

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

**6 ADET DÜKKAN ve 7 ADET BÜRO
(12757 PARSEL)
KAĞITHANE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3472

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.....	9
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILarda İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18



6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	24
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.	29
8.5.2.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİSIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	29
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10.BÖLÜM	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30

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 - 2022/3472
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi, No: 5, (12757 Parsel) Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12757 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

12757 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.750.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	33.925.000,-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'lu 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 Ortaklılığı)
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 A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12757 no'lu parselde kayıtlı 6 adet dükkan ve 7 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMI KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kağıthane
MAHALLE	:	Merkez
PAFTA NO	:	13
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	12757
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	2.553,85 m ²

BB NO	MALİK ²	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
31	DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	10232 / 510770	606	59949	20446	26.10.2016
32	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	9886 / 510770	606	59950	23748	26.07.2022
35	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	8832 / 510770	606	59953	4184	10.02.2022
44	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	7440 / 510770	606	59962	12892	21.04.2022
45	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	7044 / 510770	606	59963	6583	02.03.2022
46	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	7296 / 510770	606	59964	23748	26.07.2022
47	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ³	1.Normal	Ofis	4016 / 510770	606	59965	24003	27.09.2021
48	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	3478 / 510770	606	59966	24003	27.09.2021
58	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	3774 / 510770	606	59976	24003	27.09.2021
59	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	4044 / 510770	606	59977	24003	27.09.2021
60	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	3568 / 510770	606	59978	24003	27.09.2021
63	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	4046 / 510770	606	59981	24003	27.09.2021
115	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	4.Normal	Ofis	3776 / 510770	607	60033	24003	27.09.2021

² Müşteri'den alınan bilgiye göre: Mülkiyeti Dap Yapı üzerinde kayıtlı olan bağımsız bölümler EYG Ofis tarafından Dap Yapı'dan vadeli şekilde satın alınmış ve EYG Ofis akifine kaydedilmiştir. Satış bedelinin henüz tamamı ödenmediğinden bu bağımsız bölümlerin tapuları henüz devralınmamıştır. Müşteri talebine istinaden bu bağımsız bölümler de değerlendirmeye tabi tutulmuş ve raporun sonuç bölümünde ayrı ayrı toplam değerler verilmiştir.

³ 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.

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

Beyanlar Bölümü:

-KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (22.08.2017 – 15049) (Tümü)
- Yönetim Planı : 26/10/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (26.10.2016 – 20446) (Tümü)

Serhler Bölümü:

- BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENEKİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHİ 04/06/1987 YEV:1458 (04.06.1987 – 1458) (Tümü)

Rehinler Bölümü:

32, 35, 44, 45, 46 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 40.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (31.08.2022 tarih ve 28098 yevmiye no ile)

47 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (17.05.2018 tarih ve 9135 yevmiye no ile)

48 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (17.05.2018 tarih ve 9129 yevmiye no ile)

59 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 7.180.000 TL bedelle ipotek şerhi. (01.02.2022 tarih ve 3073 yevmiye no ile)

60 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (17.05.2018 tarih ve 9127 yevmiye no ile)

115 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Vakıf Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 910.000 TL bedelle ipotek şerhi. (14.01.2021 tarih ve 923 yevmiye no ile)

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

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kira şerhi beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 ortaklığı, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkünür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

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

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapışma koşularının '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 (31.03.2014 - 3/33)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	122	5.107,65
ORTAK ALAN		5.669,15
TOPLAM	122	10.776,80
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (17.07.2017 - 3/74)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	122	5.107,65
ORTAK ALAN		5.669,15
TOPLAM	122	10.776,80

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların 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

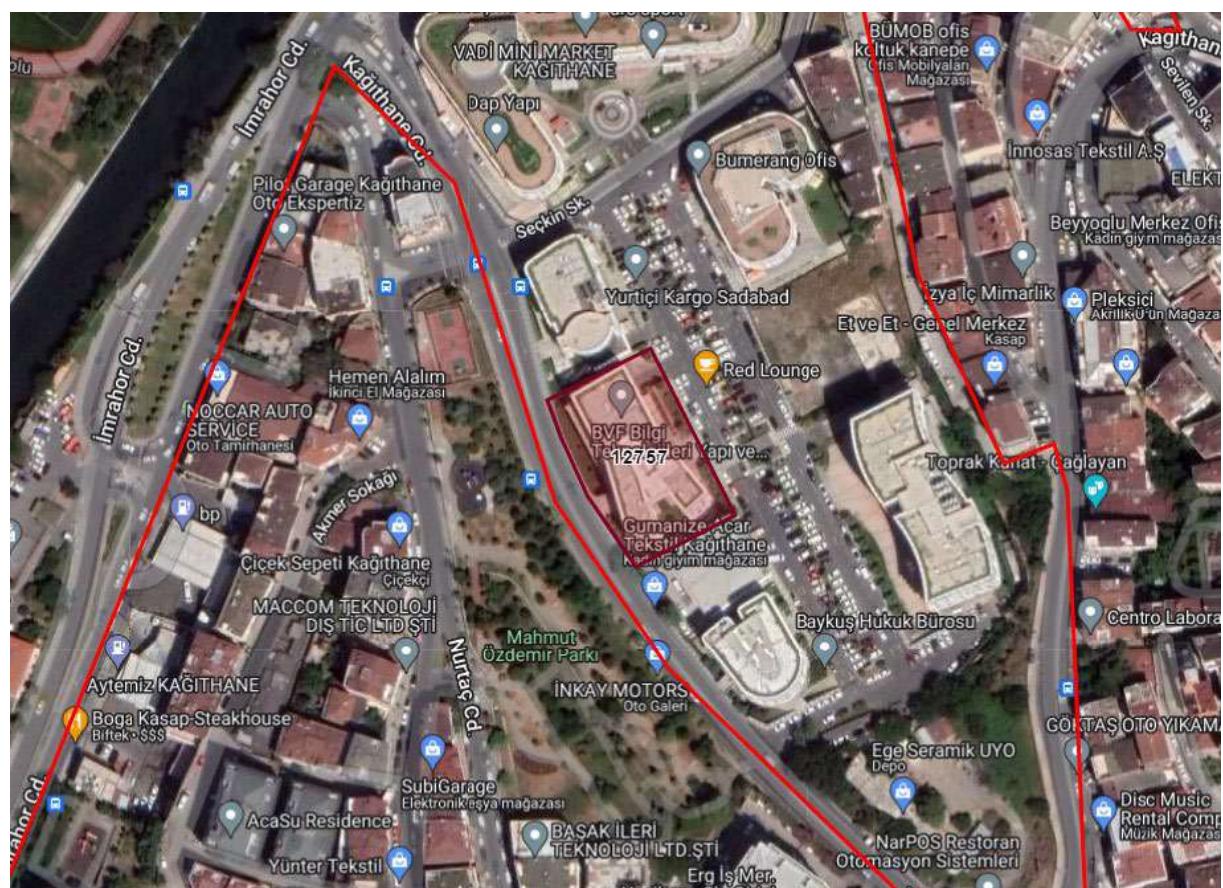
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 12757 nolu parselde yer alan 5 kapı nolu Oficity Sitesi / Y Ofis bünyesinde yer alan 13 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 Y Ofis 2.553,85 m² yüzölçümlü olan 12757 nolu parselde konumludur.
- Bina, 4 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 4. ve 3. bodrum katlarında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 8 adet dükkan ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında, 16 adet ofis; zemin katında, bina girişi, 11 adet dükkan ve 6 adet ofis; normal katlarında 19'ar adet ofis olmak üzere toplam 122 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)
31	Zemin	Dükkan	45
32	Zemin	Dükkan	40

35	Zemin	Dükkan	37
44	Zemin	Dükkan	34
45	Zemin	Dükkan	32
46	Zemin	Dükkan	33
47	1.Normal	Ofis	48
48	1.Normal	Ofis	41
58	1.Normal	Ofis	45
59	1.Normal	Ofis	50
60	1.Normal	Ofis	45
63	1.Normal	Ofis	51
115	4.Normal	Ofis	45

- 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 yansımak 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 kullanımına dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edecekleri getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır."

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 yansımı 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 yansımı 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 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 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 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 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 (%)	35%	20%	15%	0%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	60%	55%	60%	35%	50%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	40%	20%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	135%	95%	90%	35%	60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	65.660	64.840	64.465	64.685	65.670
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	65.065				
SATILIK DÜKKAN (44 ve 46 nolu bağımsız bölümlere göre düzenlenmiştir.)					

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 (%)	45%	55%	55%	40%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	45%	55%	80%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	270	250	245	245
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	255			
KİRALIK DÜKKAN (44 ve 46 nolu bağımsız bölümlere göre düzenlenmiştir.)				

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.

Taşınmazlardan 31 nolu bağımsız bölüm DAP Yapı A.Ş., 32, 35, 44, 45, 46 nolu bağımsız bölümler EYG Ofis ve Konut A.Ş., 47, 48, 58, 59, 60, 63 ve 115 nolu bağımsız bölümler EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına kayıtlı olup malik bazında toplam değerler tablonun alt kısmında belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
31	Dükkan	63.300	255,56	45	2.850.000	11.500
32	Dükkan	63.000	250	40	2.520.000	10.000
35	Dükkan	62.500	250	37	2.315.000	9.250
44	Dükkan	65.065	255	34	2.210.000	8.650
45	Dükkan	64.000	252,5	32	2.050.000	8.100
46	Dükkan	65.065	255	33	2.145.000	8.400
47	Ofis	45.090	177,08	48	2.165.000	8.500
48	Ofis	45.090	182,93	41	1.850.000	7.500
58	Ofis	45.090	183,33	45	2.030.000	8.250
59	Ofis	45.090	180	50	2.255.000	9.000
60	Ofis	45.090	183,33	45	2.030.000	8.250
63	Ofis	45.090	181,37	51	2.300.000	9.250
115	Ofis	45.090	183,33	45	2.030.000	8.250
TOPLAM				546	28.750.000	114.900

EYG OFİS VE KONUT A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	453	23.735.000	94.900
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	48	2.165.000	8.500
DAP YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	45	2.850.000	11.500
TOPLAM	546	28.750.000	114.900

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:



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

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	BRÜT ALAN (m ²)	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
31	Dükkan	45	0,05	11.500	138.000	2.760.000
32	Dükkan	40	0,05	10.000	120.000	2.400.000
35	Dükkan	37	0,05	9.250	111.000	2.220.000
44	Dükkan	34	0,05	8.650	103.800	2.076.000
45	Dükkan	32	0,05	8.100	97.200	1.944.000
46	Dükkan	33	0,05	8.400	100.800	2.016.000
47	Ofis	48	0,04	8.500	102.000	2.550.000
48	Ofis	41	0,04	7.500	90.000	2.250.000
58	Ofis	45	0,04	8.250	99.000	2.475.000
59	Ofis	50	0,04	9.000	108.000	2.700.000
60	Ofis	45	0,04	8.250	99.000	2.475.000
63	Ofis	51	0,04	9.250	111.000	2.775.000
115	Ofis	45	0,04	8.250	99.000	2.475.000
TOPLAM				114.900	1.378.800	31.116.000

EYG OFİS VE KONUT A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	44.400	532.800	10.656.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	59.000	708.000	17.700.000
DAP YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	11.500	138.000	2.760.000
TOPLAM	114.900	1.378.800	31.116.000

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	28.750.000
Gelir Yaklaşımı	31.116.000
Uyumlaştırılmış Değer	28.750.000

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 **28.750.000,-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 115.250 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.383.000 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 bulunmamaktadır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen 13 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.

