

**EYG GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**11 ADET BÜRO  
(12744 PARSEL)  
KAĞITHANE/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2022/3470**

## İÇİNDEKİLER

<b>1.BÖLÜM</b>	<b>RAPOR ÖZETİ .....</b>	<b>3</b>
<b>2.BÖLÜM</b>	<b>ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.</b>	<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>4</b>
<b>3.BÖLÜM</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.</b>	<b>DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2.</b>	<b>MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3.</b>	<b>UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>7</b>
<b>4.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.</b>	<b>TAKYİDAT İNCELEMESİ.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....</b>	<b>9</b>
<b>4.3.</b>	<b>İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....</b>	<b>10</b>
<b>4.3.1.</b>	<b>SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....</b>	<b>10</b>
<b>4.3.2.</b>	<b>BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3.3.</b>	<b>YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>12</b>
<b>4.3.4.</b>	<b>ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....</b>	<b>12</b>
<b>4.3.5.</b>	<b>RUHSAT ALINMIŞ YAPILarda İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>	<b>12</b>
<b>4.3.6.</b>	<b>MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>12</b>
<b>4.4.</b>	<b>SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....</b>	<b>12</b>
<b>4.4.1.</b>	<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....</b>	<b>12</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....</b>	<b>12</b>
<b>4.5.</b>	<b>YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>12</b>
<b>5.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>13</b>
<b>5.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....</b>	<b>13</b>
<b>5.2.</b>	<b>GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....</b>	<b>14</b>
<b>5.3.</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....</b>	<b>15</b>
<b>5.4.</b>	<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....</b>	<b>15</b>
<b>6.BÖLÜM</b>	<b>GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>16</b>
<b>6.1.</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ.....</b>	<b>16</b>
<b>6.2.</b>	<b>TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER .....</b>	<b>18</b>
<b>6.3.</b>	<b>BÖLGE ANALİZİ .....</b>	<b>18</b>
<b>6.3.1.</b>	<b>İSTANBUL İLİ .....</b>	<b>18</b>



6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ .....	19
<b>6.4.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....</b>	<b>20</b>
<b>6.5.</b>	<b>EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....</b>	<b>20</b>
<b>7.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>	<b>21</b>
<b>7.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDEN KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....</b>	<b>21</b>
<b>8.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....</b>	<b>22</b>
<b>8.1.</b>	<b>PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>22</b>
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	22
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
<b>8.2.</b>	<b>GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>24</b>
<b>8.3.</b>	<b>ULAŞILAN SONUÇ.....</b>	<b>25</b>
<b>8.4.</b>	<b>MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....</b>	<b>25</b>
<b>8.5.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>26</b>
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.5.2.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	27
<b>9.BÖLÜM</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....</b>	<b>27</b>
<b>10.BÖLÜM</b>	<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....</b>	<b>28</b>

## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	:	23 Ağustos 2022
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	:	Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	:	08 Eylül 2022
<b>Rapor Tarihi</b>	:	13 Eylül 2022
<b>Raporun Türü:</b> <b>Müşteri / Rapor No</b>	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 796 - 2022/3470
<b>Değerleme Konusu</b> <b>Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi, No: 1, (12744 Parsel) Kağıthane/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12744 nolu parsel (Bkz. Ekler)
<b>İmar Durumu</b>	:	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma koşularının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
<b>Raporun Konusu</b>	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

### 12744 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>23.600.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>27.848.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDÖĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> 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

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

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyle 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'luk kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 313 66 64
<b>SERMAYESİ</b>	: 66.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 15.09.2021
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklılığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gereklı görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekdir:

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

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyle, 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 değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunu kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar bekleyenlerine 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 yansıtmasına 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 varsayıılır.

(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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

### **3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12744 no'lu parselde kayıtlı 11 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 değerlermenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirılmıştır.
- 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 RESMI KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Kağıthane
<b>MAHALLE</b>	:	Merkez
<b>PAFTA NO</b>	:	13
<b>ADA NO</b>	:	0
<b>PARSEL NO</b>	:	12744
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	1.308,45 m <sup>2</sup>

BB NO	MALİK	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVİMİYE	TARİH
40	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	854 / 60000	565	55948	23995	27.09.2021
41	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	848 / 60000	565	55949	23995	27.09.2021
44	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	868 / 60000	565	55952	23995	27.09.2021
45	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ <sup>2</sup>	2.	Ofis	786 / 60000	565	55953	24003	27.09.2021
46	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ <sup>2</sup>	2.	Ofis	780 / 60000	565	55954	24003	27.09.2021
47	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	866 / 60000	565	55955	23995	27.09.2021
53	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	3.	Ofis	848 / 60000	565	55961	23995	27.09.2021
58	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ <sup>2</sup>	3.	Ofis	780 / 60000	565	55966	24003	27.09.2021
59	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ <sup>2</sup>	3.	Ofis	868 / 60000	565	55967	24003	27.09.2021
60	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ <sup>2</sup>	3.	Ofis	590 / 60000	566	55968	24003	27.09.2021
61	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	3.	Ofis	576 / 60000	566	55969	23995	27.09.2021

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.09.2022 tarihi itibarıyle değerlendirmeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde tapu kayıt belgelerinin birer sureti sunulmuştur.

#### Beyanlar Bölümü:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)  
(21.06.2017 – 11582) (Tümü)



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

- Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (21.09.2021 – 23431) (40, 41, 44, 47, 53 ve 61 Nolu BB)
- Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (22.02.2016 – 3799) (Tümü)

#### **Rehinler Bölümü:**

#### **40 ve 41 nolu bağımsız bölümler üzerinde**

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 22.12.2017 tarih 22476 yevmiye no ile 1.0 dereceden 3.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **44, 47, 53 ve 61 nolu bağımsız bölümler üzerinde**

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 08.12.2017 tarih 21464 yevmiye no ile 1.0 dereceden 10.260.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **45 nolu bağımsız bölüm üzerinde**

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 14.01.2021 tarih 922 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.060.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **46 nolu bağımsız bölüm üzerinde**

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 18.07.2017 tarih 12892 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **58 nolu bağımsız bölüm üzerinde**

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 27.10.2017 tarih 18801 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.680.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **59 nolu bağımsız bölüm üzerinde**

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 31.10.2017 tarih 18947 yevmiye no ile 1.0 dereceden 900.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **60 nolu bağımsız bölüm üzerinde**

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 27.10.2017 tarih 18800 yevmiye no ile 1.0 dereceden 2.130.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

### **4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı, cins değişikliği beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortakları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde,

devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığı, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

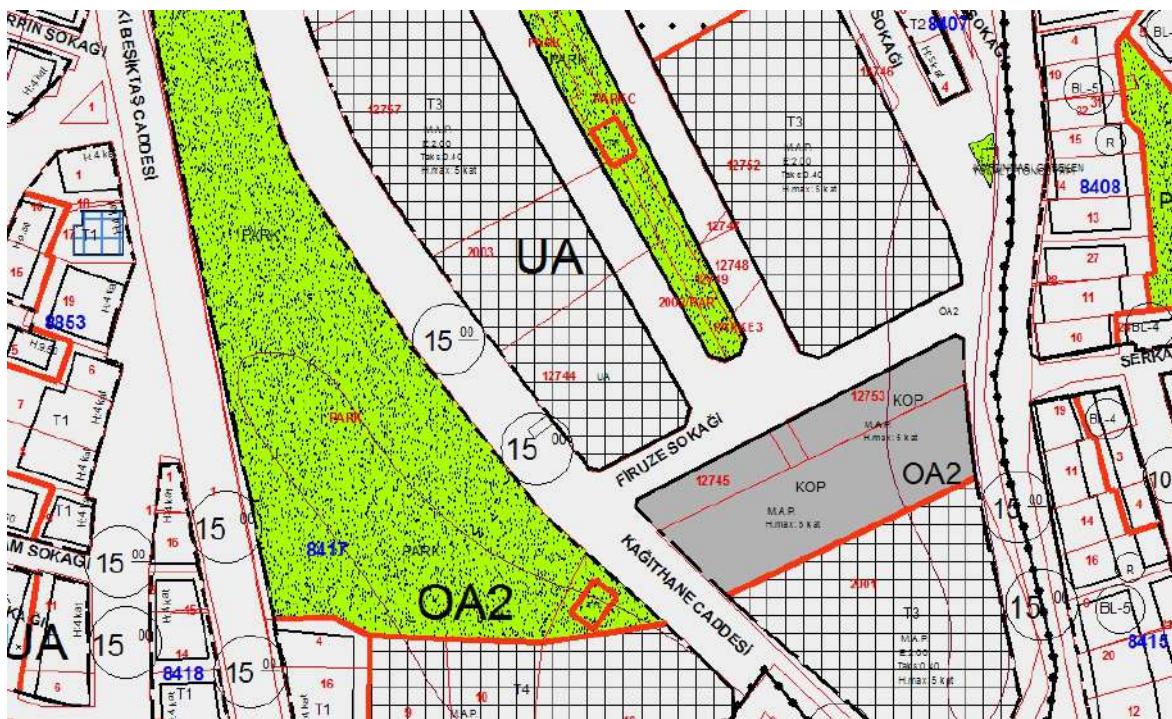
Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

### **4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Kağıthane Belediyesi'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapışma koşularının 'Ayrık Nizam', 'Hmax: 5 Kat', 'TAKS: 0,40', 'Emsal: 2,00' şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

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



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

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada bila tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (02.04.2014 - 3/35)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M <sup>2</sup> )
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26
YENİDEN RUHSATI (14.11.2014 - 10/33)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M <sup>2</sup> )
OFİS VE İŞYERİ	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (29.03.2017 - 2/39)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M <sup>2</sup> )
OFİS VE İŞYERİ	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26

#### **4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Ela Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mevcut malikleri adına 27.09.2021 tarihinde tescil edildiği, bu tarih sonrasında tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

#### **4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

### **4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 12744 nolu parselde yer alan 11 kapı nolu Oficity Sitesi / A Ofis bünyesinde yer alan 11 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, ticaret merkezleri, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondu niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Günübirlik ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Kağıthane İlçe Emniyet Müdürlüğü, Kağıthane Tapu Müdürlüğü, Kağıthane Belediyesi, Hasbahçe Caddesi ve Çağlayan Adliyesi yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge topografik olarak eğimli ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım Cendere Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.





## 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Oficity Sitesi, 12715, 12734, 12744, 12752, 12757 ve 2006 parceller üzerinde yer almaktır olup konu taşınmazların yer aldığı Y Ofis 2.553,85 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 12757 nolu parselde konumluudur.
- Bina, 4 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 4. ve 3. bodrum katlarında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 5 adet dükkan, 2 adet ofis ve 1. bodrum katta konumlu olan dükkanlara ait depo alanları; 1. bodrum katında, 5 adet ofis, 2 adet depolu dükkan ve zemin katta konumlu dükkanlara ait depo alanları; zemin katında, bina girişi, 2 adet dükkan, 3 adet depolu dükkan ve 6 adet ofis; normal katlarında 12'şer adet ofis olmak üzere toplam 73 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheinden sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Blokların dış cephesi kompozit panel giydirmiştir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.



BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
40	2.	Ofis	54
41	2.	Ofis	54
44	2.	Ofis	52
45	2.	Ofis	47
46	2.	Ofis	46
47	2.	Ofis	51
53	3.	Ofis	54
58	3.	Ofis	46
59	3.	Ofis	51
60	3.	Ofis	35
61	3.	Ofis	33

- Taşınmazların bir kısmı kullanım fonksiyonları doğrultusunda tefriş edilmiş bir kısmı ise Shell&core hallededir. Taşınmaz bünyesindeki işyerlerinin kiralama ya da satışları genellikle Shell&core olarak yapılmaktadır. Bu sebeple taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.

### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKILEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

### **5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

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

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

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- (c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlандıkları gibi ofis/büro olarak kullanılması olduğu görüş ve kararlılığımızdır.



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

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

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

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

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

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

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

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak

Üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilirlikte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımıası ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımıası ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

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

## 6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

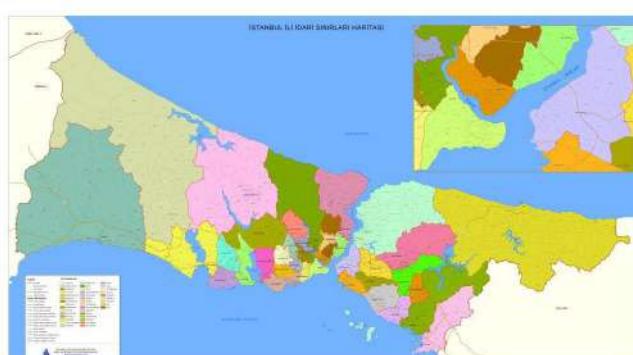
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle geopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırmaması.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alanında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

## 6.3. BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul,  $42^{\circ}$  K,  $29^{\circ}$  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 metropolidür.

