

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

**1 ADET DÜKKAN ve 1 ADET BÜRO
(2006 NOLU PARSEL)
KAĞITHANE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3467

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILarda İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTORLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	17



6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDEN KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	22
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	24
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.	27
8.5.2.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİSIMLARIN 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
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	08 Eylül 2022
Rapor Tarihi	:	13 Eylül 2022
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 796 - 2022/3467
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi, No: 3, (2006 Parsel) Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 2006 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	:	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılışma koşularının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

2006 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.100.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.198.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<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)

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 2006 no'lu parselde kayıtlı 1 adet dükkan ve 1 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette 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 verdığımız 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

SAHİBİ	:	EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ²
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kağıthane
MAHALLE	:	Merkez
PAFTA NO	:	13
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	2006
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	1.631,18 m ²

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
18	Zemin	Deposu Olan Dükkan	1484 / 80000	505	49987	24003	27.09.2021
68	4.	Ofis	846 / 80000	505	50037	24003	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 üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

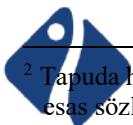
- İş bu taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (10.04.2017 – 6579) (Tümü)
- Yönetim Planı : 13/05/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (13.05.2015 – 9582) (Tümü)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (28.02.2014 – 4250) (Tümü)

Serhler Bölümü:

- 9143 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 08/10/1990 YEV:2313 (08.10.1990 – 2313) (Tümü)

Rehinler Bölümü:

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. İehine 22.02.2021 tarih 4606 yevmiye no ile 1.0 dereceden 2.500.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (18 Nolu BB)



² 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 Ortaklıgı A.Ş." unvanını alacaktır.

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 04.02.2020 tarih 2841 yevmiye no ile 1.0 dereceden 700.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (68 Nolu BB)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 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 ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı 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 ortaklıği 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 yapılaşma koşularının 'Ayrik 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 (02.01.2014 - 1/2)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	69	3.169,90
ORTAK ALAN		3.903,25
TOPLAM	69	7.073,15
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (20.12.2016 - 7/54)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	69	3.169,90
ORTAK ALAN		3.903,25
TOPLAM	69	7.073,15

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 EMD 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 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

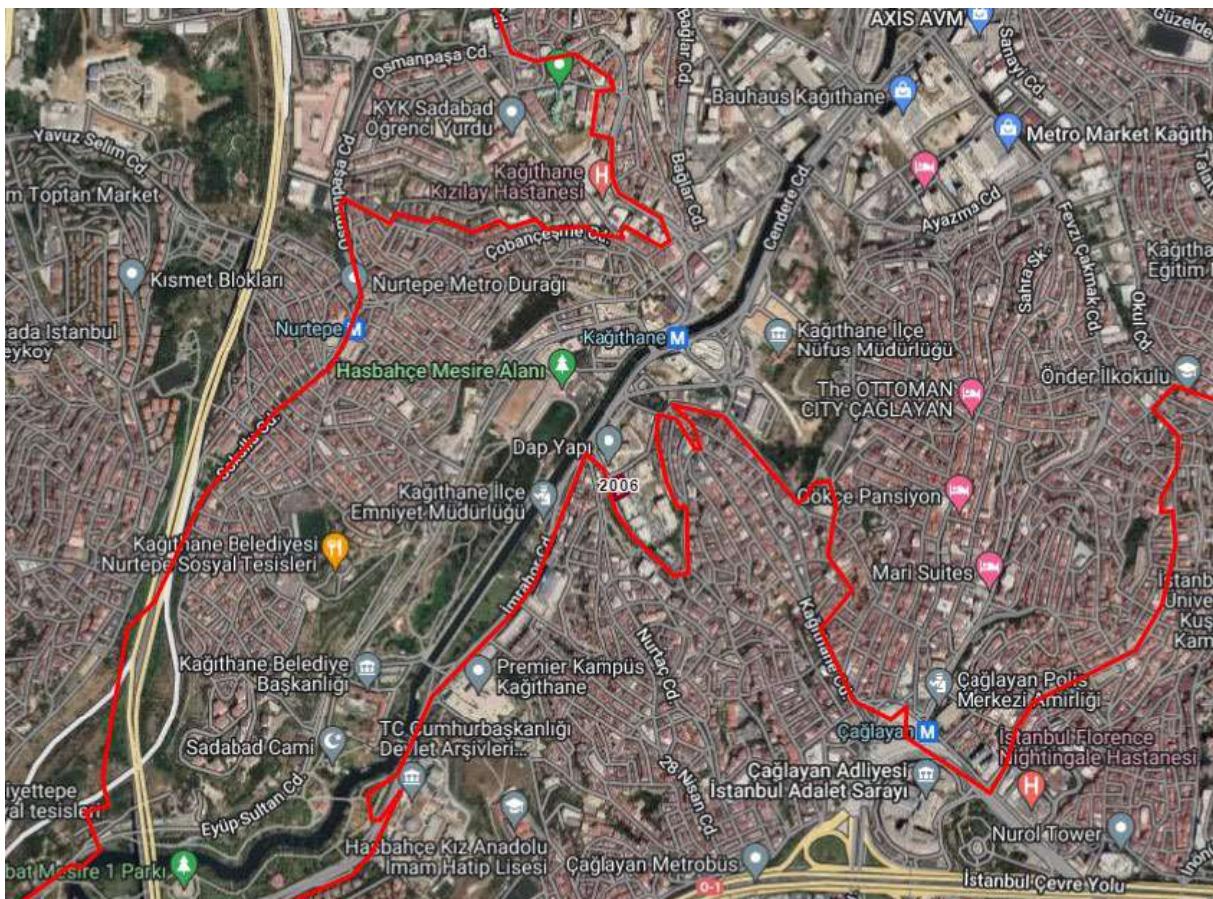
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 2006 nolu parselde yer alan 3 kapı nolu Oficity Sitesi / İ Ofis bünyesinde yer alan 2 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 parseller üzerinde yer almaktır olup konu taşınmazların yer aldığı İ Ofis 1.631,18 m² yüzölçümlü olan 2006 nolu parselde konumludur.
- Bina, 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 8 adet dükkan; 1. bodrum katında, 7 adet ofis ve bina ortak alanları; zemin katında, bina girişi, bina ortak alanları, 5 adet dükkan ve 1 adet ofis; normal katlarında 12'ser adet ofis olmak üzere toplam 69 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 cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
18	Zemin	Deposu Olan Dükkan	75
68	4.	Ofis	35

- 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 tasarlandıkları gibi ofis/büro ya da dükkan olarak kullanılması olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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 artırmak olası.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artırmak olası,
- 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° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek 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°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batosunda Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray

İlçeleri, 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 gereksiz 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 hayata 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 A Blok'ta 3. normal katta konumlu, 66 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.750.000,-TL (26.515,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0531 382 82 82)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 62 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.600.000,-TL (25.806,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0541 806 22 07)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde S Blok'ta 9. normal katta konumlu, 126 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 2.900.000,-TL (23.015,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 50 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 1.500.000,-TL (30.000,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)



5. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta 3. normal katta konumlu, 51 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.250.000,-TL (24.509,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 311 75 86)

Bölgедe Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 1. normal katta konumlu, 55 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 6.500,-TL (118,18- TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 1. normal katta konumlu, 81 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 9.500,-TL (117,28- TL/m²) bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0533 205 00 32)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 6. normal katta konumlu, 65 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 6.750,-TL (103,84- TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 72 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 7.400,-TL (102,77- TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 110 92 00)

Bölgедe Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta Kağıthane Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 68 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 2.000.000,-TL (29.411,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta proje içerisine cepheli 1. bodrum katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 1.750.000,-TL (35.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta proje içerisine cepheli 1. bodrum katta konumlu, 63 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 2.250.000,-TL (35.714,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta Kağıthane Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 101 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 5.094.000,-TL (50.435,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0507 813 60 91)
14. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta Kağıthane Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 103 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 4.450.000,-TL (43.203,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)

Bölgедe Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

15. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi arkasında konumlu bür 133 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 20.000,-TL (m²: 150,- TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 235 75 79)



16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı toplam brüt 250 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan aylık 40.000,-TL (m²: 160,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 625 77 78)
17. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 520 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan aylık 80.000,-TL (m²: 153,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 955 21 74)
18. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Profilo Alışveriş Merkezi yanında konumlu zemin katta brüt 320 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan aylık 50.000,-TL (m²: 156,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 322 50 57)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDEN 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 yaklaşımıdır. 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 m² 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 faydalanyılmıştır.

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 DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m ²)	68	50	63	101	103
İsteneden Fiyat (TL)	2.000.000	1.750.000	2.250.000	5.094.000	4.450.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.900.000	1.662.500	2.137.500	4.839.300	4.227.500
Birim Değer (TL/m ²)	27.941	33.250	33.929	47.914	41.044
Konum Düzeltmesi (%)	25%	10%	5%	-10%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	50%	60%	35%	50%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	35%	20%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	115%	80%	80%	25%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	60.070	59.850	61.070	59.890	59.515
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	60.080				
SATILIK DÜKKAN					



Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m ²)	103	60	55	54
İstenen Fiyat (TL)	20.000	10.000	7.900	10.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	19.000	9.500	7.505	9.500
Birim Değer (TL/m ²)	185	160	135	175
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	25%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	50%	50%	35%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	50%	75%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	250	240	236	236
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	240			
KİRALIK DÜKKAN				

8.1.2. 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%
İnşaat Şerefiyesi 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)	45.090				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	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 ²)	110	110	100	100
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	55%	60%	60%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	15%	15%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	70%	70%	80%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	185	185	180	180
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	185			
KİRALIK OFİS				



8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer olması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
18	Dükkan	60.000	240,00	75	4.500.000	18.000
68	Ofis	45.090	185,00	35	1.600.000	6.500
			TOPLAM	110	6.100.000	24.500

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, değerlemeci; 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 değerlemeci 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 ödünc 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				

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 12	9.000	108.000	2.250.000	0,05
Dükkan 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	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
18	Deposu Olan Dükkan	0,05	18.000	216.000	4.320.000
68	Ofis	0,04	6.500	78.000	1.950.000
TOPLAM			24.500	294.000	6.270.000

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 yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapor 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.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	6.100.000
Gelir Yaklaşımı	6.270.000
Uyumlaştırılmış Değer	6.100.000

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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- 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 gerekmektedir. Ancak, değerlendirmeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gereklidir. 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 ulaşırılmış sürecinin değerlendirmesi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gereklidir.” 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 **6.100.000,-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 24.500 TL yıllık toplam kira değerleri ise 294.000 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 hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2 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.

2006 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.100.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.198.000,-TL

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.

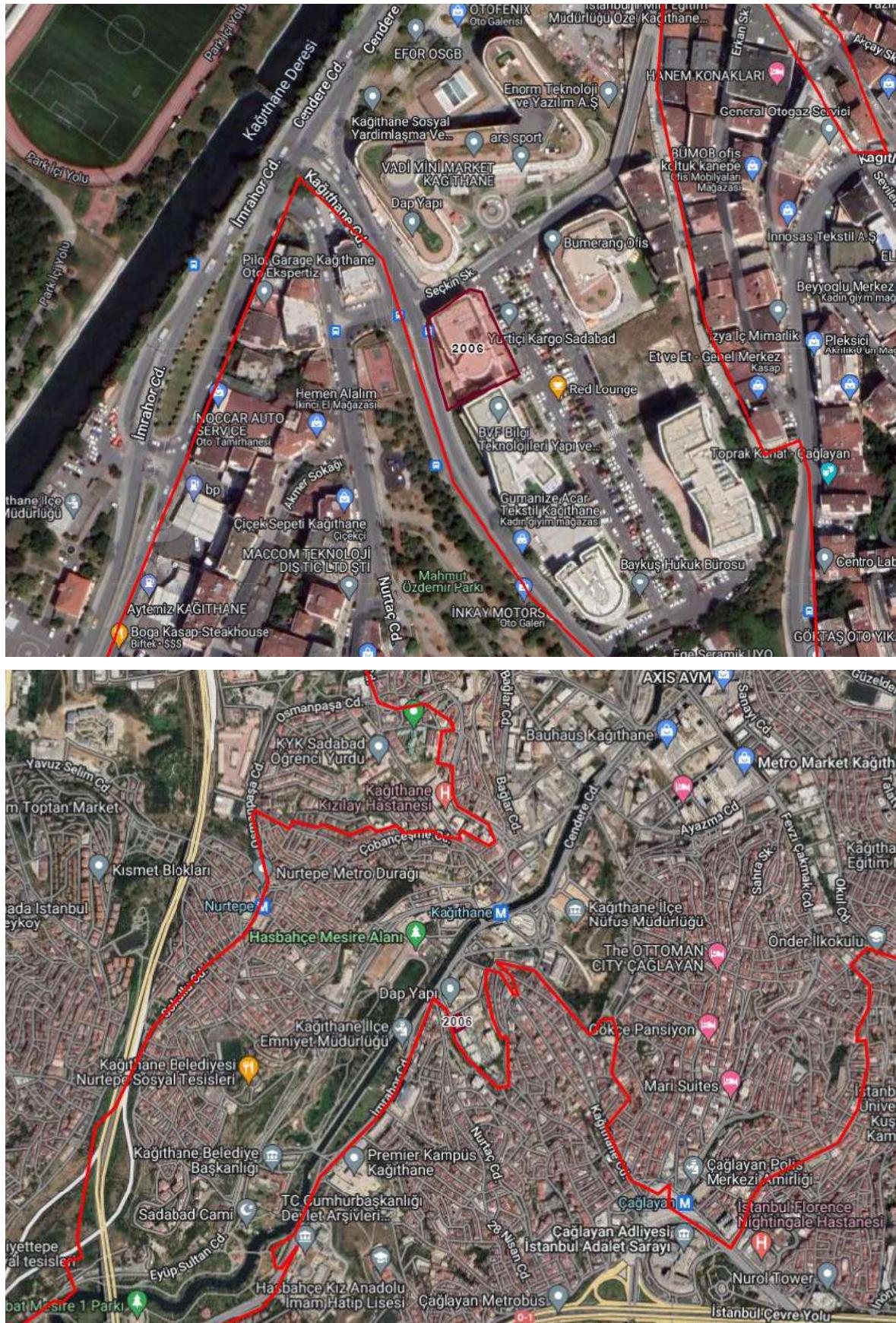
Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