12757 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.750.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	33.925.000,-TL

Taşınmazların mülkiyetleri 3 farklı firmaya ait olup firmalara göre değerlerin dağılımları ise aşağıdaki gibidir.

FİRMA	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
EYG OFİS VE KONUT A.Ş.	11.240.000	13.263.200
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)	14.660.000	17.298.800
DAP YAPI A.Ş.	2.850.000	3.363.000
TOPLAM	28.750.000	33.925.000

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

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)



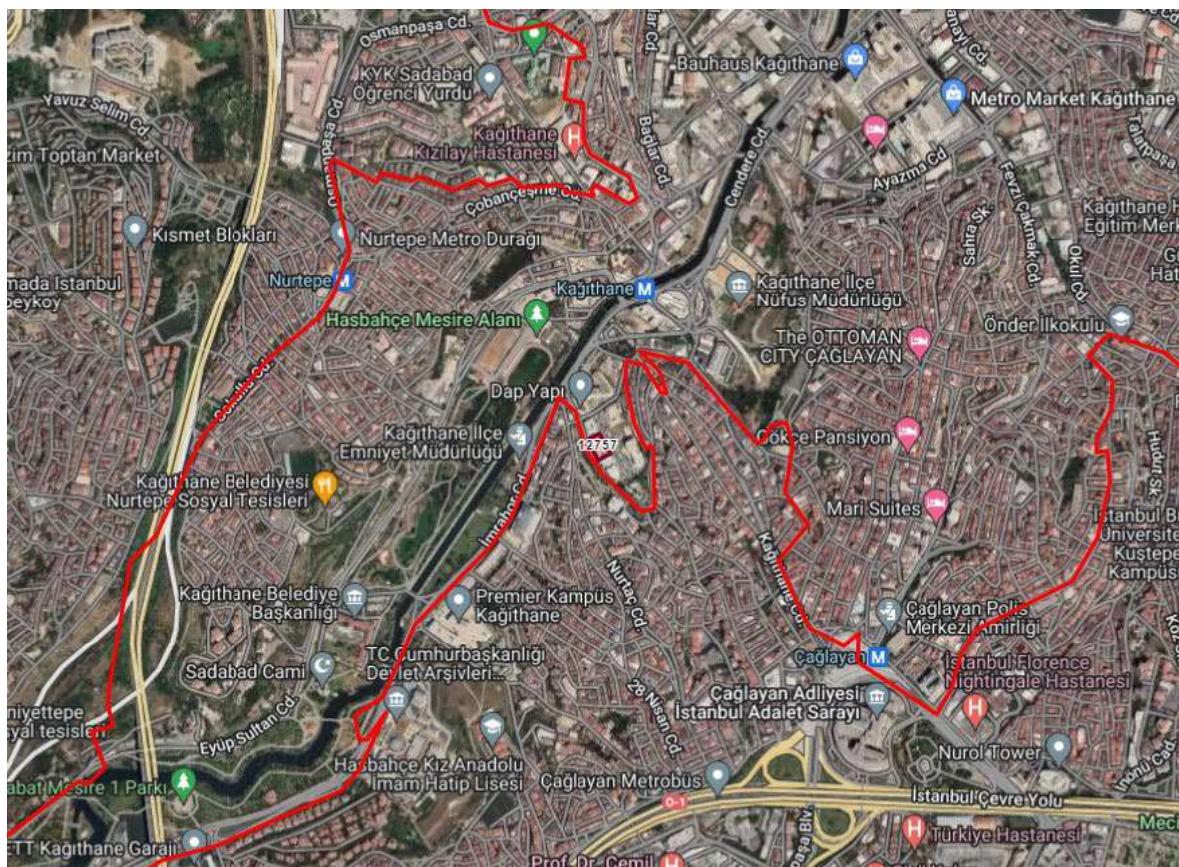
2022/3472

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												137493326
1.Belgeyi veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ			9. Belgenin veriliş tarihi: <input type="checkbox"/> Kısıtlı Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Geçerli			10. Belgenin onay tarihi: 17/7/2017			11. Belge no: 3174			
2.Belge veren yetkinin adresi: İl: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ Mahalle: MERKEZ Mahalle tanıtım kodu: 9 Meydan,bulvar,mevkii,sokak,küme adı: KAĞITHANE CAD. Caddesi/Sokak tanıtım kodu: 121 Dış kapı no: 5A Site adı: Mevkii adı: 121 3.Paşa No: 5, 4.Ada No: 5, 5.Parsel No: 12757, 6.Blok No:			12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6.Ilave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kültürün değişim <input type="checkbox"/> 13.Fosforilik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik testast <input type="checkbox"/> 15.Elektrik testası <input type="checkbox"/> 16.Sismik deprem <input type="checkbox"/> 17.İslah durvusu <input type="checkbox"/> 18.Başhez ova <input type="checkbox"/> 19.....			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.03.2014 3/3			14. İlk yapı ruhsatı no: 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.07.2011 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 9534			
4. Daha önce kansiyerlikteki esasın bulunduğu bölüm no: KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ			23. Zemin atılış enşî tarihi: 13.03.2014 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26. Tapu tescil belgesi no: 21967			27. Tapu tescil belgesi veren kurum: 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanım amacı: 30. Parsul alan(m²): 2553,85						
Yapi Sahibinin 31.Ad soyadı, kimliği, T.C. kimlik no: HAYRI UĞUR, 20588044708 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kâimi <input type="checkbox"/> Yabancı İTÇ 112 Yİ 110 1247						Yapi Müteahhidinin DAP-YAPI İNSAAT SAN. VE TİC. A.Ş. Merkz Mh. Seçkin Sk. No:2/4/1 B-Blok Kağıthane / İST. - İst. Tic. Sic. No: 509904 Halickurumlar V.D.: 2700498636 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 509904 33. Vergi kimlik no: 15647542988 34. Adres: KARADÜVER SB MAH. SERİFEST DİSKO BLOK NO: 10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/22210/22211/22212/22213/22214/22215/22216/22217/22218/22219/22220/22221/22222/22223/22224/22225/22226/22227/22228/22229/222210/222211/222212/222213/222214/222215/222216/222217/222218/222219/222220/222221/222222/222223/222224/222225/222226/222227/222228/222229/2222210/2222211/2222212/2222213/2222214/2222215/2222216/2222217/2222218/2222219/2222220/2222221/2222222/2222223/2222224/2222225/2222226/2222227/2222228/2222229/22222210/22222211/22222212/22222213/22222214/22222215/22222216/22222217/22222218/22222219/22222220/22222221/22222222/22222223/22222224/22222225/22222226/22222227/22222228/22222229/222222210/222222211/222222212/222222213/222222214/222222215/222222216/222222217/222222218/222222219/222222220/222222221/222222222/222222223/222222224/222222225/222222226/222222227/222222228/222222229/2222222210/2222222211/2222222212/2222222213/2222222214/2222222215/2222222216/2222222217/2222222218/2222222219/2222222220/2222222221/2222222222/2222222223/2222222224/2222222225/2222222226/2222222227/2222222228/2222222229/22222222210/22222222211/22222222212/22222222213/22222222214/22222222215/22222222216/22222222217/22222222218/22222222219/22222222220/22222222221/22222222222/22222222223/22222222224/22222222225/22222222226/22222222227/22222222228/22222222229/222222222210/222222222211/222222222212/222222222213/222222222214/222222222215/222222222216/222222222217/222222222218/222222222219/222222222220/222222222221/222222222222/222222222223/222222222224/222222222225/222222222226/222222222227/222222222228/222222222229/2222222222210/2222222222211/2222222222212/2222222222213/2222222222214/2222222222215/2222222222216/2222222222217/2222222222218/2222222222219/2222222222220/2222222222221/2222222222222/2222222222223/2222222222224/2222222222225/2222222222226/2222222222227/2222222222228/2222222222229/22222222222210/22222222222211/22222222222212/22222222222213/22222222222214/22222222222215/22222222222216/22222222222217/22222222222218/22222222222219/22222222222220/22222222222221/22222222222222/22222222222223/22222222222224/22222222222225/22222222222226/22222222222227/22222222222228/22222222222229/222222222222210/222222222222211/222222222222212/222222222222213/222222222222214/222222222222215/222222222222216/222222222222217/222222222222218/222222222222219/222222222222220/222222222222221/222222222222222/222222222222223/222222222222224/222222222222225/222222222222226/222222222222227/222222222222228/222222222222229/2222222222222210/2222222222222211/2222222222222212/2222222222222213/2222222222222214/2222222222222215/2222222222222216/2222222222222217/2222222222222218/2222222222222219/2222222222222220/2222222222222221/2222222222222222/2222222222222223/2222222222222224/2222222222222225/2222222222222226/2222222222222227/2222222222222228/2222222222222229/22222222222222210/22222222222222211/22222222222222212/22222222222222213/22222222222222214/22222222222222215/22222222222222216/22222222222222217/22222222222222218/22222222222222219/22222222222222220/22222222222222221/22222222222222222/22222222222222223/22222222222222224/22222222222222225/22222222222222226/22222222222222227/22222222222222228/22222222222222229/222222222222222210/222222222222222211/222222222222222212/222222222222222213/222222222222222214/222222222222222215/222222222222222216/222222222222222217/222222222222222218/222222222222222219/222222222222222220/222222222222222221/222222222222222222/222222222222222223/222222222222222224/222222222222222225/222222222222222226/222222222222222227/222222222222222228/222222222222222229/2222222222222222210/2222222222222222211/2222222222222222212/2222222222222222213/2222222222222222214/2222222222222222215/2222222222222222216/2222222222222222217/2222222222222222218/2222222222222222219/2222222222222222220/2222222222222222221/2222222222222222222/2222222222222222223/2222222222222222224/2222222222222222225/2222222222222222226/2222222222222222227/2222222222222222228/2222222222222222229/22222222222222222210/22222222222222222211/22222222222222222212/22222222222222222213/22222222222222222214/22222222222222222215/22222222222222222216/22222222222222222217/22222222222222222218/22222222222222222219/22222222222222222220/22222222222222222221/22222222222222222222/22222222222222222223/22222222222222222224/22222222222222222225/22222222222222222226/22222222222222222227/22222222222222222228/22222222222222222229/222222222222222222210/222222222222222222211/222222222222222222212/222222222222222222213/222222222222222222214/222222222222222222215/222222222222222222216/222222222222222222217/222222222222222222218/222222222222222222219/222222222222222222220/222222222222222222221/222222222222222222222/222222222222222222223/222222222222222222224/222222222222222222225/222222222222222222226/222222222222222222227/222222222222222222228/222222222222222222229/2222222222222222222210/2222222222222222222211/2222222222222222222212/2222222222222222222213/2222222222222222222214/2222222222222222222215/2222222222222222222216/2222222222222222222217/2222222222222222222218/2222222222222222222219/2222222222222222222220/2222222222222222222221/2222222222222222222222/2222222222222222222223/2222222222222222222224/2222222222222222222225/2222222222222222222226/2222222222222222222227/2222222222222222222228/2222222222222222222229/22222222222222222222210/22222222222222222222211/22222222222222222222212/22222222222222222222213/22222222222222222222214/22222222222222222222215/22222222222222222222216/22222222222222222222217/22222222222222222222218/22222222222222222222219/22222222222222222222220/22222222222222222222221/22222222222222222222222/22222222222222222222223/22222222222222222222224/22222222222222222222225/22222222222222222222226/22222222222222222222227/22222222222222222222228/22222222222222222222229/222222222222222222222210/222222222222222222222211/222222222222222222222212/222222222222222222222213/222222222222222222222214/222222222222222222222215/222222222222222222222216/222222222222222222222217/222222222222222222222218/222222222222222222222219/222222222222222222222220/222222222222222222222221/222222222222222222222222/222222222222222222222223/222222222222222222222224/222222222222222222222225/222222222222222222222226/222222222222222222222227/222222222222222222222228/222222222222222222222229/2222222222222222222222210/2222222222222222222222211/2222222222222222222222212/2222222222222222222222213/2222222222222222222222214/2222222222222222222222215/2222222222222222222222216/2222222222222222222222217/2222222222222222222222218/2222222222222222222222219/2222222222222222222222220/2222222222222222222222221/2222222222222222222222222/2222222222222222222222223/2222222222222222222222224/2222222222222222222222225/2222222222222222222222226/2222222222222222222222227/2222222222222222222222228/2222222222222222222222229/22222222222222222222222210/22222222222222222222222211/22222222222222222222222212/22222222222222222222222213/22222222222222222222222214/22222222222222222222222215/22222222222222222222222216/22222222222222222222222217/22222222222222222222222218/22222222222222222222222219/22222222222222222222222220/22222222222222222222222221/22222222222222222222222222/22222222222222222222222223/22222222222222222222222224/22222222222222222222222225/22222222222222222222222226/22222222222222222222222227/22222222222222222222222228/22222222222222222222222229/222222222222222222222222210/222222222222222222222222211/222222222222222222222222212/222222222222222222222222213/222222222222222222222222214/222222222222222222222222215/222222222222222222222222216/222222222222222222222222217/222222222222222222222222218/222222222222222222222222219/222222222222222222222222220/222222222222222222222222221/222222222222222222222222222/222222222222222222222222223/222222222222222222222222224/222222222222222222222222225/222222222222222222222222226/222222222222222222222222227/222222222222222222222222228/222222222222222222222222229/2222222222222222222222222210/2222222222222222222222222211/2222222222222222222222222212/2222222222222222222222222213/2222222222222222222222222214/2222222222222222222222222215/2222222222222222222222222216/2222222222222222222222222217/2222222222222222222222222218/2222222222222222222222222219/2222222222222222222222222220/2222222222222222222222222221/2222222222222222222222222222/2222222222222222222222222223/2222222222222222222222222224/2222222222222222222222222225/2222222222222222222222222226/2222222222222222222222222227/2222222222222222222222222228/2222222222222222222222222229/22222222222222222222222222210/22222222222222222222222222211/22222222222222222222222222212/22222222222222222222222222213/22222222222222222222222222214/22222222222222222222222222215/22222222222222222222222222216/22222222222222222222222222217/22222222222222222222222222218/22222222222222222222222222219/22222222222222222222222222220/22222222222222222222222222221/2222						

