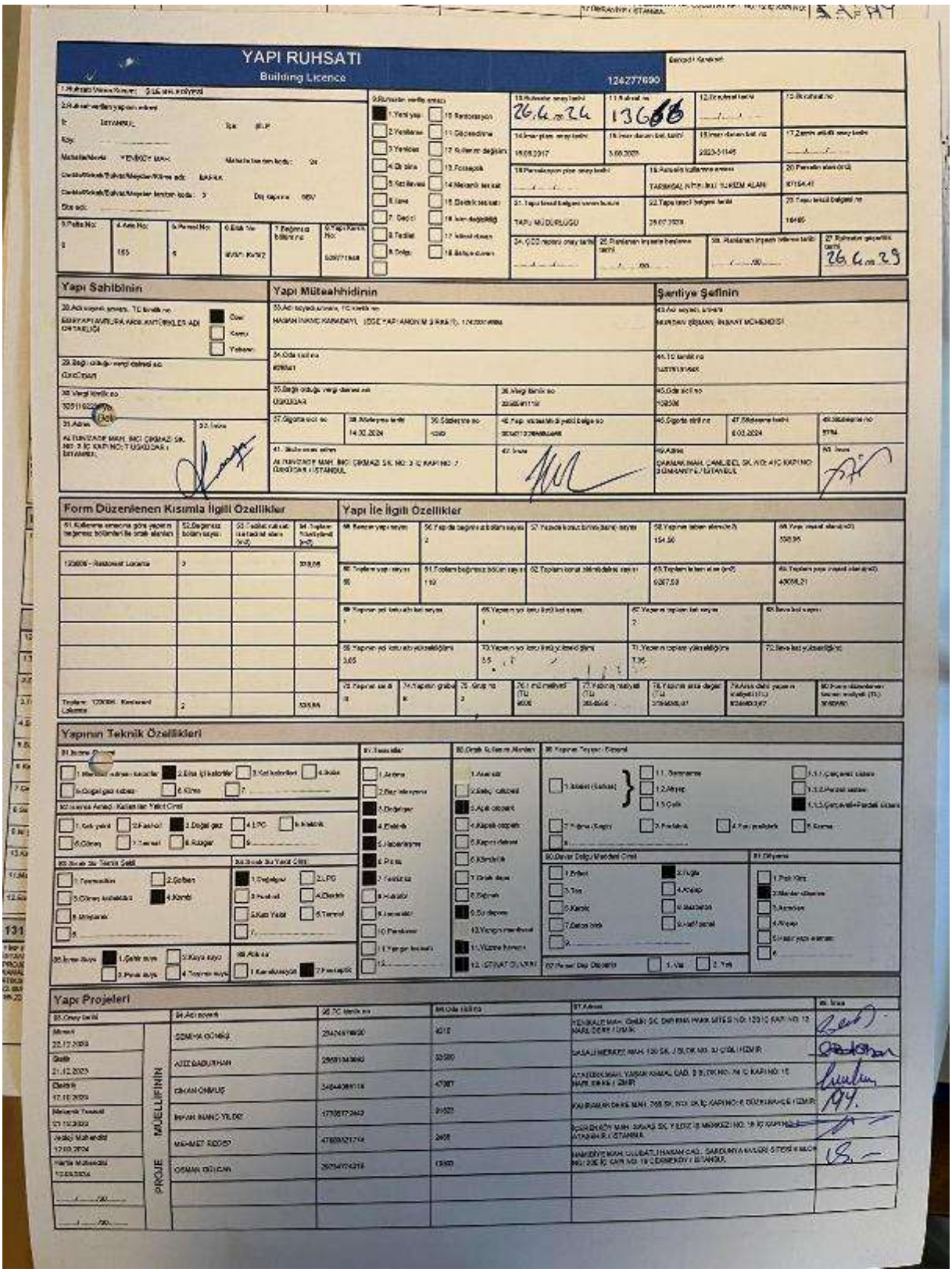
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

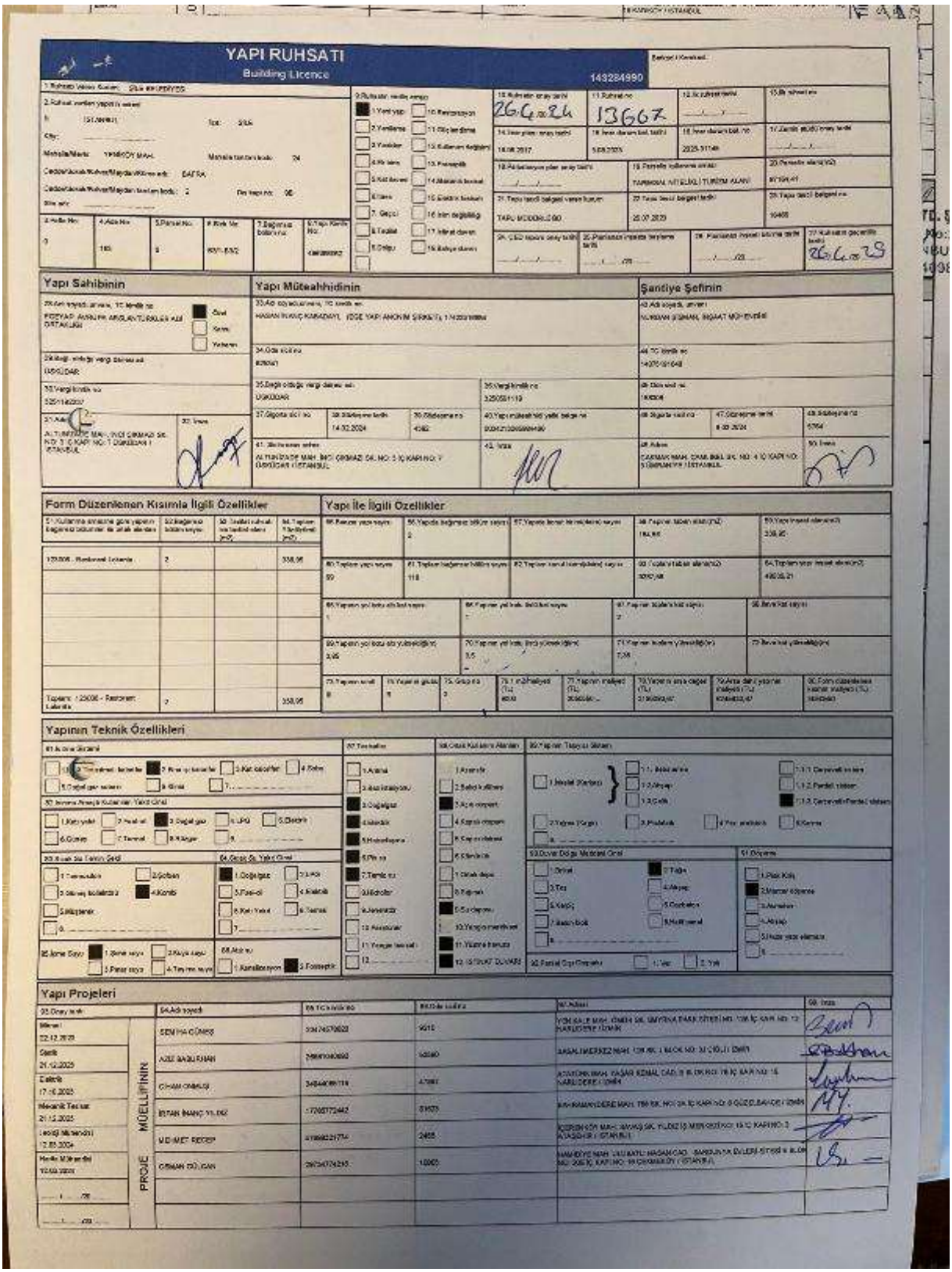
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

143284990

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

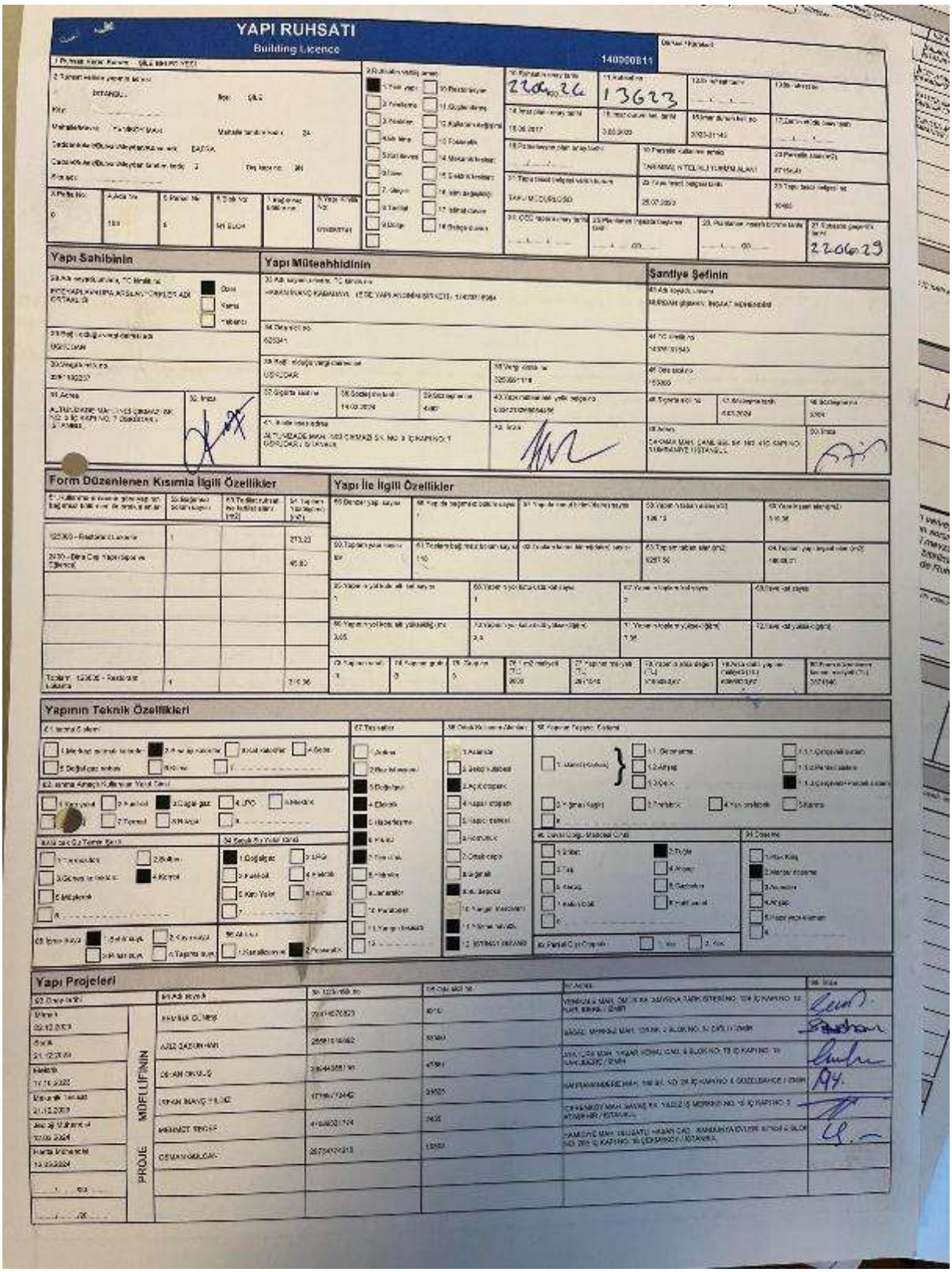
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

140000811

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

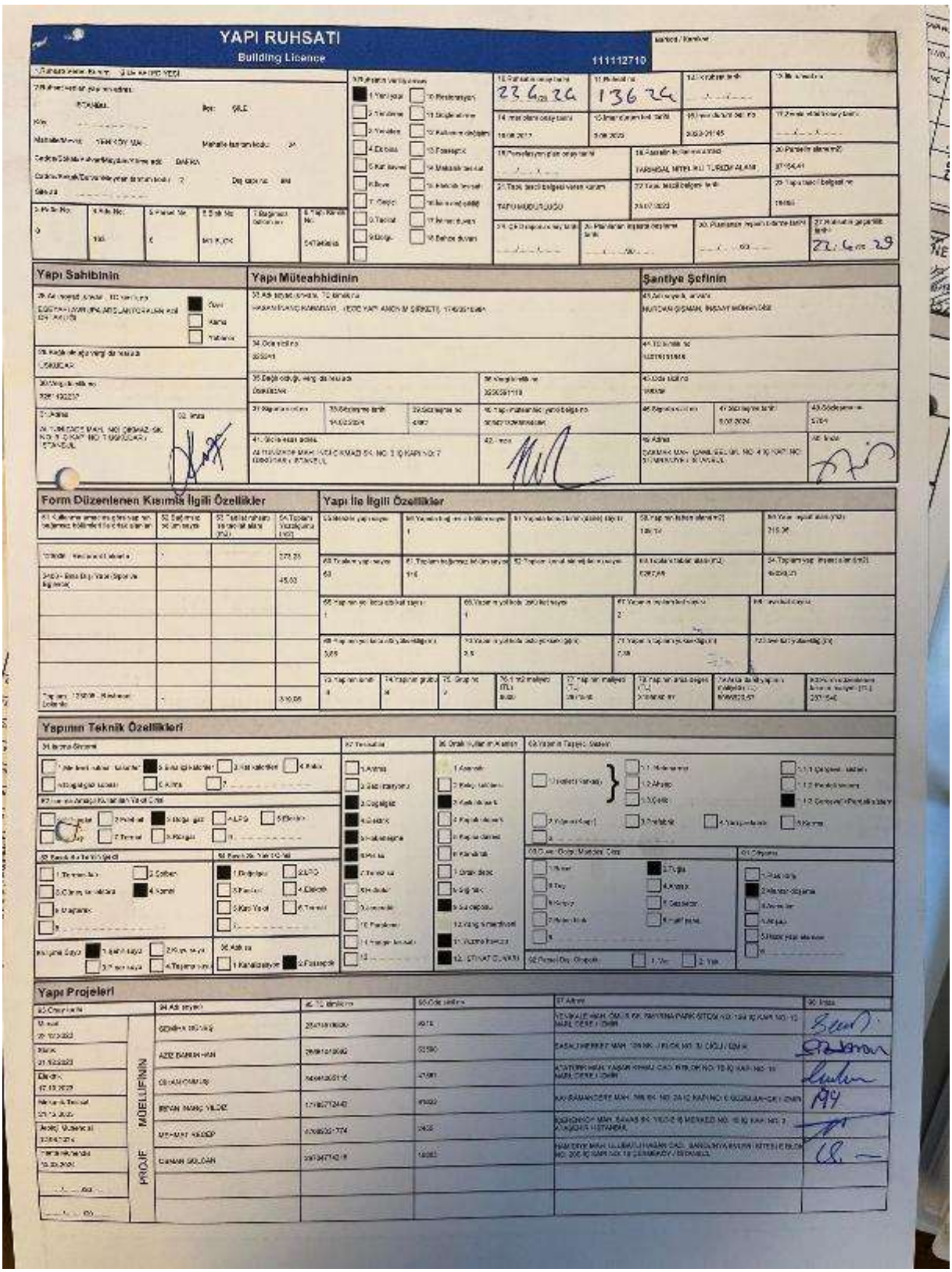
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

111112710

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

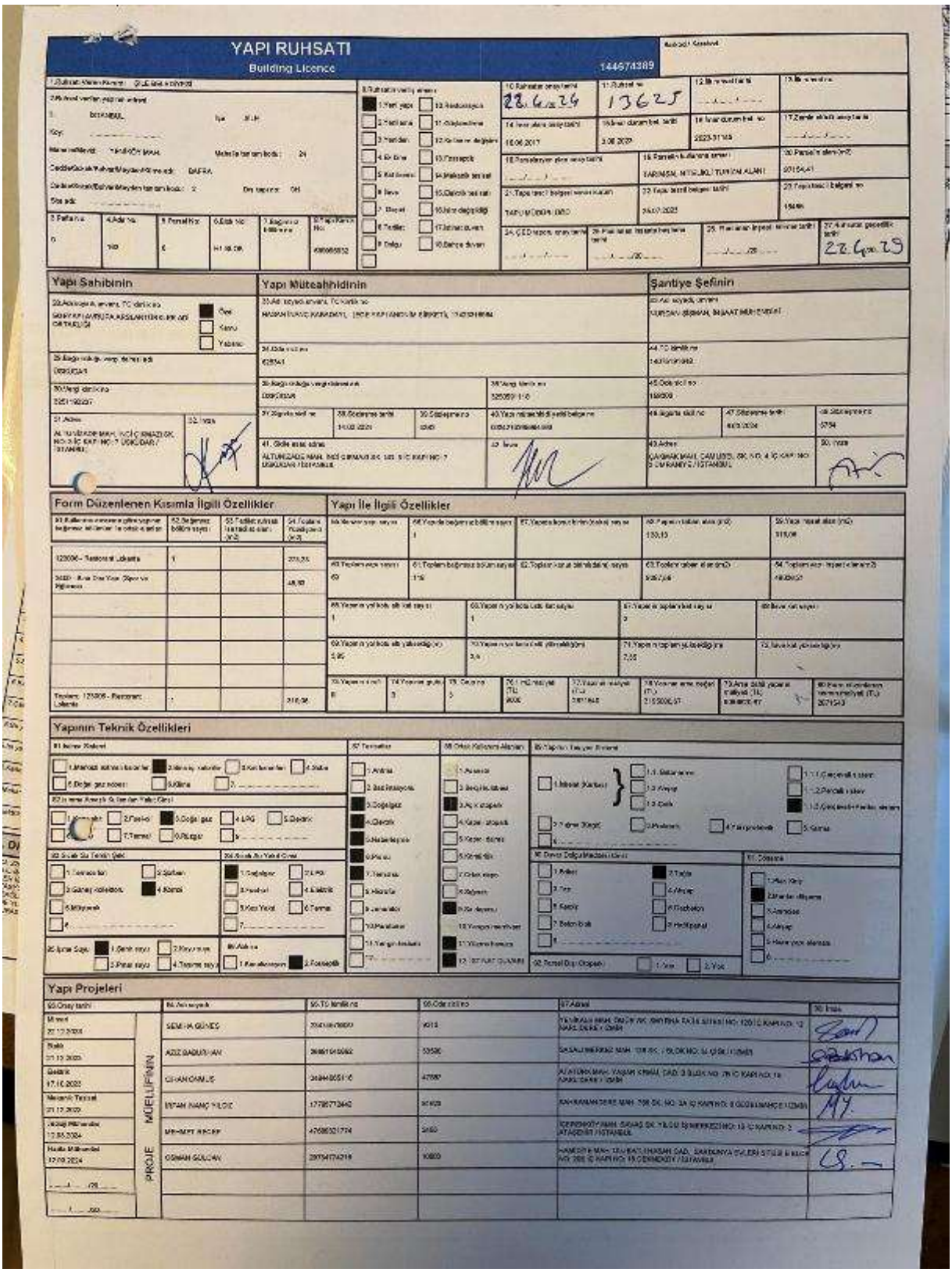
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