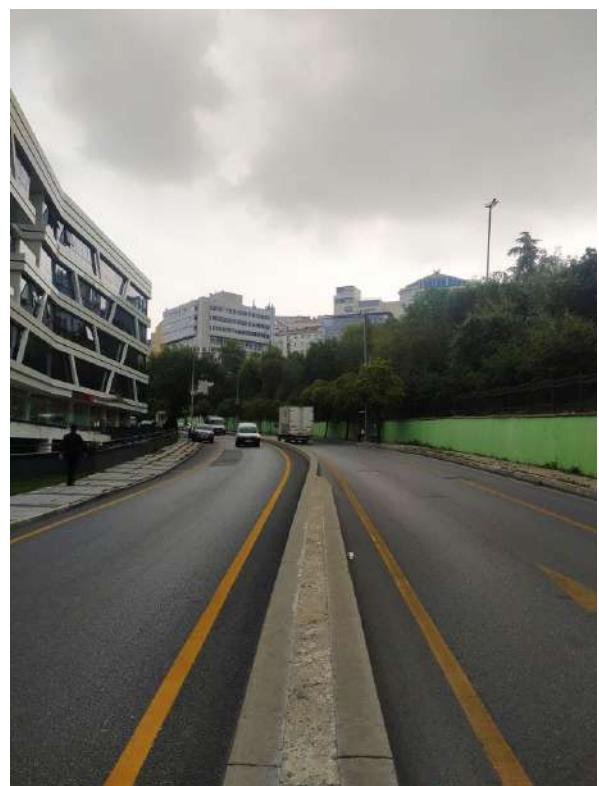
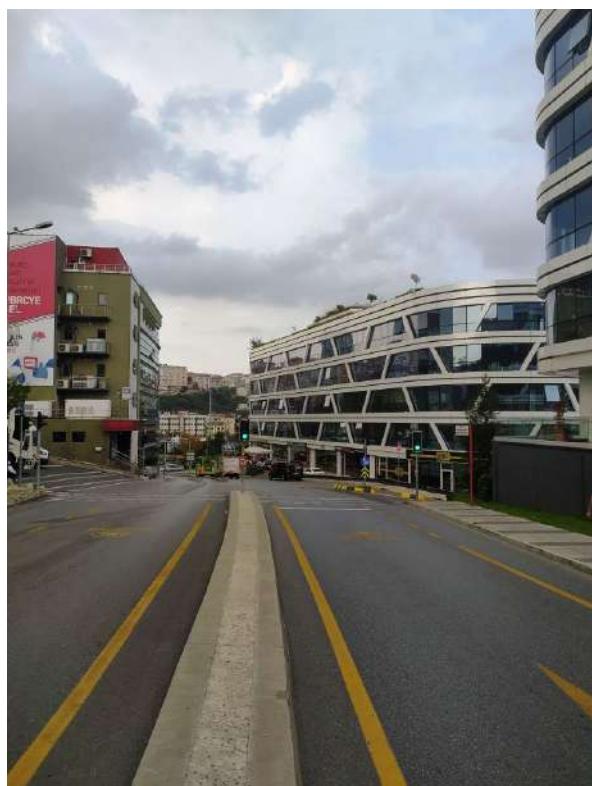
Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