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  $7^{\circ}\text{C}$  ile  $9^{\circ}\text{C}$  civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık  $28^{\circ}\text{C}$ '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 ölçüğünde 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. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaşım alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayatı geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir çalışma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.

Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

## 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

## 6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

### Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde A Blok'ta 3. normal katta konumlu, 66 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.750.000,-TL (26.515,- TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0531 382 82 82)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 62 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.600.000,-TL (25.806,- TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0541 806 22 07)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 9. normal katta konumlu, 126 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 2.900.000,-TL (23.015,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.500.000,-TL (30.000,- TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta 3. normal katta konumlu, 51 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.250.000,-TL (24.509,- TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 311 75 86)



### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;**

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 1. normal katta konumlu, 55 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis aylık 6.500,-TL (118,18-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 1. normal katta konumlu, 81 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis aylık 9.500,-TL (117,28-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0533 205 00 32)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 6. normal katta konumlu, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis aylık 6.750,-TL (103,84-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 72 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak beyan edilen ofis aylık 7.400,-TL (102,77-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 110 92 00)

## **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 (INA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverisizlik, 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 yaklaşımındır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

## 8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için  $m^2$  birim değeri belirlenmiştir.

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

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, büyülüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

#### 8.1.1. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı ( $m^2$ )	66	62	126	50	51
İstenen Fiyat (TL)	1.750.000	1.600.000	2.900.000	1.500.000	1.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.697.500	1.552.000	2.842.000	1.455.000	1.212.500
Birim Değer (TL/ $m^2$ )	25.720	25.032	22.556	29.100	23.775
Konum Düzeltmesi (%)	15%	10%	20%	0%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	60%	60%	65%	55%	65%
Yapılma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	10%	15%	0%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	80%	100%	55%	90%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/ $m^2$ )	45.010	45.060	45.110	45.105	45.175
Ortalama Birim Değer (TL/ $m^2$ )	<b>45.090</b>				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	55	81	65	72
İstenen Fiyat (TL)	6.500	9.500	6.750	7.400
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.175	9.025	6.413	7.030
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	110	110	100	100
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	55%	60%	60%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	15%	15%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	70%	70%	80%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	185	185	180	180
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	185			
	KIRALIK OFİS			

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 40, 41, 44, 47, 53 ve 61 nolu bağımsız bölümler EYG Ofis ve Konut Yapı A.Ş., 45, 46, 58, 59 ve 60 nolu bağımsız bölümler EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı A.Ş.) adına kayıtlı olup malik bazında toplam değerler tablonun alt kısmında belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
40	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
41	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
44	Ofis	45.090	185	52	2.350.000	9.600
45	Ofis	45.090	185	47	2.100.000	8.700
46	Ofis	45.090	185	46	2.050.000	8.500
47	Ofis	45.090	185	51	2.300.000	9.450
53	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
58	Ofis	45.090	185	46	2.050.000	8.500
59	Ofis	45.090	185	51	2.300.000	9.450
60	Ofis	45.090	185	35	1.600.000	6.500
61	Ofis	45.090	185	33	1.500.000	6.100
TOPLAM			<b>523</b>	<b>23.600.000</b>	<b>96.800</b>	

**EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş.  
MÜLKİYETİNDEKİLER**

**EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)  
MÜLKİYETİNDEKİLER**

**TOPLAM**

<b>298</b>	<b>13.500.000</b>	<b>55.150</b>
<b>225</b>	<b>10.100.000</b>	<b>41.650</b>
<b>523</b>	<b>23.600.000</b>	<b>96.800</b>



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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

#### **Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	5.500	66.000	1.600.000	0,04
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

#### **8.3. ULAŞILAN SONUÇ**

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
40	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
41	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
44	Ofis	52	0,04	9.600	115.200	2.880.000
45	Ofis	47	0,04	8.700	104.400	2.610.000
46	Ofis	46	0,04	8.500	102.000	2.550.000
47	Ofis	51	0,04	9.450	113.400	2.835.000
53	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
58	Ofis	46	0,04	8.500	102.000	2.550.000
59	Ofis	51	0,04	9.450	113.400	2.835.000
60	Ofis	35	0,04	6.500	78.000	1.950.000
61	Ofis	33	0,04	6.100	73.200	1.830.000
TOPLAM				96.800	1.161.600	29.040.000

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	55.150	661.800	16.545.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	41.650	499.800	12.495.000
TOPLAM	96.800	1.161.600	29.040.000

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz kulfet 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 yaklaşımındır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde

gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

## **8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Pazar Yaklaşımı	23.600.000
Gelir Yaklaşımı	29.040.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>23.600.000</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirmeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.



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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **23.600.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.5.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİSİMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### **8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 96.800 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.161.600 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında ya da başka bir amaçla hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen 11 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>12744 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>23.600.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>27.848.000,-TL</b>

Taşınmazların mülkiyetleri 2 farklı firmaya ait olup firmalara göre değerlerin dağılımları ise aşağıdaki gibidir.

<b>FİRMA</b>	<b>KDV HARİÇ DEĞER (TL)</b>	<b>KDV DAHİL DEĞER (TL)</b>
EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş.	13.500.000	15.930.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)	10.100.000	11.918.000
<b>TOPLAM</b>	<b>23.600.000</b>	<b>27.848.000</b>

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

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

**e-imzalıdır.**

Orçun Anıl TÜMER  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 409714)



2022/3470

**e-imzalıdır.**

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

**e-imzalıdır.**

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



## Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ</b>												135522852	
1.Belgeli veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ				8. Belgenin verilgi anması <input type="checkbox"/> Kısıtlı Kullanma Izni <input type="checkbox"/> Geçici				Yapı Kullanma Izni				10. Belgenin onay tarihi	11. Belge no
2.Belge veren yapının adresi İl: TİBANUL Bucak: <input type="checkbox"/> KAĞITHANE BELEDİYESİ Mahalle: MERKEZ		İşe: KAĞITHANE Köy: <input type="checkbox"/>		12. Belgeye esas rühsat <input type="checkbox"/> 1.Yeni yesi <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kel İhalesi <input type="checkbox"/> 6.Ihale <input type="checkbox"/> 7.Gecici <input type="checkbox"/> 8.Teddit <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Görgündürme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fossepit <input type="checkbox"/> 14.Mekanik testat				29/03/2017				2139	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, körme adr: KAĞITHANE CAD. Caddel/Sokak/İnamıt kodu: 121 Site adı: <input type="checkbox"/>				13. İlk yapı rühsat tarihi 02.04.2014 <input type="checkbox"/> 14. İlk yapı rühsat no 3/35 <input type="checkbox"/> 15. Son yapı rühsat tarihi <input type="checkbox"/> 16. Son yapı rühsat no <input type="checkbox"/>				17. Yenileme rühsat tarihi <input type="checkbox"/>					
3.Para No: 13. Adı No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 12744				18. Yeniden rühsat tarihi 14.11.2014 <input type="checkbox"/> 19. Teddit rühsat tarihi 20. İmar planı onay tarihi 20.07.2011 <input type="checkbox"/> 21. İmar durumu tarihi 13.11.2013 <input type="checkbox"/> 22. İmar durumu no 7996				23. Zemin etüt/İDO onay tarihi 03.01.2014 <input type="checkbox"/> 24. ÇED raporu onay tarihi <input type="checkbox"/> 25. Tapu fesilt belgesi tarihi 04.11.2013 <input type="checkbox"/> 26. Tapu fesilt belgesi no 18916					
7.Kullanıma izin veren kişi/birimin başta geleni: 8. Diğer önceki kullanma izin alınan başta geleni: KAĞITHANE TAPU MÜDORÜLÜĞÜ				27. Tapu tescil belgesi veren kurum TICARET				28. Pergeslon plan onay tarihi <input type="checkbox"/> 29. Perselin kullanım amacı 30. Perselin alanı(m <sup>2</sup> ) 130845					
<b>Yapı Sahibininin</b>				<b>Yapı Müteahhidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>					
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ERGIN BALATLI VESTA CELİK ISI SAN. VE TİC. A.Ş. 18179308830 <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kanun <input type="checkbox"/> Yabancı				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48768774868 <input type="checkbox"/>				46. Adı soyadı, unvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÖHENDİSİ					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 509904				37. Oda sıcli no <input type="checkbox"/>				47. T.C. kimlik no 15647542668					
33. Vergi kimlik no <input type="checkbox"/>				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZİÇİ KUR.				48. Oda sıcli no 83001					
34. Adres GAYRETTEPE MAH. YILDIZ POSTA CAD. AKIN Sitesi 1 BLOK NO: 6 İC KAPI NO: 18 BEŞİKTAŞ İSTANBUL		35. İmza		41. Sözleşme tarihi 07.05.2013 <input type="checkbox"/> 42. Sözleşme no 3544 BEYOĞLU 53. N.		43. Yapı müteahhidin yetki belge no 003421232928338 <input type="checkbox"/>		49. Sigorta sıcli no <input type="checkbox"/> 50. Sözleşme tarihi 26.02.2014 <input type="checkbox"/> 51. Sözleşme no 8272 ÜSKÜDAR 11. N.					
44. Stilce esas adres ALTAYÇEŞME MAH. SAMANYOLU SK. APARTMAN SITESİ NO: 100 MALTEPE / İSTANBUL				45. İmza		52. Adres TARİF MAH. SOMBABAR SK. - SITESİ - BLOK NO: 2 İC KAPI NO: 24 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL		53. İmza					
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri		73		6584,26		54. Toplam konut taban(m <sup>2</sup> ) 12,0 <input type="checkbox"/> 55. Toplam konut birim(daire) sayısı 73 <input type="checkbox"/> 56. Toplam taban alan(m <sup>2</sup> ) 677,08 <input type="checkbox"/> 57. Toplam yapı işståda alan(m <sup>2</sup> ) 6584,26 <input type="checkbox"/>		58. Yapının taban alan(m <sup>2</sup> ) 677,08 <input type="checkbox"/> 59. Yapının tabanı alımlı(m <sup>2</sup> ) 6584,26 <input type="checkbox"/> 60. Yapının tabanı alımlı(m <sup>2</sup> ) 677,08 <input type="checkbox"/> 61. Yapı İmza alan(m <sup>2</sup> ) 6584,26 <input type="checkbox"/>					
<b>Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler</b>													
54. Kullanıma emsalcı göre yapılmış başta geleni: 55. Başlımsız bölüm sayısı (m <sup>2</sup> ) 56. Yüzdeğimde (m <sup>2</sup> ) 1220 - Ofis ve İşyeri 73 3353,92				57. Benzer yapı sayısı 73 <input type="checkbox"/> 58. Yapide başlımsız bölüm sayısı 58. Yapide konut taban(m <sup>2</sup> ) 59. Yapının tabanı alımlı(m <sup>2</sup> ) 60. Yapının tabanı alımlı(m <sup>2</sup> ) 6584,26 <input type="checkbox"/> 61. Yapı İmza alan(m <sup>2</sup> ) 6584,26 <input type="checkbox"/>									
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)				62. Toplam yapı sayısı 1 <input type="checkbox"/> 63. Toplam başlımsız bölüm sayısı 73 <input type="checkbox"/> 64. Toplam konut birim(daire) sayısı 65. Toplam taban alan(m <sup>2</sup> ) 66. Toplam yapı işståda alan(m <sup>2</sup> ) 677,08 <input type="checkbox"/> 6584,26 <input type="checkbox"/>									
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri 73 6584,26				67. Yapının yol kolu eli kat sayısı 4 <input type="checkbox"/> 68. Yapının yol kolu 650 kat sayısı 5 <input type="checkbox"/> 69. Yapının toplam kat sayısı 9 <input type="checkbox"/> 70. İlaç kat sayısı 12,0 <input type="checkbox"/> 71. Yapının yol kolu altı yükseliği(m) 19 <input type="checkbox"/> 72. Yapının yol kolu 650 yükseliği(m) 31,9 <input type="checkbox"/> 73. Yapının toplam yükseliği(m) 31,9 <input type="checkbox"/> 74. İlaç yükseliği(m) IV A 700 4608982 1982675 6571657 4608982									
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>													
82. İstirah Sistemi				83. Testisller				89. Ortak Kullanım Alanları				90. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
1. Merkezi ısıtmalı klorofiller <input type="checkbox"/> 2. Bina içi klorofiller <input type="checkbox"/> 3. Kat klorofiller <input type="checkbox"/> 4. Sobe <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ....				1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Bez istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Parotoner <input type="checkbox"/> 11.Yanın teslib <input type="checkbox"/> 12. ....				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulesi <input type="checkbox"/> 3.Arka otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapı otobüs <input type="checkbox"/> 5.Kapıcu dehisi <input type="checkbox"/> 6.Kombitik <input type="checkbox"/> 7.Orta depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yanın merdiven <input type="checkbox"/> 11.Ozme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ....				1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yigma (Kapır) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/>	
63. İç ve Kültürel Yerler Cinsi 1. Akı <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Oğuz <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....				1.1. Çerçevevi sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevevi+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>									
84. Sıcak Su Teminatı Cinsi 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şeben <input type="checkbox"/> 3. Gunes kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ....				91. Duvur Dolgu Maddesi Cinsi 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tas <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Gelon blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....				1. Plastik <input type="checkbox"/> 2. Metalik <input type="checkbox"/> 3. Asfalten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ....					
86. İlime Suyu <input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Poz suyu <input type="checkbox"/> 4.Tezme suyu <input type="checkbox"/> 87. Abi su <input type="checkbox"/> 88. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 89. Fossepit <input type="checkbox"/>				92. Döşeme 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tas <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Gelon blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....									
<b>Yapının Bütün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>													
93. Belge tarihi		94. Belge no		95. Blok no		96. Başlımsız bölüm no		97. Konut salon dahti ode sayısı				TOPLAM	
.....		.....		.....		.....		1 2 3 4 5 6 7+				.....	
.....		.....		.....		.....		.....				0	
.....		.....		.....		.....		.....				0	
.....		.....		.....		.....		.....				0	
<b>Konut İle İlgili Özellikler</b>													
98. Daire sayısı												TOPLAM	
.....		.....				.....				.....		0	
99. Parka olan daire sayısı												0	
100. Bir dairenin yüzölçümü												0	
<b>FR-145</b>													