1446741389

13625

22.6.2023

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

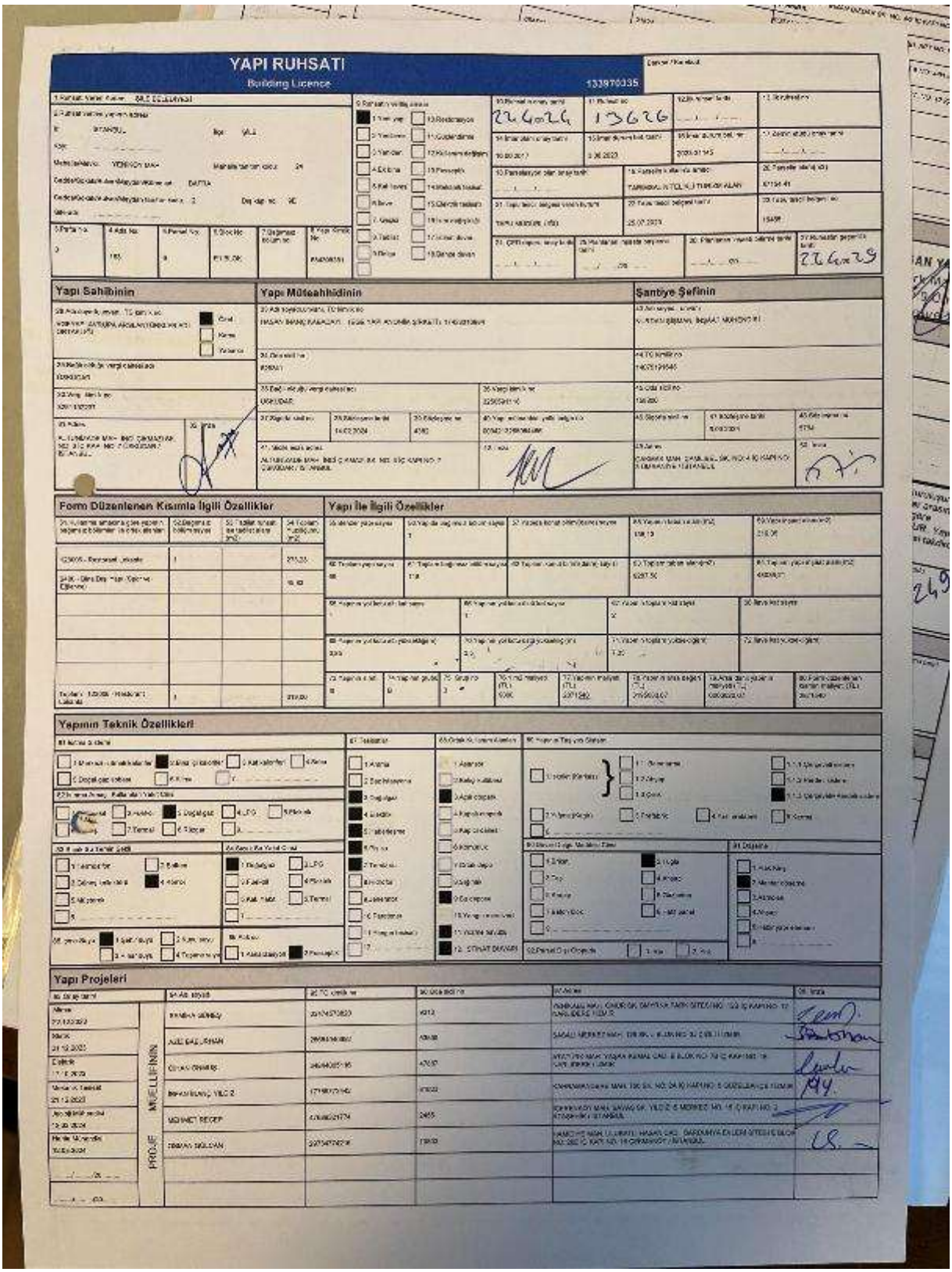
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

133970335

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

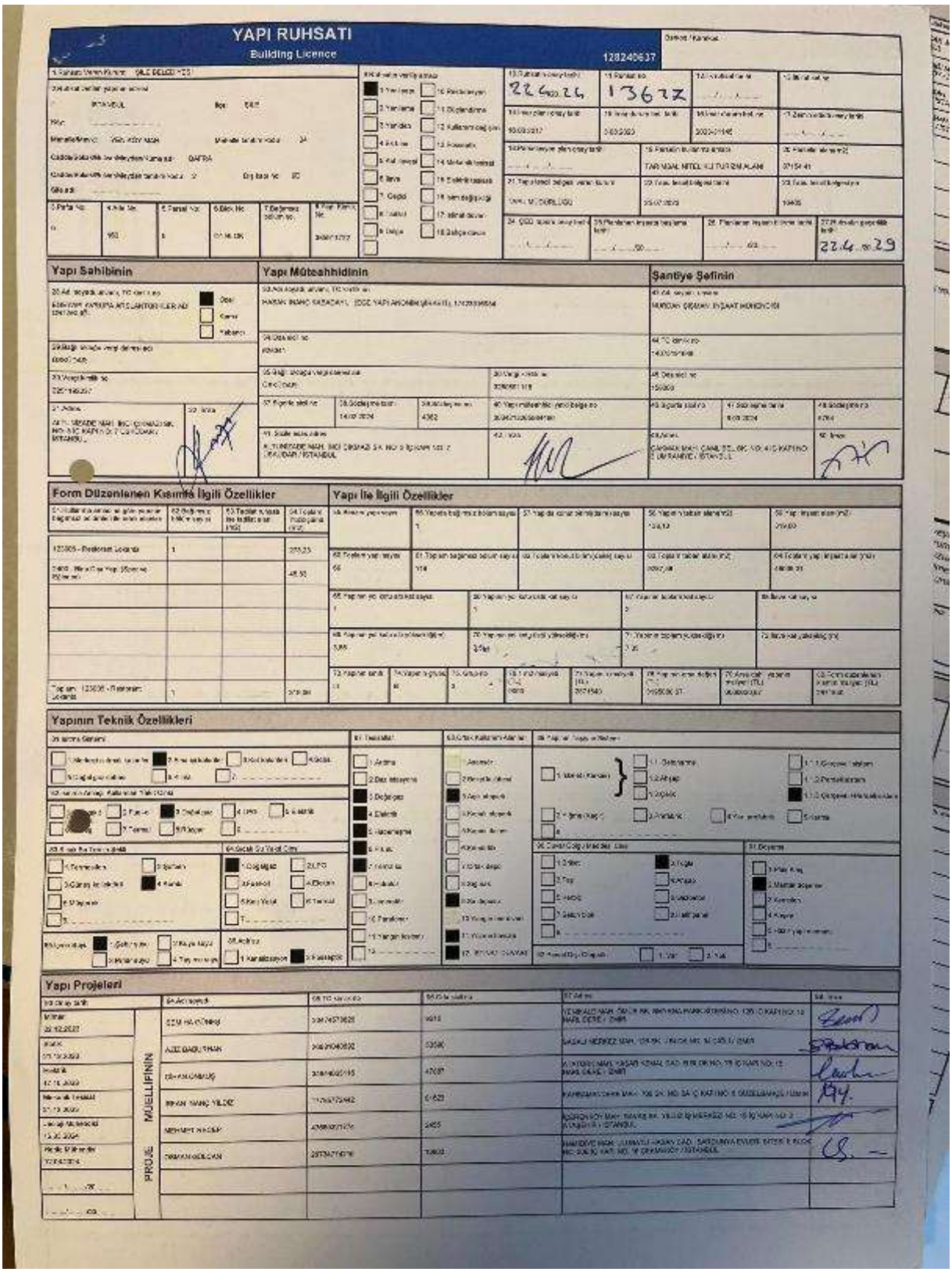
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

128240637

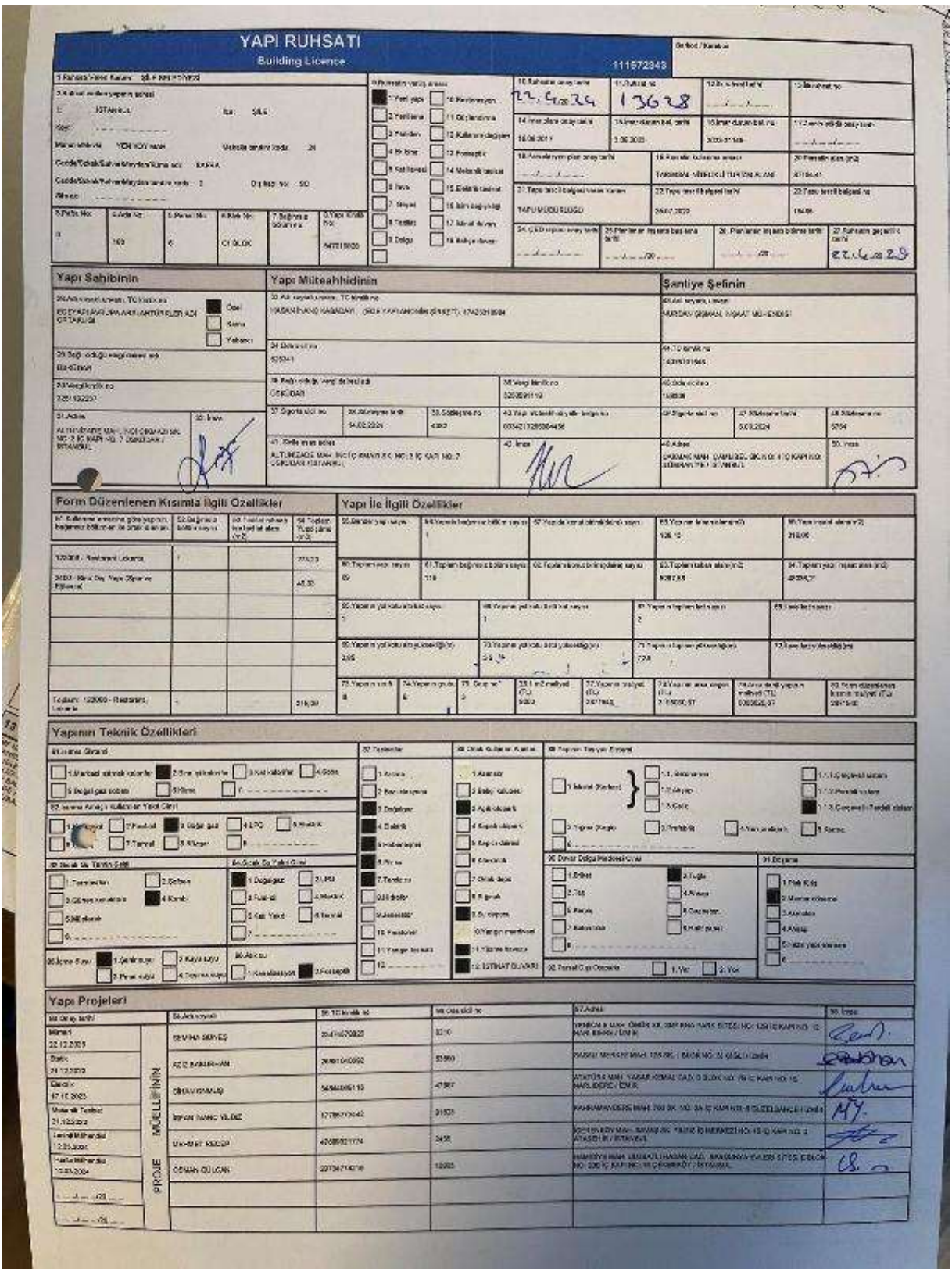
Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

Building Licence

111572348

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

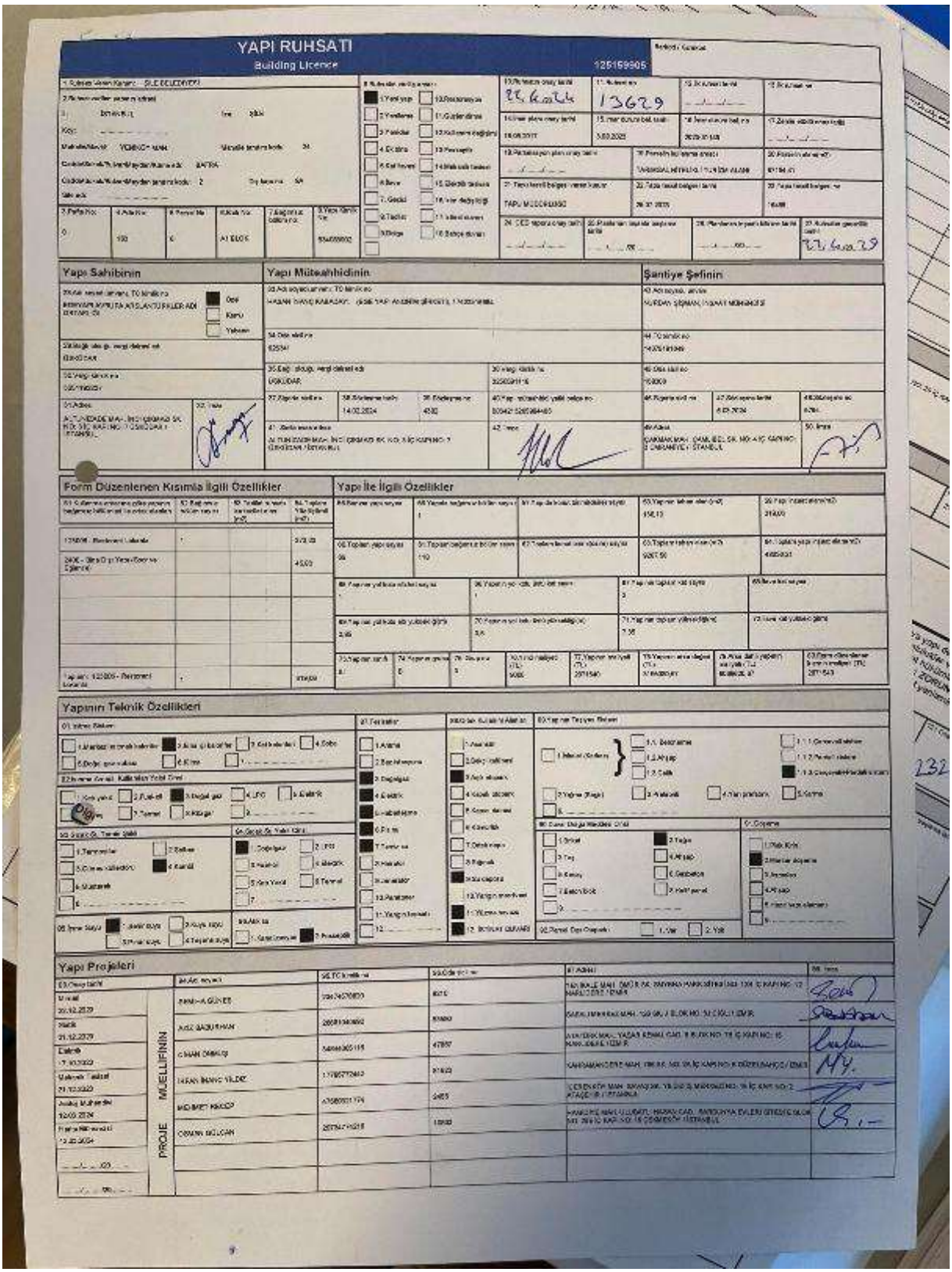
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI
Building Licence