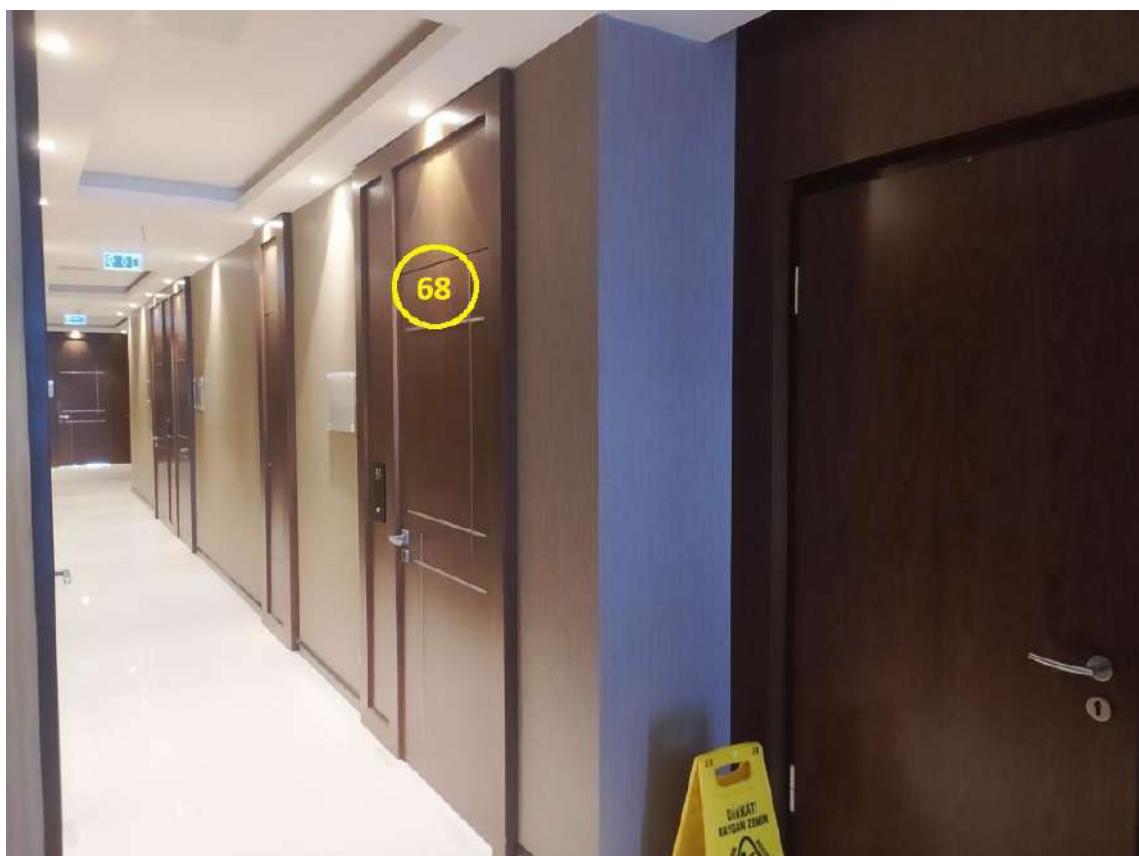
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										12283976		
1.Belge/veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ					9. Belgenin veriş emacı: <input type="checkbox"/> Kullanma Izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma Izni					10. Belgenin onay tarihi: 20.12.2016		11. Belge no: 7154
2.Belge verilen yapan adresi: İl: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE					<input type="checkbox"/> Geçerli							
Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ					12. Belgeye eses numası: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat leviş <input type="checkbox"/> 6.Izve <input type="checkbox"/> 7.Gecici							
Mahalle: MERKEZ Mahalle İanıt Kodu: 9					<input type="checkbox"/> Bütçesi <input type="checkbox"/> 8.Doldu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Oğlendirmeye <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforilik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik testisiz							
Meydan,bulvar,caddesi,soke,köme adı: KAĞITHANE CAD.					13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.01.2014 14. İlk yapı ruhsatı no: 1/2					15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18. Balıke duvarı: 19. Balıke duvarı: 20. İmar plani onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 23. Zemin etabı onay tarihi: 24. CED raporu onay tarihi: 25. Tepu teskil belgesi tarihi: 26. Tepu belgesi no: 27. Tepu teskil belgesi veren kurum: 28. Parselin planı onay tarihi: 29. Parselin kullanım emacı: 30. Parselin elan(m2): 31. Kullanma Izni ve belge verilen başlımlar below: 32. Daha önce kulanma izni alınan başlımlar below: 33. Vergi kimlik no: 34. İdari başlımlar: 35. İmza: 36. İmza: 37. Odde sicil no: 38. Bağılı olduğu vergi dairesi adı: 39. Vergi kimlik no: 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yeni mabhibendi yerli before: 44. İmza: 45. İmza: 46. İdari soyadı, unvanı: 47.T.C kimlik no: 15647542888 48. İdari soyadı, unvanı: SOLEYMAN EMRE ERDAL, İNSAAT MÖHENDİSİ 49. İdari soyadı, unvanı: 50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no: 52. İmza: 53. İmza: 54. İmza: 55. İmza: 56. Yüzölçümü (m2): 57. Banzer yaşı: 58. Yapıda bulunan bölüm sayısı: 59. Yapıda konut bitti(m/daire) sayısı: 60. Yapının taban alanı(m2): 61. Yapı inşaat alanı(m2): 62. Toplam yaşı: 63. Toplam bulunan bölüm sayısı: 64. Toplam konut bitti(m/daire) sayısı: 65. Toplam taban alanı(m2): 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 67. Yapıya kat edilen yaşı: 68. Yapıya kat edilen kat sayısı: 69. Yapıya kat edilen kat sayısı: 70. İlaive kat sayısı: 71. Yapıya kat edilen yaşı: 72. Yapıya kat edilen kat sayısı: 73. Yapıya kat edilen yaşı: 74. İlaive kat edilen yaşı: 75. Yapınin sınıfı: 76. Yapınn grubu: 77. 1 m2 malzeme(TL): 78. Yapınn malzemi(TL): 79. Yapınn ortalı deðeri(TL): 80. Arsa deðeri(yapının malzemi(TL)): 81. Form düzlenen kisman malzemi(TL): 82. İsteme Sistemi: 83. İsteme Amacı Kullanılan Yekit Cinsi: 84. Sicak Su Temin Sekli: 85. Sicak Su Yakıt Cinsi: 86. Testisatlar: 87. Ortak Kullanım Alansı: 88. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 89. 1.Asimdir 2.Baz istasyonu 3.Doðalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Ortaç depo 8.Sıvınak 9.Su deposu 10.Parsoner 11.Yaygın testisat 12. 1.1. Betonarme 1.2. Ahşap 1.3. Çelik 2.Yılmaz (Kegit) 3.Prefabrik 4.Yan prefabrik 5.Kerma 6. 1.1.Çerçeve sistem 1.2.Perdeli sistem 1.3.Çerçeve+Perdeli sistem 1.4.Çerçeve+Kerme 1.5.Çerçeve+Ahşap 1.6.Çerçeve+Plak 1.7.Çerçeve+Gazbeton 1.8.Çerçeve+Hafif panel 1.9.Çerçeve+Hizmetçi elemanı 1.10.Çerçeve+Kamyon 1.11.Çerçeve+Kamyon 1.12.Çerçeve+Kamyon 1.13.Çerçeve+Kamyon 1.14.Çerçeve+Kamyon 1.15.Çerçeve+Kamyon 1.16.Çerçeve+Kamyon 1.17.Çerçeve+Kamyon 1.18.Çerçeve+Kamyon 1.19.Çerçeve+Kamyon 1.20.Çerçeve+Kamyon 1.21.Çerçeve+Kamyon 1.22.Çerçeve+Kamyon 1.23.Çerçeve+Kamyon 1.24.Çerçeve+Kamyon 1.25.Çerçeve+Kamyon 1.26.Çerçeve+Kamyon 1.27.Çerçeve+Kamyon 1.28.Çerçeve+Kamyon 1.29.Çerçeve+Kamyon 1.30.Çerçeve+Kamyon 1.31.Çerçeve+Kamyon 1.32.Çerçeve+Kamyon 1.33.Çerçeve+Kamyon 1.34.Çerçeve+Kamyon 1.35.Çerçeve+Kamyon 1.36.Çerçeve+Kamyon 1.37.Çerçeve+Kamyon 1.38.Çerçeve+Kamyon 1.39.Çerçeve+Kamyon 1.40.Çerçeve+Kamyon 1.41.Çerçeve+Kamyon 1.42.Çerçeve+Kamyon 1.43.Çerçeve+Kamyon 1.44.Çerçeve+Kamyon 1.45.Çerçeve+Kamyon 1.46.Çerçeve+Kamyon 1.47.Çerçeve+Kamyon 1.48.Çerçeve+Kamyon 1.49.Çerçeve+Kamyon 1.50.Çerçeve+Kamyon 1.51.Çerçeve+Kamyon 1.52.Çerçeve+Kamyon 1.53.Çerçeve+Kamyon 1.54.Çerçeve+Kamyon 1.55.Çerçeve+Kamyon 1.56.Çerçeve+Kamyon 1.57.Çerçeve+Kamyon 1.58.Çerçeve+Kamyon 1.59.Çerçeve+Kamyon 1.60.Çerçeve+Kamyon 1.61.Çerçeve+Kamyon 1.62.Çerçeve+Kamyon 1.63.Çerçeve+Kamyon 1.64.Çerçeve+Kamyon 1.65.Çerçeve+Kamyon 1.66.Çerçeve+Kamyon 1.67.Çerçeve+Kamyon 1.68.Çerçeve+Kamyon 1.69.Çerçeve+Kamyon 1.70.Çerçeve+Kamyon 1.71.Çerçeve+Kamyon 1.72.Çerçeve+Kamyon 1.73.Çerçeve+Kamyon 1.74.Çerçeve+Kamyon 1.75.Çerçeve+Kamyon 1.76.Çerçeve+Kamyon 1.77.Çerçeve+Kamyon 1.78.Çerçeve+Kamyon 1.79.Çerçeve+Kamyon 1.80.Çerçeve+Kamyon 1.81.Çerçeve+Kamyon 1.82.Çerçeve+Kamyon 1.83.Çerçeve+Kamyon 1.84.Çerçeve+Kamyon 1.85.Çerçeve+Kamyon 1.86.Çerçeve+Kamyon 1.87.Çerçeve+Kamyon 1.88.Çerçeve+Kamyon 1.89.Çerçeve+Kamyon 1.90.Çerçeve+Kamyon 1.91.Çerçeve+Kamyon 1.92.Çerçeve+Kamyon 1.93.Çerçeve+Kamyon 1.94.Çerçeve+Kamyon 1.95.Çerçeve+Kamyon 1.96.Çerçeve+Kamyon 1.97.Çerçeve+Kamyon 1.98.Çerçeve+Kamyon 1.99.Çerçeve+Kamyon 1.100.Çerçeve+Kamyon 1.101.Çerçeve+Kamyon 1.102.Çerçeve+Kamyon 1.103.Çerçeve+Kamyon 1.104.Çerçeve+Kamyon 1.105.Çerçeve+Kamyon 1.106.Çerçeve+Kamyon 1.107.Çerçeve+Kamyon 1.108.Çerçeve+Kamyon 1.109.Çerçeve+Kamyon 1.110.Çerçeve+Kamyon 1.111.Çerçeve+Kamyon 1.112.Çerçeve+Kamyon 1.113.Çerçeve+Kamyon 1.114.Çerçeve+Kamyon 1.115.Çerçeve+Kamyon 1.116.Çerçeve+Kamyon 1.117.Çerçeve+Kamyon 1.118.Çerçeve+Kamyon 1.119.Çerçeve+Kamyon 1.120.Çerçeve+Kamyon 1.121.Çerçeve+Kamyon 1.122.Çerçeve+Kamyon 1.123.Çerçeve+Kamyon 1.124.Çerçeve+Kamyon 1.125.Çerçeve+Kamyon 1.126.Çerçeve+Kamyon 1.127.Çerçeve+Kamyon 1.128.Çerçeve+Kamyon 1.129.Çerçeve+Kamyon 1.130.Çerçeve+Kamyon 1.131.Çerçeve+Kamyon 1.132.Çerçeve+Kamyon 1.133.Çerçeve+Kamyon 1.134.Çerçeve+Kamyon 1.135.Çerçeve+Kamyon 1.136.Çerçeve+Kamyon 1.137.Çerçeve+Kamyon 1.138.Çerçeve+Kamyon 1.139.Çerçeve+Kamyon 1.140.Çerçeve+Kamyon 1.141.Çerçeve+Kamyon 1.142.Çerçeve+Kamyon 1.143.Çerçeve+Kamyon 1.144.Çerçeve+Kamyon 1.145.Çerçeve+Kamyon 1.146.Çerçeve+Kamyon 1.147.Çerçeve+Kamyon 1.148.Çerçeve+Kamyon 1.149.Çerçeve+Kamyon 1.150.Çerçeve+Kamyon 1.151.Çerçeve+Kamyon 1.152.Çerçeve+Kamyon 1.153.Çerçeve+Kamyon 1.154.Çerçeve+Kamyon 1.155.Çerçeve+Kamyon 1.156.Çerçeve+Kamyon 1.157.Çerçeve+Kamyon 1.158.Çerçeve+Kamyon 1.159.Çerçeve+Kamyon 1.160.Çerçeve+Kamyon 1.161.Çerçeve+Kamyon 1.162.Çerçeve+Kamyon 1.163.Çerçeve+Kamyon 1.164.Çerçeve+Kamyon 1.165.Çerçeve+Kamyon 1.166.Çerçeve+Kamyon 1.167.Çerçeve+Kamyon 1.168.Çerçeve+Kamyon 1.169.Çerçeve+Kamyon 1.170.Çerçeve+Kamyon 1.171.Çerçeve+Kamyon 1.172.Çerçeve+Kamyon 1.173.Çerçeve+Kamyon 1.174.Çerçeve+Kamyon 1.175.Çerçeve+Kamyon 1.176.Çerçeve+Kamyon 1.177.Çerçeve+Kamyon 1.178.Çerçeve+Kamyon 1.179.Çerçeve+Kamyon 1.180.Çerçeve+Kamyon 1.181.Çerçeve+Kamyon 1.182.Çerçeve+Kamyon 1.183.Çerçeve+Kamyon 1.184.Çerçeve+Kamyon 1.185.Çerçeve+Kamyon 1.186.Çerçeve+Kamyon 1.187.Çerçeve+Kamyon 1.188.Çerçeve+Kamyon 1.189.Çerçeve+Kamyon 1.190.Çerçeve+Kamyon 1.191.Çerçeve+Kamyon 1.192.Çerçeve+Kamyon 1.193.Çerçeve+Kamyon 1.194.Çerçeve+Kamyon 1.195.Çerçeve+Kamyon 1.196.Çerçeve+Kamyon 1.197.Çerçeve+Kamyon 1.198.Çerçeve+Kamyon 1.199.Çerçeve+Kamyon 1.200.Çerçeve+Kamyon 1.201.Çerçeve+Kamyon 1.202.Çerçeve+Kamyon 1.203.Çerçeve+Kamyon 1.204.Çerçeve+Kamyon 1.205.Çerçeve+Kamyon 1.206.Çerçeve+Kamyon 1.207.Çerçeve+Kamyon 1.208.Çerçeve+Kamyon 1.209.Çerçeve+Kamyon 1.210.Çerçeve+Kamyon 1.211.Çerçeve+Kamyon 1.212.Çerçeve+Kamyon 1.213.Çerçeve+Kamyon 1.214.Çerçeve+Kamyon 1.215.Çerçeve+Kamyon 1.216.Çerçeve+Kamyon 1.217.Çerçeve+Kamyon 1.218.Çerçeve+Kamyon 1.219.Çerçeve+Kamyon 1.220.Çerçeve+Kamyon 1.221.Çerçeve+Kamyon 1.222.Çerçeve+Kamyon 1.223.Çerçeve+Kamyon 1.224.Çerçeve+Kamyon 1.225.Çerçeve+Kamyon 1.226.Çerçeve+Kamyon 1.227.Çerçeve+Kamyon 1.228.Çerçeve+Kamyon 1.229.Çerçeve+Kamyon 1.230.Çerçeve+Kamyon 1.231.Çerçeve+Kamyon 1.232.Çerçeve+Kamyon 1.233.Çerçeve+Kamyon 1.234.Çerçeve+Kamyon 1.235.Çerçeve+Kamyon 1.236.Çerçeve+Kamyon 1.237.Çerçeve+Kamyon 1.238.Çerçeve+Kamyon 1.239.Çerçeve+Kamyon 1.240.Çerçeve+Kamyon 1.241.Çerçeve+Kamyon 1.242.Çerçeve+Kamyon 1.243.Çerçeve+Kamyon 1.244.Çerçeve+Kamyon 1.245.Çerçeve+Kamyon 1.246.Çerçeve+Kamyon 1.247.Çerçeve+Kamyon 1.248.Çerçeve+Kamyon 1.249.Çerçeve+Kamyon 1.250.Çerçeve+Kamyon 1.251.Çerçeve+Kamyon 1.252.Çerçeve+Kamyon 1.253.Çerçeve+Kamyon 1.254.Çerçeve+Kamyon 1.255.Çerçeve+Kamyon 1.256.Çerçeve+Kamyon 1.257.Çerçeve+Kamyon 1.258.Çerçeve+Kamyon 1.259.Çerçeve+Kamyon 1.260.Çerçeve+Kamyon 1.261.Çerçeve+Kamyon 1.262.Çerçeve+Kamyon 1.263.Çerçeve+Kamyon 1.264.Çerçeve+Kamyon 1.265.Çerçeve+Kamyon 1.266.Çerçeve+Kamyon 1.267.Çerçeve+Kamyon 1.268.Çerçeve+Kamyon 1.269.Çerçeve+Kamyon 1.270.Çerçeve+Kamyon 1.271.Çerçeve+Kamyon 1.272.Çerçeve+Kamyon 1.273.Çerçeve+Kamyon 1.274.Çerçeve+Kamyon 1.275.Çerçeve+Kamyon 1.276.Çerçeve+Kamyon 1.277.Çerçeve+Kamyon 1.278.Çerçeve+Kamyon 1.279.Çerçeve+Kamyon 1.280.Çerçeve+Kamyon 1.281.Çerçeve+Kamyon 1.282.