Yapı Denetimi					
Mimar	FENNI MESULÜN	101.Adı soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sınıfı no	104.Adres
Şenlik		YILMAZ YAVUZ DOĞMUŞ	46207487208	224706452	YAKAKENT YENİ MAH. YAKAKENT CAD. YAKAKENT SİTITESİ ORTADE BLOK NO: 240 İÇ KAPI NO: 37 KARTAL / İSTANBUL
Elektrik					
Mekanik İstisna					
Yapı Denetim Kuruluşu					
105.Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no BARIŞ YILMAZ, 20135571088	108.Vergi kimlik no 3300462502	110. Adres MİMAR SINAN MAH. ÖZGE SK. NO: 2B İÇ KAPI NO: 2 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	111.İmza	
		109.İzin belge no ve sınıfı 942			
Mimari Proje Müellifi					
112.Adı soyadı: BARBAROS MEHMET SÄDÎC	113.T.C. kimlik no 11868352044	114.Oda sınıfı no 8304	115.Adres ZEYTİNLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL	116.İmza	
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117.EKB no S34D734C461884	118.Firma / Kuruluş adı PROKERK İNSAAT MÜHENDİSLİK	119.EKB uzmanı adı ve soyadı MÜJGAN KEPCEOĞLU	120.EKB uzmanı sertifika no. EMO-34-0104	121.Enerji Performans sınıfı B	122.Sera gazı emisyon sınıfı C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123.YB sertifikat no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.EKB no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harçının	127.Değer(TL) 216969	128.Makbuz tarihi 20.02.2017	129.Makbuz numarası 3747888		
130. Diğer Hususlar					
<p>21/02/2017 TARİH 2017/E 20170098651 SAYILI İSKİ YAZISI, 18/02/2016 TARİH 2016/E 5540659 SAYILI SOK YAZISI, 22/02/2017 TARİH 2017/5059 SAYILI HİSAR VERGİ DAİRESİ ALINDI YAZISI, 18/02/2016 TARİH 2016/5540659 SAYILI İŞLETME İŞLETİM MÜDÜRLÜĞÜ ASANSÖR TESCİL BELGELERİ, 08/03/2017 TARİH 2017/15174 SAYILI BEDAŞ TRAFİ YAZISI, 20/02/2014 TARİH 2014/54D734C481894 SAYILI ENERJİ KİMLİK BELGESİ, 15/2/2016 TARİHLİ CAĞDAŞ HARİTA MÜHENDİSLİK RÖPERLİ KROKLİ, 07/03/2014 TARİH 2014/4066 SAYILI ONAYLI MİMAR PROJE.</p>					
<p>Yapı sahibinin 21.03.2017 günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özelliklerini belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağım bölgümler de dahil, yapının tüm bölgümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerne, Ruhsat ve eklerine, bilmisel ve teknik kurallara, Türk Standardlarına, Yapı Ruhsatı duyarlı hükümlerine uygun olduğu ve kullananmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmemişti tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluların, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resem ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, İmza tarihi DOĞUKAN YILMAZ MAKİNA MÖHENDİSİ 26811852208 21.03.2017	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, İmza, tarihi NEDİM ÇALIKOÇLU İNSAAT MÖHENDİSİ 36506173078 21.03.2017	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, İmza, tarihi BEKİR GENTÜRK YAPI DENETİM AŞTİ 13904474742 21.03.2017			
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, İmza, tarihi DAVÜT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÖDÜRÜ 28785567598 21.03.2017	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, İmza, tarihi, mühr ÖNER KUR TEKNİK BASAK YÖNETİCİSİ 2761474440 21.03.2017	126. Onay kodu 36202380			

T

YAPI RUHSATI												2631229
1.Ruhsat veren kurum KAĞITHANE BELEDİYESİ		8.Ruhsat veriliş amacı		9.Ruhsatın onay tarihi		10.Ruhsat no.		11.Ilk ruhsat tarihi		12.Düzenleme no.		
2.Ruhsat verilen yapan adresi İSTANBUL İle: KAĞITHANE		<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restoran <input type="checkbox"/> 2.Yanlışlı <input type="checkbox"/> 11.Gıdendirmeye <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfor <input type="checkbox"/> 5.Kat lazeri <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.Ilaç <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7.Cep telefonu <input type="checkbox"/> 16.Ikin depliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.Istatın devren <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19....		20.07.2011		13.İmar planı onay tarihi 14.İmar durumu tarihi 15.İmar durumu no. 16.Zemin etidü onay tarihi		17.Persiyon plan onay tarihi 18.Persiyon kullanım amacı 19.Persiyon stanı(m2) 20.Tespit belgesi veren kurum KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 21.Tespit belgesi tarihi 22.Tespit belgesi no. 04.11.2013 18916		TICARET 1308.45		
Bölge: KAĞITHANE BELEDİYESİ		Mehalle: MERKEZ Mahalle toutum kodu: 9		20.İmar planı onay tarihi 21.Tespit belgesi tarihi		22.Tespit belgesi no. 23.ÇED raporu onay tarihi 24.Planlanan inşaat başlama tarihi 25.Planlanan inşaat bitme tarihi 26.Ruhsat gereklilik tarihi		27.İmar durumu no. 7996 03.01.2014 21.11.2014 22.10.2014 23.10.2014 24.10.2014 25.10.2014 26.11.2014				
Mehalle: MERKEZ Mahalle toutum kodu: 9		Meydan, bulvar, cadde, sokak, kütme adı: KAĞITHANE CADDESİ		Caddeler/Kollar tarihim kodu: 121		Düzenleme no.: 11						
Site adı: A OFİS		Mevki adı:										
3.Pefka no.	4.Ata no.	5.Parsel no.	6.Blok no.	7.Bağımızsız bölüm no.								
13		12744										

Yapi Sahibinin		Yapi Mülteahlidininin		Santiye Şefinin	
27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. VESTA ÇELİK ISI SAN. VE TİC. A.Ş. 18179308636		32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DAP YAPI İNSAAT SAN. VE TİC. A.Ş. 48796774866		42.Adı soyadı, unvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNSAAT MÜHENDİSİ	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı		33.Oda sicil no. 508904		43.TC kimlik no. 156475426666	
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı		34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZICI KUR.		44.Oda sicil no. 630001	
29.Vergi konak no.		35.Vergi konak no. 210156		45.Oda sicil no. 46.Sözleşme tarihi 26.02.2014	
30.Adres GAYRİTEPE MAHALLESİ YILDIZ POSTA CADDESİ AKIN SİTESİ, BLOK NO:6 K:9 D:18 BEŞİKTAŞ		36.Sigorta sicil no. 37.Sözleşme tarihi 07.05.2013		47.Sözleşme no. 8272 OSKÜDAR 11. N.	
		38.Sigorta kez 39.Sigorta kez 40.Sigorta esas adres MERKEZ MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME CADDESİ SEALE ESEN 6522 No:22 KAĞITHANE/İSTANBUL Tel:216 526 31 06 Fax:216 526 31 06 Boğaziçi Kurumalar V.D. 2-6 0493 8633		48.Adres MERKEZ MAHALLESİ SONBAHAR SOKAK NO:2/24 BEYLİKDÜZÜ	
				49.Imza	

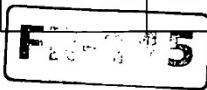
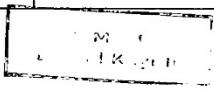
Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler															
50.Yapıma aittirken göre yapının başjemiz bakipleri ile ortak alanları		51.Bağımızsız bölüm sayısı		52.Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		53.Benzer yapı sayı		54.Yapıda başjemiz bölüm sayısı		55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı		56.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		57.Yapının inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	
(12201) Ofis (yöner) binası		73		3353,92		73		73		57		677,08		6584,26	
(99999) Ortak Alan (Om ortak alanların toplamı detay belirtilemeyecek)				3230,34											
Toplam (12201) Ofis (yöner) binası				73		6584,26									

Yapının Teknik Özellikleri													
78.İsteme Sistemi		84.Tesisatlar		85.Ortak Kullanım Alanları		86.Yapının Taşıyıcı Sistemi							
<input checked="" type="checkbox"/> 1.Merket istihmal klorofor <input type="checkbox"/> 2.Bina içi klorofor <input type="checkbox"/> 3.Kat klorofor <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7....		<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Parsoner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12....		<input type="checkbox"/> 1.Aşırır <input type="checkbox"/> 2.Bağıt kütlesi <input type="checkbox"/> 3.Açık çopark <input type="checkbox"/> 4.Kapaklı çopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6.Kömürök <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Sıvınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yanıcı maddevi <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12....		<input type="checkbox"/> 1.İskelen (Karakas) <input type="checkbox"/> 2.Yılmaz (Kagri) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6....		<input type="checkbox"/> 1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3.Celik <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagri) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6....		1.1.1.Cerpeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Cerpeli+Perdeli sistem			
79.İsteme Amacı Kullanılan Yatırımlar		80.Temiz Su Yıldız Cinsi		81.Sıcak Su Yıldız Cinsi		82.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		83.Bölgeler		84.Döşeme			
<input type="checkbox"/> 1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Digital gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Günış <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9....		<input type="checkbox"/> 1.Termostopon <input type="checkbox"/> 2.Sofben <input type="checkbox"/> 3.Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Müşterek <input type="checkbox"/> 6....		<input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Katu Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7....		<input type="checkbox"/> 1.Briket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Beton blok <input type="checkbox"/> 7....		<input type="checkbox"/> 1.Plak Kirp <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3.Aşındır <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6....		1.1.1.Cerpeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Cerpeli+Perdeli sistem			
82.İlime Suyu <input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pawar suyu <input type="checkbox"/> 4.Tajima suyu		83.Atık su		84.Temiz su		85.Ortak depo		86.Sıvınak		87.Su deposu			