125159905

13629

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

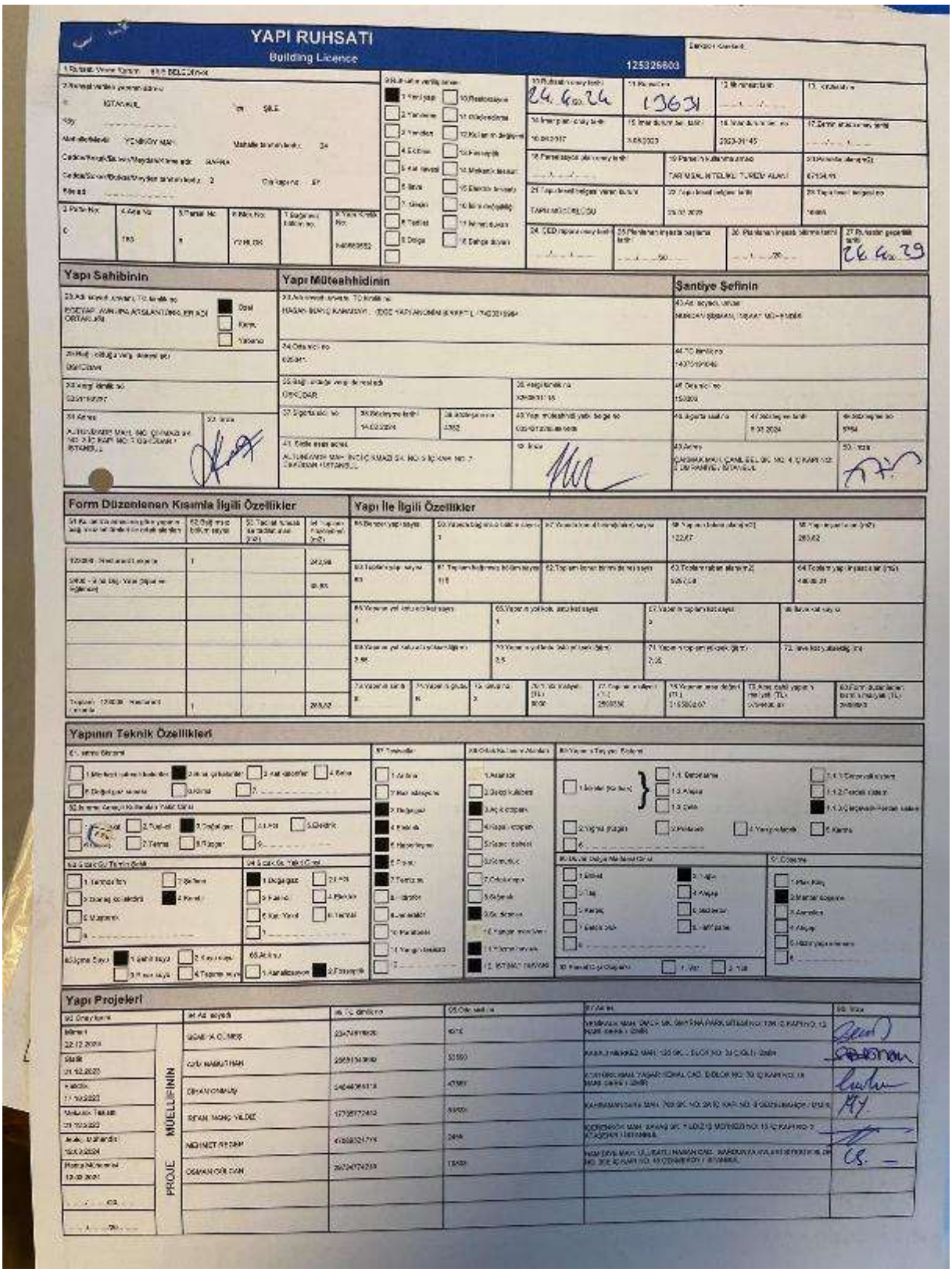
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

125326603

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

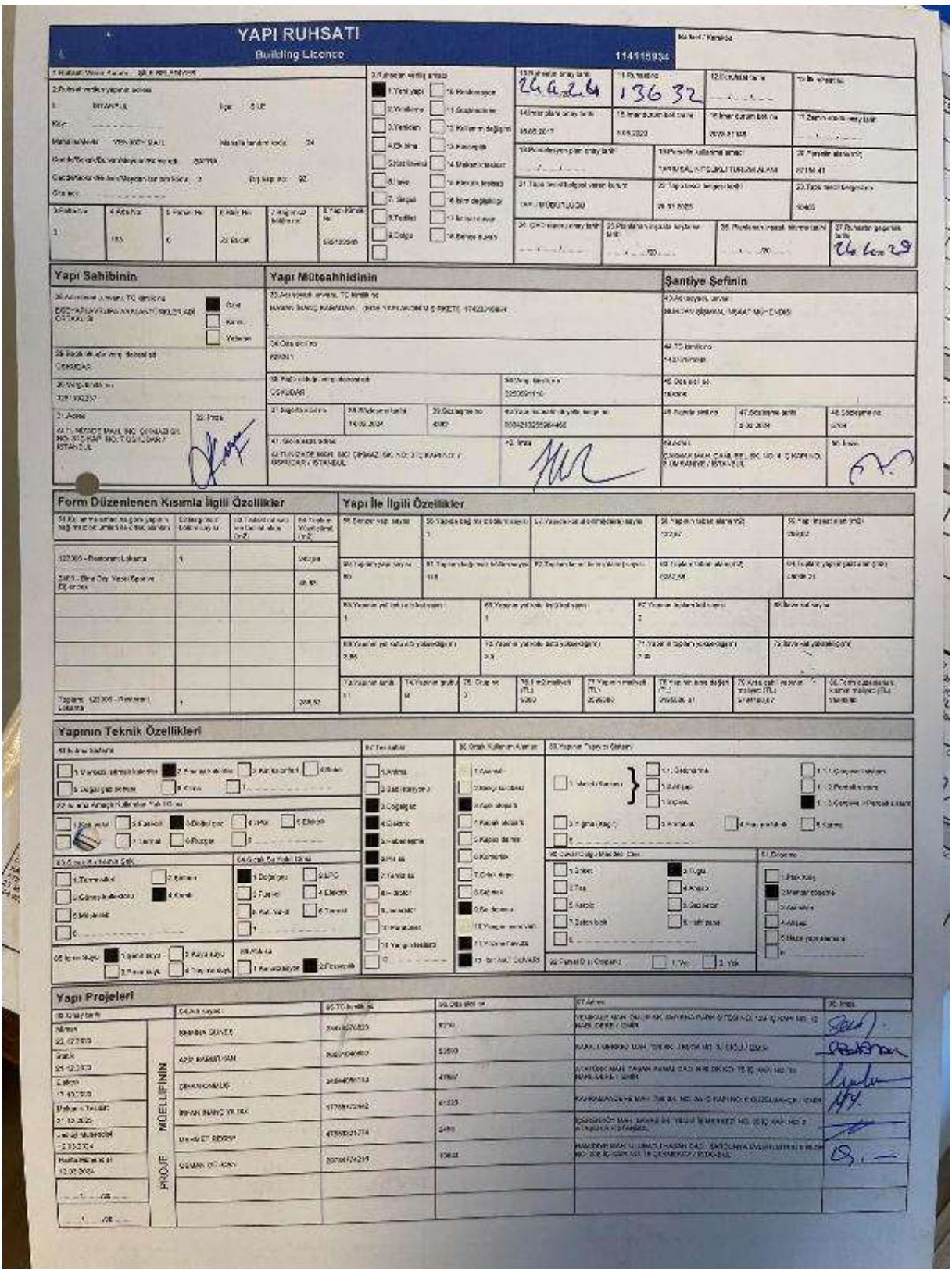
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

114115934

13.Ruhsatın Sayı Tarihi: 24.4.24

11.Ruhsat No: 13632

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

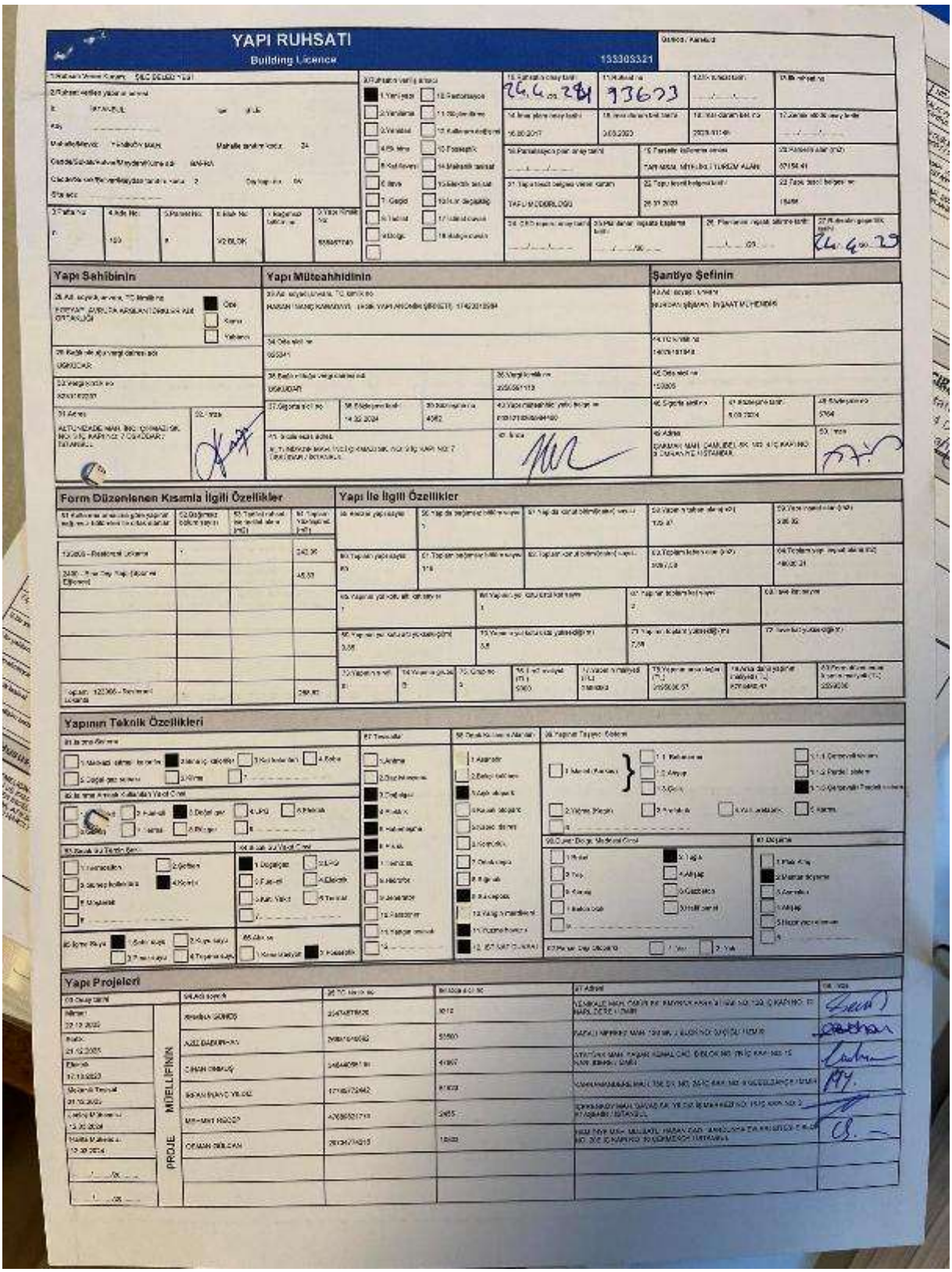
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

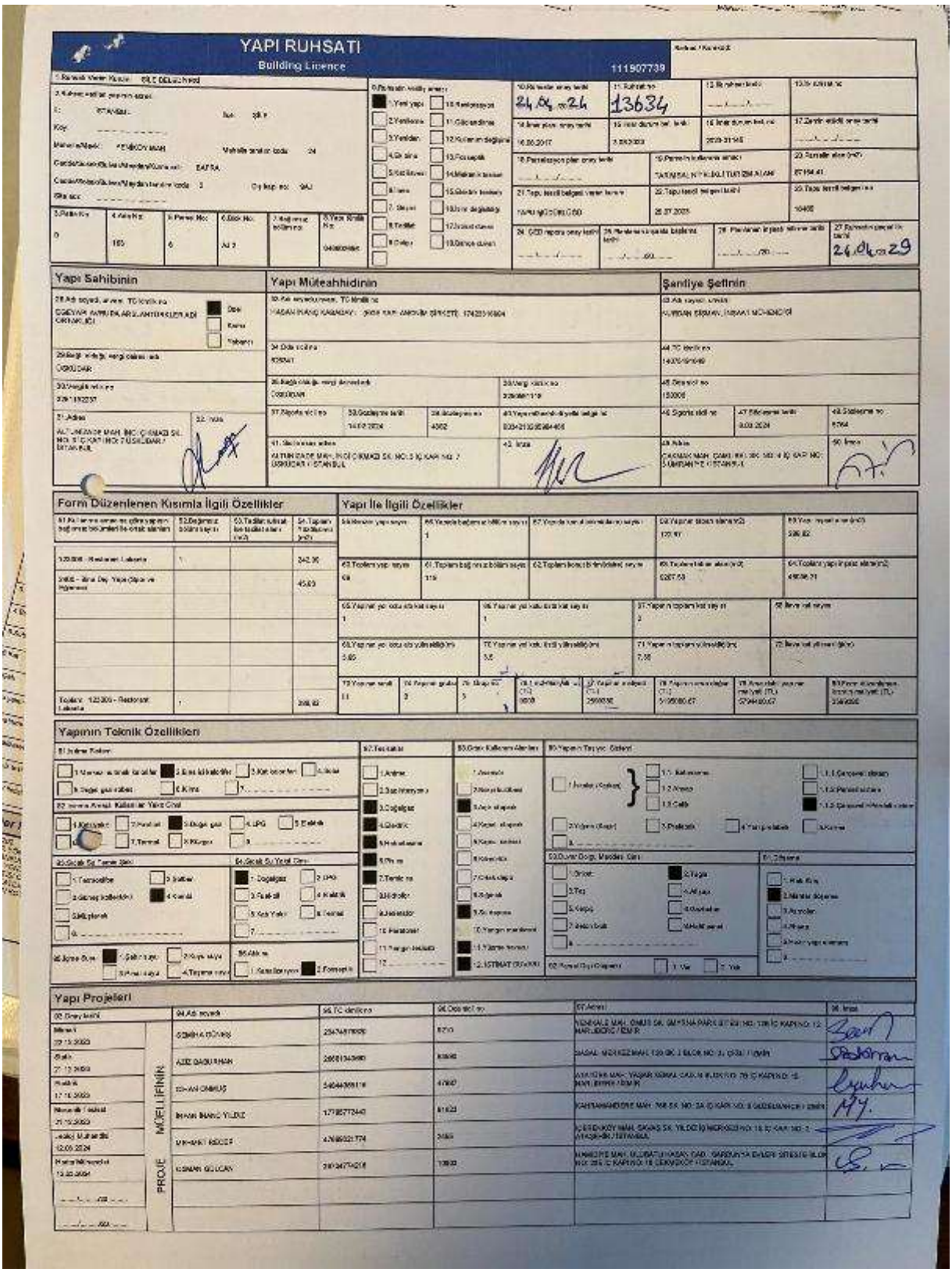
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

111907739

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

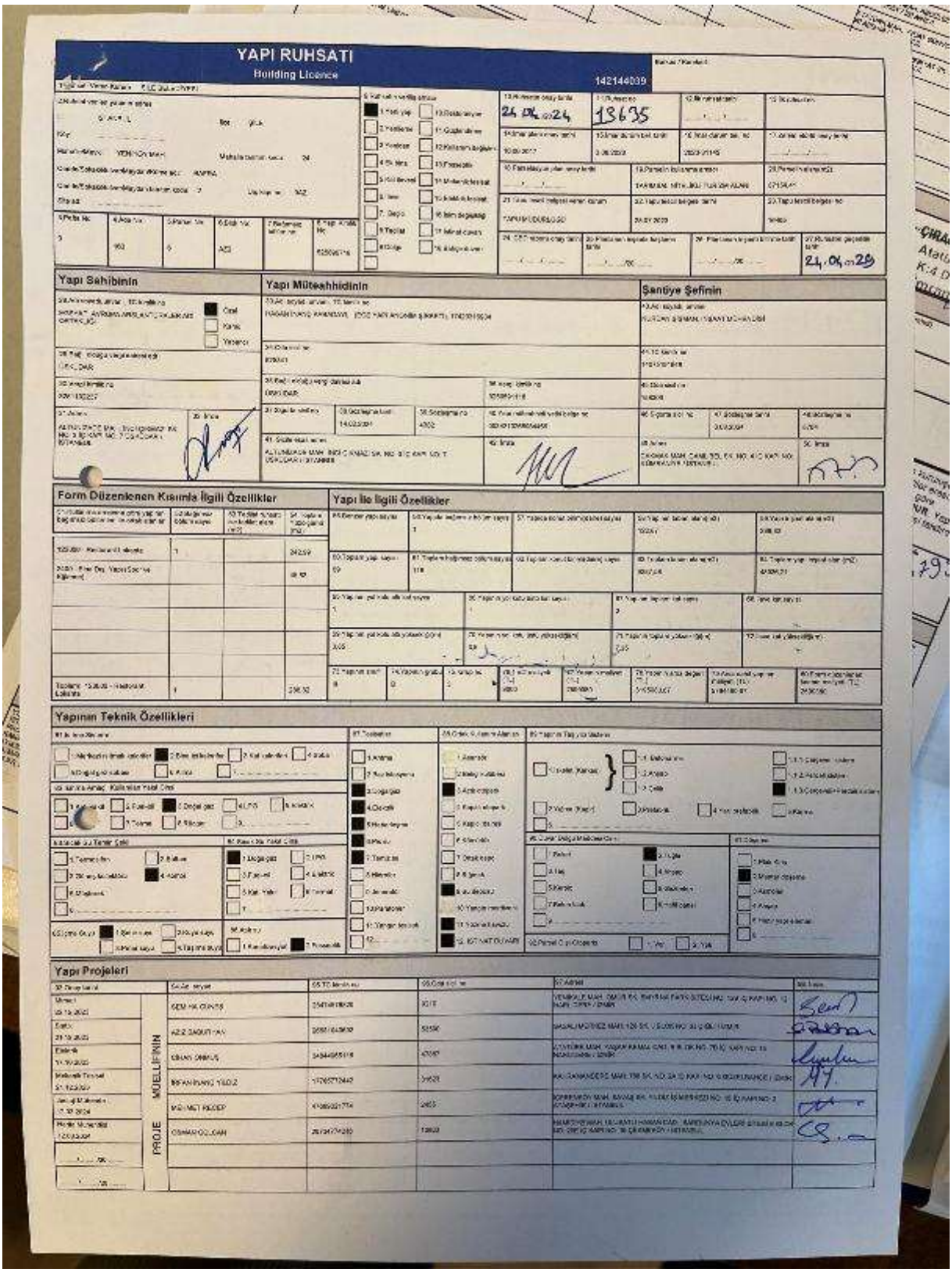
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