Çerçeve+Kamyon 1.283.Çerçeve+Kamyon 1.284.Çerçeve+Kamyon 1.285.Çerçeve+Kamyon 1.286.Çerçeve+Kamyon 1.287.Çerçeve+Kamyon 1.288.Çerçeve+Kamyon 1.289.Çerçeve+Kamyon 1.290.Çerçeve+Kamyon 1.291.Çerçeve+Kamyon 1.292.Çerçeve+Kamyon 1.293.Çerçeve+Kamyon 1.294.Çerçeve+Kamyon 1.295.Çerçeve+Kamyon 1.296.Çerçeve+Kamyon 1.297.Çerçeve+Kamyon 1.298.Çerçeve+Kamyon 1.299.Çerçeve+Kamyon 1.300.Çerçeve+Kamyon 1.301.Çerçeve+Kamyon 1.302.Çerçeve+Kamyon 1.303.Çerçeve+Kamyon 1.304.Çerçeve+Kamyon 1.305.Çerçeve+Kamyon 1.306.Çerçeve+Kamyon 1.307.Çerçeve+Kamyon 1.308.Çerçeve+Kamyon 1.309.Çerçeve+Kamyon 1.310.Çerçeve+Kamyon 1.311.Çerçeve+Kamyon 1.312.Çerçeve+Kamyon 1.313.Çerçeve+Kamyon 1.314.Çerçeve+Kamyon 1.315.Çerçeve+Kamyon 1.316.Çerçeve+Kamyon 1.317.Çerçeve+Kamyon 1.318.Çerçeve+Kamyon 1.319.Çerçeve+Kamyon 1.320.Çerçeve+Kamyon 1.321.Çerçeve+Kamyon 1.322.Çerçeve+Kamyon 1.323.Çerçeve+Kamyon 1.324.Çerçeve+Kamyon 1.325.Çerçeve+Kamyon 1.326.Çerçeve+Kamyon 1.327.Çerçeve+Kamyon 1.328.Çerçeve+Kamyon 1.329.Çerçeve+Kamyon 1.330.Çerçeve+Kamyon 1.331.Çerçeve+Kamyon 1.332.Çerçeve+Kamyon 1.333.Çerçeve+Kamyon 1.334.Çerçeve+Kamyon 1.335.Çerçeve+Kamyon 1.336.Çerçeve+Kamyon 1.337.Çerçeve+Kamyon 1.338.Çerçeve+Kamyon 1.339.Çerçeve+Kamyon 1.340.Çerçeve+Kamyon 1.341.Çerçeve+Kamyon 1.342.Çerçeve+Kamyon 1.343.Çerçeve+Kamyon 1.344.Çerçeve+Kamyon 1.345.Çerçeve+Kamyon 1.346.Çerçeve+Kamyon 1.347.Çerçeve+Kamyon 1.348.Çerçeve+Kamyon 1.349.Çerçeve+Kamyon 1.350.Çerçeve+Kamyon 1.351.Çerçeve+Kamyon 1.352.Çerçeve+Kamyon 1.353.Çerçeve+Kamyon 1.354.Çerçeve+Kamyon 1.355.Çerçeve+Kamyon 1.356.Çerçeve+Kamyon 1.357.Çerçeve+Kamyon 1.358.Çerçeve+Kamyon 1.359.Çerçeve+Kamyon 1.360.Çerçeve+Kamyon 1.361.Çerçeve+Kamyon 1.362.Çerçeve+Kamyon 1.363.Çerçeve+Kamyon 1.364.Çerçeve+Kamyon 1.365.Çerçeve+Kamyon 1.366.Çerçeve+Kamyon 1.367.Çerçeve+Kamyon 1.368.Çerçeve+Kamyon 1.369.Çerçeve+Kamyon 1.370.Çerçeve+Kamyon 1.371.Çerçeve+Kamyon 1.372.Çerçeve+Kamyon 1.373.Çerçeve+Kamyon 1.374.Çerçeve+Kamyon 1.375.Çerçeve+Kamyon 1.376.Çerçeve+Kamyon 1.377.Çerçeve+Kamyon 1.378.Çerçeve+Kamyon 1.379.Çerçeve+Kamyon 1.380.Çerçeve+Kamyon 1.381.Çerçeve+Kamyon 1.382.Çerçeve+Kamyon 1.383.Çerçeve+Kamyon 1.384.Çerçeve+Kamyon 1.385.Çerçeve+Kamyon 1.386.Çerçeve+Kamyon 1.387.Çerçeve+Kamyon 1.388.Çerçeve+Kamyon 1.389.Çerçeve+Kamyon 1.390.Çerçeve+Kamyon 1.391.Çerçeve+Kamyon 1.392.Çerçeve+Kamyon 1.393.Çerçeve+Kamyon 1.394.Çerçeve+Kamyon 1.395.Çerçeve+Kamyon 1.396.Çerçeve+Kamyon 1.397.Çerçeve+Kamyon 1.398.Çerçeve+Kamyon 1.399.Çerçeve+Kamyon 1.400.Çerçeve+Kamyon 1.401.Çerçeve+Kamyon 1.402.Çerçeve+Kamyon 1.403.Çerçeve+Kamyon 1.404.Çerçeve+Kamyon 1.405.Çerçeve+Kamyon 1.406.Çerçeve+Kamyon 1.407.Çerçeve+Kamyon 1.408.Çerçeve+Kamyon 1.409.Çerçeve+Kamyon 1.410.Çerçeve+Kamyon 1.411.Çerçeve+Kamyon 1.412.Çerçeve+Kamyon 1.413.Çerçeve+Kamyon 1.414.Çerçeve+Kamyon 1.415.Çerçeve+Kamyon 1.416.Çerçeve+Kamyon 1.417.Çerçeve+Kamyon 1.418.Çerçeve+Kamyon 1.419.Çerçeve+Kamyon 1.420.Çerçeve+Kamyon 1.421.Çerçeve+Kamyon 1.422.Çerçeve+Kamyon 1.423.Çerçeve+Kamyon 1.424.Çerçeve+Kamyon 1.425.Çerçeve+Kamyon 1.426.Çerçeve+Kamyon 1.427.Çerçeve+Kamyon 1.428.Çerçeve+Kamyon 1.429.Çerçeve+Kamyon 1.430.Çerçeve+Kamyon 1.431.Çerçeve+Kamyon 1.432.Çerçeve+Kamyon 1.433.Çerçeve+Kamyon 1.434.Çerçeve+Kamyon 1.435.Çerçeve+Kamyon 1.436.Çerçeve+Kamyon 1.437.Çerçeve+Kamyon 1.438.Çerçeve+Kamyon 1.439.Çerçeve+Kamyon 1.440.Çerçeve+Kamyon 1.441.Çerçeve+Kamyon 1.442.Çerçeve+Kamyon 1.443.Çerçeve+Kamyon 1.444.Çerçeve+Kamyon 1.445.Çerçeve+Kamyon 1.446.Çerçeve+Kamyon 1.447.Çerçeve+Kamyon 1.448.Çerçeve+Kamyon 1.449.Çerçeve+Kamyon 1.450.Çerçeve+Kamyon 1.451.Çerçeve+Kamyon 1.452.Çerçeve+Kamyon 1.453.Çerçeve+Kamyon 1.454.Çerçeve+Kamyon 1.455.Çerçeve+Kamyon 1.456.Çerçeve+Kamyon 1.457.Çerçeve+Kamyon 1.458.Çerçeve+Kamyon 1.459.Çerçeve+Kamyon 1.460.Çerçeve+Kamyon 1.461.Çerçeve+Kamyon 1.462.Çerçeve+Kamyon 1.463.Çerçeve+Kamyon 1.464.Çerçeve+Kamyon 1.465.Çerçeve+Kamyon 1.466.Çerçeve+Kamyon 1.467.Çerçeve+Kamyon 1.468.Çerçeve+Kamyon 1.469.Çerçeve+Kamyon 1.470.Çerçeve+Kamyon 1.471.Çerçeve+Kamyon 1.472.Çerçeve+Kamyon 1.473.Çerçeve+Kamyon 1.474.Çerçeve+Kamyon 1.475.Çerçeve+Kamyon 1.476.Çerçeve+Kamyon 1.477.Çerçeve+Kamyon 1.478.Çerçeve+Kamyon 1.479.Çerçeve+Kamyon 1.480.Çerçeve+Kamyon 1.481.Çerçeve+Kamyon 1.482.Çerçeve+Kamyon 1.483.Çerçeve+Kamyon 1.484.Çerçeve+Kamyon 1.485.Çerçeve+Kamyon 1.486.Çerçeve+Kamyon 1.487.Çerçeve+Kamyon 1.488.Çerçeve+Kamyon 1.489.Çerçeve+Kamyon 1.490.Çerçeve+Kamyon 1.491.Çerçeve+Kamyon 1.492.Çerçeve+Kamyon 1.493.Çerçeve+Kamyon 1.494.Çerçeve+Kamyon 1.495.Çerçeve+Kamyon 1.496.Çerçeve+Kamyon 1.497.Çerçeve+Kamyon 1.498.Çerçeve+Kamyon 1.499.Çerçeve+Kamyon 1.500.Çerçeve+Kamyon 1.501.Çerçeve+Kamyon 1.502.Çerçeve+Kamyon 1.503.Çerçeve+Kamyon 1.504.Çerçeve+Kamyon 1.505.Çerçeve+Kamyon 1.506.Çerçeve+Kamyon 1.507.Çerçeve+Kamyon 1.508.Çerçeve+Kamyon 1.509.Çerçeve+Kamyon 1.510.Çerçeve+Kamyon 1.511.Çerçeve+Kamyon 1.512.Çerçeve+Kamyon 1.513.Çerçeve+Kamyon 1.514.Çerçeve+Kamyon 1.515.Çerçeve+Kamyon 1.516.Çerçeve+Kamyon 1.517.Çerçeve+Kamyon 1.518.Çerçeve+Kamyon 1.519.Çerçeve+Kamyon 1.520.Çerçeve+Kamyon 1.521.Çerçeve+Kamyon 1.522.Çerçeve+Kamyon 1.523.Çerçeve+Kamyon 1.524.Çerçeve+Kamyon 1.525.Çerçeve+Kamyon 1.526.Çerçeve+Kamyon 1.527.Çerçeve+Kamyon 1.528.Çerçeve+Kamyon 1.529.Çerçeve+Kamyon 1.530.Çerçeve+Kamyon 1.531.Çerçeve+Kamyon 1.532.Çerçeve+Kamyon 1.533.Çerçeve+Kamyon 1.534.Çerçeve+Kamyon 1.535.Çerçeve+Kamyon 1.536.Çerçeve+Kamyon 1.537.Çerçeve+Kamyon 1.538.Çerçeve+Kamyon 1.539.Çerçeve+Kamyon 1.540.Çerçeve+Kamyon 1.541.Çerçeve+Kamyon 1.542.Çerçeve+Kamyon 1.543.Çerçeve+Kamyon 1.544.Çerçeve+Kamyon 1.545.Çerçeve+Kamyon 1.546.Çerçeve+Kamyon 1.547.Çerçeve+Kamyon 1.548.Çerçeve+Kamyon 1.549.Çerçeve+Kamyon 1.550.Çerçeve+Kamyon 1.551.Çerçeve+Kamyon 1.552.Çerçeve+Kamyon 1.553.Çerçeve+Kamyon 1.554.Çerçeve+Kamyon 1.555.Çerçeve+Kamyon 1.556.Çerçeve+Kamyon 1.557.Çerçeve+Kamyon 1.558.Çerçeve+Kamyon 1.559.Çerçeve+Kamyon 1.560.Çerçeve+Kamyon 1.561.Çerçeve+Kamyon 1.562.Çerçeve+Kamyon 1.563.Çerçeve+Kamyon 1.564.Çerçeve+Kamyon 1.565.Çerçeve+Kamyon 1.566.Çerçeve+Kamyon 1.567.Çerçeve+Kamyon 1.568.Çerçeve+Kamyon 1.569.Çerçeve+Kamyon 1.570.Çerçeve+Kamyon 1.571.Çerçeve+Kamyon 1.572.Çerçeve+Kamyon 1.573.Çerçeve+Kamyon 1.574.Çerçeve+Kamyon 1.575.Çerçeve+Kamyon 1.576.Çerçeve+Kamyon 1.577.Çerçeve+Kamyon 1.578.Çerçeve+Kamyon 1.579.Çerçeve+Kamyon 1.580.Çerçeve+Kamyon 1.581.Çerçeve+Kamyon 1.582.Çerçeve+Kamyon 1.583.Çerçeve+Kamyon 1.584.Çerçeve+Kamyon 1.585.Çerçeve+Kamyon 1.586.Çerçeve+Kamyon 1.587.Çerçeve+Kamyon 1.588.Çerçeve+Kamyon 1.589.Çerçeve+Kamyon 1.590.Çerçeve+Kamyon 1.591.Çerçeve+Kamyon 1.592.Çerçeve+Kamyon 1.593.Çerçeve+Kamyon 1.594.Çerçeve+Kamyon 1.595.Çerçeve+Kamyon 1.596.Çerçeve+Kamyon 1.597.Çerçeve+Kamyon 1.598.Çerçeve+Kamyon 1.599.Çerçeve+Kamyon 1.600.Çerçeve+Kamyon 1.601.Çerçeve+Kamyon 1.602.Çerçeve+Kamyon 1.603.Çerçeve+Kamyon 1.604.Çerçeve+Kamyon 1.605.Çerçeve+Kamyon 1.606.Çerçeve+Kamyon 1.607.Çerçeve+Kamyon 1.608.Çerçeve+Kamyon 1.609.Çerçeve+Kamyon 1.610.Çerçeve+Kamyon 1.611.Çerçeve+Kamyon 1.612.Çerçeve+Kamyon 1.613.Çerçeve+Kamyon 1.614.Çerçeve+Kamyon 1.615.Çerçeve+Kamyon 1.616.Çerçeve+Kamyon 1.617.Çerçeve+Kamyon 1.618.Çerçeve+Kamyon 1.619.Çerçeve+Kamyon 1.620.Çerçeve+Kamyon 1.621.Çerçeve+Kamyon 1.622.Çerçeve+Kamyon 1.623.Çerçeve+Kamyon 1.624.Çerçeve+Kamyon 1.625.Çerçeve+Kamyon 1.626.Çerçeve+Kamyon 1.627.Çerçeve+Kamyon 1.628.Çerçeve+Kamyon 1.629.Çerçeve+Kamyon 1.630.Çerçeve+Kamyon 1.631.Çerçeve+Kamyon 1.632.Çerçeve+Kamyon 1.633.Çerçeve+Kamyon 1.634.Çerçeve+Kamyon 1.635.Çerçeve+Kamyon 1.636.Çerçeve+Kamyon 1.637.Çerçeve+Kamyon 1.638.Çerçeve+Kamyon 1.639.Çerçeve+Kamyon 1.640.Çerçeve+Kamyon 1.641.Çerçeve+Kamyon 1.642.Çerçeve+Kamyon 1.643.Çerçeve+Kamyon 1.644.Çerçeve+Kamyon 1.645.Çerçeve+Kamyon 1.646.Çerçeve+Kamyon 1.647.Çerçeve+Kamyon 1.648.Çerçeve+Kamyon 1.649.Çerçeve+Kamyon 1.650.Çerçeve+Kamyon 1.651.Çerçeve+Kamyon 1.652.Çerçeve+Kamyon 1.653.Çerçeve+Kamyon 1.654.Çerçeve+Kamyon 1.655.Çerçeve+Kamyon 1.656.Çerçeve+Kamyon 1.657.Çerçeve+Kamyon 1.658.Çerçeve+Kamyon 1.659.Çerçeve+Kamyon 1.660.Çerçeve+Kamyon 1.661.Çerçeve+Kamyon 1.662.Çerçeve+Kamyon 1.663.Çerçeve+Kamyon 1.664.Çerçeve+Kamyon 1.665.Çerçeve+Kamyon 1.666.Çerçeve+Kamyon 1.667.Çerçeve+Kamyon 1.668.Çerçeve+Kamyon 1.669.Çerçeve+Kamyon 1.670.Çerçeve+Kamyon 1.671.Çerçeve+Kamyon 1.672.Çerçeve+Kamyon 1.673.Çerçeve+Kamyon 1.674.Çerçeve+Kamyon 1.675.Çerçeve+Kamyon 1.676.Çerçeve+Kamyon 1.677.Çerçeve+Kamyon 1.678.Çerçeve+Kamyon 1.679.Çerçeve+Kamyon 1.680.Çerçeve+Kamyon 1.681.Çerçeve+Kamyon 1.682.Çerçeve+Kamyon 1.683.Çerçeve+Kamyon 1.684.Çerçeve+Kamyon 1.685.Çerçeve+Kamyon 1.686.Çerçeve+Kamyon 1.687.Çerçeve+Kamyon 1.688.Çerçeve+Kamyon 1.689.Çerçeve+Kamyon 1.690.Çerçeve+Kamyon 1.691.Çerçeve+Kamyon 1.692.Çerçeve+Kamyon 1.693.Çerçeve+Kamyon 1.694.Çerçeve+Kamyon 1.695.Çerçeve+Kamyon 1.696.Çerçeve+Kamyon 1.697.Çerçeve+Kamyon 1.698.Çerçeve+Kamyon 1.699.Çerçeve+Kamyon 1.700.Çerçeve+Kamyon 1.701.Çerçeve+Kamyon 1.702.Çerçeve+Kamyon 1.703.Çerçeve+Kamyon 1.704.Çerçeve+Kamyon 1.705.Çerçeve+Kamyon 1.706.Çerçeve+Kamyon 1.707.Çerçeve+Kamyon 1.708.Çerçeve+Kamyon 1.709.Çerçeve+Kamyon 1.710.Çerçeve+Kamyon 1.711.Çerçeve+Kamyon 1.712.Çerçeve+Kamyon 1.713.Çerçeve+Kamyon 1.714.Çerçeve+Kamyon 1.715.Çerçeve+Kamyon 1.716.Çerçeve+Kamyon 1.717.Çerçeve+Kamyon 1.718.Çerçeve+Kamyon 1.719.Çerçeve+Kamyon 1.720.Çerçeve+Kamyon		