Yapı Denetimi					
Mimari	101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik no	103. Oda sıçrı no	104. Adresi	105. İmza
FENNI MESTULÜN	KADRI KARAMAN	31081187112	26318/2626	FEYZULLAH MAH. TECER SK. MEKKE BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 5 MALTEPE / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi Kimlik no	109. Adres	111. İmza	
ELA YAPI DENETIM LTD. ŞTİ.	BARİŞ YILMAZ, 2013551888	3300462502	MİMAR SINAN MAH. ÖZGE SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 2 ÇEKMEKÖY İSTANBUL		
		942	109. İmza tarihi no ve sıfırı		

Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı	113. T.C. Kimlik no	114. Oda sıçrı no	115. Adres	116. İmza	
BARBAROS MEHMET BAĞDÎC	11666352044	6304	ZEYTİNLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL		

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikat no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sera gazı emisyon sınıfı
G3/DE33E64759	PROMERK İNŞAAT MÜHENDİSLİK	MÜĞÜAN KEPÇEOĞLU	EMO-34-0104	B	C

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifikat no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı	127. Değer(TL)	128. Mevkûz tarihi
				370639	18.06.2017

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harçının					
130. Diğer Hususlar	127. Değer(TL)	128. Mevkûz tarihi	129. Mevkûz numarası	131. İmza	
			3784994-85		

Yapı sahibinin 07.07.2017 günü başvuru üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Rühsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZNI verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetimlerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurum standartlarına, Yapı Rühsat duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımdan sakınca gürültüdeği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 315 İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallesi Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, müdürlük	126. Onay kodu
NEDİM CALIKOGLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 3650613708 07.07.2017	ALI BARI İNŞAAT MÜHENDİSİ 3650613704 07.07.2017	ÇAHAN TEMEL İNŞAAT VE SANAYİ LINER MÜDOR YARDIMCISI 1672000000 03.07.2017	DAVUT PARALI İNŞAAT MÜHENDİLCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 28745537598 07.07.2017	TEŞVİK BAŞKAN YARDIMCISI 27146374460 07.07.2017	