142144039

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

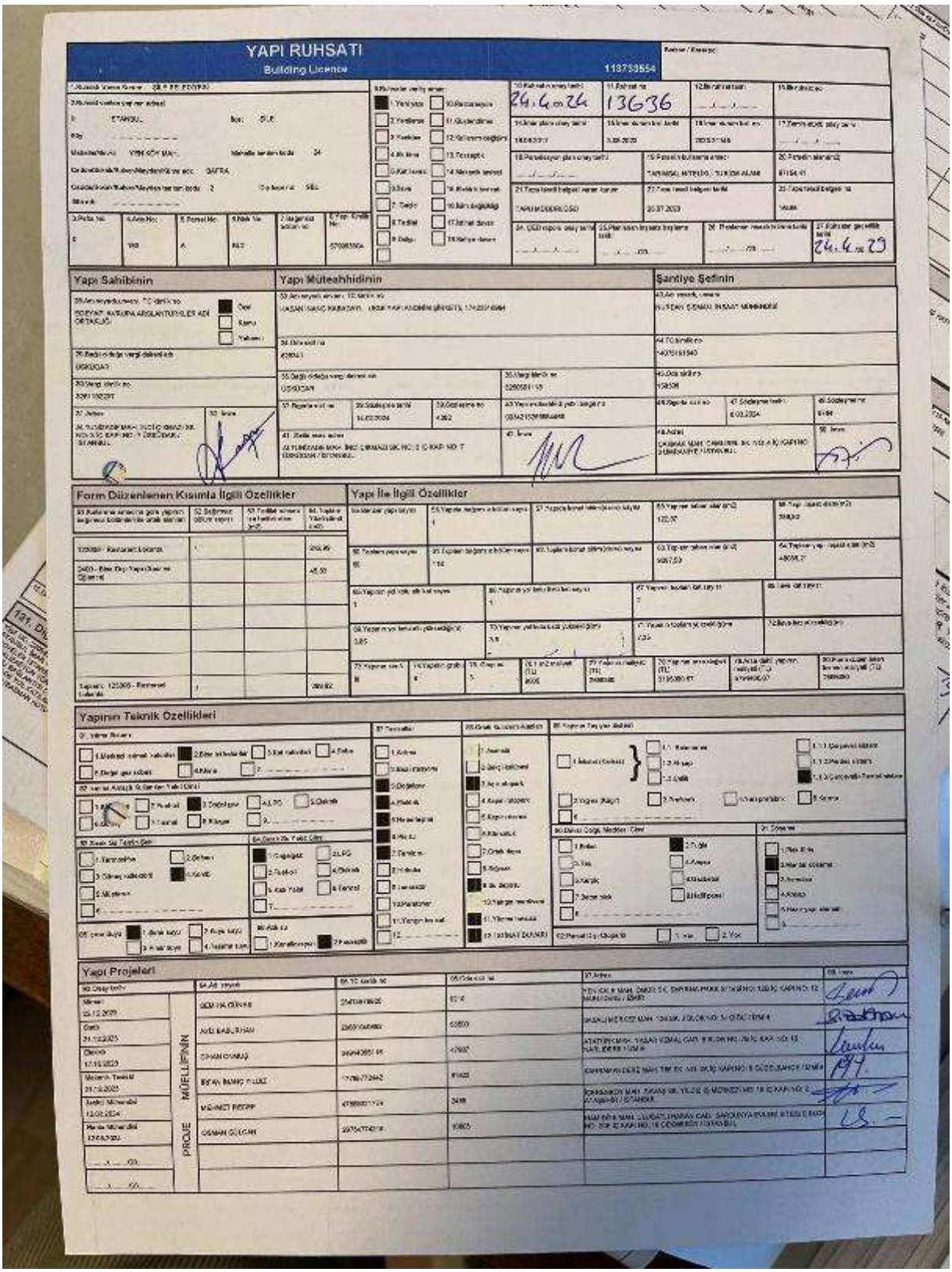
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

113753554

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

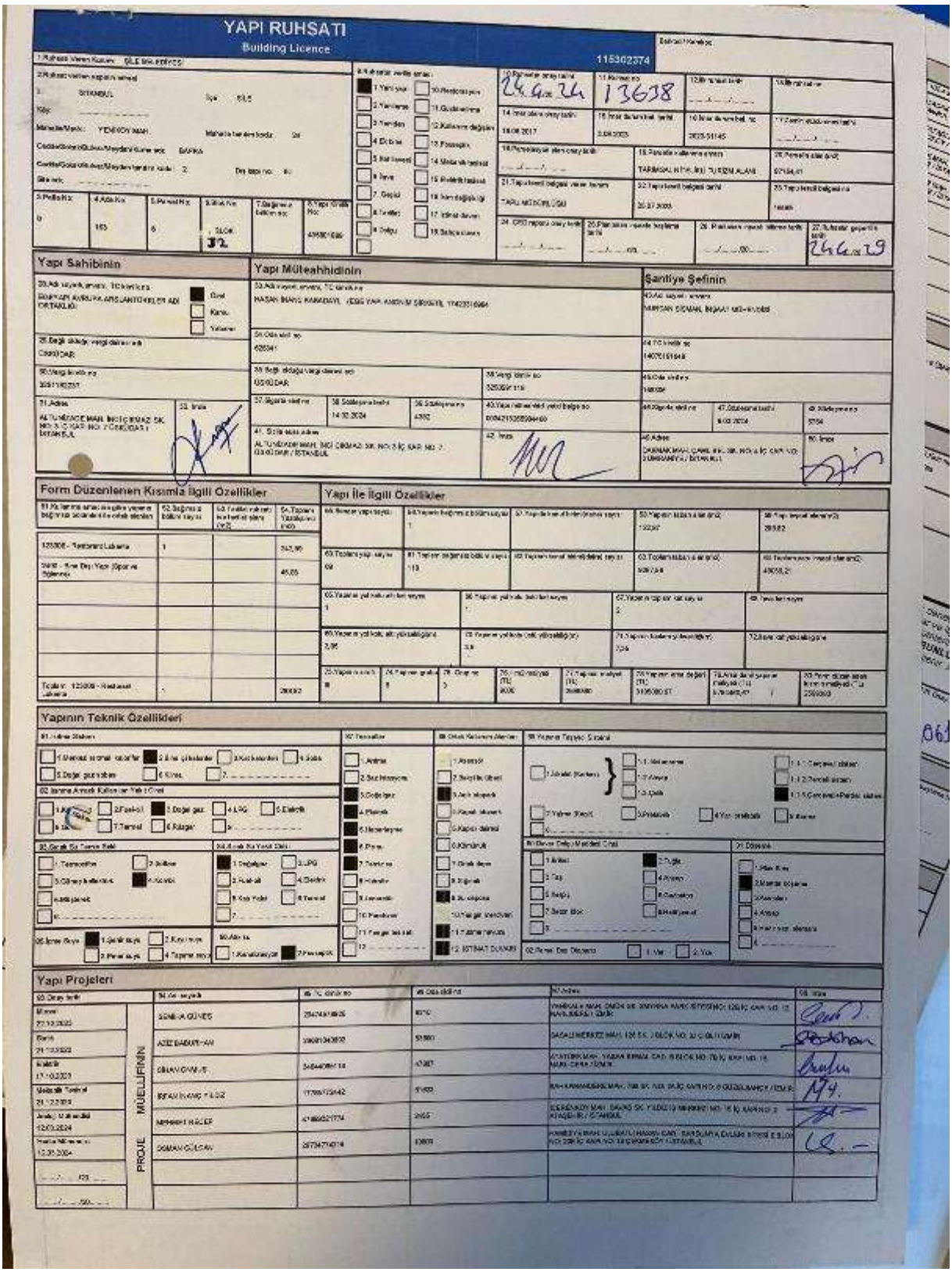
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

115302374

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

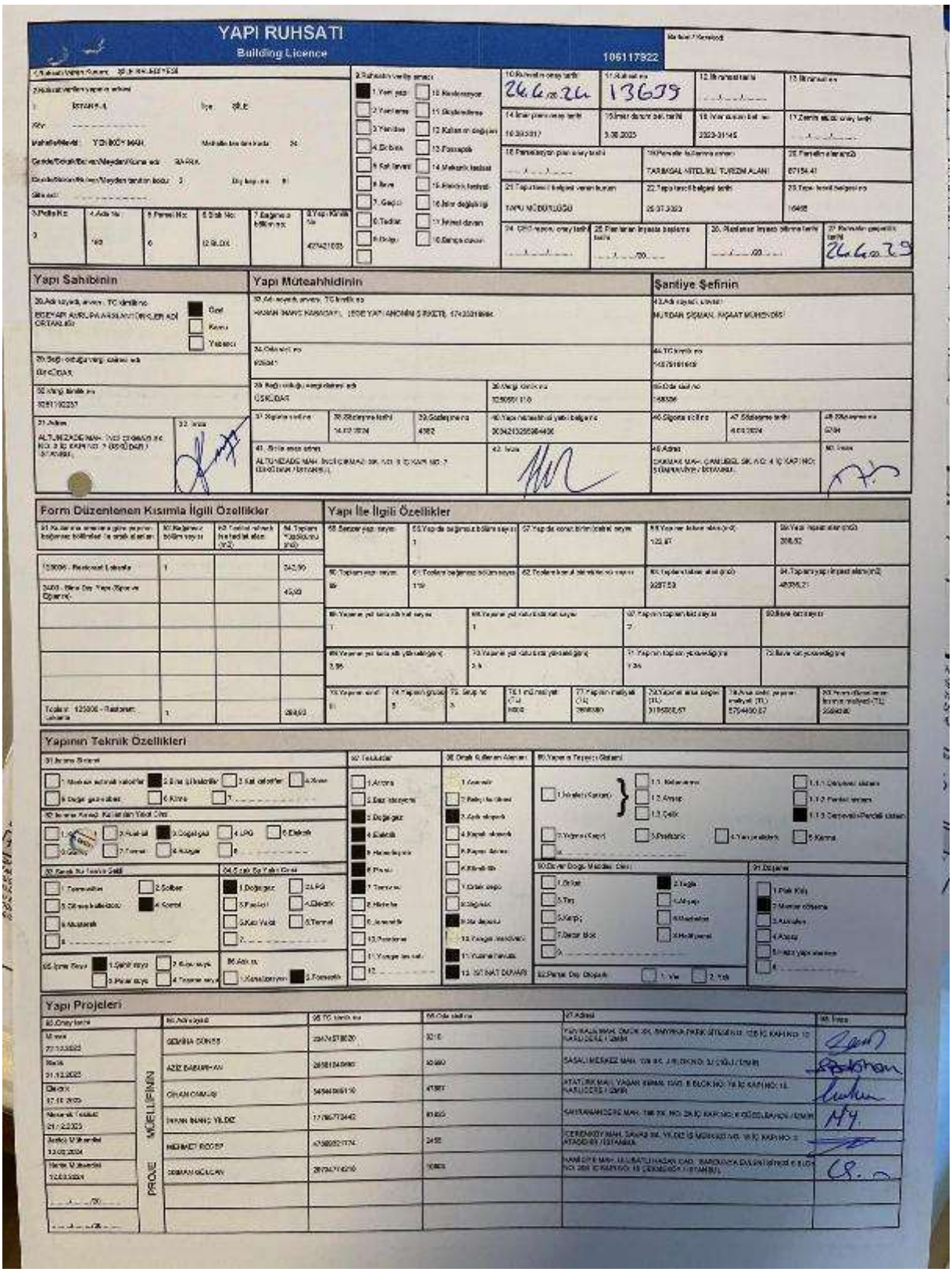
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

106117922

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

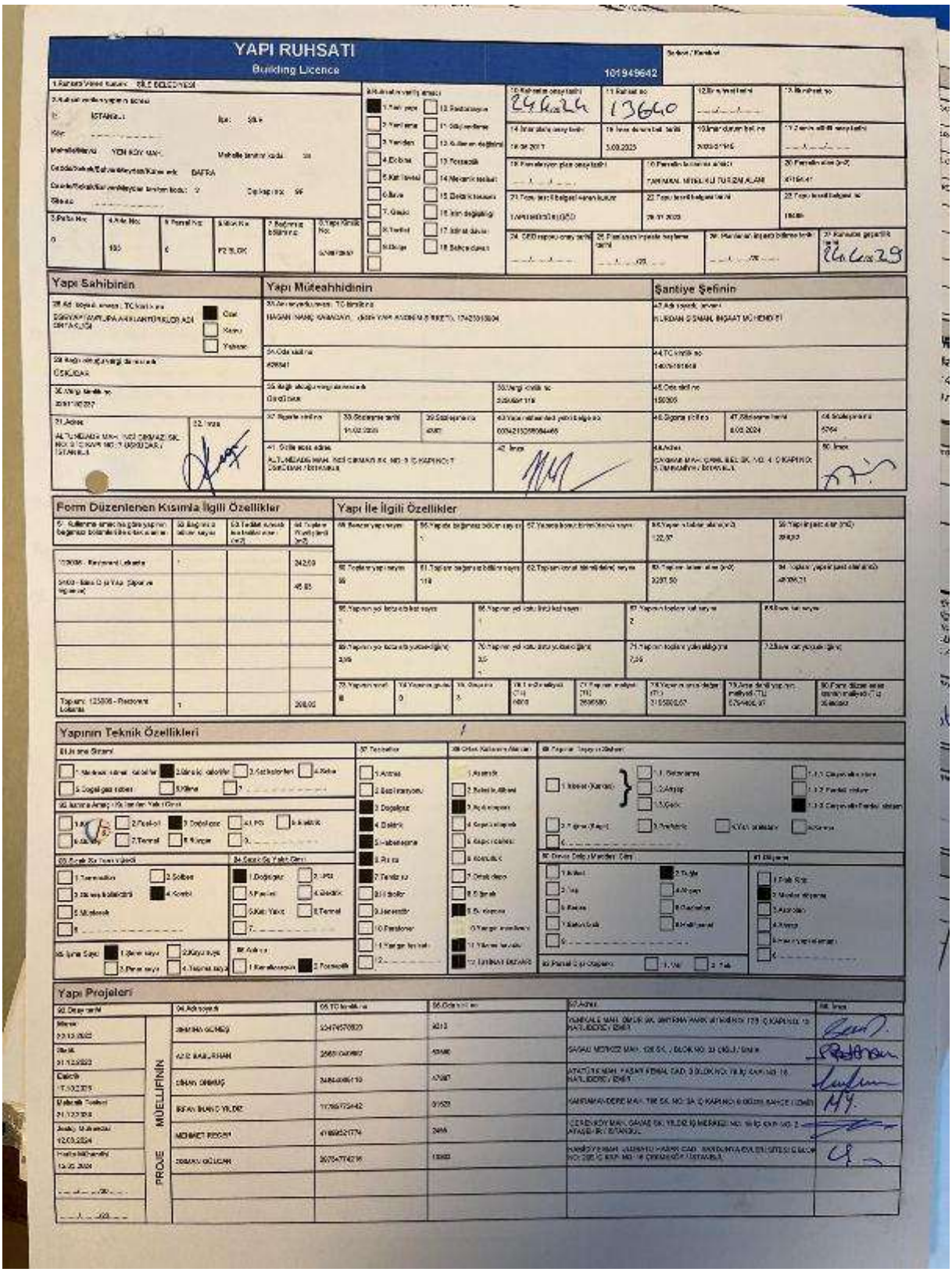
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

101949642

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

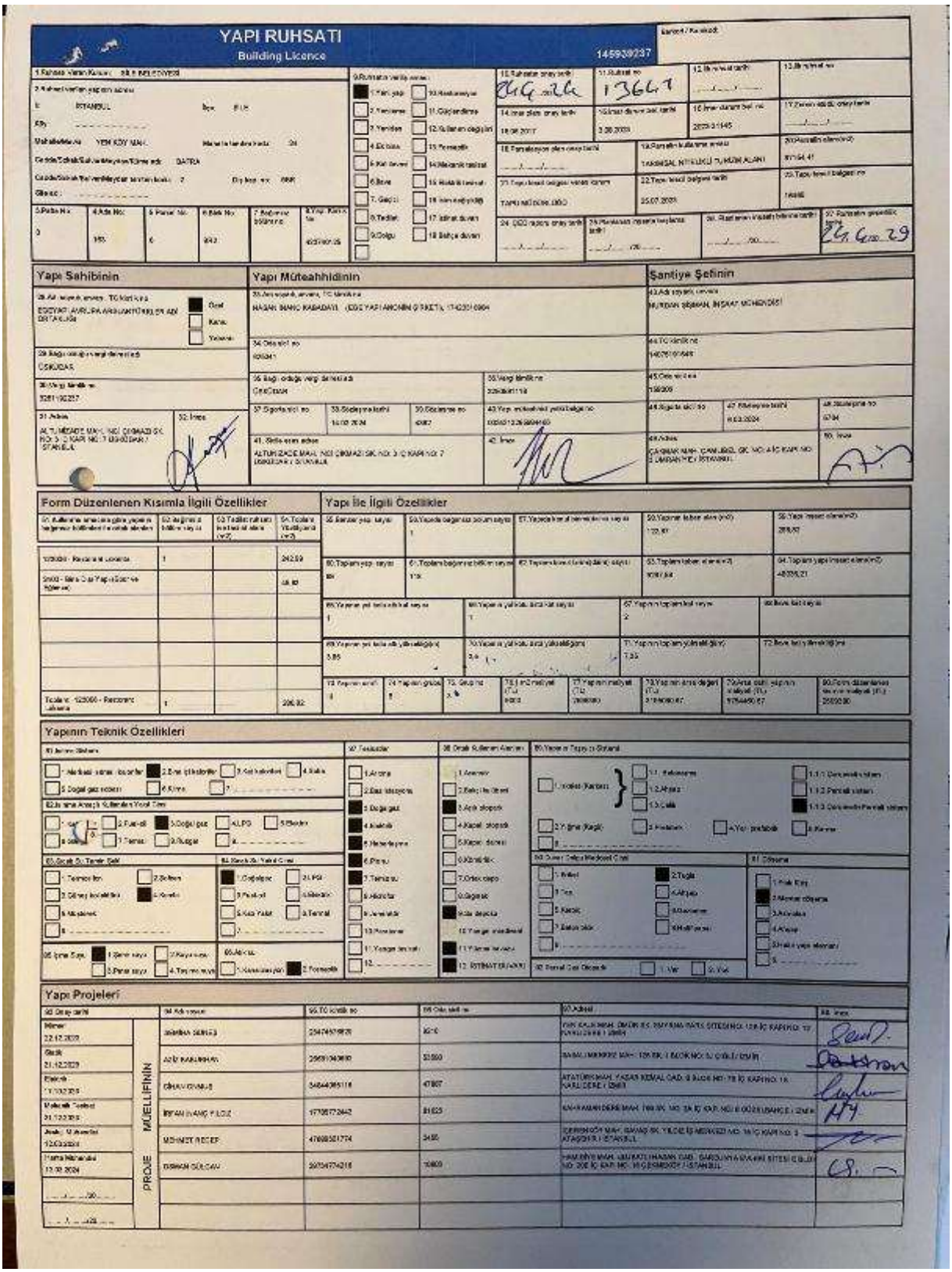
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI
Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