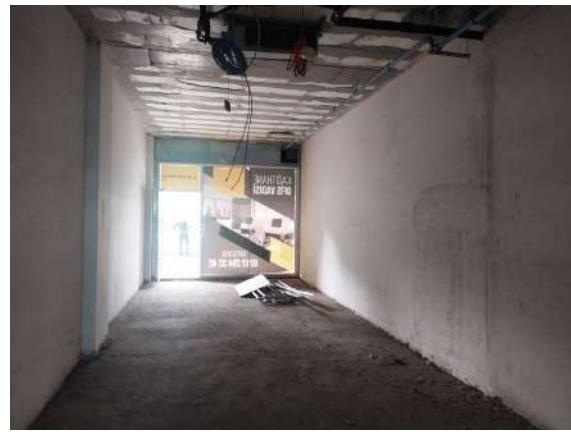


T

YAPI RUHSATI												248899											
1.Ruhat veren kurum KAGITHANE BELEDYESI				8.Ruhatın verili anması				9.Ruhatın onay tarihi				10.Ruhat no.	11.Ulu ruhat tarihi	12.Ulu ruhat no.									
2.Ruhat verilen yapanın adresi İSTANBUL İle: KAGITHANE				<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yerelene <input type="checkbox"/> 11.Göndirme <input type="checkbox"/> 3.Yeridere <input type="checkbox"/> 12.Kırmızı deşgeç <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Katlı evsel <input type="checkbox"/> 14.Mekanik testist <input type="checkbox"/> 6.Lavabo <input type="checkbox"/> 15.Elektrik testisti <input type="checkbox"/> 7.Gecici <input type="checkbox"/> 16.Işın deşgeç <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.Izni devam <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe devam <input type="checkbox"/> 19.				02/01/2017				11/2											
Belediye: KAGITHANE BELEDYESI Mahalle: MERKEZ Mahalle binası no: 9 Meydan/bolge/cadde/coket/kurma adı: KAGITHANE CADDESİ Caddesi/Sokak tarihi no: 121 Silk adı: 1 OFIS				13.Imar planı onay tarihi 20.07.2011				14.Imar durumu tarihi 10.07.2013				15.Imar durumu no. 5247	16.Zemin etüddö onay tarihi 11.05.2013	17.Parselin kütüphanma amacı TİCARET 18.Parselin alan(m2) 1631,18									
3.Pasta no: 13 4.Adres no: 2006 5.Panel no: 2006 6.Blok no: 7.Bağlantı bölüm no:				19.Tepu tesdi belgesi veren kurum KAGITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 21.Tepu tesdi belgesi tarihi 03.06.2013				20.Tepu tesdi belgesi no. 10276				22.Tepu tesdi belgesi no. 10276	23.QED raporu onay tarihi .../.../20...	24.Planlanan inşaat başlama tarihi .../.../20...	25.Planlanan inşaat bitme tarihi .../.../20...	26.Ruhatın geçerlik tarihi 02.07.2017							
Yapi Sahibininin bilgisi				Yapi Müteahhidinin bilgisi				Şantiye Şefinin bilgisi															
27.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. RIMAKS TEKSTİL ORÜNLÜ SAN. VE TİC. A.Ş. 35930674920				32.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN VE TİC. A.Ş. 46796774866				42.Adi soyadı, unvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNŞAAT MÖHENDİSİ															
28.Bağılı olduğu vergi dairesi adı DAP YAPI İNŞAAT SAN VE TİC. A.Ş.				33.Oda stıclı no. 509904				43.TC kimlik no. 15647542688															
29.Vergi kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN VE TİC. A.Ş.				34.Bağılı olduğu vergi dairesi adı DAP YAPI İNŞAAT SAN VE TİC. A.Ş.				35.Vergi kimlik no. 2700458636				44.Oda stıclı no. 83001											
30.Adres İSTANBUL DERİ, ORG SAN BÖLGÜ AYDINLI MEVKİ U1-BİBAZA İSTANBUL A3 türkçe Tel: 0 949 8636				36.Sıhhiye no. 37.Sıhhiye tarihi 06.12.2013				38.Sıhhiye no. 9312 BEYOĞLU S3, M.				39.Yapı inşaatı yetki belge no. 02341/232238338											
40.Birimlerin adı MEYDAN MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME CADDESİ ŞELALE EVLERİ NO:22 AYDINLI MEVKİ U1-BİBAZA İSTANBUL A3 türkçe Tel: 0 949 8636				41.Birimlerin adı MARKET MAHALLESİ SONBAHAR SOKAK NO:2/24 AYDINLI MEVKİ U1-BİBAZA İSTANBUL A3 Blok Papaya Apt. NO: 12 N° 1 Kagithane/İST. Tel: (0216) 526 31 88-526 31 69				42.Yapı inşaatı yetki belge no. 02341/232238338				43.İzme Marka Mah. Cemalit Çeşme Cad. Sepe Evleri A3 Blok Papaya Apt. NO: 12 N° 1 Kagithane/İST. Tel: (0216) 526 31 88-526 31 69											
44.İnşaatın Kısımları İlgili Özellikler				45.Yapı ile İlgili Özellikler				46.Yapı ile İlgili Özellikler															
50.Kullanma amacına göre yapının başvurulan bölümleri ile ortak alanları (12201) Ofis (yeten) binası 69 3169,9				51.Bağlantı bölüm sayısı 52.Yüzdeki alan(m2)				53.Benzin yapı sayısı 69				54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı 69				55.Yapıda konut bina(daire) sayısı 556.Yapının taban alanı(m2) 983,4				57.Yapı inşaat alanı(m2) 7073,15			
(99998) Ortak Alan (Dön ortak alanların toplamı değer belirlenmemektedir)				56.Toplam yapı sayısı 1				58.Toplam bağımsız bölüm sayısı 69				59.Toplam konut bina(daire) sayısı 60.Toplam konut bina(daire) sayısı 81.Toplam taban alanı(m2) 983,4				61.Toplam yapı inşaat alanı(m2) 7073,15							
Toplam (12201) Ofis (yeten) binası 69 7073,15				62.Yapının yol katı 63.Yapının yol katı 3 5 64.Yapının yol katı 10,2 19 65.Yapının toplam kat 8 66.İzme kat 71.Yapının anıh IV 72.Yapının grubu A 73.1 m2 malzemi(TL) 650 74.Yapının malzemi(TL) 4507547,5 75.Yapının ortalı değeri(TL) 1510113 76.Arta dağıtıl yapının malzemi(TL) 6107560,5 77.Form dizaynenin kazan mazıyesi(TL) 4507547,5				67.Yapının yol katı 10,2 68.Yapının yol katı 19 69.Yapının toplam yol katı 29,2 70.İzme kat yaklaşığı(m) 71.Yapının anıh IV 72.Yapının grubu A 73.1 m2 malzemi(TL) 650 74.Yapının malzemi(TL) 4507547,5 75.Yapının ortalı değeri(TL) 1510113 76.Arta dağıtıl yapının malzemi(TL) 6107560,5 77.Form dizaynenin kazan mazıyesi(TL) 4507547,5															
Yapının Teknik Özellikleri				78.Işma Sistem				84.Tesditler				85.Ornek Kullanım Alanları				86.Yapının Təsviri Sistemi							
79.Işma Amacı Kullanılan Yakut Cinsi				80.Sicak Su Yakıt Cinsi				81.İzme				82.İzme				83.İzme							
80.Sicak Su Yakıt Cinsi				81.İzme				82.İzme				83.İzme				84.İzme							
84.Tesditler				85.Ornek Kullanım Alanları				86.Yapının Təsviri Sistemi				87.Davar Dolgu Maddesi Cinsi				88.Öğrəme							
87.Davar Dolgu Maddesi Cinsi				88.Öğrəme				89.İzme				90.İzme				91.İzme							
90.İzme				91.İzme				92.Oda stıclı no.				93.Adres				94.İzme							
91.İzme				92.Oda stıclı no.				93.Adres				94.İzme				95.İzme							
92.Oda stıclı no.				93.Adres				94.İzme				95.İzme				96.İzme							
93.Adres				94.İzme				95.İzme				96.İzme				97.İzme							
94.İzme				95.İzme				96.İzme				97.İzme				98.İzme							
95.İzme				96.İzme				97.İzme				98.İzme				99.İzme							
96.İzme				97.İzme				98.İzme				99.İzme				100.İzme							
97.İzme				98.İzme				99.İzme				100.İzme				101.İzme							
98.İzme				99.İzme				100.İzme				101.İzme				102.İzme							
99.İzme				100.İzme				101.İzme				102.İzme				103.İzme							
100.İzme				101.İzme				102.İzme				103.İzme				104.İzme							
101.İzme				102.İzme				103.İzme				104.İzme				105.İzme							
102.İzme				103.İzme				104.İzme				105.İzme				106.İzme							
103.İzme				104.İzme				105.İzme				106.İzme				107.İzme							
104.İzme				105.İzme				106.İzme				107.İzme				108.İzme							
105.İzme				106.İzme				107.İzme				108.İzme				109.İzme							
106.İzme				107.İzme				108.İzme				109.İzme				110.İzme							
107.İzme				108.İzme				109.İzme				110.İzme				111.İzme							
108.İzme				109.İzme				110.İzme				111.İzme				112.İzme							
109.İzme				110.İzme				111.İzme				112.İzme				113.İzme							
110.İzme				111.İzme				112.İzme				113.İzme				114.İzme							
111.İzme				112.İzme				113.İzme				114.İzme				115.İzme							
112.İzme				113.İzme				114.İzme				115.İzme				116.İzme							
113.İzme				114.İzme				115.İzme				116.İzme				117.İzme							
114.İzme				115.İzme				116.İzme				117.İzme				118.İzme							
115.İzme				116.İzme				117.İzme				118.İzme				119.İzme							
116.İzme				117.İzme				118.İzme				119.İzme				120.İzme							
117.İzme				118.İzme				119.İzme				120.İzme				121.İzme							
118.İzme				119.İzme				120.İzme				121.İzme				122.İzme							
119.İzme				120.İzme				121.İzme				122.İzme				123.İzme							
120.İzme				121.İzme				122.İzme				123.İzme				124.İzme							
121.İzme				122.İzme				123.İzme				124.İzme				125.İzme							
122.İzme				123.İzme				124.İzme				125.İzme				126.İzme							
123.İzme				124.İzme				125.İzme				126.İzme				127.İzme							
124.İzme				125.İzme				126.İzme				127.İzme				128.İzme							
125.İzme				126.İzme				127.İzme				128.İzme				129.İzme							
126.İzme				127.İzme				128.İzme				129.İzme				130.İzme							
127.İzme				128.İzme				129.İzme				130.İzme				131.İzme							
128.İzme				129.İzme				130.İzme				131.İzme				132.İzme							
129.İzme				130.İzme				131.İzme				132.İzme				133.İzme							
130.İzme				131.İzme				132.İzme				133.İzme				134.İzme							
131.İzme				132.İzme				133.İzme				134.İzme				135.İzme							
132.İzme				133.İzme				134.İzme				135.İzme				136.İzme							
133.İzme				134.İzme				135.İzme				136.İzme				137.İzme							
134.İzme				135.İzme				136.İzme				137.İzme				138.İzme							
135.İzme				136.İzme				137.İzme				138.İzme				139.İzme							
136.İzme				137.İzme				138.İzme				139.İzme				140.İzme							
137.İzme				138.İzme				139.İzme				140.İzme				141.İzme							
138.İzme				139.İzme				140.İzme				141.İzme				142.İzme							
139.İzme				140.İzme				141.İzme				142.İzme				143.İzme							
140.İzme				141.İzme				142.İzme				143.İzme				144.İzme							
141.İzme				142.İzme				143.İzme				144.İzme				145.İzme							
142.İzme				143.İzme				144.İzme				145.İzme				146.İzme							
143.İzme				144.İzme				145.İzme				146.İzme				147.İzme							
144.İzme				145.İzme				146.İzme				147.İzme				148.İzme							
145.İzme				146.İzme				147.İzme				148.İzme				149.İzme							
146.İzme				147.İzme				148.İzme				149.İzme				150.İzme							
147.İzme				148.İzme				149.İzme				150.İzme				151.İzme							
148.İzme				149.İzme				150.İzme				151.İzme				152.İzme							
149.İzme				150.İzme				151.İzme				152.İzme				153.İzme							
150.İzme				151.İzme				152.İzme				153.İzme				154.İzme							
151.İzme				152.İzme				153.İzme				154.İzme				155.İzme							
152.İzme				153.İzme				154.İzme				155.İzme				156.İzme							
153.İzme				154.İzme				155.İzme				156.İzme				157.İzme							
154.İzme				155.İzme				156.İzme				157.İzme				158.İzme							
155.İzme				156.İzme				157.İzme				158.İzme				159.İzme							
156.İzme				157.İzme				158.İzme				159.İzme				160.İzme							
157.İzme				158.İzme				159.İzme				160.İzme				161.İzme							
158.İzme				159.İzme				160.İzme				161.İzme				162.İzme							
159.İzme				160.İzme				161.İzme				162.İzme				163.İzme							
160.İzme				161.İzme				162.İzme				163.İzme				164.İzme							
161.İzme				162.İzme				163.İzme				164.İzme				165.İzme							
162.İzme				163.İzme				164.İzme				165.İzme				166.İzme							
163.İzme				164.İzme				165.İzme				166.İzme				167.İzme							
164.İzme				165.İzme				166.İzme				167.İzme				168.İzme							
165.İzme				166.İzme				167.İzme				168.İzme				169.İzme							
166.İzme				167.İzme				168.İzme				169.İzme				170.İzme							
167.İzme				168.İzme				169.İzme				170.İzme				171.İzme							
168.İzme				169.İzme				170.İzme				171.İzme				172.İzme							
169.İzme				170.İzme				171.İzme				172.İzme				173.İzme							
170.İzme				171.İzme				172.İzme				173.İzme				174.İzme							
171.İzme				172.İzme				173.İzme				174.İzme				175.İzme							
172.İzme				173.İzme				174.İzme				175.İzme				176.İzme							
173.İzme				174.İzme				175.İzme				176.İzme				177.İzme							
174.İzme				175.İzme				176.İzme				177.İzme				178.İzme							
175.İzme				176.İzme				177.İzme				178.İzme				179.İzme							
176.İzme				177.İzme				178.İzme				179.İzme				180.İzme							
177.İzme				178.İzme				179.İzme				180.İzme				181.İzme							
178.İzme				179.İzme				180.İzme				181.İzme				182.İzme							
179.İzme				180.İzme				181.İzme				182.İzme				183.İzme							
180.İzme				181.İzme				182.İzme				183.İzme				184.İzme							
181.İzme				182.İzme				183.İzme				184.İzme				185.İzme							
182.İzme				183.İzme				184.İzme				185.İzme				186.İzme							
183.İzme				184.İzme				185.İzme				186.İzme				187.İzme							
184.İzme				185.İzme				186.İzme				187.İzme				188.İzme							
185.İzme				186.İzme				187.İzme				188.İzme				189.İzme							
186.İzme																							







BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMLI KÜLTÜR NO	NAT	MİLLİĞİ	AMSA PER	HİSSEİ	ERKENİTLİ	HTT m2	HTD m2	MAHALİ	İMEK
1	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1376/80000	TAM	-	36,23m2	38,21m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
2	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	962/80000	TAM	-	30,60m2	29,93m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
3	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	1204/80000	TAM	-	37,68m2	41,28m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
4	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1476/80000	TAM	-	39,47m2	39,48m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
5	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1309/80000	TAM	-	36,40m2	39,85m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
6	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1259/80000	TAM	-	53,14m2	57,98m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
7	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1739/80000	TAM	-	24,08m2	28,45m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
8	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	632/80000	TAM	-	65,84m2	72,85m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
9	1. BODRUM KAT	OFİS	2569/80000	TAM	TESSİSAT ODASI	75,53m2	81,10m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
10	1. BODRUM KAT	OFİS	2878/80000	TAM	DEPO	39,89m2	43,54m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
11	1. BODRUM KAT	OFİS	1194/80000	TAM	-	35,71m2	40,17m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
12	1. BODRUM KAT	OFİS	1052/80000	TAM	-	40,43m2	42,20m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
13	1. BODRUM KAT	OFİS	1794/80000	TAM	DEPO	68,66m2	72,49m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
14	1. BODRUM KAT	OFİS	2576/80000	TAM	DEPO	40,43m2	50,45m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
15	1. BODRUM KAT	OFİS	1170/80000	TAM	-	47,86m2	52,97m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
16	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1418/80000	TAM	-	46,37m2	54,58m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
17	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1307/80000	TAM	-	50,47m2	59,40m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
18	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1484/80000	TAM	-	35,97m2	46,25m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
19	ZEMİN KAT	DÜKKAN	874/80000	TAM	-	58,59m2	64,26m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
20	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1890/80000	TAM	-	24,25m2	27,83m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
21	ZEVİN KAT	OFİS	752/80000	TAM	-	25,56m2	28,11m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
22	1. NORMAL KAT	OFİS	692/80000	TAM	-	39,24m2	42,23m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
23	1. NORMAL KAT	OFİS	1200/80000	TAM	-	38,03m2	40,95m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
24	1. NORMAL KAT	OFİS	900/80000	TAM	-	32,05m2	34,80m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
25	1. NORMAL KAT	OFİS	996/80000	TAM	-	33,09m2	35,86m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
26	1. NORMAL KAT	OFİS	882/80000	TAM	-	50,49m2	52,83m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
27	1. NORMAL KAT	OFİS	1200/80000	TAM	-	32,33m2	34,36m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
28	1. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	67,51m2	71,47m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
29	1. NORMAL KAT	OFİS	1758/80000	TAM	-	34,01m2	38,37m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
30	1. NORMAL KAT	OFİS	1024/80000	TAM	-	37,63m2	40,35m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
31	1. NORMAL KAT	OFİS	998/80000	TAM	-	38,78m2	42,23m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
32	1. NORMAL KAT	OFİS	1038/80000	TAM	-	24,26m2	27,83m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
33	1. NORMAL KAT	OFİS	581/80000	TAM	-	25,57m2	28,81m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
34	2. NORMAL KAT	OFİS	696/80000	TAM	-	39,26m2	42,07m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
35	2. NORMAL KAT	OFİS	1040/80000	TAM	-	32,06m2	34,80m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
36	2. NORMAL KAT	OFİS	824/80000	TAM	-	30,57m2	33,29m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
37	2. NORMAL KAT	OFİS	1062/80000	TAM	-	40,77m2	45,73m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
38	2. NORMAL KAT	OFİS	1286/80000	TAM	-	49,53m2	52,00m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
39	3. NORMAL KAT	OFİS	809/80000	TAM	-	32,32m2	34,36m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
40	3. NORMAL KAT	OFİS	1950/80000	TAM	-	76,09m2	78,80m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
41	3. NORMAL KAT	OFİS	904/80000	TAM	-	33,03m2	36,57m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
42	3. NORMAL KAT	OFİS	940/80000	TAM	-	31,64m2	34,40m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
43	3. NORMAL KAT	OFİS	1040/80000	TAM	-	38,78m2	43,08m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
44	3. NORMAL KAT	OFİS	688/80000	TAM	-	24,26m2	27,84m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
45	3. NORMAL KAT	OFİS	696/80000	TAM	-	25,57m2	28,11m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
46	3. NORMAL KAT	OFİS	970/80000	TAM	-	33,10m2	35,93m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
47	3. NORMAL KAT	OFİS	862/80000	TAM	-	32,06m2	34,80m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
48	3. NORMAL KAT	OFİS	1024/80000	TAM	-	38,51m2	41,40m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
49	3. NORMAL KAT	OFİS	1040/80000	TAM	-	39,02m2	42,09m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
50	3. NORMAL KAT	OFİS	1194/80000	TAM	-	49,51m2	52,00m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
51	3. NORMAL KAT	OFİS	850/80000	TAM	-	32,33m2	34,36m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
52	3. NORMAL KAT	OFİS	1204/80000	TAM	-	66,99m2	69,54m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
53	3. NORMAL KAT	OFİS	1204/80000	TAM	-	49,40m2	52,32m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
54	3. NORMAL KAT	OFİS	850/80000	TAM	-	31,64m2	34,40m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
55	3-NORMAL KAT	OFİS	976/80000	TAM	-	33,63m2	35,89m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
56	3. NORMAL KAT	OFİS	688/80000	TAM	-	24,26m2	27,84m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
57	3. NORMAL KAT	OFİS	688/80000	TAM	-	25,57m2	28,11m2	RİMAKS TEŞTİT ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
58	4. NORMAL KAT	OFİS	972/80000	TAM	-	31,61m2	34,39m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
59	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	39,53m2	42,44m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
60	4. NORMAL KAT	OFİS	1004/80000	TAM	-	37,77m2	40,80m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
61	4. NORMAL KAT	OFİS	1036/80000	TAM	-	39,02m2	42,09m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
62	4. NORMAL KAT	OFİS	1289/80000	TAM	-	49,46m2	52,00m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
63	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	32,32m2	34,80m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
64	4. NORMAL KAT	OFİS	1170/80000	TAM	-	66,99m2	69,56m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
65	4. NORMAL KAT	OFİS	1272/80000	TAM	-	48,66m2	51,77m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
66	4. NORMAL KAT	OFİS	1034/80000	TAM	-	39,06m2	42,02m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
67	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	31,66m2	34,38m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
68	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	34,26m2	37,84m2	DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.	
69	4. NORMAL KAT	OFİS	-	-	-	-	-	-	

*Boğazırı Belgesi
Ahmet Yıldız
13.05.2015*

tarafından beyan edildi.

*Alihan Çelengen
Am.:*



T.C.
Kağıthane Belediye Başkanlığı
İmza ve İstihdam Mükümlüğü
İmza ve İstihdam Mükümlüğü
Tescil ve İstihdam Mükümlüğü
7821

İSKİ ONASI DEKLARASYON
←

DAP YAPI MİMARİ PROJE

PROJE MİMARLIĞI MİMARLIK
İNSAAT TÜZÜĞÜ YAYINI DİARYA
VE TİCARET LİSTESİ
Cumhuriyet Cankaya İ. Bank. 10000
İSTANBUL
Tel: (0212) 450 40 40 Fax: (0212) 450 40 75
Tic.Sel No: 246422 Vize Viz. No: 103004-4072

M	İŞİN YERİ						
	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTAL	ADA	PARSEL	IMAR D. TARİHİ
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	13		2006		

**BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÖHÖRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMış MİMARLAR ORTAK MÖLLİFLİK HAKLARIN SAHİPLERİDİRLER.**

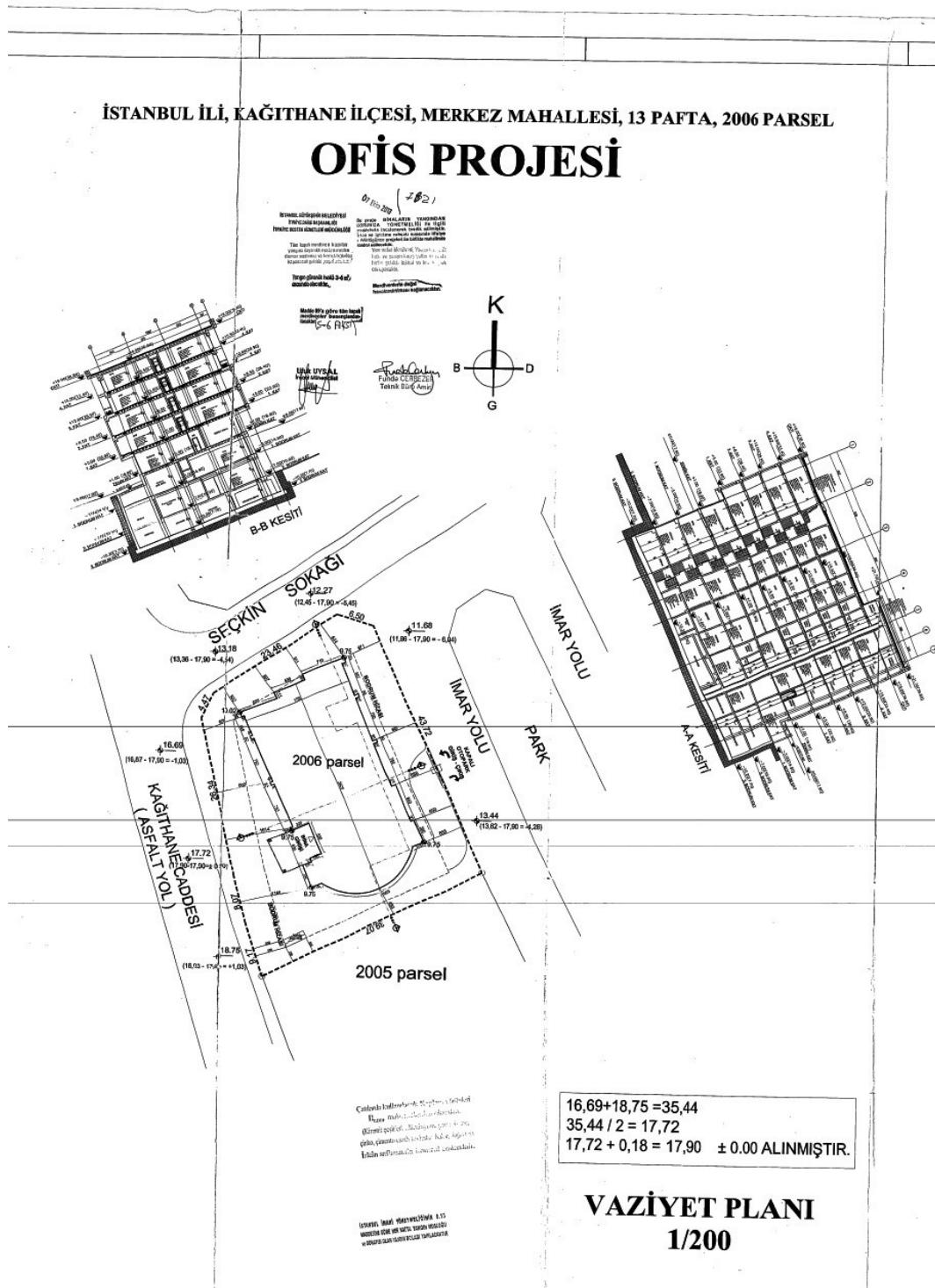
MİMAR PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİM ONAYI				
ADI SOYADI	BARBAROS M. SAĞDİC		ADI SOYADI			
ÜNVANI	YÜK. MİMAR		ÜNVANI			
ODA SİCİL NO	8304		ODA SİCİL NO			
YEŞİL BEL. NO	34-5214		BÜRO TES. NO			
VERGİ D. NO	ŞİŞLİ-7330034672		VERGİ D. NO			
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAY TARİHİ	