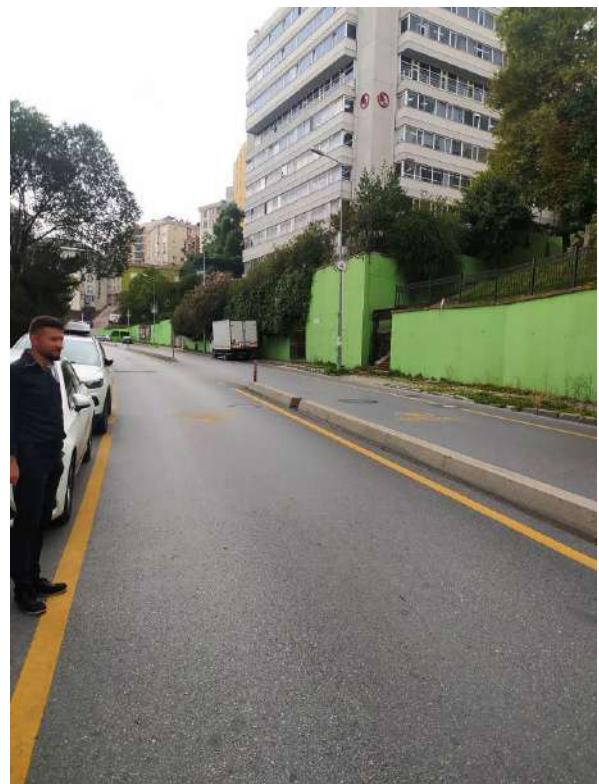
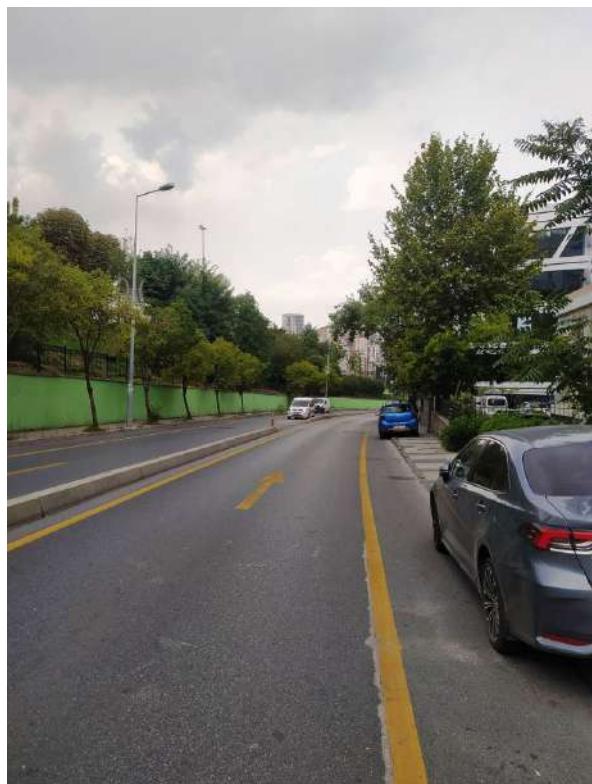
Yapi Projeleri											
89.Onay tarihi		90.Adı soyadı		91.TC kimlik no.		92.Oda sicil no.		93.Adres		94.Imza	
Minar 07.03.2014		BARBAROS MEHMET SAĞDICK		11566352044		8304		ZEYTİNLIK MAHALLESİ YAKUT SOKAK NO:527 BAKIRKÖY			
Statik 07.03.2014		DEMET GEÜR		10525624612		46678		CUMHURİYET MAHALLESİ COŞKUN SOKAK NO:32/2 BAKIRKÖY			
Elektrik 07.03.2014		ÖMER BEDİR KEPÇEPOĞLU		38209387066		13953		ALEMDAĞ MAHALLESİ MUHTAR SOKAK NO:11-13/4 ÜMRANIYE			
Mekanik tesisat 07.03.2014		ALPER EMRE KEPÇEPOĞLU		38185387890		84411		ESENEVLER MAHALLESİ FİLİZLER SOKAK NO:32B/26 ÜMRANIYE			
ZEMİN ETÜDÜ 03.01.2014		FERDİN CEBECİ		53317127458		15734		ATAŞEHİR BULVARı 64 ADA KAMELYA 2/4 ATAŞEHİR			
.../20....											
.../20....											
.../20....											

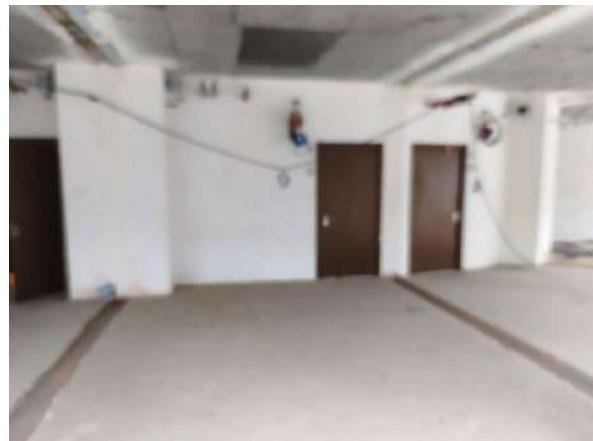
T

Yapı Denetimi						
Mimar	FENNI MESULÜN	55.Adi soyadı	98.TC kimlik no.	97.Oda sicil no / Denetçi belge no.	98.Adresi	99.Imza
Statik						<b>ELA YAPI DENETİM LTD. ST.</b> Mimar: S. Selim M. Onay No: D.3 Certiфикат №: 17-857441-D216839-11-31 Tarih: 02.03.2016 V.O. 310/046-2692
Elektrik						
Mekanik testisat						
Yapı Denetim Kuruluşu						
100.Kuruluş adı ELA YAPI DENETİM LTD. ST.	101.Yerleşiminin adı soyadı: TC kimlik no. BARIŞ YILMAZ 20135571688	102.Vergi kimlik no. 3300462502	104. Adres MERKEZ MAHALLESİ ÖZGE SOKAK NO:2 KAT:1 D:4 ÇEKMEKÖY	103.Izin belge no ve sınıfı 942	105. Imza	
Ruhsat ile İlgili Multelif Gelirler						Toprak Bilgileri
106.Gelir mahlesi	107.Mâbusuz tarihi	108.Mâbusuz no.	109.Tutar (TL)	110.Doğu mktar(m <sup>2</sup> )	111.Kuz mktarı(m <sup>2</sup> )	
1.Yükseklî harci		6306 SAYILI KANUN		4100		
2.Bina inşaatı harci				112.Kullanılmayan kuz mktarı(m <sup>2</sup> )	4100	
3.Otopark bedeli				113.Kullanılmayan kazınım döküceçiger		
4.Ceza						
5.Dâğıteri						
6. TOPLAM						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiller arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standardına uygunluğunu yürütfekteki mevzuat hükümlerine göre belgelendirilmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan diğerler içinde işsizlik başvurulup bittiği ZORUNLUDUR. Yapı Kullanımda Izin Belgesi'nin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlemeyen yapıflarda, kanunda bulunan Ruhsat sureti içinde Ruhsat yenilenir. Aksı takdirde verilen tescil hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
114.Düzenleyen teknik elemenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMEN 1172678998	115.Kapıcıların adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET DOĞAN IMAR VE RUHSAT SEFİ 404467410	116.Qaneyayının adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih DAVUT PARALI IMAR VE ŞEHİRLİK MÜDÜΡÜ 2676597598	117.Onay kodu 3269899			
Başlama Tarihinde İnşaati Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
118.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.Inşata başlama tarihi .../.../20...			
Vize Kontrolü						
122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni mesullerin adı, soyadı, imzası	125.Teknik elemenin adı soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı soyadı, imzası		
1.Toprak	.../.../20...					
2.Zemin apdakson	.../.../20...					
3.Temel	.../.../20...					
4.Bodrum	.../.../20...					
5.Subasman	.../.../20...					
6.Ket	.../.../20...					
7.Çeti	.../.../20...					
8.Su yahutu	.../.../20...					
9.Iş yahutu	.../.../20...					
10.Kanalizasyon/Fosfospik	.../.../20...					
11.Mekanik testisat	.../.../20...					
12.Elektrik/İletişim testisatı	.../.../20...					
127. Diğer Hususlar						
KAĞITHANE CADDESİ, 11 DİS KAPı NOLU BİNANın 1,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,2,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,3,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,4,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,5,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,6,61,7,6,8 İÇ KAPıLARI; KAĞITHANE CADDESİ, 11A DİS KAPı NOLU BİNANın 1,10,11,12,2,3,4,5,6,7,8,9 İÇ KAPıLARI İÇİN VERÜLMÜŞTİR. (TOPLAM : 72 İÇ KAPı)						

<b>YAPI RUHSATI</b>												105913727							
1.Ruhsat Veren Kurum: KAGITHANE BELEDİYESİ				2.Ruhsat verilen adının adresi İl: <b>ISTANBUL</b> İlçe: <b>KAĞITHANE</b> Belediye: <b>KAĞITHANE BELEDİYESİ</b>				3.Ruhsatın verilme tarihi Mahalle: <b>MERKEZ</b> Mahalle tanıtım kodu: <b>9</b> Meydan,bulvar,cadde,sokak,köme adı: <b>KAĞITHANE CAD.</b> Caddesi/sokak tanıtım kodu: <b>121</b> Dış kapı no: <b>11</b> Site adı: <b>A OFİS</b>				4.Ruhsatın verilme amacı <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restoran <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Göçlendirme <input checked="" type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ex bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kültürel <input type="checkbox"/> 14.Mekanik testast <input type="checkbox"/> 6.Ilae <input type="checkbox"/> 15.Elektrik teknik <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.Işin değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tediat <input type="checkbox"/> 17.Istatim durven <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe durven				5.Ruhsatın onay tarihi <b>14/11/2014</b> 10.Ruhsat no <b>10133</b> 11.lük ruhsat tarihi <b>02.04.2014</b> 12.lük ruhsat no <b>3/35</b>			
6.Imar planı onay tarihi <b>20.07.2011</b> 13.Imar durumu tarihi <b>13.11.2013</b> 14.Imar durumu no <b>7998</b> 15.Imar durumu no <b>03.01.2014</b>				16.Zemin etüdü onay tarihi <b>20.07.2011</b> 17.Parselasyon plan onay tarihi <b>.....</b> 18.Parselin kullanım amaç <b>TİCARET</b> 19.Parselten alan(m <sup>2</sup> ) <b>1308,45</b>				20.Tepu tesci bilgisi veren kurum <b>KAGITHANE TAPU MÖDÜRLÜĞÜ</b> 21.Tepu tesci bilgisi tarihi <b>04.11.2013</b> 22.Tepu tesci bilgisi no <b>18916</b>				23.ÇED raporu onay tarihi <b>.....</b> 24.Planlanan inşaat başlama tarihi <b>.....</b> 25.Planlanan inşaat bitirme tarihi <b>.....</b> 26.Ruhsatın geçerlik tarihi <b>14/11/2019</b>							
7.Patka No: <b>13</b> A.Da No: <b>12744</b> 8.Parsel No: <b>6.Blok No:</b> 9.Bağımız bölüm no: <b>.....</b>																			
<b>Yapi Sahibinin</b>						<b>Yapi Müteahhidinin</b>						<b>Santiye Şefinin</b>							
27.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no ERGİN SALTACI, VESTA ÇELİK İŞİ SAN. VE TİC. A.Ş., 18173008836 <input type="checkbox"/> Ozal <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı						32.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48796774666 <input type="checkbox"/>						42.Adı soyadı, ünvanı SULEYMAN EMRE ERDAL, İNSAAT MÖHENDİSİ							
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı DAP YAPILINS SAN. ve TIC. A.Ş.						33.Oda sivil no 509904						43.TC kimlik no 1564754288							
29.Vergi kimlik no 30.Adres GAYRETTEPE MAH. YILDIZ POSTA CAD. AKIN STEEL BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 16 BESİKTAŞ/ İSTANBUL Mev. 121, Cihangir Mah. 121. Blok KAGITHANE / İSTANBUL Posta Kodu: 34210 Telefon: 0212 210 0498636						34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı BAOĞÇI KUR 35.Sıfır sivil no 37.Sözleşme tarihi <b>07.05.2013</b> 38.Sözleşme N 39.Sıfır sivil no 40.Sicil esas adres 41.İzne sahip kişi 42.İzne sahip kişi 43.İzne sahip kişi 44.Oda sivil no 45.Adres 46.Sözleşme tarihi <b>28.02.2014</b> 47.Sözleşme no <b>8272 OSKUDAR 11. N.</b> 48.İzne sahip kişi 49.İzne sahip kişi 50.İzne sahip kişi 51.İzne sahip kişi 52.Yüzölçüm(m <sup>2</sup> ) 53.Yüzölçüm(m <sup>2</sup> )						55.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) <b>677,08</b> 56.Yapının inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) <b>6564,26</b>							
54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı <b>73</b>						57.Yapı ile ilgili Özellikler 53.Benzer yapı sayı: <b>73</b> 54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: <b>73</b> 55.Yapıda konut bulun (daire) sayısı: <b>5</b> 56.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) <b>677,08</b> 57.Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) <b>6564,26</b>													
58.Toplam yapı sayı: <b>1</b> 59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: <b>73</b> 60.Toplam konut bulun (daire) sayısı: <b>5</b> 61.Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) <b>677,08</b> 62.Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) <b>6564,26</b>																			
63.Yapının yol katıları kat sayısı: <b>4</b> 64.Yapının yol katı östü kat sayısı: <b>5</b> 65.Yapının toplam kat sayısı: <b>9</b> 66.Ilae kat sayısı: <b>.....</b>																			
67.Yapının yol katı östü yükseliği(m): <b>12,0</b> 68.Yapının yol katı östü yükseliği(m): <b>19</b> 69.Yapının toplam yükseliği(m): <b>31,0</b> 70.Ilae kat yükseliği(m): <b>.....</b>																			
71.Yapının sınıfı: <b>IV</b> 72.Yapının grubu: <b>A</b> 73.1 m <sup>2</sup> malzemi (TL): <b>700</b> 74.Yapının malzemi (TL): <b>460882</b> 75.Yapının arsa değeri (TL): <b>1962875</b> 76.Arsa dahil yapının malzemi (TL): <b>6571657</b> 77.Form doldurulmuş kısmın malzemi (TL): <b>460882</b>																			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																			
78.Izme Sistemi						84.Tesistalar						85.Ortak Kullanılan Alanları				86.Yapının Taşıyıcı Sistemi			
<input checked="" type="checkbox"/> 1.Merkazî istihmal kalotu <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalotlar <input type="checkbox"/> 3.Kat katorden <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7. .....						<input type="checkbox"/> 1.Anitma <input type="checkbox"/> 2.Baz atayonu <input checked="" type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.P su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Generator <input type="checkbox"/> 10.Parsonler <input type="checkbox"/> 11.Yağın mardivani <input type="checkbox"/> 12. .....						<input checked="" type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Baş betonlu <input type="checkbox"/> 3.Aşırı oturak <input type="checkbox"/> 4.Kapılı oturak <input type="checkbox"/> 5.Kapılar dairesi <input type="checkbox"/> 6.Kömürük <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yağın mardivani <input type="checkbox"/> 11.Yağın testası <input type="checkbox"/> 12. .....				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2.Yılmaz (Kerpi) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yeniprefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6. .....			
												<input type="checkbox"/> 1.1.1.Cerçevevili sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Cerçevevili+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. .....							
												<input type="checkbox"/> 1.Briket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Teg <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpi <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. .....							
												<input type="checkbox"/> 1.Plak Kirp <input type="checkbox"/> 2.Mantar desenli <input type="checkbox"/> 3.Araklı <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanları <input type="checkbox"/> 6. .....							
<b>Yapi Projeleri</b>																			
89.İzne tarihi		90.Adı soyadı		91.TC kimlik no		92.Oda sivil no		93.Adres		94.İzne									
Mimar: 07.03.2014		BARBAROS MEHMET SAĞDÎC		11886352044		6304		ZEYTİNLU MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL		NPK									
Statik: 07.03.2014		DEMET GELİR		10525624912		49878		CUMHURİYET MAH. COSKUN SK. EVİM APT. BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 OSKUDAR / İSTANBUL		.....									
Elektrik: 07.03.2014		OMER BEDRİ KEPÇEOĞLU		38206387066		13953		ATATÜRK MAH. MUHTAR SK. TEKTAS APARTMANI BLOK NO: 11-13 İÇ KAPI NO: 4 UMRAÑIYE / İSTANBUL		Ergenay									
Mekanik Testast: 07.03.2014		ALPER EMRE KEPÇEOĞLU		38185387890		84411		ESENDEVAL MAH. FILİZLER SK. B BLOK NO: 328 İÇ KAPI NO: 26 UMRAÑIYE / İSTANBUL		.....									
ZEMİN ETÜDÜ: 03.01.2014		FERİDÜN CEBEÇİ		53317127456		15734		PETROLİS MAH. OSKUDAR CAD. YILMAZ KILIÇ APT. BLOK NO: 100 İÇ KAPI NO: 3 KARTAL / İSTANBUL		.....									
...../20.....																			
...../20.....																			
...../20.....																			
 																			