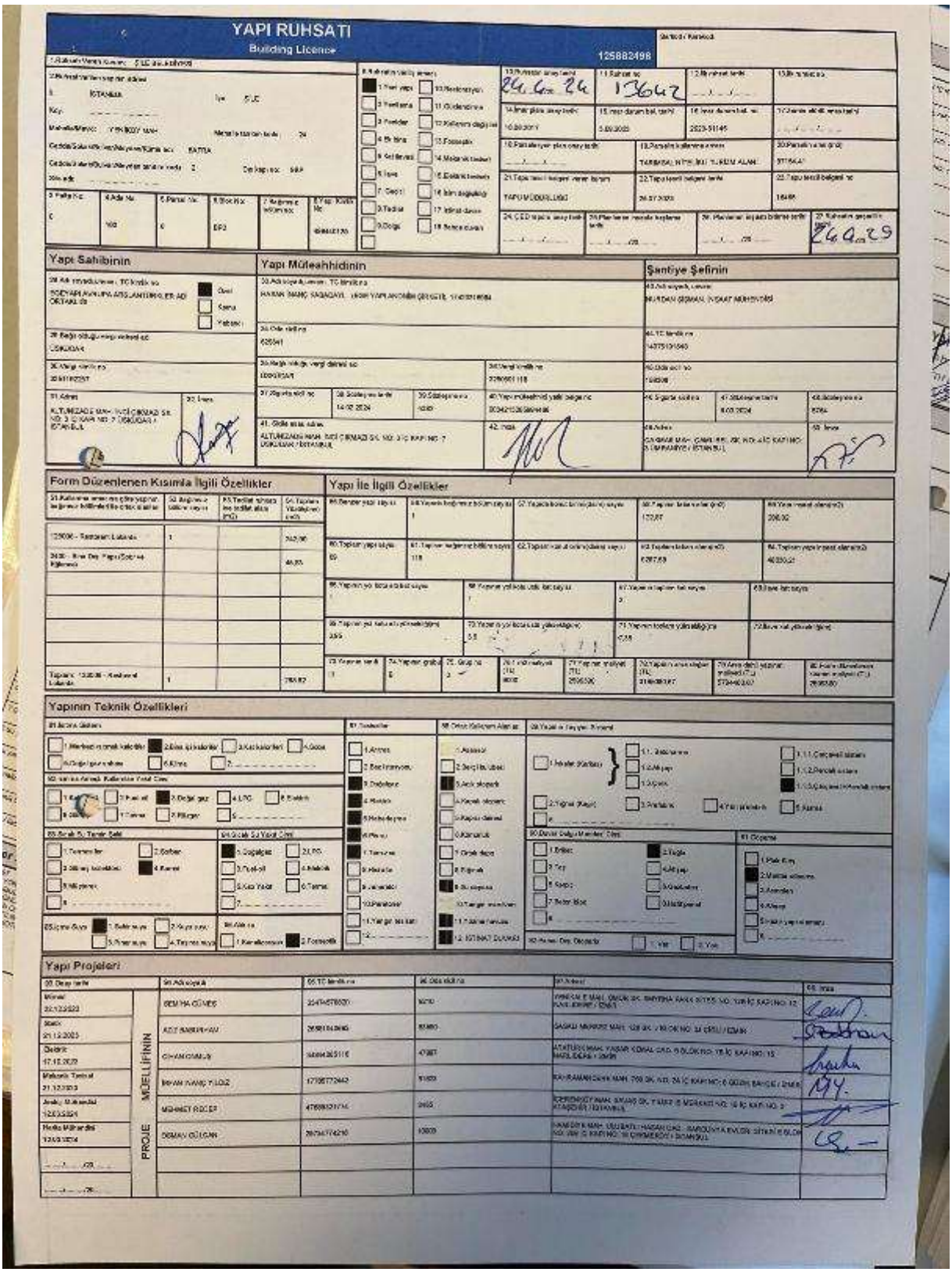
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

125882498

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

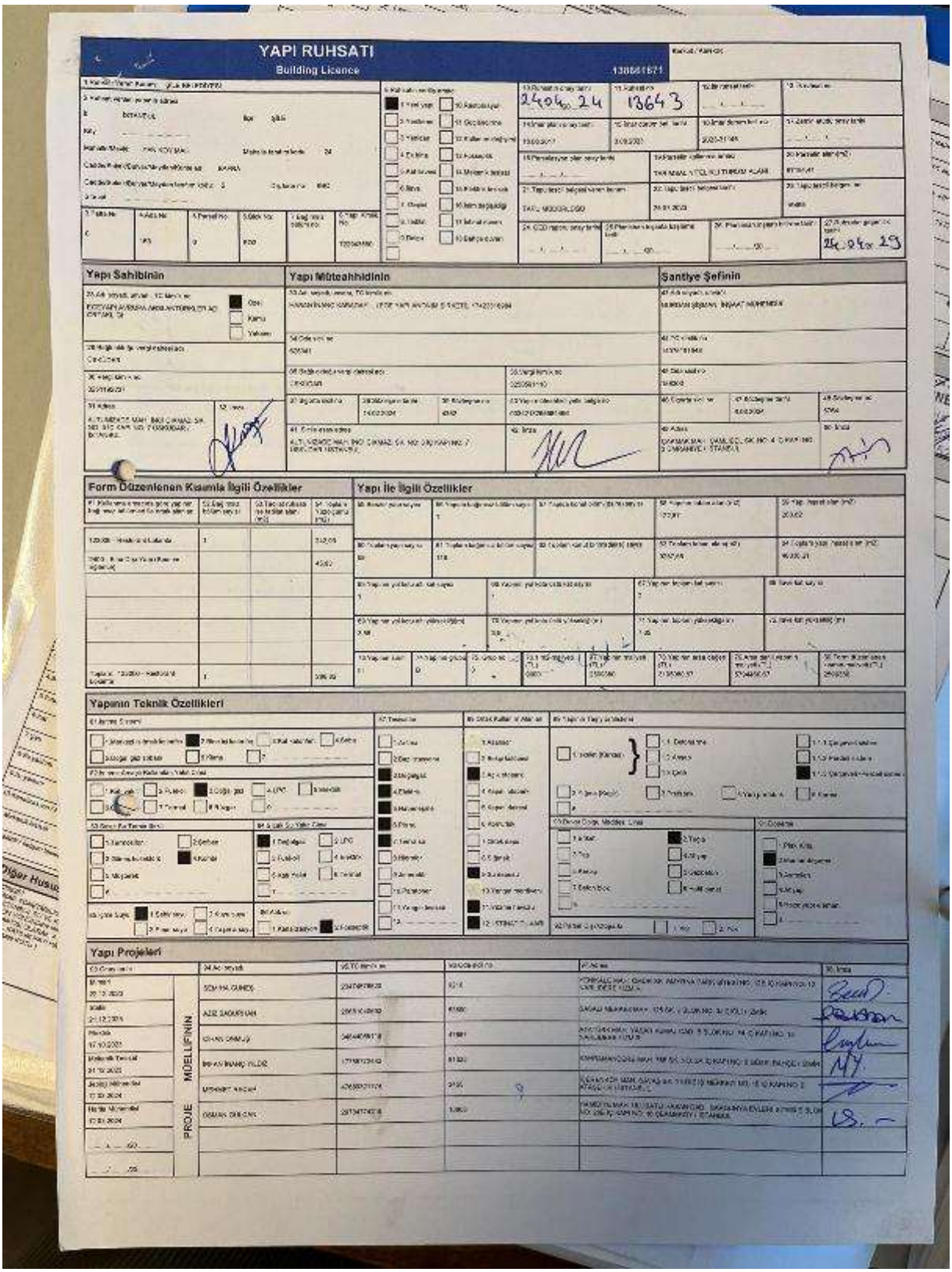
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

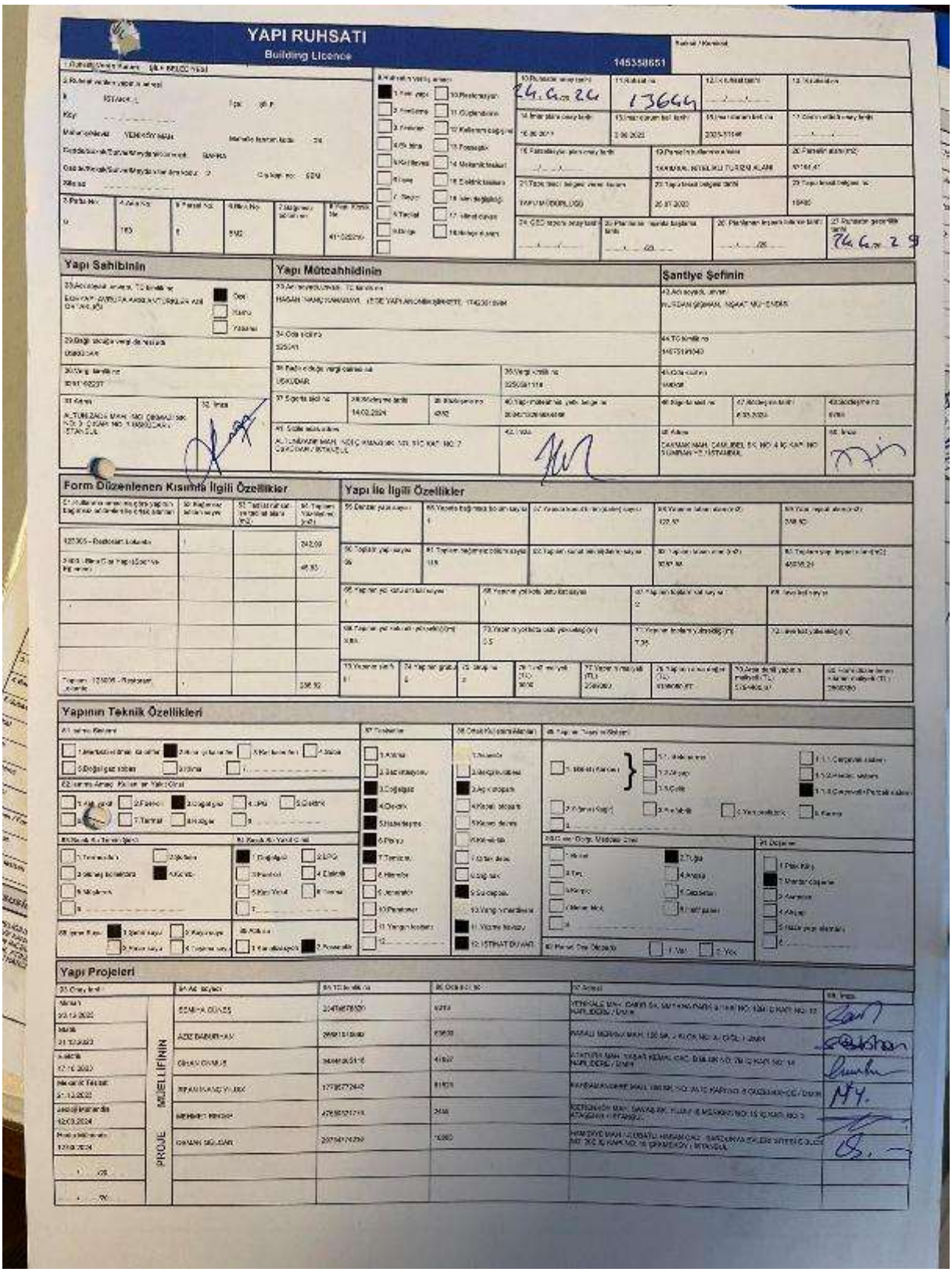
Santiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

145358651

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

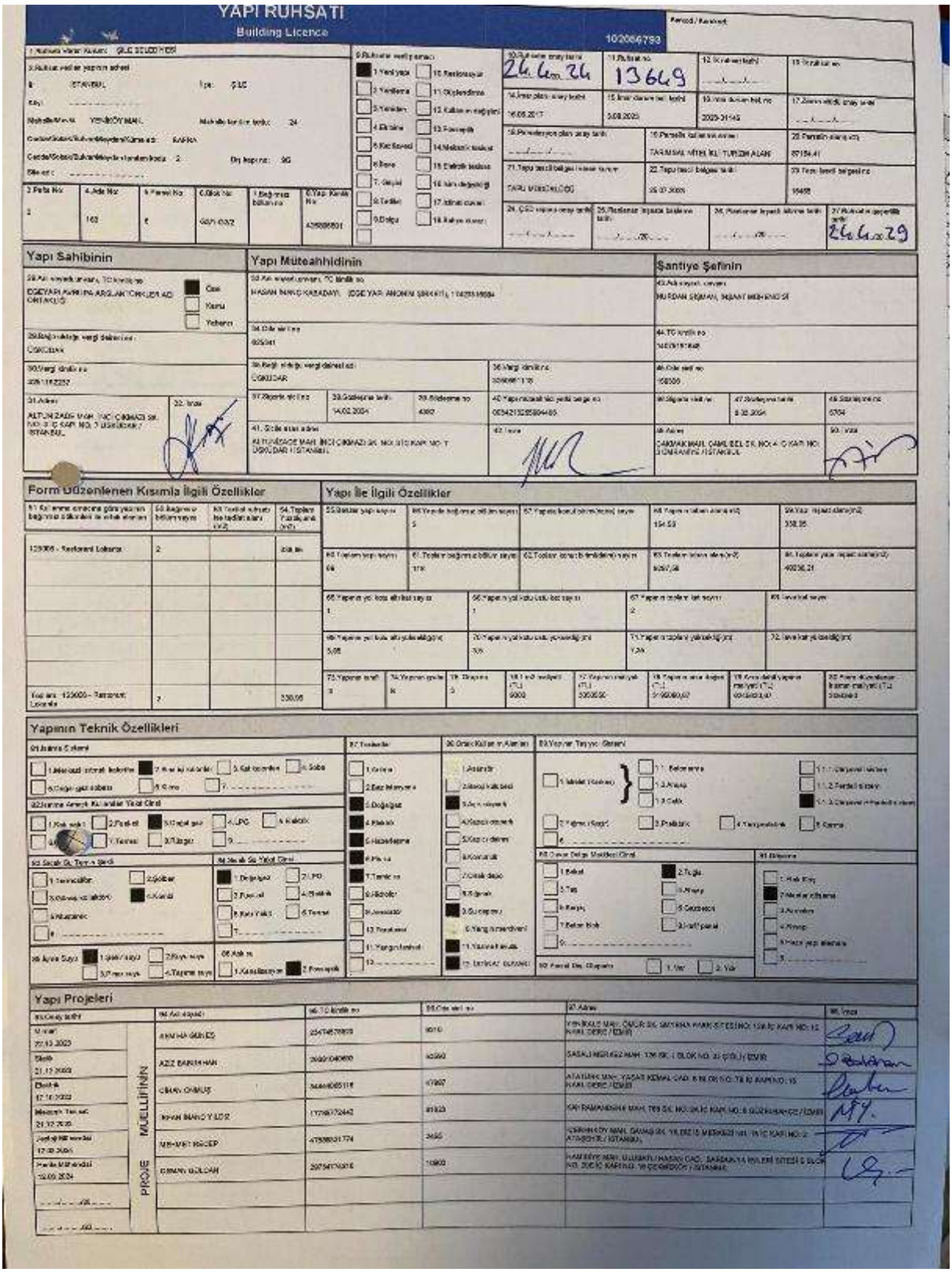
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

invest

2025/2559



YAPI RUHSATI

Building Licence

102066793

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

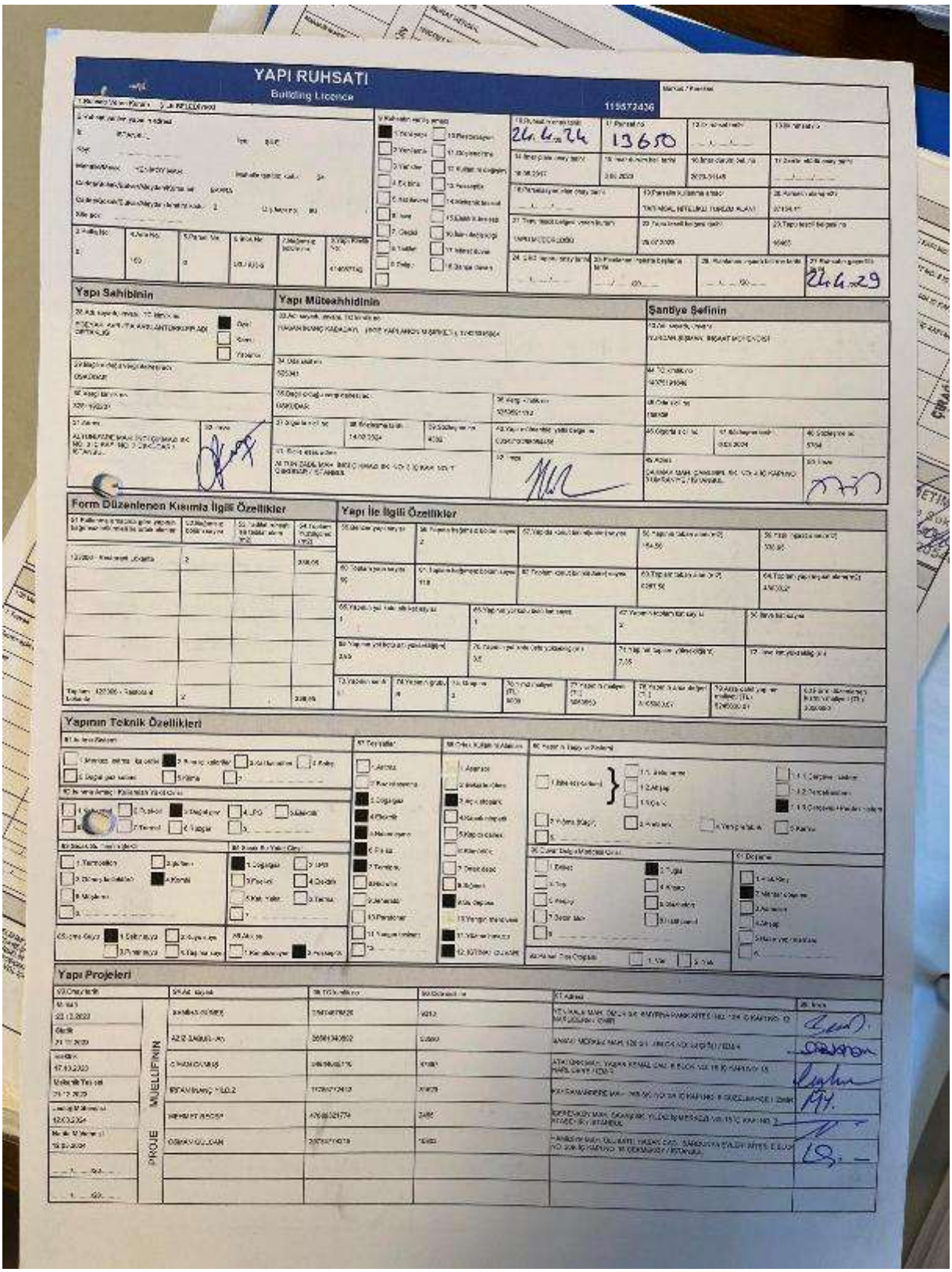
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