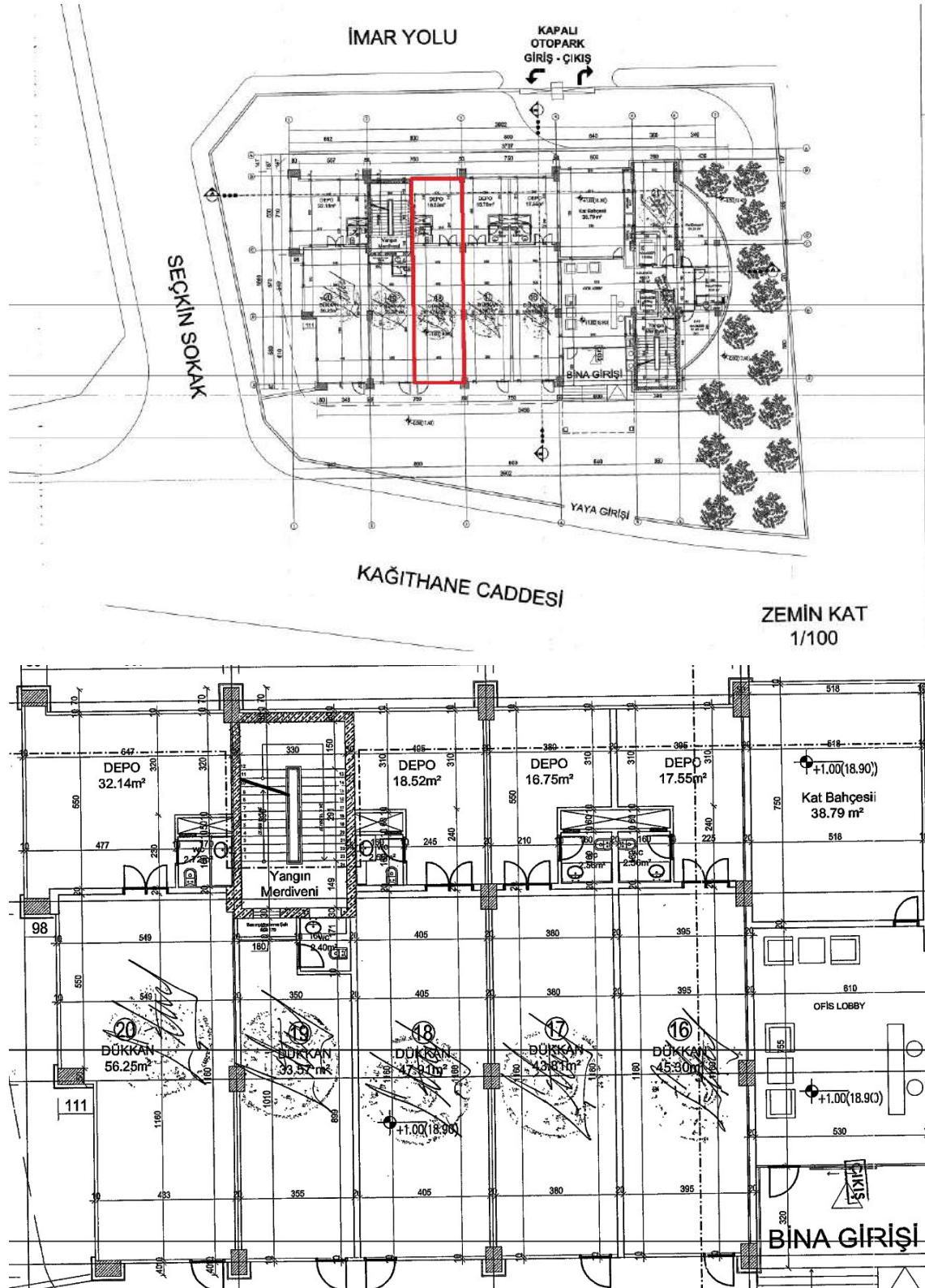
MİMARLAR ODASI ONAYI			YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI		
			EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. Mimar: Barbaros M. Sağdic (IP No: 0.5) (MİMAR PROJE İMZALAMA DENETÇİSİ DELEG NO: 0212/ODA SİCİL NO: 9377)		
			EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ. Mimar: Barbaros M. Sağdic (IP No: 0.5) Tel: 0212 450 12 75 Fax: 0212 450 11 31 Sıhhiye Viz. No: 333 Diz. No: 1160		
KULL. AMACI	İNŞ. TÖRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y.YAKMAL.	YAPI SINIFI
					M. İ. ÜZ. SIN.
					ZORLAHİKT. ŞUBE KAT. SAY.

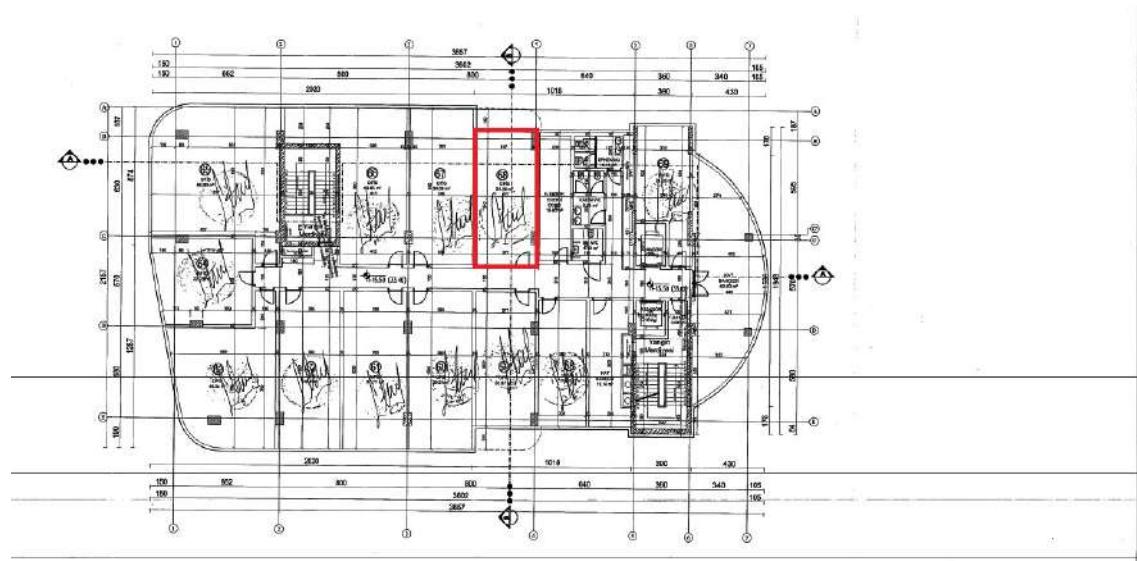
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK
-----------	---------------	-------------

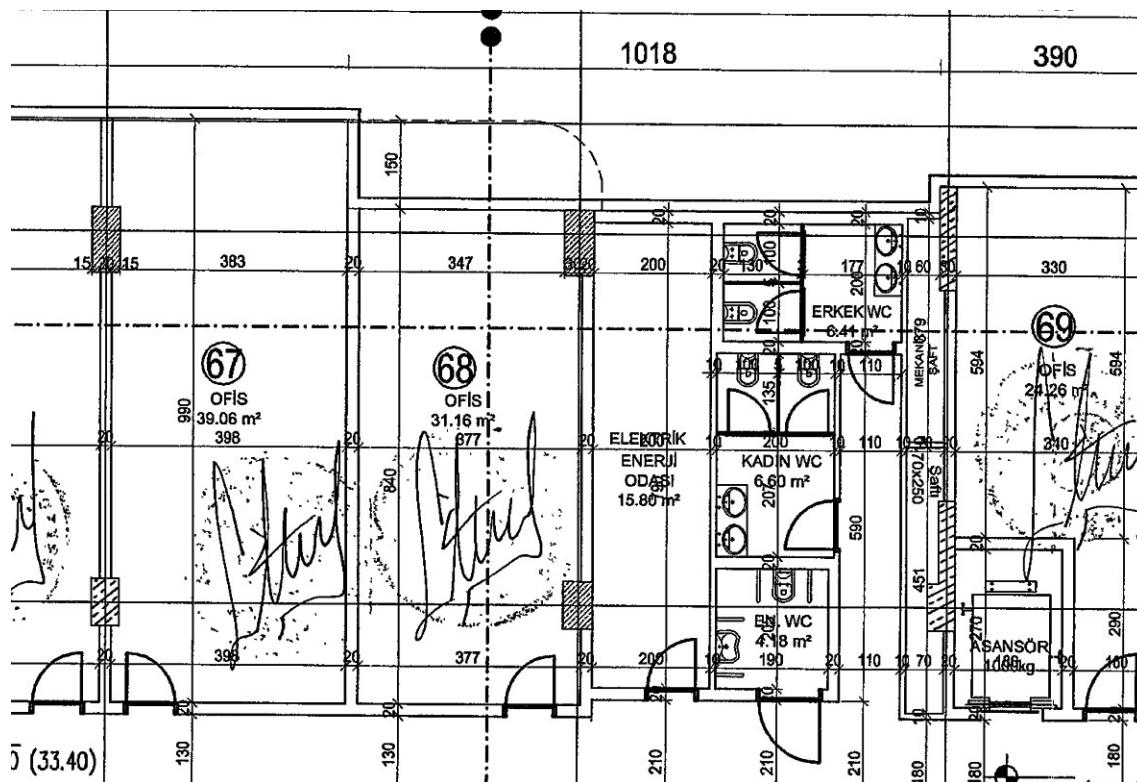
ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK																																																																																									
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT																																																																																									
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUH. ŞUBE ŞEFI	İMAR MÜDÜRÜ																																																																																									
HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İÇİLİ OLARAK MİHENDİSLER, MİMARLAR, ŞİHİF PLANGİRLARI VE YÜNLÜ TEKNİKLER TARAFLINDA DÖZENLENENEK BU BELGELER TABDID EDER, KAMU KURUM VE KURULUSLARI TARAFINDAN MİLYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLLİ Cİ KİLDİ FORMU																																																																																											
(A ve B bölgeleri proje plan ve belgeleri mühendilleri tarafından doldurulacaktır.)																																																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN</td></tr> <tr><td>1 VERGİ DAİRESİ SİSÜ</td></tr> <tr><td>2 VERGİ NO 7330034672</td></tr> <tr><td>3 SOYADI (Uzun) SAĞDİC</td></tr> <tr><td>4 ADI BARBAROS M.</td></tr> <tr><td>5 BABA ADI ORHAN NADİ</td></tr> <tr><td>6 DOĞUM TARİHİ 1951</td></tr> <tr><td>7 DOĞUM İL İSTANBUL</td></tr> <tr><td>YERİ İLÇE BAKIRKÖY</td></tr> <tr><td>8 MESLEKİ YÖK, MİMAR</td></tr> <tr><td>9 BAĞLI OLDUĞU ODA T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI</td></tr> <tr><td>10 ODA SİCİL NO 8304</td></tr> </table>	A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN	1 VERGİ DAİRESİ SİSÜ	2 VERGİ NO 7330034672	3 SOYADI (Uzun) SAĞDİC	4 ADI BARBAROS M.	5 BABA ADI ORHAN NADİ	6 DOĞUM TARİHİ 1951	7 DOĞUM İL İSTANBUL	YERİ İLÇE BAKIRKÖY	8 MESLEKİ YÖK, MİMAR	9 BAĞLI OLDUĞU ODA T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI	10 ODA SİCİL NO 8304	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>B PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN</td></tr> <tr><td>11 VERGİ DAİRESİ</td></tr> <tr><td>12 SİCİL NO</td></tr> <tr><td>13 SOYADI (Uzun)</td></tr> <tr><td>14 ADI</td></tr> <tr><td>A 15 Mahalle veya semt</td></tr> <tr><td>D 16 Caddé veya sokak</td></tr> <tr><td>R 17 Kapı numarası</td></tr> <tr><td>E 18 Daire numarası</td></tr> <tr><td>S 19 İl</td></tr> <tr><td>I 20 İlçe</td></tr> <tr><td>C YAPILAN İŞİN</td></tr> <tr><td>21 YEVİDİ</td></tr> <tr><td>22 ODA/PROJE KAYIT NO</td></tr> <tr><td>23 ADA NO PARSEL NO</td></tr> </table>	B PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN	11 VERGİ DAİRESİ	12 SİCİL NO	13 SOYADI (Uzun)	14 ADI	A 15 Mahalle veya semt	D 16 Caddé veya sokak	R 17 Kapı numarası	E 18 Daire numarası	S 19 İl	I 20 İlçe	C YAPILAN İŞİN	21 YEVİDİ	22 ODA/PROJE KAYIT NO	23 ADA NO PARSEL NO																																																															
A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN																																																																																											
1 VERGİ DAİRESİ SİSÜ																																																																																											
2 VERGİ NO 7330034672																																																																																											
3 SOYADI (Uzun) SAĞDİC																																																																																											
4 ADI BARBAROS M.																																																																																											
5 BABA ADI ORHAN NADİ																																																																																											
6 DOĞUM TARİHİ 1951																																																																																											
7 DOĞUM İL İSTANBUL																																																																																											
YERİ İLÇE BAKIRKÖY																																																																																											
8 MESLEKİ YÖK, MİMAR																																																																																											
9 BAĞLI OLDUĞU ODA T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI																																																																																											
10 ODA SİCİL NO 8304																																																																																											
B PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN																																																																																											
11 VERGİ DAİRESİ																																																																																											
12 SİCİL NO																																																																																											
13 SOYADI (Uzun)																																																																																											
14 ADI																																																																																											
A 15 Mahalle veya semt																																																																																											
D 16 Caddé veya sokak																																																																																											
R 17 Kapı numarası																																																																																											
E 18 Daire numarası																																																																																											
S 19 İl																																																																																											
I 20 İlçe																																																																																											
C YAPILAN İŞİN																																																																																											
21 YEVİDİ																																																																																											
22 ODA/PROJE KAYIT NO																																																																																											
23 ADA NO PARSEL NO																																																																																											
(Bu bölüm bilgi formu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)																																																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>25 KURUM ADI</td></tr> <tr><td>26 PROJE KAYIT NO</td></tr> <tr><td>27 PROJE ONAY TARİHİ</td></tr> <tr><td>28 İLGİLİ DÖNEM</td></tr> </table>	25 KURUM ADI	26 PROJE KAYIT NO	27 PROJE ONAY TARİHİ	28 İLGİLİ DÖNEM	<p>yukarıda yer alan bilgiler projeyle uygun ve doğrudur. .../.../... taşdır eden kurum yetkilisi IMZA KAŞE</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="3" style="width: 20%;">YAPININ</td> <td colspan="2">YAPI SAHİBİ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">İSTANBUL İL, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 12 NOLU PAFTAL, 2006 NOLU PARSELDEKİ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">OFİS PROJESİ</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="width: 20%; text-align: right; vertical-align: middle;">PROJE</td> <td>PROJE ADI</td> <td>KULLANMA AMACI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">TİCARET</td> <td>BLOKLAR</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÜTEAHİTİ</td> <td style="text-align: center;">DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.</td> </tr> </table>			YAPININ	YAPI SAHİBİ		İSTANBUL İL, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 12 NOLU PAFTAL, 2006 NOLU PARSELDEKİ		OFİS PROJESİ		PROJE	PROJE ADI	KULLANMA AMACI	TİCARET		BLOKLAR	MÜTEAHİTİ		DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.																																																																									
YAPININ	YAPI SAHİBİ																																																																																										
	İSTANBUL İL, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 12 NOLU PAFTAL, 2006 NOLU PARSELDEKİ																																																																																										
	OFİS PROJESİ																																																																																										
PROJE	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>MÜELLİF</td><td>ADI ve SOYADI</td><td>ADRESİ</td><td>ÜNVANI</td><td>DİP.NO</td><td>ODA NO</td><td>BEL.SİC. NO</td><td>IMZA</td><td>AMBLEM/ODA M.</td></tr> <tr><td>MİMARİ</td><td>BARBAROS M. SAĞDİC</td><td>CEVRE MİMARLIĞI LTD ŞTİ. GÜZEL MİMARLIK CAD. NO:1653 HARSHİF İLKESİ İSTANBUL</td><td>YÜK MİMAR</td><td>4538</td><td>8304</td><td>5192</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>STATİK</td><td></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><td></td></tr> <tr><td>ELEKTRİK</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>ALTЫAPI ÇEVRE</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP.NO	ODA NO	BEL.SİC. NO	IMZA	AMBLEM/ODA M.	MİMARİ	BARBAROS M. SAĞDİC	CEVRE MİMARLIĞI LTD ŞTİ. GÜZEL MİMARLIK CAD. NO:1653 HARSHİF İLKESİ İSTANBUL	YÜK MİMAR	4538	8304	5192			STATİK									MEKANİK									ELEKTRİK									ALTЫAPI ÇEVRE									<p>ARSANIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İl</th> <th>İlçesi</th> <th>Mahalle</th> <th>Cad/Sok</th> <th>Pafta</th> <th>Ada</th> <th>Parsel</th> <th>IMAR DURUMU</th> </tr> <tr> <td>İSTANBUL</td> <td>KAĞITHANE</td> <td>MERKEZ</td> <td></td> <td>13</td> <td></td> <td>2006</td> <td>SS/Y-NO</td> </tr> </table> <p>YAPININ: T.M.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>MİMARİ</th> <th>STATİK</th> <th>MALİYET GRUBU</th> <th>KAT ADELİ</th> <th>ALANI (m²)</th> <th>İNSAAT SUR'ETİ</th> <th>TAŞİYICI SİSTEM</th> <th>EN BOY. Açıklar(m)</th> <th>EN BOY. Kal Y.(m)</th> <th>NAYUK</th> </tr> <tr> <td>HİZMET BİRİ</td> <td>HİZMET BİRİ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	İl	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	IMAR DURUMU	İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		2006	SS/Y-NO	MİMARİ	STATİK	MALİYET GRUBU	KAT ADELİ	ALANI (m²)	İNSAAT SUR'ETİ	TAŞİYICI SİSTEM	EN BOY. Açıklar(m)	EN BOY. Kal Y.(m)	NAYUK	HİZMET BİRİ	HİZMET BİRİ								
MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP.NO	ODA NO	BEL.SİC. NO	IMZA	AMBLEM/ODA M.																																																																																			
MİMARİ	BARBAROS M. SAĞDİC	CEVRE MİMARLIĞI LTD ŞTİ. GÜZEL MİMARLIK CAD. NO:1653 HARSHİF İLKESİ İSTANBUL	YÜK MİMAR	4538	8304	5192																																																																																					
STATİK																																																																																											
MEKANİK																																																																																											
ELEKTRİK																																																																																											
ALTЫAPI ÇEVRE																																																																																											
İl	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	IMAR DURUMU																																																																																				
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		2006	SS/Y-NO																																																																																				
MİMARİ	STATİK	MALİYET GRUBU	KAT ADELİ	ALANI (m²)	İNSAAT SUR'ETİ	TAŞİYICI SİSTEM	EN BOY. Açıklar(m)	EN BOY. Kal Y.(m)	NAYUK																																																																																		
HİZMET BİRİ	HİZMET BİRİ																																																																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Teknik Bilgiler</td><td>PROJE</td><td>CİNSİ</td><td>AVAN</td><td>UYGULAMA</td><td>REVİZYON</td><td>PROJE ADI</td><td>PAFTA NO</td></tr> <tr><td rowspan="3" style="width: 20%; text-align: right; vertical-align: middle;">MİMARİ</td><td rowspan="2"></td><td>ÖLÇEK:</td><td>1/100</td><td></td><td></td><td rowspan="3">MA</td><td rowspan="3"></td></tr> <tr><td>TARİH</td><td>HAZİRAN 2013</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>STATİK</td><td>ÖLÇEK:</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>TARİH</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Teknik Bilgiler	PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO	MİMARİ		ÖLÇEK:	1/100			MA		TARİH	HAZİRAN 2013			STATİK	ÖLÇEK:					TARİH																																																																
Teknik Bilgiler	PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO																																																																																				
MİMARİ		ÖLÇEK:	1/100			MA																																																																																					
		TARİH	HAZİRAN 2013																																																																																								
	STATİK	ÖLÇEK:																																																																																									
	TARİH																																																																																										