Yapı Denetimi					
	95.Adı soyadı	96.TC kimlik no	97.Oda sivil nöroDenetçi belge no	98.Adresi	99.Imza
Mimar					
Statik	VİLMAZ YAVUZ DOĞMUŞ	48207467206	224706452	YAKACIK YENİ MAH. YAKAKENT CAD. YAKAKENT SİT BİTESİ ORKIDE BLOC NO: 240 İÇ KAPı NO: 37 KARTAL / İSTANBUL	
Elektrik					
Mekanik testat					
MESUL ÜNİTE					
FENNİ					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100.Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	101.Yeşilisının adı soyadı, TC kimlik no BARIS YILMAZ, 20135571888	102.Vergi kimlik no 3300482502	104. Adres MIMAR SINAN MAH. ÖZGE SK. NO: 2B İÇ KAPı NO: 2 ÇEMİT PAZARI SıNAN Mah. 259 Sok. No.2 D.3 İSTANBUL Çekmeköy - İSTANBUL - T.C. Stc. No.674791 Tel: 0216 640 11 86 Fax: 0 216 639 1311 Sarıpaşa V. 259/2 D.3 1040 2269	ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	
103.İmzalı belge no ve sınıfı 942					
Ruhsat ile İlgili Muhitel Gelirler					
106.Gelirin Mahiyeti	107.Makbuz Tarihi	108.Makbuz No	109.Tutar (TL)		
1.Yol-kanal harcı					
2.Bina inşaatı harcı	04.07.2014	3265762	226392		
3.Otopark bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri	04.07.2014	3265763	74892		
6.Toplam			295194		
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kurulunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamındaki belirlenen sorumluluklar ve ilgili arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeleri açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınanın inşasında Türk Standartlarında uygunluğu yürürlükleki mevzuat hükümlerine göre belgelendirilmiş veya TSE BELEGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI İle İmar Kanunu'na yer alan süreler içinde işsizlik başvurusu bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma Izin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma Izin Belgesi düzenlenmemeyen yapılarında, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
114.Düzenleyen teknik elemenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMAN 11720789998	115.Kontrol eden teknik elemenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET ERDEM DÜNYA İŞLETİM 220409245	116.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih DAVUT PARALI İMAR VE İŞLETİM 220409245	117.Ornay kodu  omer kır 32983576		
Başlama Tarihinde İnşası Mahalinde Kontrol Eden Teknik Göreviller					
118.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.Inşasına başlama tarihi /20.....		
Vize Kontrolü					
122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni Mesulünnün adı, soyadı, imzası	125.Teknik elemenin adı soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı soyadı, imzası	127.Ornay kodu
1.Toprak	/20.....				
2.Zemin epikasyon	/20.....				
3.Tanel	/20.....				
4.Bodrum	/20.....				
5.Subasman	/20.....				
6.Kat	/20.....				
7.Çatı	/20.....				
8.Su yalıtımı	/20.....				
9.Ilaç yalıtımı	/20.....				
10.Kanalizasyon / Fosfaçık	/20.....				
11.Mekanik inşaat	/20.....				
12.Elektrik / İletişim inşaatı	/20.....				
127. Diğer Hususlar					

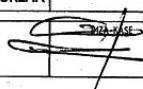
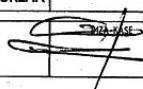
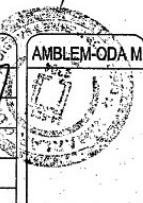
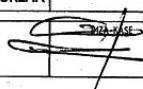










HER TÖRLÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÖHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKERLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK BU BELGELERİ TASDİK EDER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU																																																																					
(A ve B bölümleri proje plan vs. belgeleri müellifleri tarafından doldurulacaktır.)																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN</td> </tr> <tr> <td>1 VERGİ DAİRESİ</td> <td>ŞİŞLİ</td> </tr> <tr> <td>2 VERGİ NO</td> <td>7330034672</td> </tr> <tr> <td>3 SOYADI (Unvanı)</td> <td>SAGDİC</td> </tr> <tr> <td>4 ADI</td> <td>BARBAROS M.</td> </tr> <tr> <td>5 BABA ADI</td> <td>ORHAN NADI</td> </tr> <tr> <td>6 DOĞUM TARİHİ</td> <td>1951</td> </tr> <tr> <td>7 DOĞUM İL</td> <td>İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>YERİ ILÇE</td> <td>BAKIRKÖY</td> </tr> <tr> <td>8 MESLEĞİ</td> <td>YÜK. MİMAR</td> </tr> <tr> <td>9 SAĞLI OLDUĞU ODA</td> <td>T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI</td> </tr> <tr> <td>10 ODA SİCİL NO</td> <td>8304</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">PLAN,PROJE,RESİM VE HESAPLARI YAPANIN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ADI,SOYADI _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">İMZASI _____</td> </tr> </table>	A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN		1 VERGİ DAİRESİ	ŞİŞLİ	2 VERGİ NO	7330034672	3 SOYADI (Unvanı)	SAGDİC	4 ADI	BARBAROS M.	5 BABA ADI	ORHAN NADI	6 DOĞUM TARİHİ	1951	7 DOĞUM İL	İSTANBUL	YERİ ILÇE	BAKIRKÖY	8 MESLEĞİ	YÜK. MİMAR	9 SAĞLI OLDUĞU ODA	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI	10 ODA SİCİL NO	8304	PLAN,PROJE,RESİM VE HESAPLARI YAPANIN		ADI,SOYADI _____		İMZASI _____		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">B PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN</td> </tr> <tr> <td>11 VERGİ DAİRESİ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12 SİCİL NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13 SOYADI (Unvanı)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>14 ADI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A 15 Mahalle veya semt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D 16 Cadde veya sokak</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R 17 Kapı numarası</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E 18 Daire numarası</td> <td></td> </tr> <tr> <td>S 19 İl</td> <td></td> </tr> <tr> <td>I 20 İlçe</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">C YAPILAN İŞİN</td> </tr> <tr> <td>21 ÇEŞİDİ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>22 ODA,PROJE KAYIT NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>23 ADA NO</td> <td>PARSEL NO</td> </tr> </table>	B PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN		11 VERGİ DAİRESİ		12 SİCİL NO		13 SOYADI (Unvanı)		14 ADI		A 15 Mahalle veya semt		D 16 Cadde veya sokak		R 17 Kapı numarası		E 18 Daire numarası		S 19 İl		I 20 İlçe		C YAPILAN İŞİN		21 ÇEŞİDİ		22 ODA,PROJE KAYIT NO		23 ADA NO	PARSEL NO								
A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN																																																																					
1 VERGİ DAİRESİ	ŞİŞLİ																																																																				
2 VERGİ NO	7330034672																																																																				
3 SOYADI (Unvanı)	SAGDİC																																																																				
4 ADI	BARBAROS M.																																																																				
5 BABA ADI	ORHAN NADI																																																																				
6 DOĞUM TARİHİ	1951																																																																				
7 DOĞUM İL	İSTANBUL																																																																				
YERİ ILÇE	BAKIRKÖY																																																																				
8 MESLEĞİ	YÜK. MİMAR																																																																				
9 SAĞLI OLDUĞU ODA	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI																																																																				
10 ODA SİCİL NO	8304																																																																				
PLAN,PROJE,RESİM VE HESAPLARI YAPANIN																																																																					
ADI,SOYADI _____																																																																					
İMZASI _____																																																																					
B PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN																																																																					
11 VERGİ DAİRESİ																																																																					
12 SİCİL NO																																																																					
13 SOYADI (Unvanı)																																																																					
14 ADI																																																																					
A 15 Mahalle veya semt																																																																					
D 16 Cadde veya sokak																																																																					
R 17 Kapı numarası																																																																					
E 18 Daire numarası																																																																					
S 19 İl																																																																					
I 20 İlçe																																																																					
C YAPILAN İŞİN																																																																					
21 ÇEŞİDİ																																																																					
22 ODA,PROJE KAYIT NO																																																																					
23 ADA NO	PARSEL NO																																																																				
(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>25 KURUM ADI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>26 PROJE KAYIT NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27 PROJE ONAY TARİHİ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>28 İLGİLİ DÖNEM</td> <td></td> </tr> </table>	25 KURUM ADI		26 PROJE KAYIT NO		27 PROJE ONAY TARİHİ		28 İLGİLİ DÖNEM		<p>yukanda yer alan bilgiler projeyle uygun ve doğrudur. ... / ... tasdik eden kurum yetkilisi</p> <p>İMZА KAŞЕ</p>																																																												
25 KURUM ADI																																																																					
26 PROJE KAYIT NO																																																																					
27 PROJE ONAY TARİHİ																																																																					
28 İLGİLİ DÖNEM																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="4" style="width: 20%;">YAPININ</td> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">YAPI SAHİBİ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">PROJE ADI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">KULLANMA AMACI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">TİCARET BLOKLAR</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">MÜTEAHİTİ</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. </td> </tr> </table>		YAPININ	YAPI SAHİBİ		PROJE ADI		KULLANMA AMACI		TİCARET BLOKLAR		MÜTEAHİTİ		DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 	<p><b>OFİS PROJESİ</b></p> <p>İSTANBUL İLİ, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 13 NOLU PAFTA, 12744 NOLU PARSELDEKİ,</p> <p> AMBLEM-ODA M.</p>																																																							
YAPININ	YAPI SAHİBİ																																																																				
	PROJE ADI																																																																				
	KULLANMA AMACI																																																																				
	TİCARET BLOKLAR																																																																				
MÜTEAHİTİ		DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="6" style="width: 10%;">PROJE</td> <td>MÜELLİF</td> <td>ADI ve SOYADI</td> <td>ADRESİ</td> <td>ÜNVANI</td> <td>DİP.NO</td> <td>ODA NO</td> <td>BELSİC NO</td> <td>IMZA</td> </tr> <tr> <td>MİMARİ</td> <td>BARBAROS M. SAGDİC</td> <td>PROJE MİMMARİ LYCİSİ, CUMHURİYET CAD. NO:165/3 HARİBEYE / İSTANBUL</td> <td>YÜK. MİMAR</td> <td>4538</td> <td>8304</td> <td>5192</td> <td></td> </tr> <tr> <td>STATİK</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MEKANİK</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ELEKTRİK</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ALTYAPI ÇEVRE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		PROJE	MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP.NO	ODA NO	BELSİC NO	IMZA	MİMARİ	BARBAROS M. SAGDİC	PROJE MİMMARİ LYCİSİ, CUMHURİYET CAD. NO:165/3 HARİBEYE / İSTANBUL	YÜK. MİMAR	4538	8304	5192		STATİK								MEKANİK								ELEKTRİK								ALTYAPI ÇEVRE								<p>ARSANIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İli</th> <th>İlçesi</th> <th>Mahalle</th> <th>Cad/Sok</th> <th>Pafta</th> <th>Ada</th> <th>Parsel</th> <th colspan="2">IMAR DURUMU</th> </tr> <tr> <td>İSTANBUL</td> <td>KAĞITHANE</td> <td>MERKEZ</td> <td></td> <td>13</td> <td></td> <td>12744</td> <td>tarifi</td> <td>sayı-no</td> </tr> </table>	İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	IMAR DURUMU		İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		12744	tarifi	sayı-no
PROJE	MÜELLİF		ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP.NO	ODA NO	BELSİC NO	IMZA																																																												
	MİMARİ		BARBAROS M. SAGDİC	PROJE MİMMARİ LYCİSİ, CUMHURİYET CAD. NO:165/3 HARİBEYE / İSTANBUL	YÜK. MİMAR	4538	8304	5192																																																													
	STATİK																																																																				
	MEKANİK																																																																				
	ELEKTRİK																																																																				
	ALTYAPI ÇEVRE																																																																				
İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	IMAR DURUMU																																																														
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		12744	tarifi	sayı-no																																																													
<p>YAPININ: T.M.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>MİMARİ HİZMET SINIFI</td> <td>STATİK HİZMET SINIFI</td> <td>MAİLNET GRUBU</td> <td>KAT ADEDİ</td> <td>ALANI (m<sup>2</sup>)</td> <td>İNŞAAT Sure(ay)</td> <td>TAŞİYICI SİSTEM</td> <td>EN BOY. Açıklı(m)</td> <td>EN BOY. Kat Y.(mt)</td> <td>HA-YÜK kg/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>									MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MAİLNET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	İNŞAAT Sure(ay)	TAŞİYICI SİSTEM	EN BOY. Açıklı(m)	EN BOY. Kat Y.(mt)	HA-YÜK kg/m <sup>2</sup>																																																			
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MAİLNET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	İNŞAAT Sure(ay)	TAŞİYICI SİSTEM	EN BOY. Açıklı(m)	EN BOY. Kat Y.(mt)	HA-YÜK kg/m <sup>2</sup>																																																												
<p>Teknik Bilgiler</p>			<p>PROJE</p>	<p>CİNSİ</p>	<p>AVAN</p>	<p>UYGULAMA</p>	<p>REVİZYON</p>	<p>PROJE ADI</p>	<p>PAFTA NO</p>																																																												
<p>MİMARİ</p>			<p>ÖLÇEK: TARİH:</p>	<p>1/100</p>			<p>MA</p>																																																														
				<p>KASIM 2013</p>																																																																	
<p>STATİK</p>			<p>ÖLÇEK: TARİH:</p>																																																																		