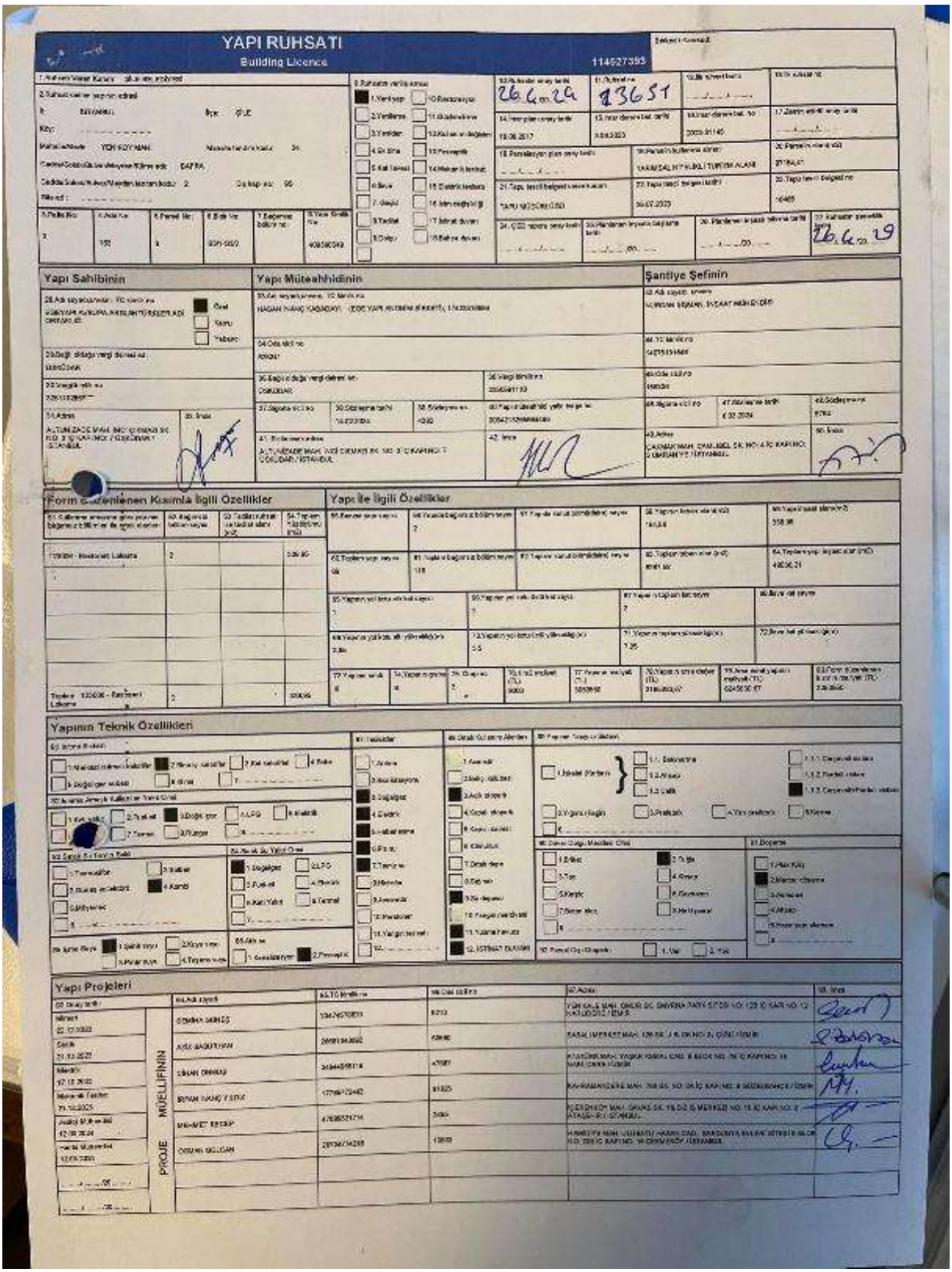
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Building Licence

114527395

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Gösterilenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



**Kaydı Oluşturan: HASAN İNANÇ KABADAYI ( EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasinmaz | Ada/Parsel: | 163/6 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 129334851 | AT Yüzölçüm(m2): | 87154.41 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/ŞİLE | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Şile | Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YENİKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Mevkii: | YUKARIKÖY | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 3/387 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) | | Şile - 16-01-2023 16:46 - 1023 | |
| Beyan | 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) | | Şile - 09-05-2018 10:02 - 4656 | |



**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 797605109 | (SN:8476613) ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V | - | 1/2 | 43577.21 | 87154.41 | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-01-2024 1997 | - |
| 797605110 | (SN:8503049) EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/2 | 43577.21 | 87154.41 | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-01-2024 1997 | - |

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **v-IW-5Iz29T** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

# ADİ ORTAKLIK SÖZLEŞMESİ

## MADDE 1 – TARAFLAR VE İKAMETGAHLARI

I. Burhaniye Mah. Kanuni Sultan Süleyman Sok. Mabeyin Konakları No.4 D Blok Altunizade Üsküdar/İstanbul adresinde ticari faaliyet sürdüren, İstanbul Ticaret Müdürlüğü'ne 625341-0 ticaret sicil numarasıyla kayıtlı Ege Yapı Anonim Şirketi'ni ("Ege Yapı") ifade eder.

II. Ömer Avni Mah.Prof.Dr.Tank Zafer Tunaya Sokak No : 10 İç Kapı No : 11 Beyoğlu/ İstanbul adresinde ticari faaliyet sürdüren, İstanbul Ticaret Müdürlüğü'ne 3700550-5 ticaret sicil numarasıyla kayıtlı Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Limited Şirketi'ni ("Arsa Sahibi") ifade eder.

İşbu Sözleşme'nin devamında Taraflar birlikte "***Ortak***" olarak anılacaktır.

Taraflar, aşağıdaki usul ve şartlar esas alınarak, Sözleşme konusunu teşkil eden işler ile haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek amacıyla, işbu Sözleşme'nin tanzim, kabul ve taahhüt ederek imza etmişlerdir.

## MADDE 2 – ORTAKLIĞIN UNVANI VE ADRESİ

**2.1** Ortaklığın Unvanı: EGE YAPI - ASLANTÜRKLER ADİ ORTAKLIĞI ("Adi Ortaklık")

**2.2** Merkez Adresi: Burhaniye Mah. Kanuni Sultan Süleyman Sok. Mabeyin Konakları No.4 D Blok Altunizade Üsküdar/İstanbul

## MADDE 3- ORTAKLIĞIN AMAÇ VE KONUSU

**3.1.** Ortaklığın amaç ve konusuna giren işlerin nev'i ve mahiyetleri:

**3.2.** Adi Ortaklık tarafından satın alınan/satın alınacak İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 1 Parselde kayıtlı, tarla niteliğindeki taşınmaz üzerinde ("Arsa") inşa edilecek bağımsız bölümlerin imalatı ve satışı işi ("İş")

## MADDE 4- ORTAKLIĞIN SERMAYESİ

Ortaklığın Sermaye Toplamı 1.000,00 - TL. (BinTürkLirası) olup hisse oranı aşağı belirtildiği gibidir.

| ŞİRKET UNVANI | SERMAYE TUTARI-HİSSE PAYI |
|---|---|
| EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ | 500 TL - % 50 |
| ASLANTÜRKLER ŞİRKETİ | 500 TL - % 50 |

## MADDE 5 – KAR VE ZARARIN DAĞITILMASI

**5.1.** Kar ve zarara katılım ortakların hisseleri oranında olacaktır.

**5.2.** Ortaklığın kar ve zararı bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelirden inşaat maliyetleri, Arsa'nın Adi Ortaklık'a satış bedeli ve her türlü masrafların (pazarlama, reklamı, genel gider,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

finansman vs.) çıkarılmasından sonra kalan miktar Kar ve Zarar olarak iş bitiminde ortaklara payları oranında dağıtılacaktır.

**MADDE 6- İŞİN FİNANSMANI VE ORTAKLARIN HARCAMALARA KATILIM PAYI**

**6.1** İşbu Sözleşme'nin imzasını müteakip İş'in muhtelif aşamalarında herhangi bir finansman gerekmesi halinde gerekecek olan finansman ihtiyacı Ege Yapı tarafından karşılanacaktır. Ege Yapı, kendisi tarafından karşılanan finansmana ilişkin olarak finansman maliyeti bedelini fatura düzenlemek suretiyle Adi Ortaklık'a yansıtacaktır.

**6.2** EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ, ayrıca geliştirici olarak genel merkez gideri adı altında aylık 50. 000.- (EllibinTürkLirası) TL ek ödeme alacaktır. İşbu bedel her yılın ilk günü (ÜFE+TÜFE)/2 oranında artırılacaktır.

**6.3** İş kapsamında inşaat ruhsatı alınmadan önce işbu Sözleşme'nin mücbir sebepler harici olmak üzere Arsa Sahibi tarafından feshi halinde işbu Sözleşme'nin imzasını müteakip fesih tarihine kadar geçen sürede Adi Ortaklık ve/veya Ege Yapı tarafından yapılan masrafların tamamı, masrafların oluştuğu tarihten önce en son açıklanan (bir önceki gün 15:30' da açıklanan) TCMB Döviz alış kuru üzerinden USD'ye çevrilerek döviz karşılığı tespit edilecektir. Arsa Sahibi, tespit edilen bu tutarı masrafların oluştuğu tarihi müteakip 30 gün içerisinde s ödeyeceğini kabul beyan ve taahhüt eder.

**MADDE 7- ORTAKLIĞIN İDARESİ, TEMSİLİ VE İLZAMI**

**7.1** İşbu adi ortaklığın yürütülmesine ilişkin tüm konularda bir pilot ortak tarafından temsil edilmesi gerekecektir. *(devamında "PO" olarak anılacaktır).* PO, bu Adi Ortaklık Sözleşmesi'nde düzenlenen koşullar altında Adi Ortaklık adına ve hesabına hareket etme, İş'lerin tamamlanması ve teslimi için gerekli tüm taahhüt işlerini teknik olarak yönetme, bu amaçla personel istihdam etme, alt yüklenici, mimar, danışman ve benzeri özel/tüzel kişilere iş yaptırma, bu kapsamda idare, Bankalar, Kamu Kurumları ve tüm üçüncü şahıslar nezdinde en geniş manada temsil etme, her türlü sözleşmeye müzakere etme, akdetme, feshetme, yükümlülük verme ve alma yetkisine sahiptir.

**7.2** PO'ya gönderilen tüm yazışma ve bildirimler Adi Ortaklık'a gönderilmiş olarak kabul edilecektir.

**7.3** Ortaklar Ege Yapı Anonim Şirketi'ni PO olarak tayin etme hususunda mutabıktırlar.

**7.4** Ortaklar İş'lerin Adi Ortaklık dahilinde yönetimi, muhasebesinin oluşturulması ve takibi amacıyla bir icra kurulu kurma hususunda mutabıktırlar.

**7.5** Kurulacak olan "İcra Kurulu" Ege Yapı Anonim Şirketi tarafından atanacak 2 (iki) ARSA SAHİBİ tarafından atanacak 2 (iki) olmak üzere toplam 4 (Dört) üyeden oluşmaktadır. İlk icra kurulu üyeleri Hasan İnanç Kabadayı, Muhittin Aslantürk, Didem Güneş ve Yakup Aslantürk olarak kararlaştırılmıştır. İcra Kurulu başkanı Hasan İnanç Kabadayı'dır. İcra Kurulu İş'in teknik anlamda yönetimi için kendi üyelerinin ya da diğer şahısların içinde bulunduğu bir teknik heyete bazı yetki ve sorumluluklarını devredebilir. Teknik heyet görevinden İcra Kurulu Başkanına karşı sorumlu olur. İcra Kurulu, **7.1.** maddesinde belirtildiği haliyle, PO'nun Adi Ortaklığın idaresi ve temsili ile ilgili yetki ve sorumluluklarına mâni olmayacak şekilde görevini icra edecektir.

**7.6** Adi Ortaklık'a ilişkin önemli kararlar Ortakların oy birliğiyle alınacaktır. Önemli kararlar şu şekildedir:

a. İcra Kurulu'nun ve/veya Adi Ortaklık'ın proje finansman planının (kar payı dağıtımı vb.) onaylanması

b. Adi Ortaklık'ın malvarlığı (gayrimenkul ve menkul kıymetler) üzerinde üçüncü bir gerçek veya tüzel kişi adına veya Adi Ortaklık adına Ortaklardan birinin borcu için ipotek ve/veya rehin tesis edilmesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

c. Bedeli KDV hariç 1.000.000,00- TL (BirmilyonTürkLirası) ve üzeri olan sözleşme ve fesih ve alım işlemleri

d. Herhangi bir karın beyanı ve ödenmesi veya dağıtımı

e. Hisse senedi opsiyon planının oluşturulması, değiştirilmesi ve sonlandırılması

f. Hisselerin iktisabı ve satışı

g. İş planının ve yıllık bütçenin onaylanması

h. İş kapsamında satışı gerçekleştirilecek bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının belirlenmesi ve güncellenmesi

i. Ana sözleşme değişikliklerinin onaylanması

j. Tasfiye

## MADDE 8- ORTAKLIĞIN SONA ERMESİ, İFLAS KONKORDATO VE HACİZ HALİ

**8.1** Ortaklardan herhangi biri tasfiyeye girer, acze düşer, konkordato ilan eder veya hakkında iflas muamelesi başlatılırsa veya herhangi bir sebepten bu sözleşme tahtındaki mükellefiyetlerini yerine getirmez veya temerrüde düşer de diğer ortağın yazılı ihbarına rağmen 30 gün içinde temerrüt halini ortadan kaldırmaz ise diğer ortaklar temerrüde düşen ortağın mevcut ve fakat kayden kendi yedinde olan hissesine el koyabilir, kayden o ortağın hissesinde olan hakkı kendisine devir veya teslim edilinceye kadar işi durdurabilir, o ortağı ortaklıktan ihraç edebilir, işe onsuz devam etme hakkına haiz olur.

**8.2** Ortaklar iş bu sözleşme 8.8. maddede tanımlanan "Mücbir Sebepler Hariç" fesih ihbarında bulunamazlar. Ancak taraflardan birinin iflas etmesi, konkordato ilan etmesi, tarafların ortaklıktaki hisselerine haciz konulması ve tarafın bu haczi 30 gün içinde kaldırmamış olması hallerine bağlı olarak, tarafın ortaklığın devamı için gerekli görevleri, teminatları ilave sermaye ödemelerini yerine getirmemesi halinde, diğer tarafın derhal müdahale ederek görevini yapamayan tarafı ortaklıktan ve işin yönetiminden çıkartmaya ve ilgili tarafın hisselerini devralmaya hakkı olacaktır.

**8.3** Bir taraf **8.1** madde kapsamında belirtilen herhangi bir sebepten dolayı ayrıldığında ayrılanın alacağının ve borcunun tespitini belirten bilanço, ayrılık tarihi itibariyle tanzim edilir.

**8.4** Ortaklıktan ayrılan taraf, ortaklığın kar ve zararına ortaklıktaki oranına göre ayrılma anı itibariyle katılır. Ayrılan bu ayrılmadan mütevellit, diğer tarafa yüklediği masrafları da karşılamak ile yükümlüdür. Ayrılan tarafın var ise önceden verdiği garanti ve teminatlar sözleşmenin süresi boyunca baki kalacaktır.