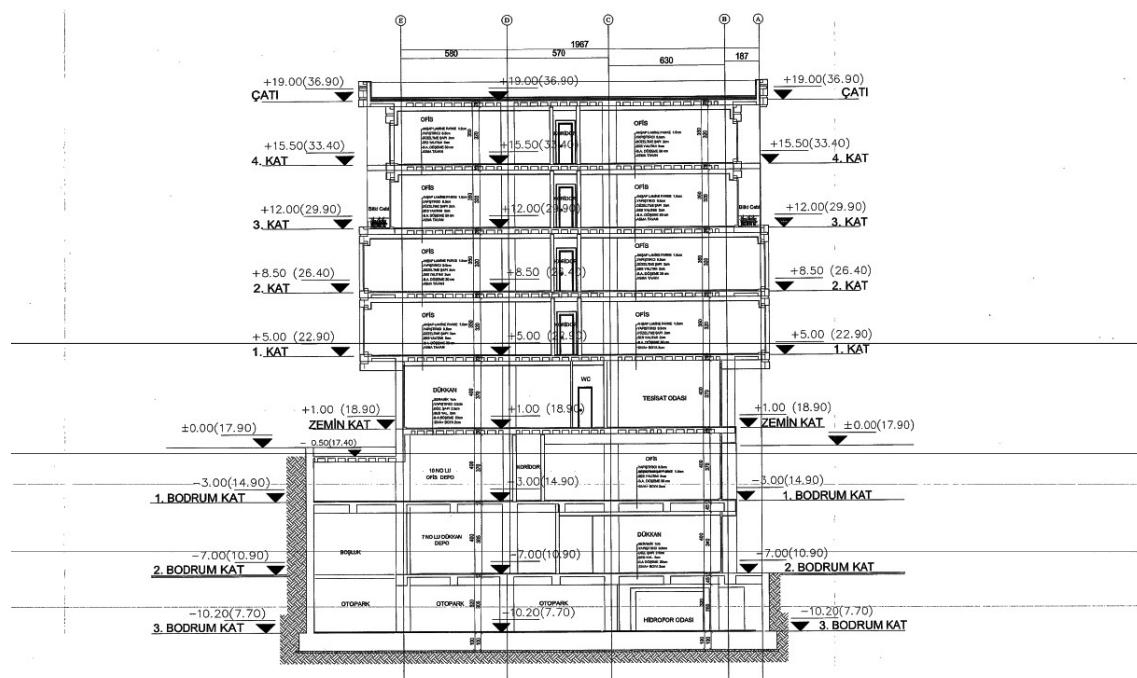
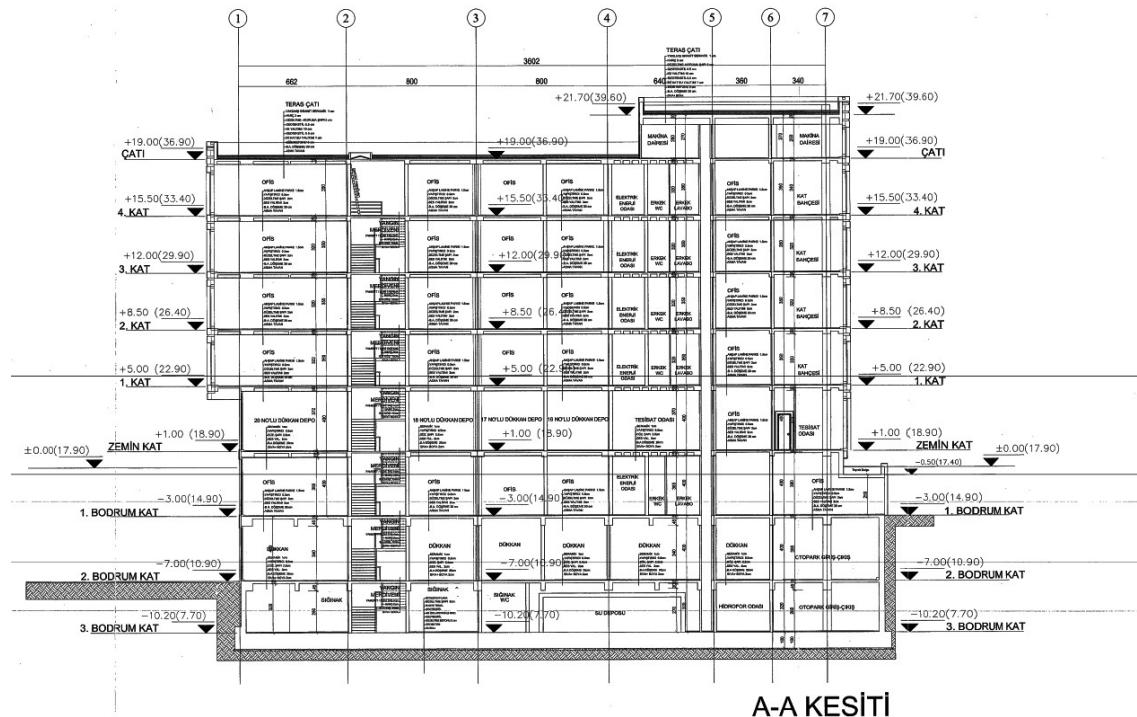






4. KAT
1/100





BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2006
Taşınmaz Kimlik No:	89093096	AT Yüzölçüm(m2):	1631,18
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	DEPOSU OLAN DÜKKAN
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//18
Cilt/Sayfa No:	505/49987	Arsa Pay/Payda:	1484/80000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İş bu taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 10-04-2017 14:02 - 6579	-
Beyan	İş bu taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 10-04-2017 14:02 - 6579	-
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane -	-

1 / 4

			13-05-2015 15:18 - 9582	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Kağıthane - 28-02-2014 08:48 - 4250	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Bırığı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860441	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9143 NOLU TRAFİ MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNİ KIRA ŞERHI 08/10/1990 YEV:2313	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 08-10-1990 00:00 - 2313	
Serh	9143 NOLU TRAFİ MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNİ KIRA ŞERHI 08/10/1990 YEV:2313	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 08-10-1990 00:00 - 2313	

2 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	2500000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 22-02-2021 15:29 - 4606
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borcu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 2006 Parsel - 18 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	2500000,00 TL	Kağıthane - 22-02-2021 15:29 - 4606	-	-

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:01



Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2006
Taşınmaz Kimlik No:	89093183	AT Yüzölçüm(m2):	1631,18
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//68
Cilt/Sayfa No:	505/50037	Arsa Pay/Payda:	846/80000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İş bu taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 10-04-2017 14:02 - 6579	-
Beyan	İş bu taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 10-04-2017 14:02 - 6579	-
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane -	-

1 / 4



				13-05-2015 15:18 - 9582	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)			Kağithane - 28-02-2014 08:48 - 4250	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eli Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860449	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONIM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişi(klerin Ünvan Değişikliği: 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9143 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE KIRA ŞERHİ 08/10/1990 YEV:2313	EYG YAPI VE YATIRIM ANONIM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağithane - 08-10-1990 00:00 - 2313	
Serh	9143 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE KIRA ŞERHİ 08/10/1990 YEV:2313	EYG YAPI VE YATIRIM ANONIM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağithane - 08-10-1990 00:00 - 2313	

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	700000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağithane - 04-02-2020 13:59 - 2841
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağithane - MERKEZ - (Aktif) - 2006 Parsel - 68 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONIM ŞİRKETİ V	700000.00 TL	Kağithane - 04-02-2020 13:59 - 2841	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Zkdipc_zw3c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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 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 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. H. B.
**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	: Hasanpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
<ul style="list-style-type: none"> • 1989 – 1992, Yalçın Eskiyan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul 				
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

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDÖĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
<ul style="list-style-type: none"> Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003 				
MESLEKİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI : 17667214242				
VERGİ KİMLİK NUMARASI	:-			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper	
3-	Eskişehir Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
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		
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EGİTİMLER 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	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 LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDÖĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
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