YAPI RUHSATI												2679195			
1.Ruhsat veren kurum KAĞITHANE BELEDİYESİ 2.Ruhsat verilen yeri/nin adresi İ: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE Bölgeler: Kd: _____ Belediyeler: KAĞITHANE BELEDİYESİ Mahalleler: MERKEZ Mahalle tarihin kodu: 9 Nedenler/bütünleme/eddeleme/şart: Ünvan adı: KAĞITHANE CADDESİ Genel/Sokak tarihin kodu: 121 Oğluk no: 5 Bina adı: Y OFİS Merkez adı: 3.Plafa no: 13 4.Ada no: 5.Parsel no: 12757 6.Blok no: 7.Başvurusız blok no: _____ 8.Ruhsatın veriliş tarihi <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yıl er yaşı <input type="checkbox"/> 10.Restoranlar <input type="checkbox"/> 2.Yerleşime <input type="checkbox"/> 11.Günlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yerinden <input type="checkbox"/> 12.Kültürmen dejişimi <input type="checkbox"/> 4.EK bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfolip <input type="checkbox"/> 5.Katlı evler <input type="checkbox"/> 14.Metanik işteç <input type="checkbox"/> 6.Evi <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisi <input type="checkbox"/> 7.Girişci <input type="checkbox"/> 16.Işın dehşeti <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.Işin duman <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvar <input type="checkbox"/> 10. _____												9.Ruhsatın onay tarihi 31/01/2014	10.Ruhsat no: 3133	11.Ruhsat tarihi	12.Ruhsat no.
13.Imar plan onay tarihi 20.07.2011												14.Imar durumu tarihi 24.12.2013	15.Imar durumu no. 9534	16.Zemin etibd onay tarihi 13.03.2014	
17.Parselasyon plan onay tarihi 												18.Parsel ikâlname amaci (T) TİCARET	19.Parsel alınan(n)z 2553,85		
20.Tepu tesis belgesi veren kurum KAĞITHANE İŞMAİL MÜDÜRLÜĞÜ												21.Tepu tesis belgesi tarihi 18.12.2013	22.Tepu tesis belgesi no. 21967		
23.ÇED raporu onay tarihi 												24.Planlanan İmza tarihi 	25.Planlanan İmza tarih 		
26.Parselin esneklik tarihi 31/03/2019															
Yapi Sahibinin						Yapi Müteahhidinin						Şantiye Şefinin			
27.Adi soyadı, ünvanı, TC kimlik no. SELEN İNŞAAT İĞİDA TÜRİZM ELEKTRONİK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. 4378774866 VE ÖĞER HİSS. 25588044708						32.Adi soyadı, ünvanı, TC kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN. VE TIC. A.Ş. 4378774866						42.Adi soyadı, ünvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNŞAAT MÜHENDİSİ			
28.Bağılı olduğu vergi dairesi adı 29.Vergi kimlik no. :) 30.Adres TARİHİ ORGANİZİSE SAN. BÖLGESİ * 1205-7 MUZUREVİ * 12 MİMARİ * 12 MİMARİ D. KAĞITHANE						33.Oda sifir no. 509904						43.TC kimlik no. 1564542868			
34.Bağılı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZÇI KUR						35.Vergi kimlik no. 270408636						44.Oda sifir no. 83301			
36.Sigorta sifir no. 37.Südesme tarihi 07.05.2013						38.Südesme tarihi 3544 BEYOGLU 52 0024213326585858						45.Sigorta sifir no. 46.Südesme tarihi 11.03.2014			
39.Gidiş sesi adres TARİHİ ORGANİZİSE SAN. BÖLGESİ * 1205-7 MUZUREVİ * 12 MİMARİ * 12 MİMARİ D. KAĞITHANE						40.Yedek plan ve hizmet bildirim no. 0024213326585858						47.Südesme no. 9994 ÜSKÜDAR 11. N.			
41.İşyeri 42.İşyeri 43.İşyeri 44.İşyeri 45.İşyeri 46.İşyeri 47.İşyeri 48.İşyeri 49.İşyeri 50.İşyeri 51.İşyeri 52.İşyeri 53.İşyeri 54.İşyeri 55.İşyeri 56.İşyeri 57.İşyeri 58.İşyeri 59.İşyeri 60.İşyeri 61.İşyeri 62.İşyeri 63.İşyeri 64.İşyeri 65.İşyeri 66.İşyeri 67.İşyeri 68.İşyeri 69.İşyeri 70.İşyeri 71.İşyeri 72.İşyeri 73.İşyeri 74.İşyeri 75.İşyeri 76.İşyeri 77.İşyeri 78.İşyeri 79.İşyeri 80.İşyeri 81.İşyeri 82.İşyeri 83.İşyeri 84.İşyeri 85.İşyeri 86.İşyeri 87.İşyeri 88.İşyeri 89.İşyeri 90.İşyeri 91.İşyeri 92.İşyeri 93.İşyeri 94.İşyeri 95.İşyeri 96.İşyeri 97.İşyeri 98.İşyeri 99.İşyeri 100.İşyeri 101.İşyeri 102.İşyeri 103.İşyeri 104.İşyeri 105.İşyeri 106.İşyeri 107.İşyeri 108.İşyeri 109.İşyeri 110.İşyeri 111.İşyeri 112.İşyeri 113.İşyeri 114.İşyeri 115.İşyeri 116.İşyeri 117.İşyeri 118.İşyeri 119.İşyeri 120.İşyeri 121.İşyeri 122.İşyeri 123.İşyeri 124.İşyeri 125.İşyeri 126.İşyeri 127.İşyeri 128.İşyeri 129.İşyeri 130.İşyeri 131.İşyeri 132.İşyeri 133.İşyeri 134.İşyeri 135.İşyeri 136.İşyeri 137.İşyeri 138.İşyeri 139.İşyeri 140.İşyeri 141.İşyeri 142.İşyeri 143.İşyeri 144.İşyeri 145.İşyeri 146.İşyeri 147.İşyeri 148.İşyeri 149.İşyeri 150.İşyeri 151.İşyeri 152.İşyeri 153.İşyeri 154.İşyeri 155.İşyeri 156.İşyeri 157.İşyeri 158.İşyeri 159.İşyeri 160.İşyeri 161.İşyeri 162.İşyeri 163.İşyeri 164.İşyeri 165.İşyeri 166.İşyeri 167.İşyeri 168.İşyeri 169.İşyeri 170.İşyeri 171.İşyeri 172.İşyeri 173.İşyeri 174.İşyeri 175.İşyeri 176.İşyeri 177.İşyeri 178.İşyeri 179.İşyeri 180.İşyeri 181.İşyeri 182.İşyeri 183.İşyeri 184.İşyeri 185.İşyeri 186.İşyeri 187.İşyeri 188.İşyeri 189.İşyeri 190.İşyeri 191.İşyeri 192.İşyeri 193.İşyeri 194.İşyeri 195.İşyeri 196.İşyeri 197.İşyeri 198.İşyeri 199.İşyeri 200.İşyeri 201.İşyeri 202.İşyeri 203.İşyeri 204.İşyeri 205.İşyeri 206.İşyeri 207.İşyeri 208.İşyeri 209.İşyeri 210.İşyeri 211.İşyeri 212.İşyeri 213.İşyeri 214.İşyeri 215.İşyeri 216.İşyeri 217.İşyeri 218.İşyeri 219.İşyeri 220.İşyeri 221.İşyeri 222.İşyeri 223.İşyeri 224.İşyeri 225.İşyeri 226.İşyeri 227.İşyeri 228.İşyeri 229.İşyeri 230.İşyeri 231.İşyeri 232.İşyeri 233.İşyeri 234.İşyeri 235.İşyeri 236.İşyeri 237.İşyeri 238.İşyeri 239.İşyeri 240.İşyeri 241.İşyeri 242.İşyeri 243.İşyeri 244.İşyeri 245.İşyeri 246.İşyeri 247.İşyeri 248.İşyeri 249.İşyeri 250.İşyeri 251.İşyeri 252.İşyeri 253.İşyeri 254.İşyeri 255.İşyeri 256.İşyeri 257.İşyeri 258.İşyeri 259.İşyeri 260.İşyeri 261.İşyeri 262.İşyeri 263.İşyeri 264.İşyeri 265.İşyeri 266.İşyeri 267.İşyeri 268.İşyeri 269.İşyeri 270.İşyeri 271.İşyeri 272.İşyeri 273.İşyeri 274.İşyeri 275.İşyeri 276.İşyeri 277.İşyeri 278.İşyeri 279.İşyeri 280.İşyeri 281.İşyeri 282.İşyeri 283.İşyeri 284.İşyeri 285.İşyeri 286.İşyeri 287.İşyeri 288.İşyeri 289.İşyeri 290.İşyeri 291.İşyeri 292.İşyeri 293.İşyeri 294.İşyeri 295.İşyeri 296.İşyeri 297.İşyeri 298.İşyeri 299.İşyeri 300.İşyeri 301.İşyeri 302.İşyeri 303.İşyeri 304.İşyeri 305.İşyeri 306.İşyeri 307.İşyeri 308.İşyeri 309.İşyeri 310.İşyeri 311.İşyeri 312.İşyeri 313.İşyeri 314.İşyeri 315.İşyeri 316.İşyeri 317.İşyeri 318.İşyeri 319.İşyeri 320.İşyeri 321.İşyeri 322.İşyeri 323.İşyeri 324.İşyeri 325.İşyeri 326.İşyeri 327.İşyeri 328.İşyeri 329.İşyeri 330.İşyeri 331.İşyeri 332.İşyeri 333.İşyeri 334.İşyeri 335.İşyeri 336.İşyeri 337.İşyeri 338.İşyeri 339.İşyeri 340.İşyeri 341.İşyeri 342.İşyeri 343.İşyeri 344.İşyeri 345.İşyeri 346.İşyeri 347.İşyeri 348.İşyeri 349.İşyeri 350.İşyeri 351.İşyeri 352.İşyeri 353.İşyeri 354.İşyeri 355.İşyeri 356.İşyeri 357.İşyeri 358.İşyeri 359.İşyeri 360.İşyeri 361.İşyeri 362.İşyeri 363.İşyeri 364.İşyeri 365.İşyeri 366.İşyeri 367.İşyeri 368.İşyeri 369.İşyeri 370.İşyeri 371.İşyeri 372.İşyeri 373.İşyeri 374.İşyeri 375.İşyeri 376.İşyeri 377.İşyeri 378.İşyeri 379.İşyeri 380.İşyeri 381.İşyeri 382.İşyeri 383.İşyeri 384.İşyeri 385.İşyeri 386.İşyeri 387.İşyeri 388.İşyeri 389.İşyeri 390.İşyeri 391.İşyeri 392.İşyeri 393.İşyeri 394.İşyeri 395.İşyeri 396.İşyeri 397.İşyeri 398.İşyeri 399.İşyeri 400.İşyeri 401.İşyeri 402.İşyeri 403.İşyeri 404.İşyeri 405.İşyeri 406.İşyeri 407.İşyeri 408.İşyeri 409.İşyeri 410.İşyeri 411.İşyeri 412.İşyeri 413.İşyeri 414.İşyeri 415.İşyeri 416.İşyeri 417.İşyeri 418.İşyeri 419.İşyeri 420.İşyeri 421.İşyeri 422.İşyeri 423.İşyeri 424.İşyeri 425.İşyeri 426.İşyeri 427.İşyeri 428.İşyeri 429.İşyeri 430.İşyeri 431.İşyeri 432.İşyeri 433.İşyeri 434.İşyeri 435.İşyeri 436.İşyeri 437.İşyeri 438.İşyeri 439.İşyeri 440.İşyeri 441.İşyeri 442.İşyeri 443.İşyeri 444.İşyeri 445.İşyeri 446.İşyeri 447.İşyeri 448.İşyeri 449.İşyeri 450.İşyeri 451.İşyeri 452.İşyeri 453.İşyeri 454.İşyeri 455.İşyeri 456.İşyeri 457.İşyeri 458.İşyeri 459.İşyeri 460.İşyeri 461.İşyeri 462.İşyeri 463.İşyeri 464.İşyeri 465.İşyeri 466.İşyeri 467.İşyeri 468.İşyeri 469.İşyeri 470.İşyeri 471.İşyeri 472.İşyeri 473.İşyeri 474.İşyeri 475.İşyeri 476.İşyeri 477.İşyeri 478.İşyeri 479.İşyeri 480.İşyeri 481.İşyeri 482.İşyeri 483.İşyeri 484.İşyeri 485.İşyeri 486.İşyeri 487.İşyeri 488.İşyeri 489.İşyeri 490.İşyeri 491.İşyeri 492.İşyeri 493.İşyeri 494.İşyeri 495.İşyeri 496.İşyeri 497.İşyeri 498.İşyeri 499.İşyeri 500.İşyeri 501.İşyeri 502.İşyeri 503.İşyeri 504.İşyeri 505.İşyeri 506.İşyeri 507.İşyeri 508.İşyeri 509.İşyeri 510.İşyeri 511.İşyeri 512.İşyeri 513.İşyeri 514.İşyeri 515.İşyeri 516.İşyeri 517.İşyeri 518.İşyeri 519.İşyeri 520.İşyeri 521.İşyeri 522.İşyeri 523.İşyeri 524.İşyeri 525.İşyeri 526.İşyeri 527.İşyeri 528.İşyeri 529.İşyeri 530.İşyeri 531.İşyeri 532.İşyeri 533.İşyeri 534.İşyeri 535.İşyeri 536.İşyeri 537.İşyeri 538.İşyeri 539.İşyeri 540.İşyeri 541.İşyeri 542.İşyeri 543.İşyeri 544.İşyeri 545.İşyeri 546.İşyeri 547.İşyeri 548.İşyeri 549.İşyeri 550.İşyeri 551.İşyeri 552.İşyeri 553.İşyeri 554.İşyeri 555.İşyeri 556.İşyeri 557.İşyeri 558.İşyeri 559.İşyeri 560.İşyeri 561.İşyeri 562.İşyeri 563.İşyeri 564.İşyeri 565.İşyeri 566.İşyeri 567.İşyeri 568.İşyeri 569.İşyeri 570.İşyeri 571.İşyeri 572.İşyeri 573.İşyeri 574.İşyeri 575.İşyeri 576.İşyeri 577.İşyeri 578.İşyeri 579.İşyeri 580.İşyeri 581.İşyeri 582.İşyeri 583.İşyeri 584.İşyeri 585.İşyeri 586.İşyeri 587.İşyeri 588.İşyeri 589.İşyeri 590.İşyeri 591.İşyeri 592.İşyeri 593.İşyeri 594.İşyeri 595.İşyeri 596.İşyeri 597.İşyeri 598.İşyeri 599.İşyeri 600.İşyeri 601.İşyeri 602.İşyeri 603.İşyeri 604.İşyeri 605.İşyeri 606.İşyeri 607.İşyeri 608.İşyeri 609.İşyeri 610.İşyeri 611.İşyeri 612.İşyeri 613.İşyeri 614.İşyeri 615.İşyeri 616.İşyeri 617.İşyeri 618.İşyeri 619.İşyeri 620.İşyeri 621.İşyeri 622.İşyeri 623.İşyeri 624.İşyeri 625.İşyeri 626.İşyeri 627.İşyeri 628.İşyeri 629.İşyeri 630.İşyeri 631.İşyeri 632.İşyeri 633.İşyeri 634.İşyeri 635.İşyeri 636.İşyeri 637.İşyeri 638.İşyeri 639.İşyeri 640.İşyeri 641.İşyeri 642.İşyeri 643.İşyeri 644.İşyeri 645.İşyeri 646.İşyeri 647.İşyeri 648.İşyeri 649.İşyeri 650.İşyeri 651.İşyeri 652.İşyeri 653.İşyeri 654.İşyeri 655.İşyeri 656.İşyeri 657.İşyeri 658.İşyeri 659.İşyeri 660.İşyeri 661.İşyeri 662.İşyeri 663.İşyeri 664.İşyeri 665.İşyeri 666.İşyeri 667.İşyeri 668.İşyeri 669.İşyeri 670.İşyeri 671.İşyeri 672.İşyeri 673.İşyeri 674.İşyeri 675.İşyeri 676.İşyeri 677.İşyeri 678.İşyeri 679.İşyeri 680.İşyeri 681.İşyeri 682.İşyeri 683.İşyeri 684.İşyeri 685.İşyeri 686.İşyeri 687.İşyeri 688.İşyeri 689.İşyeri 690.İşyeri 691.İşyeri 692.İşyeri 693.İşyeri 694.İşyeri 695.İşyeri 696.İşyeri 697.İşyeri 698.İşyeri 699.İşyeri 700.İşyeri 701.İşyeri 702.İşyeri 703.İşyeri 704.İşyeri 705.İşyeri 706.İşyeri 707.İşyeri 708.İşyeri 709.İşyeri 710.İşyeri 711.İşyeri 712.İşyeri 713.İşyeri 714.İşyeri 715.İşyeri 716.İşyeri 717.İşyeri 718.İşyeri 719.İşyeri 720.İşyeri 721.İşyeri 722.İşyeri 723.İşyeri 724.İşyeri 725.İşyeri 726.İşyeri 727.İşyeri 728.İşyeri 729.İşyeri 730.İşyeri 731.İşyeri 732.İşyeri 733.İşyeri 734.İşyeri 735.İşyeri 736.İşyeri 737.İşyeri 738.İşyeri 739.İşyeri 740.İşyeri 741.İşyeri 742.İşyeri 743.İşyeri 744.İşyeri 745.İşyeri 746.İşyeri 747.İşyeri 748.İşyeri 749.İşyeri 750.İşyeri 751.İşyeri 752.İşyeri 753.İşyeri 754.İşyeri 755.İşyeri 756.İşyeri 757.İşyeri 758.İşyeri 759.İşyeri 760.İşyeri 761.İşyeri 762.İşyeri 763.İşyeri 764.İşyeri 765.İşyeri 766.İşyeri 767.İşyeri 768.İşyeri 769.İşyeri 770.İşyeri 771.İşyeri 772.İşyeri 773.İşyeri 774.İşyeri 775.İşyeri 776.İşyeri 777.İşyeri 778.İşyeri 779.İşyeri 780.İşyeri 781.İşyeri 782.İşyeri 783.İşyeri 784.İşyeri 785.İşyeri 786.İşyeri 787.İşyeri 788.İşyeri 789.İşyeri 790.İşyeri 791.İşyeri 792.İşyeri 793.İşyeri 794.İşyeri 795.İşyeri 796.İşyeri 797.İşyeri 798.İşyeri 799.İşyeri 800.İşyeri 801.İşyeri 802.İşyeri 803.İşyeri 804.İşyeri 805.İşyeri 806.İşyeri 807.İşyeri 808.İşyeri 809.İşyeri 810.İşyeri 811.İşyeri 812.İşyeri 813.İşyeri 814.İşyeri 815.İşyeri 816.İşyeri 817.İşyeri 818.İşyeri 819.İşyeri 820.İşyeri 821.İşyeri 822.İşyeri 823.İşyeri 824.İşyeri 825.İşyeri 826.İşyeri 827.İşyeri 828.İşyeri 829.İşyeri 830.İşyeri 831.İşyeri 832.İşyeri 833.İşyeri 834.İşyeri 835.İşyeri 836.İşyeri 837.İşyeri 838.İşyeri 839.İşyeri 840.İşyeri 841.İşyeri 842.İşyeri 843.İşyeri 844.İşyeri 845.İşyeri 846.İşyeri 847.İşyeri 848.İşyeri 849.İşyeri 850.İşyeri 851.İşyeri 852.İşyeri 853.İşyeri 854.İşyeri 855.İşyeri 856.İşyeri 857.İşyeri 858.İşyeri 859.İşyeri 860.İşyeri 861.İşyeri 862.İşyeri 863.İşyeri 864.İşyeri 865.İşyeri 866.İşyeri 867.İşyeri 868.İşyeri 869.İşyeri 870.İşyeri 871.İşyeri 872.İşyeri 873.İşyeri 874.İşyeri 875.İşyeri 876.İşyeri 877.İşyeri 878.İşyeri 879.İşyeri 880.İşyeri 881.İşyeri 882.İşyeri 883.İşyeri 884.İşyeri 885.İşyeri 886.İşyeri 887.İşyeri 888.İşyeri 889.İşyeri 890.İşyeri 891.İşyeri 892.İşyeri 893.İşyeri 894.İşyeri 895.İşyeri 896.İşyeri 897.İşyeri 898.İşyeri 899.İşyeri 900.İşyeri 901.İşyeri 902.İşyeri 903.İşyeri 904.İşyeri 905.İşyeri 906.İşyeri 907.İşyeri 908.İşyeri 909.İşyeri 910.İşyeri 911.İşyeri 912															