**8.5** Ortaklığın sona ermesi veya fesih hallerinde tasfiye işlemleri birlikte yapılacaktır.

**8.6** İşbu Adi Ortaklığın ortakları, İcra Kurulu kararı ve PO'nun yazılı onayıyla kendi hisselerinin bir kısmını veya tamamını diğer özel ya da tüzel kişilere devredebilir veya kendi hisseleri üzerinden Adi Ortaklığa ortak alabilir. Ortakları, Adi Ortaklık'a bu maddede düzenlendiği şekilde dahil olacak gerçek ve/veya tüzel kişilerin, Adi Ortaklık niteliklerine ve yapısına uygun şekilde seçilme zorunluluğunu kabul ve taahhüt eder.

**8.7.** Şirket nev'i değişikliği hallerinde nev'i değiştirme işbu Sözleşme'nin ifasına esaslı etkide bulunuyor ise nev'i değiştirme kararı alan şirket, öncelikler bu değişiklik kararını diğer ortaklara ihbar etmeyi, bu değişiklikten önce işbu Sözleşme uyarınca belirlenen hisselerini diğer ortaklara veya diğer ortakların göstereceği üçüncü şahıs veya kurumlara eşit oranda devretmeyi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

**8.8.** Düşmanlıklar, her çeşit askeri nitelikli operasyon, halk düşmanlarının eylemleri, sivil itaatsizlik, sabotaj, grev, lokavt, yangın, sel, deprem, heyelan, salgın hastalıklar, karantina, kısıtlamalar, savaş

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ilan edilmiş olsun ya da olmasın ya da savaş benzeri olaylar, doğal afetler, ortaklığın veya ortaklığın taraflarının kusur, taksirat, gecikme, suiniyet ve ayıbından kaynaklanmamak koşuluyla ilgili resmi kurumların inşaatı durdurması, idari ve mahalli mercilerin geciktmeye veya işin durmasına sebep olan işlem ve tasarrufları, imar durumu ve plan tadilatında yaşanabilecek gecikmeler, hükümetin işlemleri gibi iradeleri dışında meydana gelen, öngörülemeyen ve engellenmesi mümkün olmayan vb. mücbir sebepler ile zemin yapısının yapılaşmaya uygun olmaması sebebi ile Adi Ortaklık'ın açık kusuru olmaksızın ortaya çıkan aksamalarda, bu aksama süresi iş süresine eklenir ve bu süre için aylık kira tazminatı ödenmez.

**8.9.** İşbu Adi Ortaklık Sözleşmesi Taraflar arasından işbu Adi Ortaklık Sözleşmesi imza tarihinde imzalanan Arsa'nın Adi Ortaklık'a satışına ilişkin Protokol'ün feshi halinde kendiliğinden fesih olur. İşbu feshin Arsa Sahibi'nden kaynaklı olması halinde işbu Adi Ortaklık Sözleşmesi'nin 6.3. maddesi uygulanacaktır.

## MADDE 9- SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ

**9.1** Bu sözleşme yukarıda 3. Numaralı maddede tanımı yapılan işin ve Adi Ortaklık'ın kar-zarar paylaşımının ayni ve/veya nakdi olarak tamamlanmasını müteakip bütün teminatların iadesine ve bu sözleşme ile ortaklar arasındaki bütün hak ve vecibelerin yerine gelmesine ve ortaklık ile 3. Şahıslar ve müesseseler arasındaki hesapların tasfiye edilmesine kadar devam eder.

**9.2** İşin ikmalini müteakip nihai bilanço yapılır. Bu bilançonun Ortaklarca tasdikini müteakip sözleşme sona erer.

**9.3** Ancak ortaklardan her biri İş'in tamamlanmasını müteakip ortaklığın iç ilişkide tasfiyesini talep etme hakkına sahiptir. Ortaklarca tasfiye usulü konusunda ittifak sağlanamazsa, ortaklığın sona ermesi ve tasfiyesini Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca işbu Sözleşme'nin **13.** maddesi uyarınca yetkilendirilmiş mahkemeden her bir ortağın talep ve dava hakkı mevcuttur.

## MADDE 10- HAKLARIN DEVİR VE TEMLİKİ

Ortaklar'dan Ege Yapı, ortaklık paylarını kendisinin kurucusu olduğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na devredebilir. Ortaklar Ege Yapı tarafından yapılacak devrin diğer ortağın rızasına bağlı olmadığı, bu işlemin tek taraflı bir işlem addedilemeyeceği, ilgili devir sonunda Ege Yapı hisselerini devralan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ortaklık sıfatını kazanacağı ve müşterek amaç ve müşterek amaç için birlikte çaba unsurunun devam edeceği hususunda mutabıktır. Belirtilen durum haricinde ise ortaklar Sözleşme konusu yükümlülüklerini, diğer Taraf'ın yazılı onayı olmaksızın devir ve temlik edemeyecektir.

## MADDE 11- DENETLEME

Herhangi bir ortak; ortaklığın hesap ve her türlü faaliyetini, ortaklık çalışmalarını engellemeyecek şekilde denetleyebilir.

## MADDE 12 –YETKİLİ MAHKEME VE TEBLİGAT ADRESİ

**12.1** Taraflar arasında işbu Sözleşme nedeniyle doğabilecek her türlü uyuşmazlıklarda İstanbul (Anadolu) Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir. Anlaşmazlıkların mahkemeye intikal etmiş olması, işbu Sözleşme'nin hiçbir şekilde durması veya yavaşlamasına sebep teşkil etmeyecektir. Bu başvuru Sözleşme konusu kapsamında herhangi bir aşamasında yapılabilecek, ancak karar ve çözüm elde edilene kadar, kira ilişkisi etkilenmeyecektir.

**12.2** Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşme'nin 1'inci maddesinde yazılıdır. Taraflar işbu adreslere yapılacak tebligatların kendilerine yapılmış sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Tarafar'dan herhangi birinin adres değişikliği yaptıması durumunda, bu husus adres değişikliği yapan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taraf'ca karşı tarafa derhal yazılı olarak bildirecektir. Adres değişiklikleri yazılı olarak karşı Taraf'a bildirilmediği takdirde, eski adrese yapılacak tüm tebligat ve yazılı bilditimler adres değişikliği yapan Taraf'ca öğrenilmemiş olsalar dahi Tebligat Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde geçerli kabul edilecektir.

**MADDE 13- SÖZLEŞME'DE DEĞİŞİKLİK VE KANUNİ HÜKÜMLER**

**13.1** Ortaklardan Ege Yapı'nın işbu Adi Ortaklık'tan kaynaklı her türlü hakkını kurulacak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na devir hali hariç olmak üzere, İşbu Sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılması veya Sözleşme'de hüküm bulunmaması sebebi ile yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde İcra Kurulu kararı ile mutabakat metni düzenlenerek değişiklik yapılabilir.

**13.2.** İşbu Sözleşme kapsamında düzenlenmemiş olan hususlar ile ilgili olarak; öncelikle 6098 sayılı Borçlar Kanun'unun adi şirketlere ilişkin hükümleri, burada ilgili uyuşmazlıklara ilişkin hükümlerin bulunmadığı takdirinde ise 6102 sayılı Türk Ticaret Kanun'unun ilgili hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanması gereklidir.

**MADDE 14- SON HÜKÜM**

İş bu sözleşme ekleri hariç 4 (dört) sayfadan ve 14 ana maddeden ibaret olup iki nüsha olarak düzenlenerek Taraflarca tam olarak okunup anlaşılarak hür irade ile 13.04.2022 tarihinde imzalanarak, imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

| EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ | ASLANTÜRKLER İNŞAAT |
|---|---|
| YAPI A.Ş. | |

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

**PROTOKOL**

**I-) TARAFLAR**

**1) EGE YAPI A.Ş.**

Burhaniye Mah. Kanuni Sultan Süleyman, Sok. Mabeyin Konakları No: 4 D Blok Altunizade, Üsküdar-İstanbul

**2) ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL ve GIDA İTHALAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Ömer Avni Mah.Prof.Dr.Tarık Zafer Tunaya Sokak No : 10 İç Kapı No : 11 Beyoğlu/ İstanbul

İşbu Protokol'de EGE YAPI A.Ş. (**"Ege Yapı"**), ASLANTÜRKLER İNŞAAT (**"Arsa Sahibi"**) olarak, ayrı ayrı "Taraf" birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır.

**II-) PROTOKOL'ÜN KONUSU**

İşbu Protokol'ün konusu; Arsa Sahibi'nin maliki olduğu İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 1 Parselde kayıtlı, tarla niteliğindeki taşınmaz'ın ("Arsa") Arsa Sahibi ile Ege Yapı arasında kurulan/kurulacak EGE YAPI – ASLANTÜRKLER ADİ ORTAKLIĞI'na ("Adi Ortaklık") satışına ilişkindir.

**III-) PROTOKOL'ÜN HÜKÜMLERİ**

a) Arsa işbu protokol imza tarihi ile Arsa Sahibi'nin üzerinde olup Arsa Sahibi, işbu Taşınmaz'ın tapusunu her türlü takyidattan ari olarak Adi Ortaklık tarafından Arsa üzerinde inşa edilecek olan inşaat projesinin inşaat yapı ruhsatının alınmasını müteakip 10 gün içerisinde Adi Ortaklık'a devredeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

b) İşbu protokol imza tarihi itibariyle Arsa'nın satış bedeli 100.000.000,00 TL (YüzmilyonTürkLirası) ("Arsa Satış Bedeli") olup işbu bedele her ayın ilk günü (ÜFE+TÜFE)/2 oranında artış uygulanacaktır. Tapu devir tarihindeki işbu artış uygulanan güncel bedel tapu devrine esas alınacak satış bedeli olacaktır.

c) Arsa Satış Bedeli ve buna ek olarak işbu bedele her ayın ilk günü uygulanan (ÜFE+TÜFE)/2 oranında artış bedeli Adi Ortaklık tarafından Arsa Sahibi'ne Arsa üzerinde inşa edilecek projenin inşaat yapı ruhsatının alınmasını ve Arsa bedeli hariç projenin tamamlanma maliyetini karşılayacak satış gelirinin elde edilmesini müteakip satışlardan elde edilen gelirden ödenmeye başlanacak olup ödeme yapılmaya başlandıktan sonra Arsa Satış Bedeli'nin kalan bakiye kısmına aylık (ÜFE + TÜFE)/2 oranında artış uygulanacaktır.

d) İşbu satışa ilişkin tapu alım-satım masraflarının tamamı Adi Ortaklık tarafından karşılanacaktır.

e) Arsa Sahibi tarafından Arsa tapusunun her türlü takyidattan ari olarak Adi Ortaklık'a inşaat yapı ruhsatının alınmasını müteakip 10 gün içerisinde devredilmemesi durumunda Arsa Sahibi Adi Ortaklık'ı oluşturan şirketlere gecikilen her bir gün için günlük toplam 1.000,00 USD cezai

bedeli hisseleri oranında ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. İşbu gecikmenin 30 günü aşması durumunda Ege Yapı'nın işbu sözleşmeyi haklı nedenle fesih hakkı saklıdır.

f) Arsa Sahibi, Adi Ortaklık ortaklarından Ege Yapı'nın ortaklık payını Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na devretmesi halinde işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve borçlarına halel gelmeyeceğini. Sözleşmenin aynen yürürlükte kalacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

g) Arsa Adi Ortaklık tarafından devralınana kadar Arsa'ya ilişkin Adi Ortaklık tarafından yapılan tüm masraflar, varsa Arsa üzerindeki haciz, vergi borcu vs. şerhlerin kaldırılmasına ilişkin yapılan tüm ödemeler Arsa Sahibi'nin asli yükümlülüğünde olup Arsa devralındıktan sonrasına ilişkin olarak oluşacak tüm masraflar Adi Ortaklık'a aittir.

h) İnşaatın, ikmali ve teslim süresi, Taşınmaz'ın boş olarak Adi Ortaklık'a teslimini müteakip yapı ruhsatı alım süresi de dahil olmak üzere toplam 48 aydır. Bu süreye yapı kullanma izin belgesi alımı için gerekli süre dâhil değildir. Yapı ruhsatı alım süresi Taşınmaz'ın boş olarak Adi Ortaklık'a tesliminden itibaren 12 ay olup bu süre zarfında yapı ruhsatı alınamaması halinde Arsa Sahibi herhangi bir tazminat ödemeksizin işbu Sözleşme'yi tek taraflı olarak feshedebilir. İnşaatın yapı rusatı alım süresi dahil toplamda 48 ay içerisinde tamamlanamaması halinde Ege Yapı Arsa Sahibi'nin gecikme dolayısıyla uğradığı zararlara karşılık gecikme yaşanan her bir bağımsız bölüm için aylık 1.000 USD kira tazminatı ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

i) Grev, lokavt, yangın, sel, deprem, heyelan, salgın hastalıklar, savaş ve benzeri olaylar, pandemi, doğal afetler, ilgili resmi kurumların inşaatı durdurması, idari ve mahalli mercilerin gecikmeye veya işin durmasına sebep olan işlem ve tasarrufları, imar durumu ve plan tadilatında yaşanabilecek gecikmeler, halk düşmanlarının eylemleri, sabotaj, öngörülemeyen ve engellenmesi mümkün olmayan vb. mücbir sebepler ile zemin yapısının yapılaşmaya uygun olmaması sebebi ile Adi Ortaklık'ın açık kusuru olmaksızın ortaya çıkan aksamalarda, bu aksama süresi iş süresine eklenir ve bu süre için aylık kira tazminatı ödenmez.

## IV-) UYGULANACAK HUKUK VE İHTİLAFLAR

İşbu Protokol Türk Hukuku'na tabi olacak ve Türk Hukuku'na uygun olarak yorumlanacaktır. Protokol ile ilgili olarak doğacak her türlü uyuşmazlığı çözmeye İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Taraflar arasından işbu Protokol tarihinden önce imzalanmış sözleşmeler ile işbu sözleşme arasında ihtilaf olması durumunda işbu Protokol hükümleri esas alınacaktır.

## V-) FESİH

a) İşbu Protokol'ün herhangi bir nedenle feshi halinde fesih tarihine kadar Adi Ortaklık tarafından yapılan harcamalar (ÜFE+TÜFE)/2 eklenmek suretiyle Adi Ortaklık'a Arsa Sahibi tarafından geri ödenecektir.

b) Arsa'nın Adi Ortaklık'a devredilmesinden sonra ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeniyle veya imar planı iptali sebebiyle Arsa'da proje geliştirilmesi mümkün hale gelmezse, bu sebebin ortaya çıkmasından sonra en geç 7 gün içinde Adi Ortaklık bu durumu Arsa Sahibi'ne bildirecektir. Bu durumda Arsa Sahibi, Adi Ortaklık'tan Arsa satış bedeli'nin tamamını aldıysa Arsa'yı satış bedeli ile

geri satın alacağını, Adi Ortaklık tarafından Arsa satış bedeline ilişkin kısmi ödeme yapıldıysa Arsa'yı ilgili ödeme iade edilmek suretiyle geri satın alacağını, Adi Ortaklık tarafından Arsa satış bedeline ilişkin kısmi ödeme yapıldıysa Arsa'yı ilgili ödeme iade edilmek suretiyle geri satın alacağını, Adi Ortaklık tarafından Arsa satış bedeline ilişkin herhangi bir bedel ödenmedi ise Adi Ortaklık Arsa'yı bedelsiz olarak iade edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

c) İşbu protokol Taraflar arasından işbu protokol imza tarihinde imzalanan Adi Ortaklık Sözleşmesi'nin feshi halinde kendiliğinden fesih olur.

**VI-) YÜRÜRLÜK VE İMZA**

6 (altı) maddeden oluşan işbu Protokol, Taraflar'ca okunup kabul edilerek iki nüsha olarak 13/04/2022 tarihinde tanzim ve imza olunmuştur.

| | |
|---|---|
| **EGE YAPI A.Ş.** | **ASLANTÜRKLER İNŞAAT LİMİTED ŞİRKETİ** |
| EGE YAPI A.Ş. | ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Ömer Asım Mah.Prof.Dr.Şerif Zafer Tunaya Sk.No:10 İç Kapı No:11 Beyoğlu/İSTANBUL Beyoğlu V.D.:050 052 1728 Mersis No:0090062172800001 Ticaret Sicil No:370550 - 5 |

ÖĞÜK MÜHÜRLÜDÜR

T.C. KADIKÖY 19.NOTERLİĞİ Şemsettin Günaydın Cad.Falk Vank Apt. No:219 / A Fenerbahçe – Kadıköy / İST. Tel: 0216 363 13 27 Tel Fax: 0216 363 12 94

10 Ağustos 2022

№ 19674

**ADİ ORTAKLIK TADİL SÖZLEŞMESİ**

1 **TARAFLAR**

EGE YAPI A.Ş.

ASLANTÜRKLER İNŞ.TUR.ENER.TEKS. VE GID.İTH.TİC.LTD.ŞTİ.

**KONU VE HÜKÜMLER:** Bizler EGE YAPI A.Ş., ASLANTÜRKLER İNŞ.TUR.ENER.TEKS. VE GID.İTH.TİC.LTD.ŞTİ. ADİ ORTAKLIĞI olarak ilk imza ladığımız 20.04.2022 tarih ve 08622 sayı ile Kadıköy 19.Noterliği'nde imza edilmiş olan esas adi ortaklık sözleşmesi Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi ile son halini almıştır.

Bu kez Ortaklık hisseleri EGE YAPI A.Ş.' nin % 50' lik hissesinin tamamının EGEYAPI AVRUPA GAYR.GEL.İNŞ.TAAH.YAT. A.Ş.' ye devri nedeniyle ortaklık sözleşmesinin ortaklık hisseleri ile ilgili maddelerini aşağıdaki şekilde tadil ettiğimizi; Ortaklık hisseleri, yapılan bu tadilatla taraflardan hiçbirine ilave bir yükümlülük getirmeksizin aşağıda yazılı olduğu şekilde yeniden belirlenmiştir. Tüm taraflar adi ortaklığa ilişkin hisse durumunun aşağıda yazılı olduğu üzere hisse durumunun bu şekilde yeniden belirlenmesi sebebiyle birbirlerinden alacak veya hak talebi olmadığını açıkça beyan, kabul ve taahhüt ederler.