**DAP YAPI**  
**MİMARİ UYGULAMA**  
**PROJESİ**  
**TAPU NÜSHASI**

Sıra No: 12345  
İmar Kalem / İmar Sekti

**PROJE MİMARLIK MÜSAVİRLİK**  
İNSAN VE İLAZIM YATÇILIK SANAYİ  
VİDEO İNŞAAT LTD. ŞTİ.  
Cinnah Mah. 1. Et İkinci Açıklama No:1650  
HATİP SULTAN / İSTANBUL  
Telefon: 0212 224 22 72  
Ticaret No: 123456789 Faz. 1. No: 123456789

M	İŞİN YERİ					
	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	13		12744	İMAR D. TARİHİ

BU PROJE ASÄADA İMZASI VE MÜHORÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIÅTIR.  
PROJENIN ORJİNALINI İZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÖÜELLİFLİK HAKLARI SAHIPLERİDİR.

MİMAR PROJE MÜELLİFI		YAPI DENETİM ONAYI		
ADI SOYADI	BARBAROS M. SAGDÎC	ADI SOYADI		
ÜNVANI	YOK. MİMAR	ÜNVANI		
ODA SICİL NO	8304	ODA SICİL NO		
YETKİ BEL. NO	34-5214	BÜRO TES. NO		
VERGİ D. NO	ŞİŞLİ-7330034672	VERGİ D. NO		

İşveren	ADI SOYADI	ONVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAYI TARİHİ

MİMARLAR ODASI ONAYI		YAPI DENETİM KURULUSU ONAYI	
		ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Büro Morotod Proje Denetimi Oda Sicili No:30061 Büyü No:15976	
		Ela Yapi Denetim Ltd. Sti. Büro Morotod Proje Denetimi Oda Sicili No:30061 Büyü No:15976	

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (ISKI)  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 13 Pafta, .... Ada, 12744 Parsel, ... /... /20.. tarih  
ve ..... sayılı İmar durumuna göre .. /.. /20.. tarih ve sayıda kayıtlı proje kanala  
bağlantı yönünden onaylanmıştır.

1) Atık su parsel bağlantısı bedeli (0-7 m için) .. /.. /20.. tarih ve no'lu makbuz ile  
tahsil edilmiştir.

2) Atık su parsel bağlantısı ..... Şube Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.

ONAY ŞARTLARI

Bu proje .. /.. /20.. tarih ....no'lu imar durum belgesine göre kanalizasyon  
bakırından  
tasdik edilir.

3) Atık su bağlantısı için kazı ruhsatı alınacak, mevcut yeraltı tesislerine zarar  
verilmeyecektir.

4) Atık su bağlantısına yaðmır çati suları v.b. harici sular verilemez.

5) Parsel sınırları Ø 60 cm iç ebadında rögar inşa edilecek, rögar kapağı dışandan  
mûdâhale edilebilmek üzere aplakçak şekilde inşa edilecektir.

6) Atık su bağlantısı min Ø 20 cm çapında ve % 2 eğimle müflü beton boru inşa  
edilecektir.

7) Baðlı ve bağlanacak olan binaların bodrum katlarının atiksuları, yerçekimi ile  
akıtılabilse dahi taşınamaz sahibi tarafından parsel çıkış bacasından atık suyun geri  
gelmemesini öncleyerek tedbir almak mecburiyetindedir.

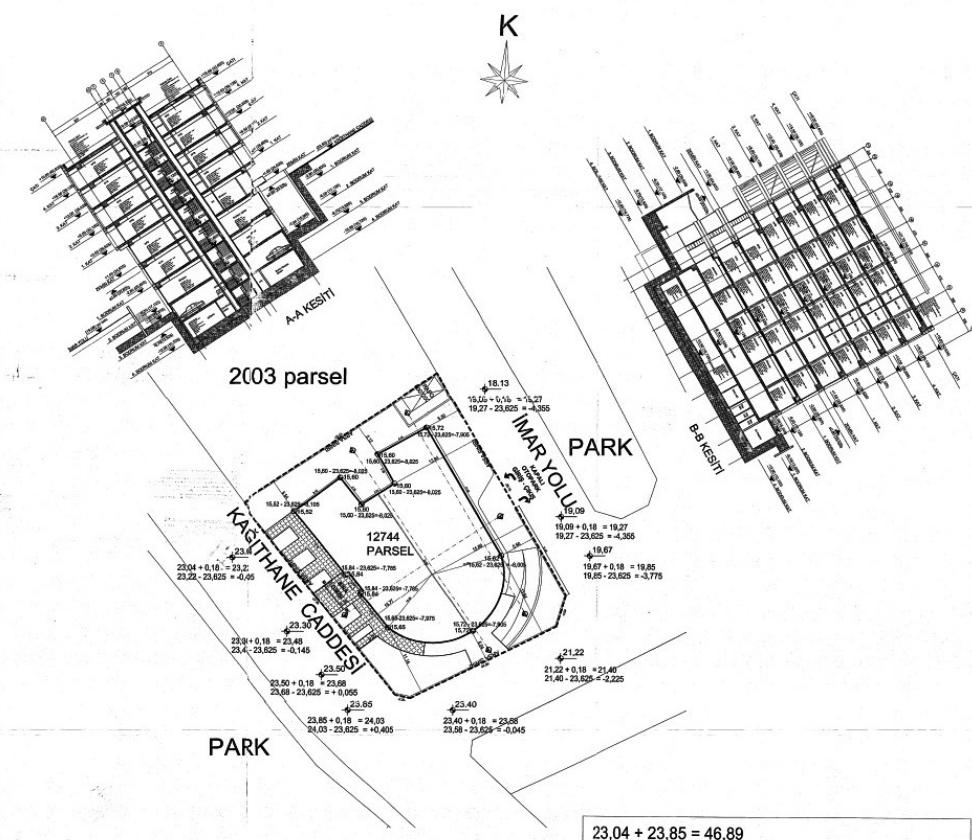
8) Kanal bağlantısı bedeli İdareimize ödedendikten sonra kanal bağlantısı Şube  
Müdürlüğümüze yapılacaktır/kayıtlnacaktır.

9) Projesine, fen ve sanat kurallarına uygun inşa edilmeyen atık su kanal  
bağlantılarının kabul işlemi yapılamaz.

ISKI KANAL RUHSAT TEKNİK ELEMANI	ISKI KAĞITHANE SU,KANAL VE RUHSAT ŞEFİ	ISKI KAĞITHANE ŞUBE MÖDÜRÜ
..... /... /20..	..... /... /20..	I. On

İSTANBUL İLİ, KAÇITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 13 PAFTA, 12744 PARSEL