Yapı Denetimi		95.Adi soyadı	96.TC kimlik no.	97.Oda sifir no / Denetim belge no.	98.Adresi	99.Imza
Mimar	FENNI MESULÜN					
Şantiye						
Elektrik						
Mekanik testisi						

Yapı Denetim Kuruluşu

100.Kuruluş adı ELA YAPI DENETIM LTD. ŞTİ.	101.Yetkilisinin adı soyadı, TC Kimlik no. BAİRİS YILMAZ 20135571688	102.Vergi kimlik no. 330462502	103.İzin belge no ve sifri 942	104.Adres MERKEZ MAHALLESİ ÖZGE SOKAK NO:2 KAT:1 D: DEMİROK Mimar Sinan Mah. Özge Sok. No:1 Kat:1 D:1 Çekmeköy-İSTANBUL Tel: 0216 640 1786 Fax: 0216 629 1134 Sangızı V: 330 046 7502
---	--	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler

106.Gelir mühüret	107.Mahkeme tarihi	108.Mahkeme no.	109.Tutam(TL)	
1.Yıl-kanal harcı		6306 SAYILI KANUN		
2.Bina inşaatı harcı				
3.Otopark bitti				
4.Ceza				
5.Dilekfil				
6. TOPLAM				

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yetkilisi onurlanınca imzalanarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasının Türk Standardlarına uygunluğu-yürüntükteli mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer almış diğer içinde inşaatı basitanlı bitirmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanımı Izin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma Izin Belgesi düzenlenmeyeen yapıarda, kanunla belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenmelidir. Aksi takdirde verilen ruhsat hukümcsüz olup, yenen Ruhsat alınacaktır.

114.Dizaynenin teknik detayları adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
AHMET DOĞAN
TEKNİK ELEMEN
11276789938
27 Mart 2014

115.Dizaynenin teknik detayları adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
AYŞE EMEK
DİZAYN RUMUSSALİEF
2204092410

116.Dizaynenin teknik detayları adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
DAVUT FİBAN
DAVUT & SEHİRLÜK MODÜLO
2879597558

Toprak Bilgileri

110.Dolgu miktari(m ³) 11300	111.Kesik miktari(m ³) 11300
112.Kullanımda kalmış miktari(m ³) 11300	
113.Kullanılmayan kazınım döküleceğiyer	

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

118.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.İngilizce başlığı tarihi .../.../...
---	---	---	---

Vize Kontrolü

122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni mesullenin adı, soyadı, imzası	125.Teknik denetim adı soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	.../.../2012			
2.Zemin apı kayası	.../.../20...			
3.Temel	.../.../20...			
4.Bodrum	.../.../20...			
5.Sehesman	.../.../20...			
6.Kat	.../.../20...			
7.Çatı	.../.../20...			
8.Su yolduru	.../.../20...			
9.Iş yelpemi	.../.../20...			
10.Kanıtlısayon Fosfolipik	.../.../20...			
11.Mekanik testisi	.../.../20...			
12.Elektrik/Hidrojik testisi	.../.../20...			