Ortaklığın Sermayesi: 1.000.- TL' si (Bin TürkLirası)

Tadil Edilerek Hükümsüz Olan Adi Ortaklık Hükmüne Göre Pay Oranları

%50 EGE YAPI A.Ş.

%50 ASLANTÜRKLER İNŞ.TUR.ENER.TEKS. VE GID.İTH.TİC.LTD.ŞTİ.

(İşbu tadil sözleşmesi ile yukarıda yazılı hisse paylaşım oranları tamamen geçersiz ve hükümsüz olmuştur.)

Yeniden düzenleme sonrası yeni pay oranları: (İş bu sözleşmenin imzalanması ile geçerlilik kazanacak ve tüm taraflarca mutabakata varılmış en son hisse paylaşım oranları)

%50 EGEYAPI AVRUPA GAYR.GEL.İNŞ.TAAH. A.Ş.

%50 ASLANTÜRKLER İNŞ.TUR.ENER.TEKS. VE GID.İTH.TİC.LTD.ŞTİ.

Yukarıda yazılı hükümler sonucunda EGE YAPI A.Ş.'nin ortaklıkta hiçbir hissesi kalmamış ve bu kapsamda ortaklıktan çıkmıştır. Ortaklıkta hiçbir hissesi kalmamış olması sebebiyle de adi ortaklığın unvanı bu tarih itibariyle EGEYAPI AVRUPA – ASLANTÜRKLER ADİ ORTAKLIĞI olarak tadil edilmiştir. İş bu hisse devirleri tamamen tarafların ortak ve hür iradeleri ile gerçekleşmiş olup bu hisse devirleri ile ilgili olarak tarafların birbirlerinden hiçbir alacak ve borçları olmayıp taraflar bu sebeple birbirlerini en geniş manada gayrikabili rücu ibra ederler. İş bu tadil sözleşmesi tüm taraflarca imzalanarak yürürlüğe girmiştir İş bu sözleşmede yazılı hususlar dışında esas adi ortaklık sözleşmesi aynen yürürlüğünü korumaktadır.

Ek 1: Kadıköy 19. Noterliği, 20.04.2022 tarih ve 08622 sayılı adi ortaklık sözleşmesi.

EGE YAPI A.Ş.

EGEYAPI AVRUPA GAYR.GEL.İNŞ.TAAH. A.Ş.

ASLANTÜRKLER İNŞ.TUR.ENER.TEKS. VE GIDA İTH.TİC.LTD.ŞTİ.

T.C. KADIKÖY ONDÖRTÜNCÜ NOTERİ

**T ü r k i y e  C u m h u r i y e t i**

Tarih:
Yev.No:

T.C.
KADIKÖY 19.
NOTERLİĞİ

KADIKÖY 19. NOTERİ
PERİHAN AKÇA

TÜCCARBAŞI MAH.
ŞEMSETTİN GÜNALTAY
CAD. FAİK VANK APT.
NO:210/A ERENKÖY
KADIKÖY / İSTANBUL
Tel:+902163572041
Fax:

Dışarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem altındaki imzaların **3250591118** vergi numaralı **EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **10/01/2028** geçerlilik tarihli, **A08D01384** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **Ayhan** , ana adı **Nimeti Gönül** , doğum tarihi **27/2/1974** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **17423316984** T.C. kimlik numaralı **HASAN İNANÇ KABADAYI 3250581454** vergi numaralı **EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **10/01/2028** geçerlilik tarihli, **A08D01384** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **Ayhan** , ana adı **Nimeti Gönül** , doğum tarihi **27/2/1974** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **17423316984** T.C. kimlik numaralı **HASAN İNANÇ KABADAYI** ile **0900621728** vergi numaralı **ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **05/04/2030** geçerlilik tarihli, **A27F05584** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **İlyas** , ana adı **Hayriye** , doğum tarihi **1/3/1975** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **10674028446** T.C. kimlik numaralı **MUHİTTİN ASLANTÜRK** ile **0900621728** vergi numaralı **ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **12/11/2029** geçerlilik tarihli, **A23P10528** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **İlyas** , ana adı **Hayriye** , doğum tarihi **6/9/1969** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **10722026820** T.C. kimlik numaralı **YAKUP ASLANTÜRK** isimli kişilere ait olduğunu işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen **şirket merkez** adresinde huzurumda alındığını, onaylarım. **On Ağustos İkibinyirmiiki, Çarşamba günü 10/08/2022**

DAYANAK: **KADIKÖY 19**. Noterliği'nden **18/09/2020** tarih ve **23037** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ** adına **21/08/2020** tarihinden itibaren **MÜNFERİT imzası ile 3 yıl** süre ile temsile **HASAN İNANÇ KABADAYI** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. **KADIKÖY 19**. Noterliği'nden **16/10/2020** tarih ve **25149** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ** adına **18/09/2020** tarihinden itibaren **MÜNFERİT imzasıyla 3 yıl** süre ile temsile **HASAN İNANÇ KABADAYI** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. **BEYOĞLU 25.** Noterliği'nden **24/03/2022** tarih ve **13430** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **ASLANTÜRKLER İNŞAAT TURİZM ENERJİ TEKSTİL VE GIDA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ** adına **24/03/2022** tarihinden itibaren **AKSİ KARAR ALININCAYA KADAR MÜNFERİT imzası** süre ile temsile **MUHİTTİN ASLANTÜRK, YAKUP ASLANTÜRK** isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü.

KADIKÖY 19. NOTERİ
Perihan AKÇA

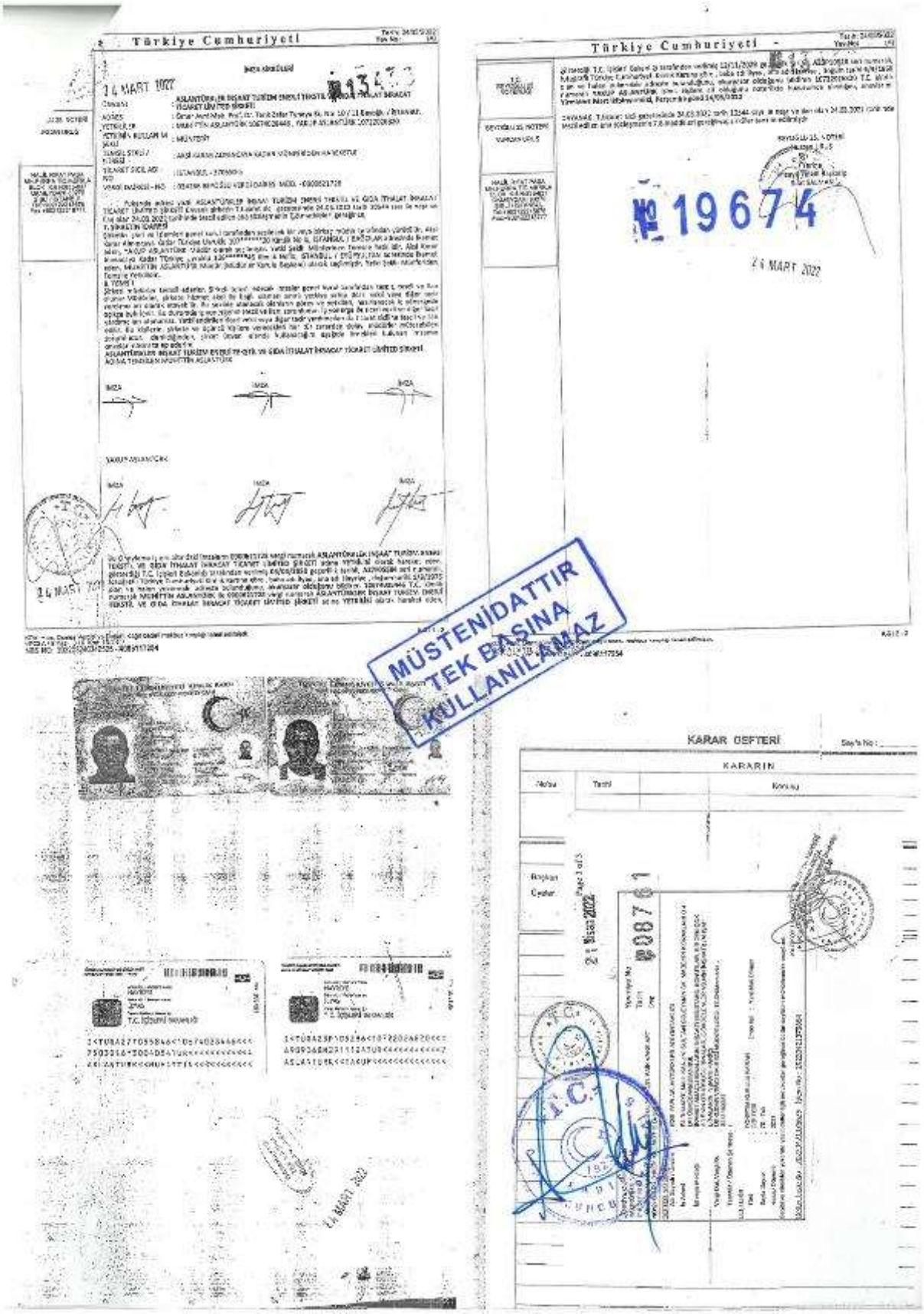
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Derya BİLİK

KADIKÖY 19. NOTERİ

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
DB34 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 4.8.1
NBS NO: 202208100341019 - **8212786878**

A-1 / 1 - 1

invest
2025/2559


Türkiye Cumhuriyeti
14 MART 1997
Türkiye Cumhuriyeti
№ 19674
24 MART 2022
MÜSTENİDATTIR
TEK BAŞINA
KULLANILAMAZ
KARAR DEFTERİ
KARARIN

Türkiye Cumhuriyeti

SÖĞÜT KÜHÜRLÜDÜR İMZA SİRKÜLERİ № 25149

KADIKÖY 19. NOTERİ Perihan AKÇA

UNVANI : EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş.
ADRES : Bor Yanşı, Kemal Sultan Sokaktan No:4 Kadıköy Ata-Ofisler Ofisler / İSTANBUL
VERİLİ : HASAN İNANÇ KARADAYI 17439336984
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜŞterek
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 18.09.2020 tarihinden 18.09.2023 tarihine kadar
TİCARET SİCİL ADI - NO : İstanbul - 551863
VERİGİ DAİRESİ - NO : 0842177 ÖSKÜDAR - 3250591458

Yukarıda adresi yazılı EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş. unvanlı şirketin İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 14.10.2020 tarihinde tescili yapılan 18.09.2020 tarihli genel kurul kararında:
YENİ ATANAN TEMSİLCİLER
17439336984 kimlik numaralı, İSTANBUL KADIKÖY adresinde ikamet eden, HASAN İNANÇ KARADAYI, 18.09.2023 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Müştereken temsile yetkilidir.
dedi ilgililer, şirket imzası altında kullanacağım aşağıda örneklerini bulunan imzamın onaylanmasını talep ederim.
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş. AD NA TEMSİLEN ( ... ) HASAN İNANÇ KARADAYI

İMZA İMZA İMZA

KADIKÖY 19. NOTERİ Perihan AKÇA

MÜSTENİDATTIR TEK BAŞINA KULLANILAMAZ

Türkiye Cumhuriyeti

SÖĞÜT KÜHÜRLÜDÜR İMZA SİRKÜLERİ № 23037

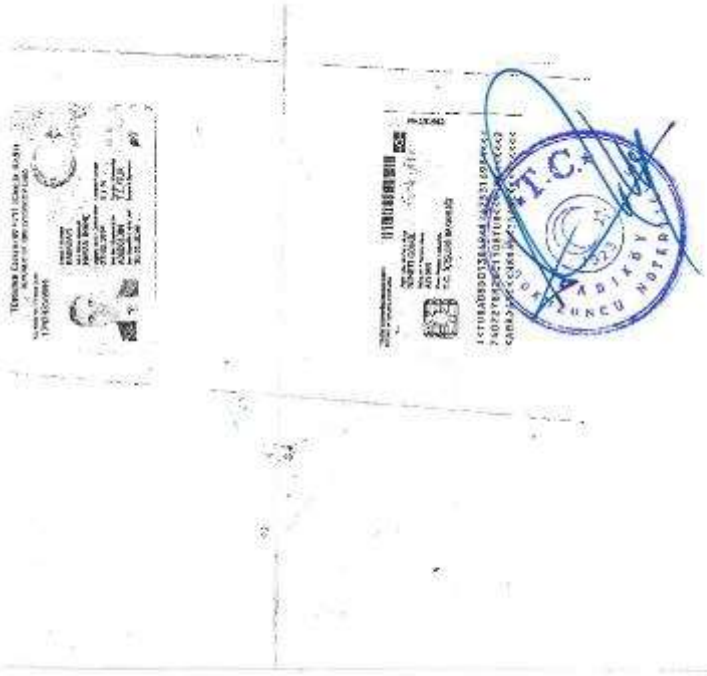
KADIKÖY 19. NOTERİ Perihan AKÇA

UNVANI : EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : Barbaros Mah. Kemal Sultan Sokaktan Sk. No: 4 D / 1 Daireler / İSTANBUL
VERİLİ : HASAN İNANÇ KARADAYI 17439336984
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Müşterek
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 21.08.2020 tarihinden 21.08.2023 tarihine kadar
TİCARET SİCİL ADI - NO : İstanbul - 625343-0
VERİGİ DAİRESİ - NO : 0842177 ÖSKÜDAR - 3250591118

Yukarıda adresi yazılı EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ unvanlı şirketin İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 14.09.2020 tarihinde tescili yapılan 21.08.2020 tarihli Genel Kurulu Kararına göre
YENİ ATANAN TEMSİLCİLER: 174******** kimlik numaralı, İstanbul/Kadıköy adresinde ikamet eden, HASAN İNANÇ KARADAYI 21.08.2023 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: Müştereken Temsile Yetkilidir
dedi ilgililer, şirket imzası altında kullanacağım aşağıda örneklerini bulunan imzamın onaylanmasını talep ederim.
EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN ( ... ) HASAN İNANÇ KARADAYI

İMZA İMZA İMZA

KADIKÖY 19. NOTERİ Perihan AKÇA



| | |
|---|---|
| **ADI-SOYADI** | **: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL** |
| **İKAMETGAH ADRESİ** | : Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL |
| **ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)** | : |

- 1989 – 1992, Yalçın Eskiyapan İlkokulu, Ankara
- 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara
- 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara
- 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara
- 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya
- 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul

| | |
|---|---|
| **MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI** | : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| **T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI** | : 40439105624 |
| **VERGİ KİMLİK NUMARASI** | : - |
| **ORTAKLIK PAYI** | : %59,09 |

**DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ**

| | Kuruluşun Unvanı | Giriş-Ayrılış Tarihi | Görev Unvanı |
|---|---|---|---|
| 1- | Sahış işletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme) | 05.05.2011 – 04.10.2011 | Değerleme Uzmanı / Eksper |
| 2- | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 27.07.2005 – 30.03.2010 | Değerleme Uzmanı / Eksper |
| 3- | Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi | 01.04.2004 – 31.01.2005 | Harita Teknikeri |
| 4- | Üstyapı İnşaat Limited Şirketi | 11.05.2002 – 30.09.2002<br>13.06.2003 – 25.09.2003 | Harita Teknikeri |

**VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

| Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı | Değerleme Konusu | Görev Unvanı |
|---|---|---|
| Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme) | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Eksper |
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Eksper |

**DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR**

| Yılı | Eğitimin Süresi | Eğitimin Adı | Sertifika |
|---|---|---|---|
| | | | |

**ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR**

| Başlangıç Yıl/Ay | Şirket Adı/Yeri | Faaliyet Konusu | Pozisyon İlişki Türü | % Ortaklık |
|---|---|---|---|---|
| 2011/10 | İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık | Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu | 59,09 |

| | |
|---|---|
| **ADI-SOYADI** | **: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU** |
| **İKAMETGAH ADRESİ** | : Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL |
| **ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)** | : |

- Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993
- Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998
- Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003

| | |
|---|---|
| **MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI** | : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| **T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI** | : 17667214242 |
| **VERGİ KİMLİK NUMARASI** | : - |
| **ORTAKLIK PAYI** | : %40,91 |

**DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ**

| | Kuruluşun Unvanı | Giriş-Ayrılış Tarihi | Görev Unvanı |
|---|---|---|---|
| 1- | Şahıs işletmesi (HSG Değerleme) | 01.03.2011 – 04.10.2011 | Değerleme Uzmanı / Eksper |
| 2- | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 20.01.2006 – 28.02.2011 | Değerleme Uzmanı / Eksper |
| 3- | Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık | 10.07.2003 – 09.03.2004 | Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı |

**VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

| Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı | Değerleme Konusu | Görev Unvanı |
|---|---|---|
| Şahıs işletmesi (HSG Değerleme) | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Eksper |
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Eksper |

**DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR**

| Yılı | Eğitimin Süresi | Eğitimin Adı | Sertifika |
|---|---|---|---|
| | | | |

**ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR**

| Başlangıç Yıl/Ay | Şirket Adı/Yeri | Faaliyet Konusu | Pozisyon İlişki Türü | % Ortaklık |
|---|---|---|---|---|
| 2011/10 | İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık | Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu | 40,91 |

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.11.2018 No : 410986

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

## Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

## Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

## Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

**Belge Tarihi: 18.10.2019** **Belge No: 2019-01.1953**

**Sayın Haydar BİLGEÇ**

(T.C. Kimlik No: 52720249832 - Lisans No: 410986 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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**

TDUB

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

**Belge Tarihi: 22.11.2019** **Belge No: 2019-01.2346**

**Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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**

TDUB

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

**Belge Tarihi: 27.11.2019** **Belge No: 2019-01.2396**

**Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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**