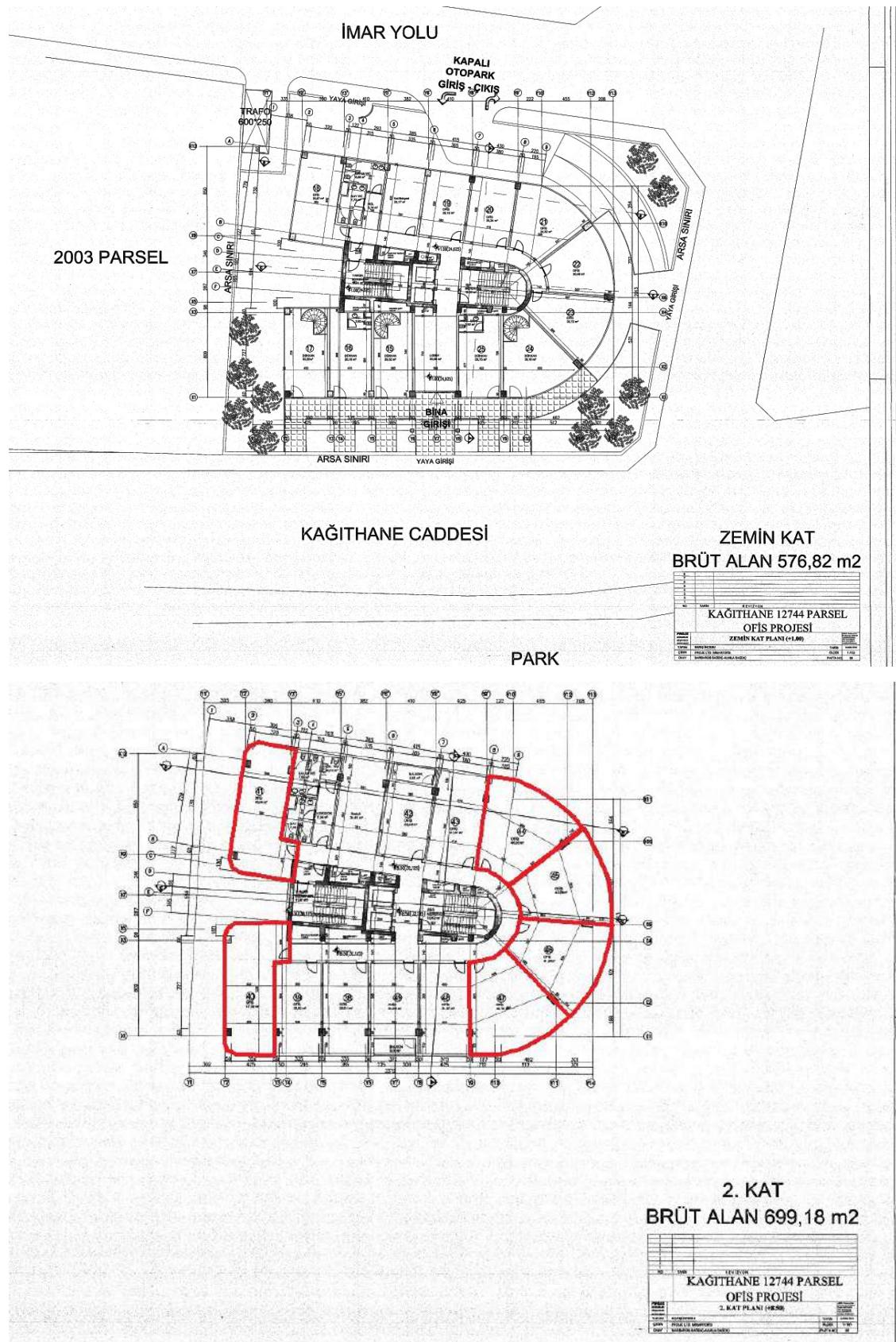
## OFİS PROJESİ

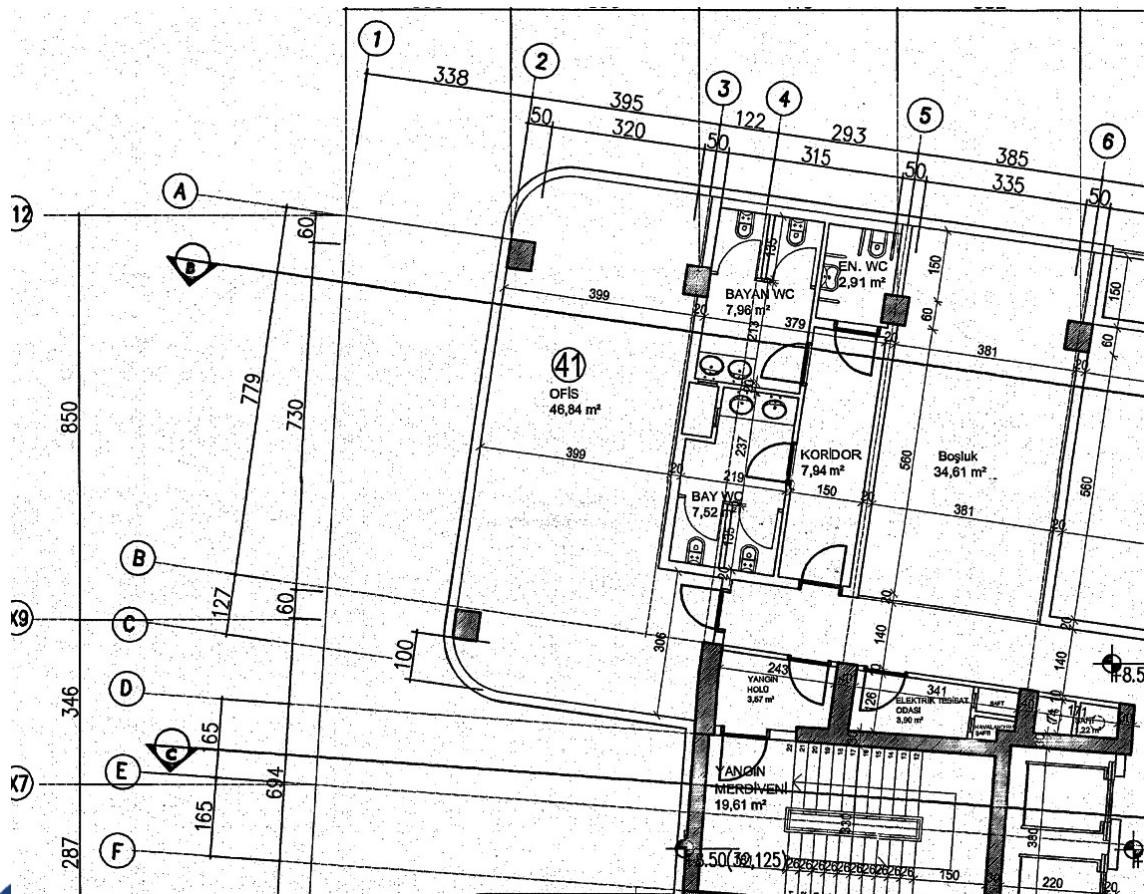
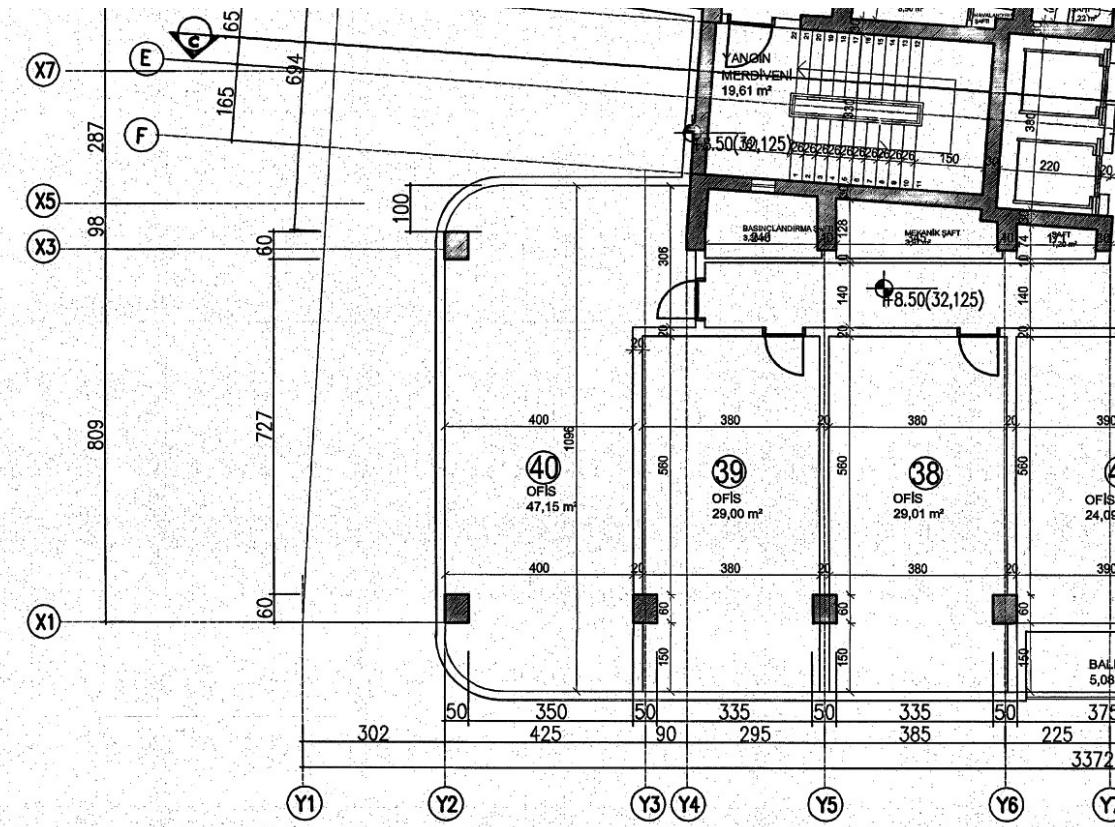


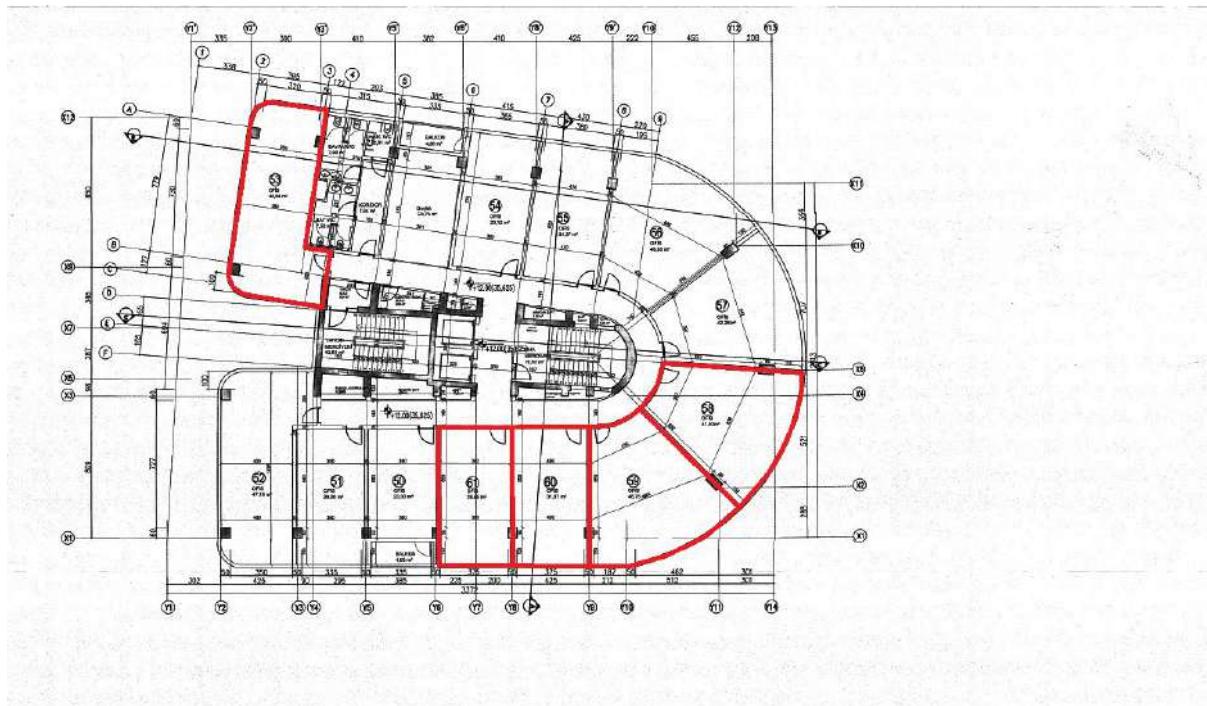
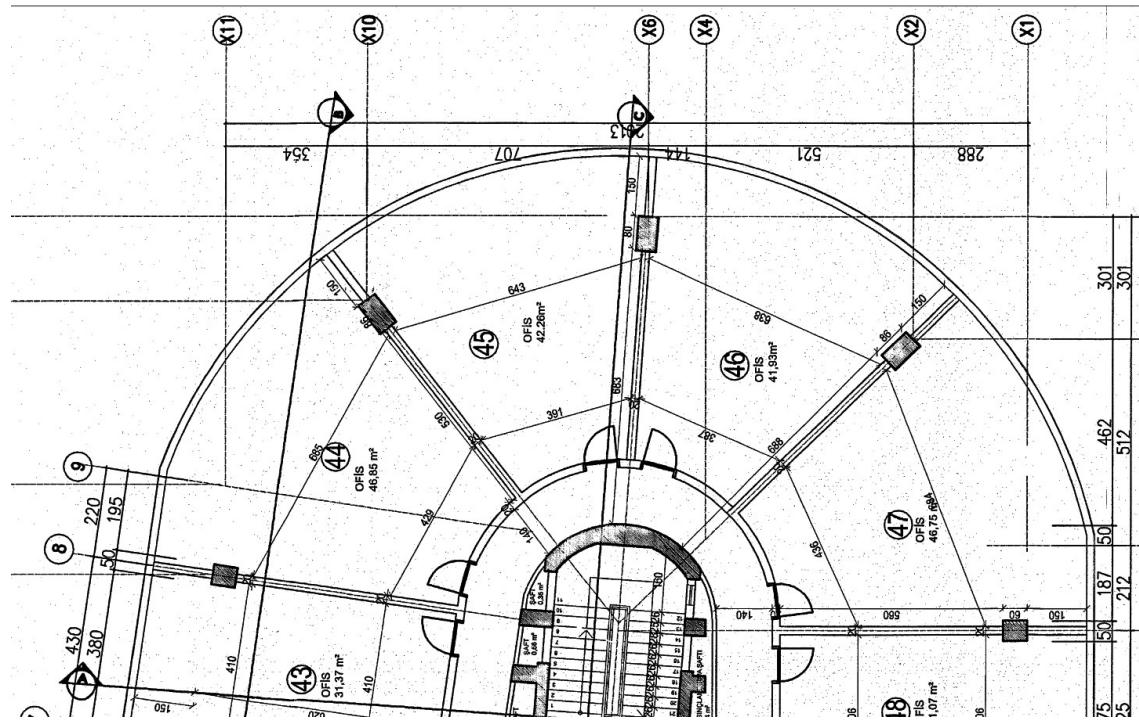
### VAZİYET PLANI