127. Diğer Hususlar

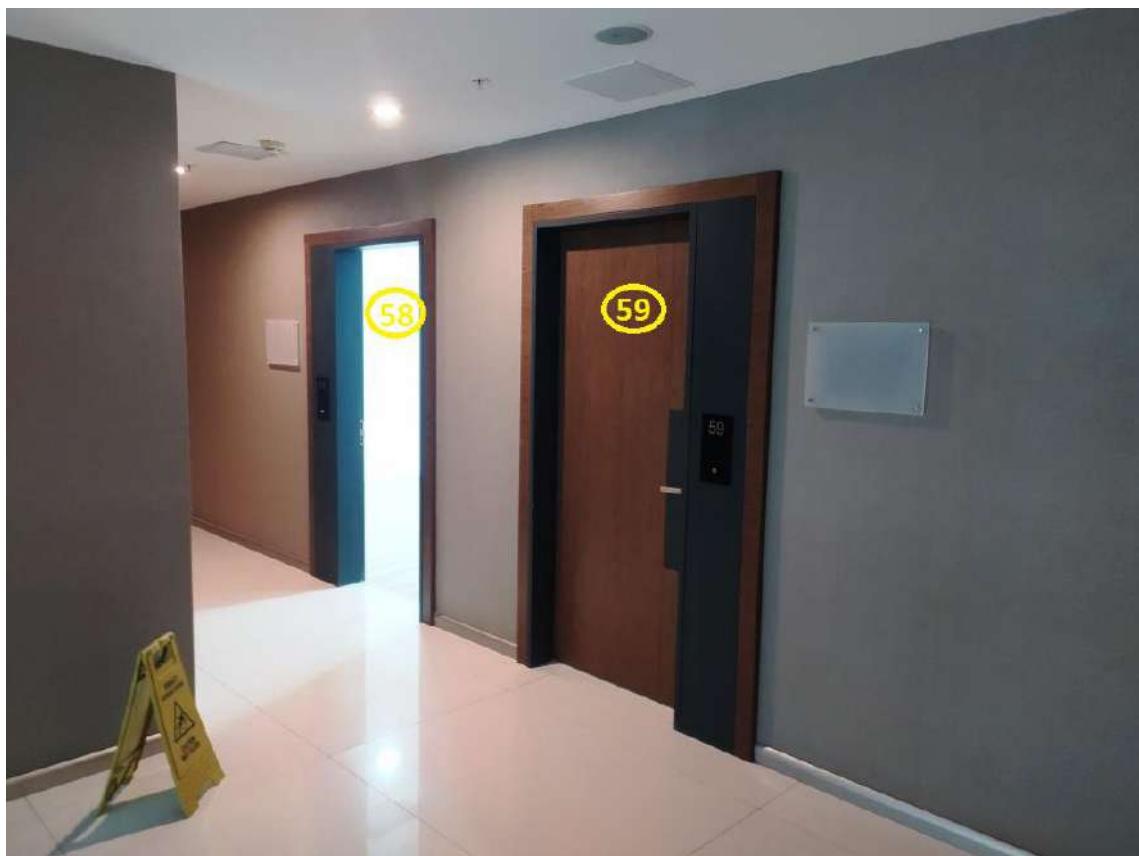
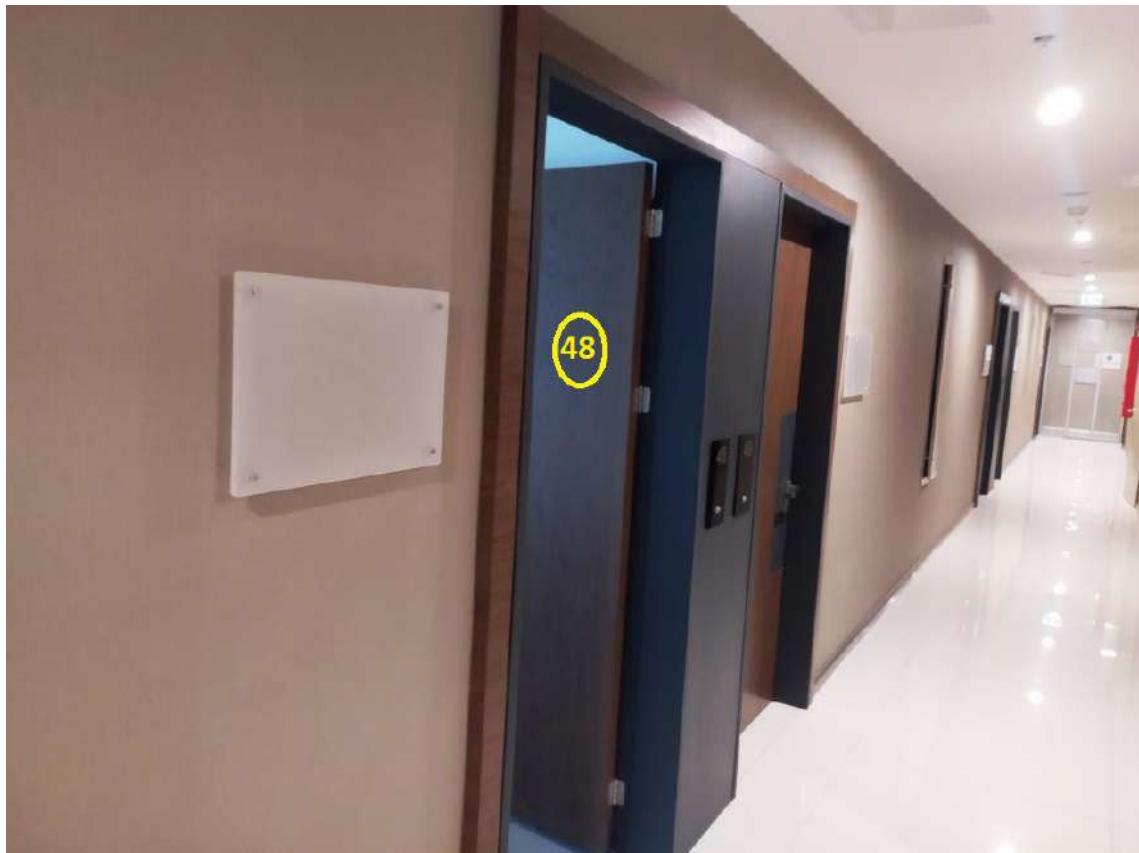
KAÇITNAME CADDESI, 5 DİJİ KAPı HOLU BRANH
11,10,106,101,102,103,11,12,13,14,15,16,17,18,19,2,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,3,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,5,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,7,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99
TOPLAM : 122 (14) KAPı

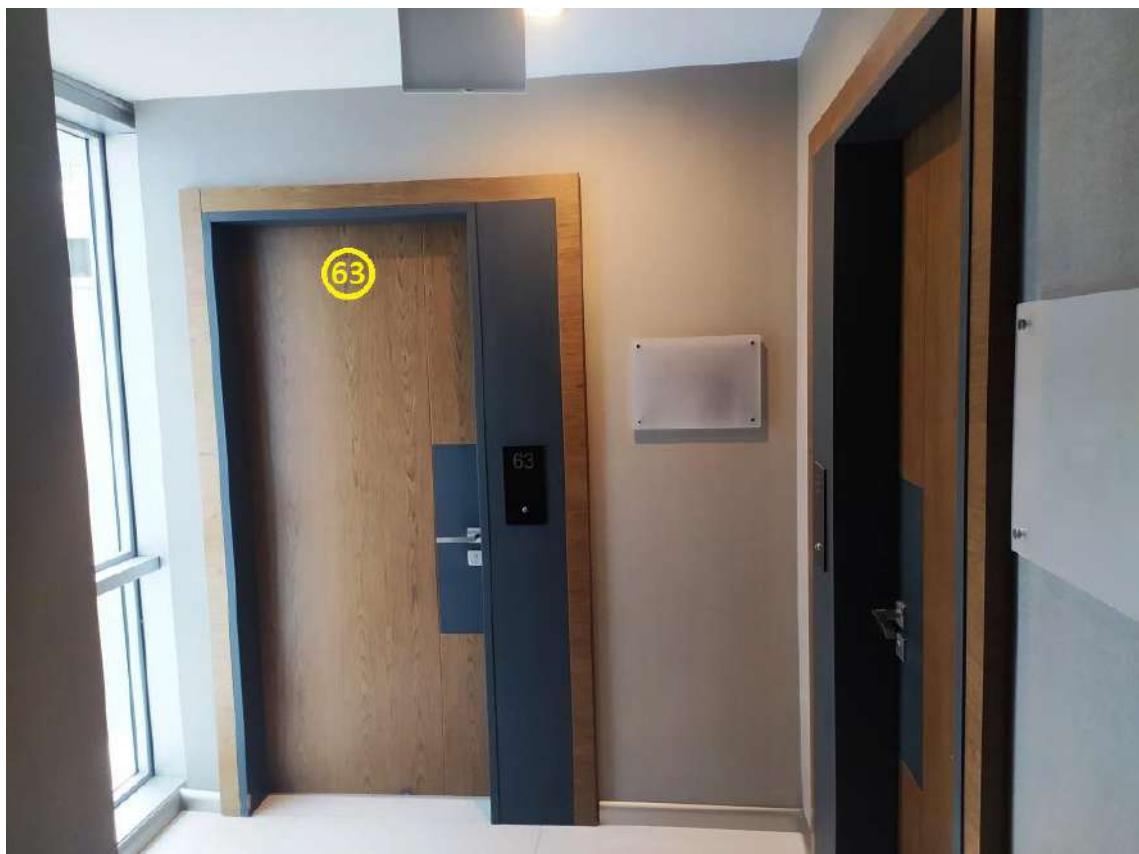
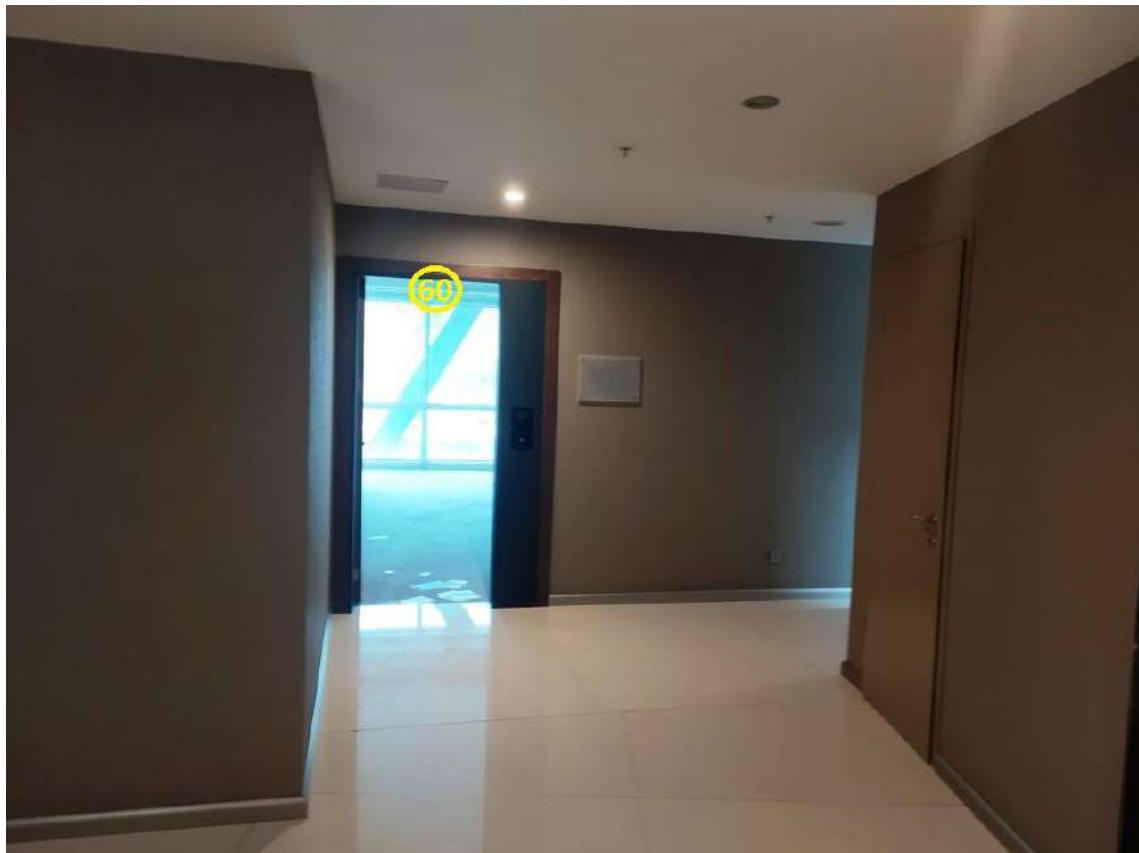




















Selami OZCAN
İmar Arşiv Şefi
W
WİLAŞANLUĞI
DAP 12757
PARSEL 12757
UYGULAMA
PROJE TASDİKİ

PROJE MİMARİSİ: GAVİNLIK
İNSAAT TÜRKİYE LTD. ŞTİ. SANAYİ
VE TİCARET BİLGİ BİRİMİ
Cumhuriyet Caddesi 1. No: 40. No: 165-3
HARİTYE - SİSLİ - İSTANBUL
Tel: (0212) 940 40 40 Fax: (0212) 940 40 27
Tic. Sayı No: 184522 Günlük No: 222254572

M	İŞİN YERİ						
	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		12757	

BU PROJE AŞAĞIDA İNZAŞ VE MÖHÖR BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İNZAŞLAMIS MİMARLAR ORTAK MİDELLİK HAKLARIN SAHİPLERİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLIFI		YAPI DEÑETİM ONAYI			
ADI SOYADI	BARBAROS M. SAĞIOĞLU		ADI SOYADI		
ÖNVANI	YÜK. MİMAR		ÖNVANI		
ODA SİCİL NO	8304		ODA SİCİL NO		
YETKİ BEL. NO	34-5214		BÜRO TES. NO		
VERGİ D. NO	ŞİSLİ-7330034672		VERGİ D. NO		
ADI SOYADI		ÖNVANI	İZNA	ADRES-TEL.	NOTER ONAYI TARİHİ
İŞVEREN					

MİMARLAR ODASI ONAYI				YAPI DEÑETİM KURULUŞU ONAYI			
ELA YAPI DENETİM LTD. STİ.				ELA YAPI DENETİM LTD. STİ.			
Zabıta Mühürlü Denetim				Zabıta Mühürlü Denetim			
Mimarlar Odası İdari Genel Sekreterliği				Mimarlar Odası İdari Genel Sekreterliği			
Proje Denetimi				Proje Denetimi			
Oda No:30061 Bölge No:15976				Oda No:30061 Bölge No:15976			

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y.YAKMAL.	YAPI SINIFI	M.HİZ.SİZE	ZOR.KUR.KTS.	SUBE KAT.BAY.