1/200

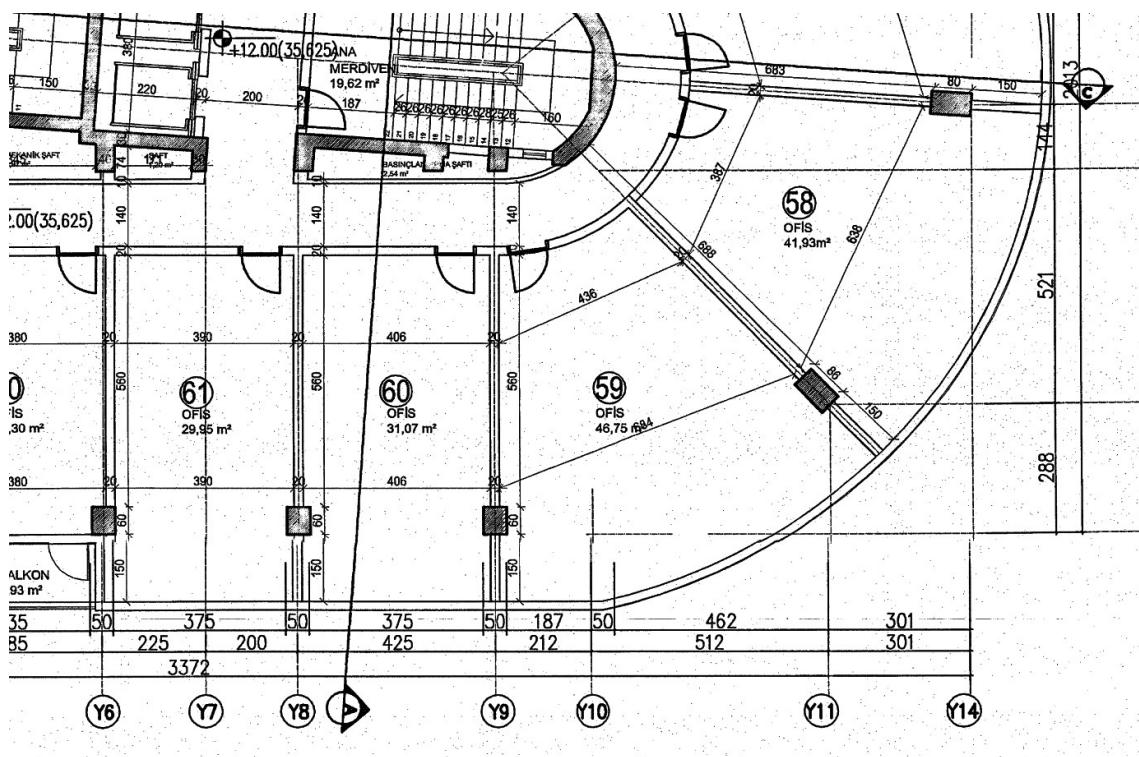
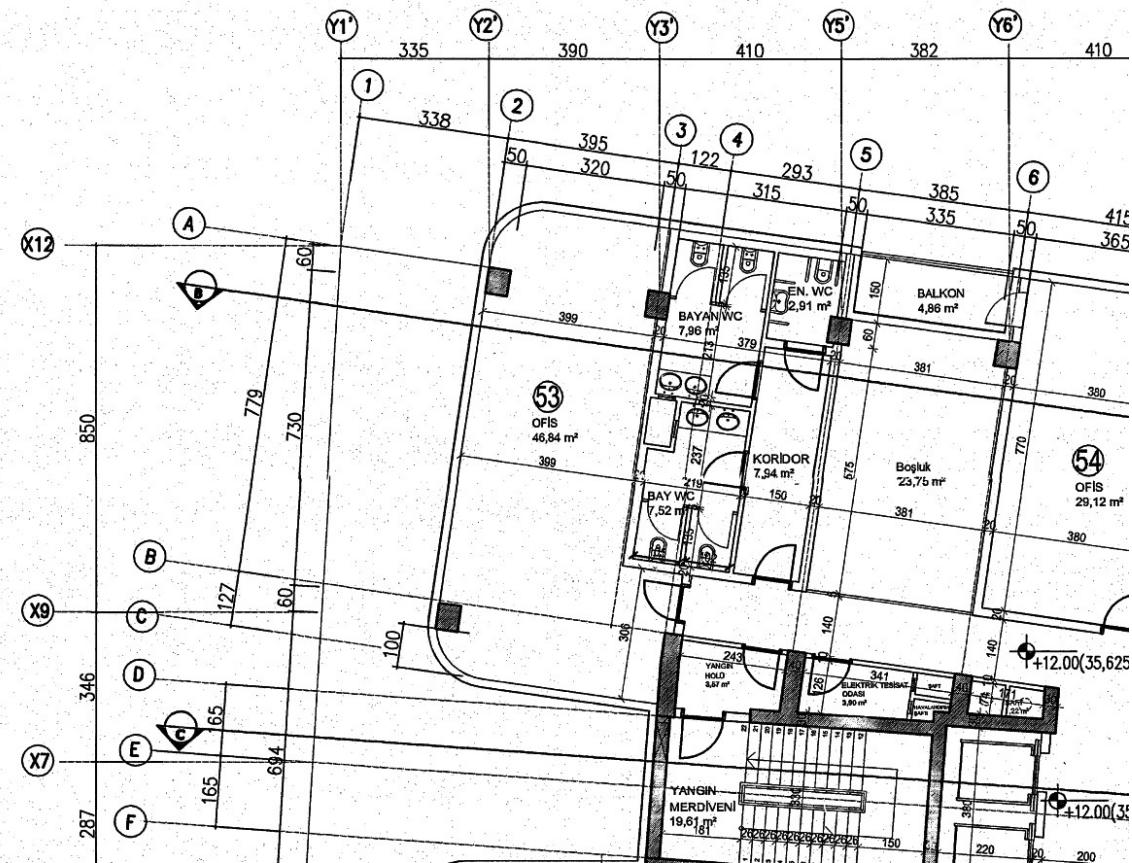


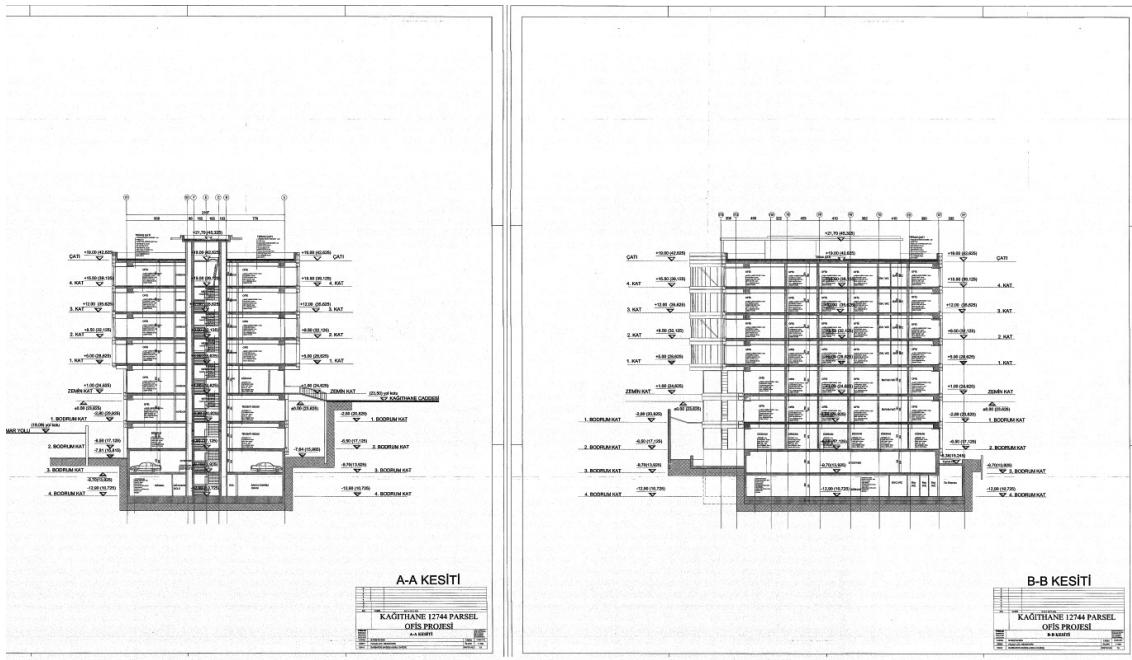






**3. KAT**  
**BRÜT ALAN 699,18 m<sup>2</sup>**





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:07



#### **Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)**

##### **TAPU KAYIT BILGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	92031660
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE
Kurum Adı:	Kağıthane
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ
Mevki:	YOL
Cilt/Sayfa No:	565/55948
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parcel:	0/12744
AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//40
Arsa Pay/Payda:	854/60000
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

##### **TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3

Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	VKN:4810040485	Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841306	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	3000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkqm.gov.tr> adresinden) Em12XMD\_Irl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:10



#### **Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)**

##### **TAPU KAYIT BILGISI**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parcel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031661	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//41
Cilt/Sayfa No:	565/55949	Arsa Pay/Payda:	848/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### **TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beypn	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3

		VKN:4810040485		
Beypn	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beypn	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beypn	Yönetim Planı : 22/02/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### **MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841308	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

#### **MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	3000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 41 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkqm.gov.tr> adresinden) X0Xi1LuSct0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:11



#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

##### TAPU KAYIT BILGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parcel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031664	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//44
Cilt/Sayfa No:	565/55952	Arsa Pay/Payda:	868/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	VKN:4810040485	Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841372	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSIZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 44 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	-	

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:14



#### **Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)**

##### **TAPU KAYIT BILGISI**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031665	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//45
Cilt/Sayfa No:	565/55953	Arsa Pay/Payda:	786/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### **TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### **MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860479	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

#### **MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	1060000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 14-01-2021 10:58 - 922
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 45 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1060000.00 TL	Kağıthane - 14-01-2021 10:58 - 922	-	-

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 1-9-2022-15:16



#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

##### TAPU KAYIT BILGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031666	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//46
Cilt/Sayfa No:	565/55954	Arsa Pay/Payda:	780/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3



2022/3470

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860483	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1000000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 18-07-2017 13:46 - 12892
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 46 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Kağıthane - 18-07-2017 13:46 - 12892	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sC43NNRcDjx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:12



#### **Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)**

##### **TAPU KAYIT BILGISI**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parcel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031667	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//47
Cilt/Sayfa No:	565/55955	Arsa Pay/Payda:	866/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### **TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beğen	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3

		VKN:4810040485		
Beğen	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beğen	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beğen	Yönetim Planı : 22/02/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### **MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841376	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

#### **MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 47 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) J1RcxCv-h4n kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:14



#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

##### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031673	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//53
Cilt/Sayfa No:	565/55961	Arsa Pay/Payda:	848/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



2022/3470

Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	VKN:4810040485	Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841379	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

#### Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSIZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 53 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	-	

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:17



#### **Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)**

##### **TAPU KAYIT BILGISI**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031678	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//58
Cilt/Sayfa No:	565/55966	Arsa Pay/Payda:	780/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### **TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### **MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860503	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

#### **MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	1680000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 27-10-2017 11:30 - 18801
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1680000.00 TL	Kağıthane - 27-10-2017 11:30 - 18801	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 06fT9I7lHb5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 1-9-2022-15:17



#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

##### TAPU KAYIT BILGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parcel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031679	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//59
Cilt/Sayfa No:	565/55967	Arsa Pay/Payda:	868/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3



	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eli Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860507	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	900000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-10-2017 10:54 - 18947
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	900000.00 TL	Kağıthane - 31-10-2017 10:54 - 18947	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1TcK9XEC9D4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:18



#### **Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)**

##### **TAPU KAYIT BILGISI**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parcel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031680	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//60
Cilt/Sayfa No:	566/55968	Arsa Pay/Payda:	590/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### **TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### **MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860510	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

#### **MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



2022/3470

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	2130000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 27-10-2017 11:25-18800
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisseye Pay/Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	2130000.00 TL	Kağıthane - 27-10-2017 11:25-18800	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6SxDJZBms\_N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 1-9-2022-14:15



#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

##### TAPU KAYIT BILGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parcel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031681	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//61
Cilt/Sayfa No:	566/55969	Arsa Pay/Payda:	576/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



2022/3470

Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	VKN:4810040485	Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841388	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

#### Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSIZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 61 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) psbriam1XeZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

13.09.2022

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

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklığa lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklı portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmiştir.

Sirketiniz tarafından değerlenmesi yapılan taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.

*A. B. C.*  
**İST GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv  
No:10 Ümraniye/İST-Tic.Sic.No:328164-5  
Sangazi V.D 383 085 5423

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasarıpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyan İlkokulu, Ankara</li><li>• 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara</li><li>• 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara</li><li>• 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara</li><li>• 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya</li><li>• 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul</li></ul>				
MESLEKİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	:-			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahis 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 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı		Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)		Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yıl	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	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

<b>ADI-SOYADI</b>	: HALİL SERTAÇ GÜNDÖĞDU			
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993</li> <li>Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998</li> <li>Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003</li> </ul>				
<b>MESLEKİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI :</b> 17667214242				
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	:-			
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %40,91			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>				
	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-	Eskişehir Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>				
Degerleme 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		
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EGİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>				
Yıl	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91



Tarih : 21.06.2018

No : 409714

## 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

Orçun Anıl TÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLİOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAkB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI!  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LISANSI**

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.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PIYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LISANSI**

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 GÜNDÖĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARıKAN  
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2385

Sayın Orçun Anıl TÜMER

(T.C. Kimlik No: 55825089068 - Lisans No: 409714 )

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

A handwritten signature in blue ink.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

A handwritten signature in blue ink.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

**Sayın Halil Sertaç GÜNDÖĞDU**

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

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

A handwritten signature in black ink.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU  
Başkan