ÖZEL PROJELİ İÇİNE ŞARTLARI
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kağıthane İleçesi, Merkez Mahallesi, 13 Pafta, Ada, 12757 Parsel 12757
24/12/2013 tarih ve 1534 sayılı İmar durumuna göre 13/3/2014 tarih ve 1534 sayılı
kayıtlı proje kanala bağlı yönünden onaylanmıştır.
1) Atık su parsel bağlantısı bedeli (0-7 m için) 13 / 3 / 2014 tarih ve no: 1534
ile tahlil edilmiştir.
2) Atık su parsel bağlantısı 1534 Şube Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.
ONAY ŞARTLARI
Bu proje 13 / 3 / 2014 tarih 1534 hoflu imar durum belgesine göre kanalizasyon
bakımından tasdiğ edilir.
3) Atık su bağlantısına için kazı ruhsatı alınacak, mevcut yeraltı tesislerine
zarar verilmeyecektir.
4) Atık su bağlantısına yağmur çatı suları v.b. harici sular verilemeyecektir.
5) Parsel sınırina Ø 60 cm iç ebadında rögar inşa edilecek, rögar kapağı
dişandan müdahale edilebilmek üzere açılacak şekilde inşa edilecektir.
6) Atık su bağlantısı min Ø 20 cm çapında ve % 2 eğimle müflü beton boru
inşa edilecektir.
7) Bağlı ve bağlanacak olan binaların bodrum katlarının atıksuları - yerçekimi
ile akışabilese dahi taşınmaz sahibi tarafından parsel çıkış bacası - dan atık
suyun geri gelmesini önleyecek tedbirler alınmak mecburiyetindedir.
8) Kanal bağlantısı bedeli idaremize ödedikten sonra kanal bağlantı Şube
Müdürlüğümüzce yapılecek/yapıtıracaktır.
9) Projesine, fen ve sanat kurallarına uygun inşa edilmeyen atık - kanal
bağlantılarının kabul işlemi yapılamaz.

İSKİ KANAL RUHSAT TEKNİK ELEMANI	İSKİ KAĞITHANE SU, KANAL VE RUHSAT ŞEFİ	İSKİ KAĞITHANE ŞUBE MÜDÜRÜ
	<p>İskİ DOĞAN Kağıthane Sube Müdürlüğü Ş. Kanal ve Ruhsat Şefi M-1984/064.....20..</p>	<p>Külliay KÖKER Kağıthane Sube Müdürü.....20..</p>
DURUM RUHSAT RAPORTÖRÜ	DURUM RUHSAT ŞEFİ	İMAR MÜDÜR YARDIMCISI
		İMAR MÜDÜRÜ

HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÖHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCLARI VE YİNE İLGİLİ TEKNİKERLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK BU BELGELERİ TADİK EDER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERILECEK BİLGİ FORMU

(A ve B bölümleri proje plan vs. belgeleri müstifiersi tarafından doldurulacaktır.)

A PLAN, PROJE, RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN	B PLAN, PROJE, RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN
1 VERGİ DAİRESİ	11 VERGİ DAİRESİ
2 VERGİ NO	12 SİCİL NO
3 SOYADI (Üvanı)	13 SOYADI (Üvanı)
4 ADI	14 ADI
5 BABA ADI	A 15 Mehalle veya semt:
6 DOĞUM TARİHİ	D 16 Cadde veya sokak:
7 DOĞUM İL	R 17 Kapı numarası:
YERİ İLÇE	E 18 Daire numarası:
8 MESLEĞİ	S 19 İl:
9 BAŞLI OLDUĞU ODA	I 20 İlçe:
10 İDA SİCİL NO	C 21 Çeviri:
PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANIN SOYADI	
IMZA	
(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)	
25 KURUM ADI	
26 PROJE KAYIT NO	
27 PROJE ONAY TARİHİ	
28 İLGİLİ DÖNEM	

vukanda yer alan bilgiler
proje uygulanır ve doğrudur.
.....
İadık eden kurum yetkilisi
IMZA KASE

YAPININ	YAPI SAHİBİ		İSTANBUL İL, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MARAŞSIZ, 33. HOLU PAFTA, 1325 KOLU PARSELİNDEKİ, OFİS PROJESİ					
	PROJE ADI							
	KULLANMA AMACI		TİCARET		BLOKLAR			
	MÜTEAHİTİ		DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş					
IMZA KASE								

PROJE	MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP.NO	ODA NO	BEL NO	SIC NO	IMZA	AMBİLEM-ODA M.
	MİMARİ	BARBAROS M. SAGDİC	PROJE MİMARİSİ DÜZLEMLİ CUMHURİYET CAD. NO: 1552 HARBİN / İSTANBUL	YÜK MİMAR	4538	8304	5-1	152		
	STATİK									
	MEKANİK									
	ELEKTRİK									
	ALTYAPI ÇEVRE									

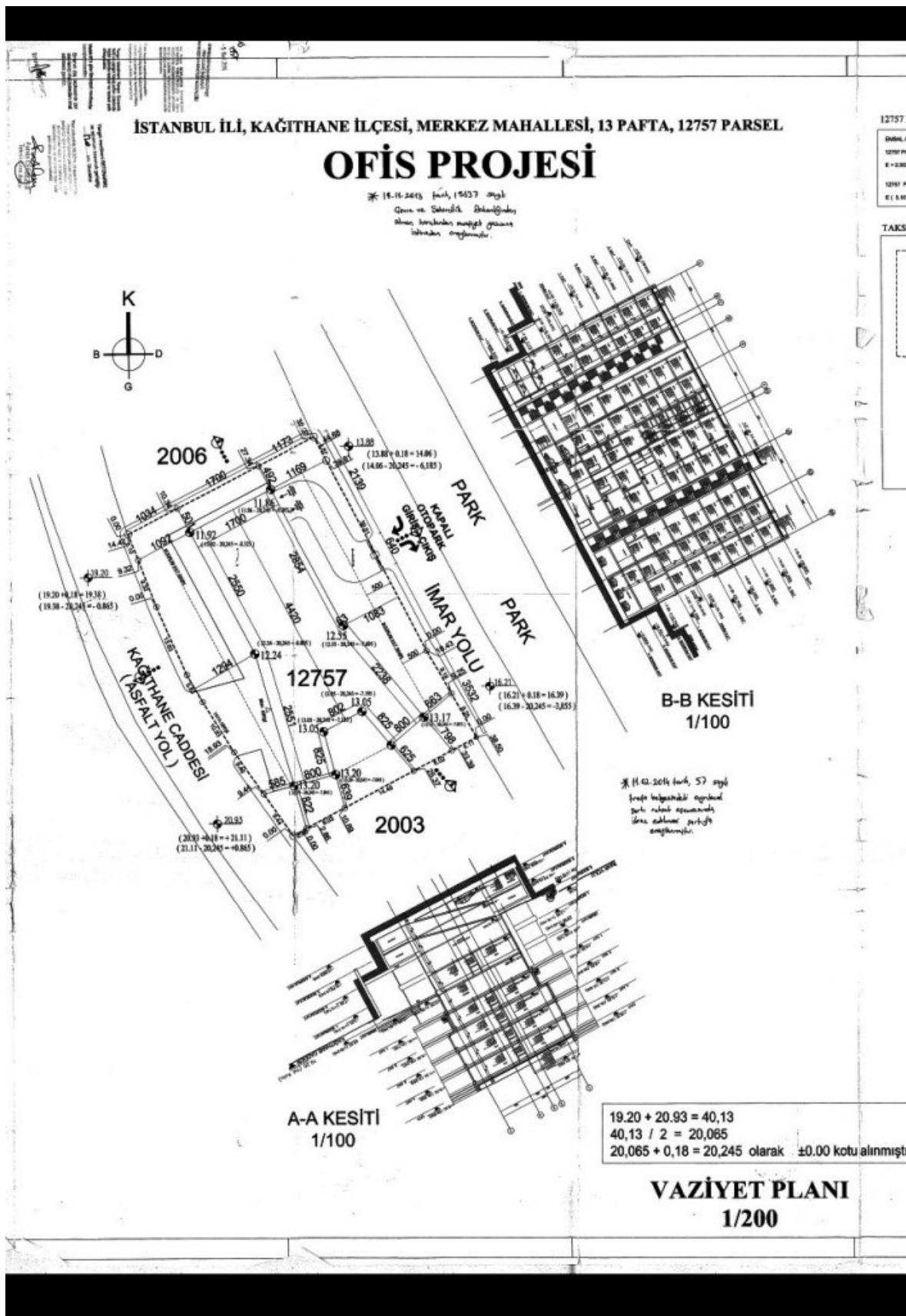
ARSANIN:

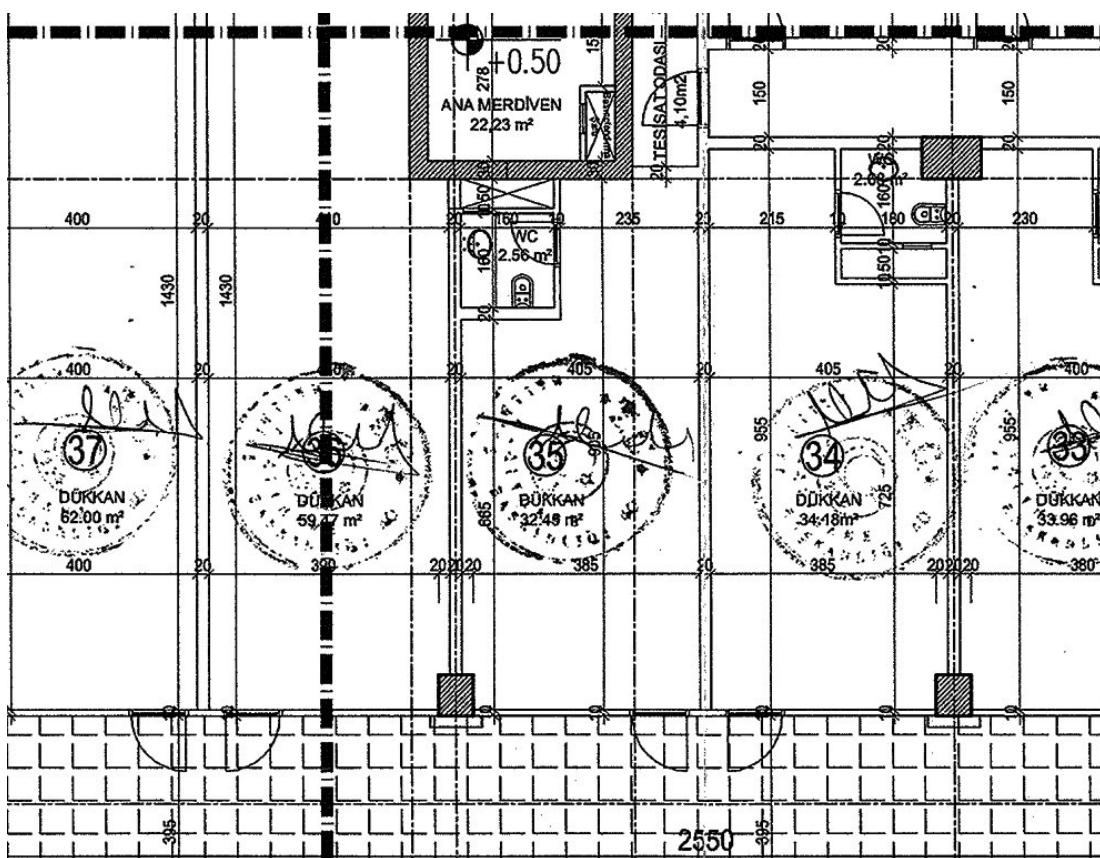
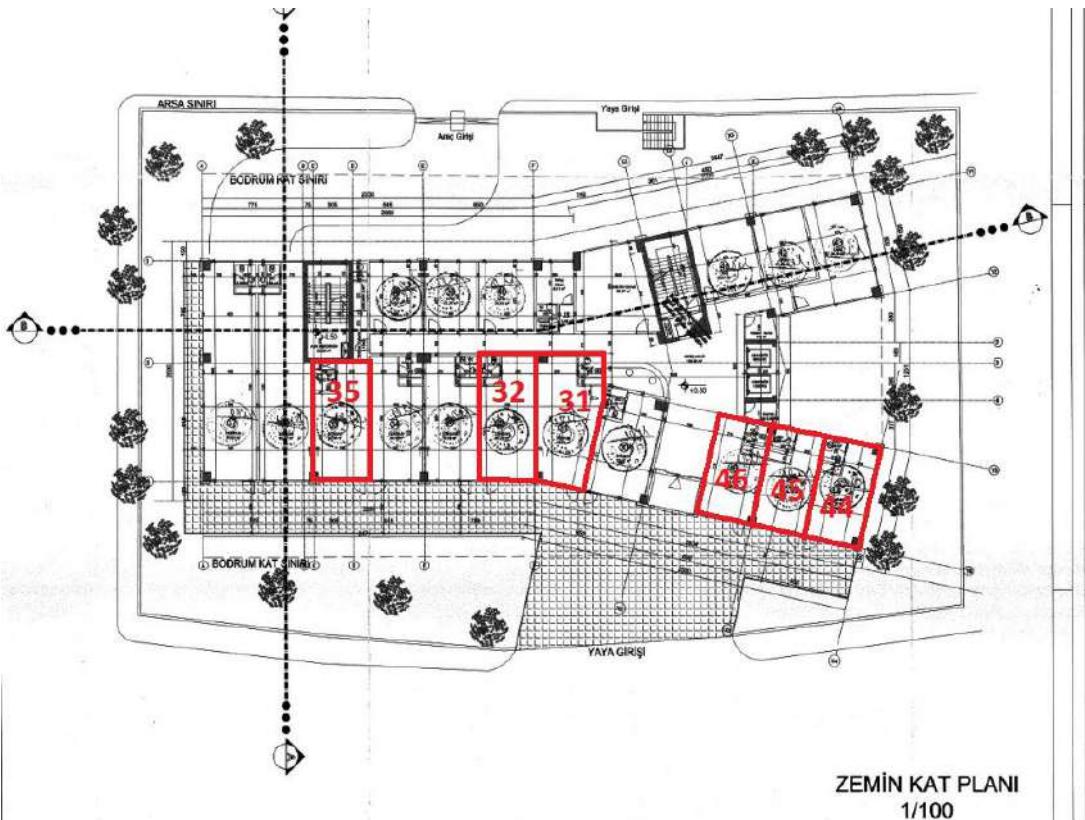
İl	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	IMAR DURUMU	
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		12757	tarihi	sayı-no

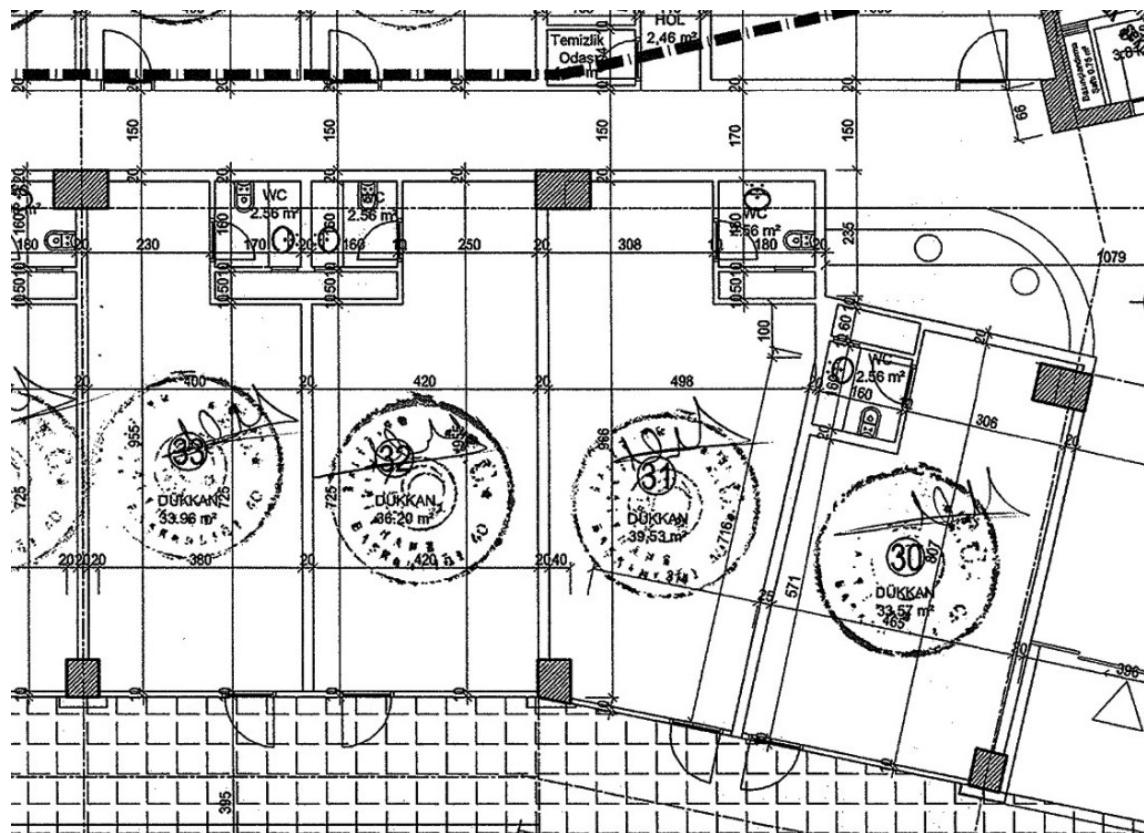
YAPININ: T.M.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:

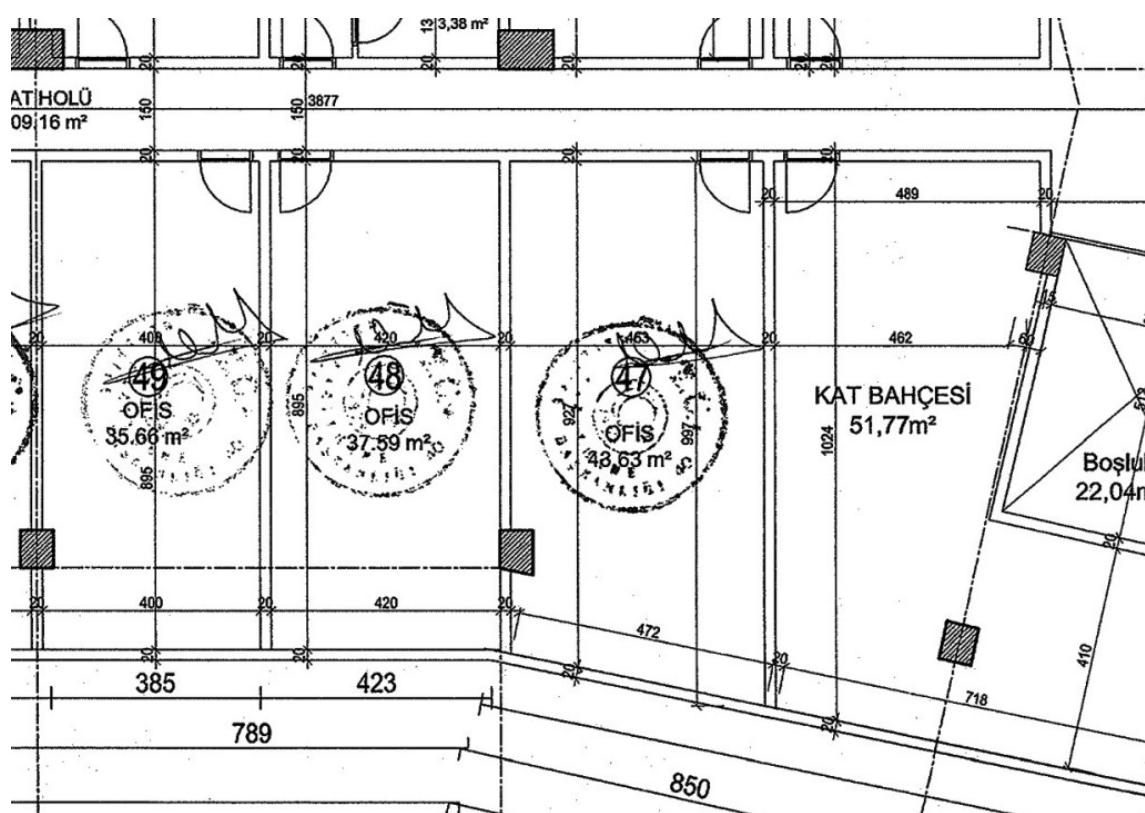
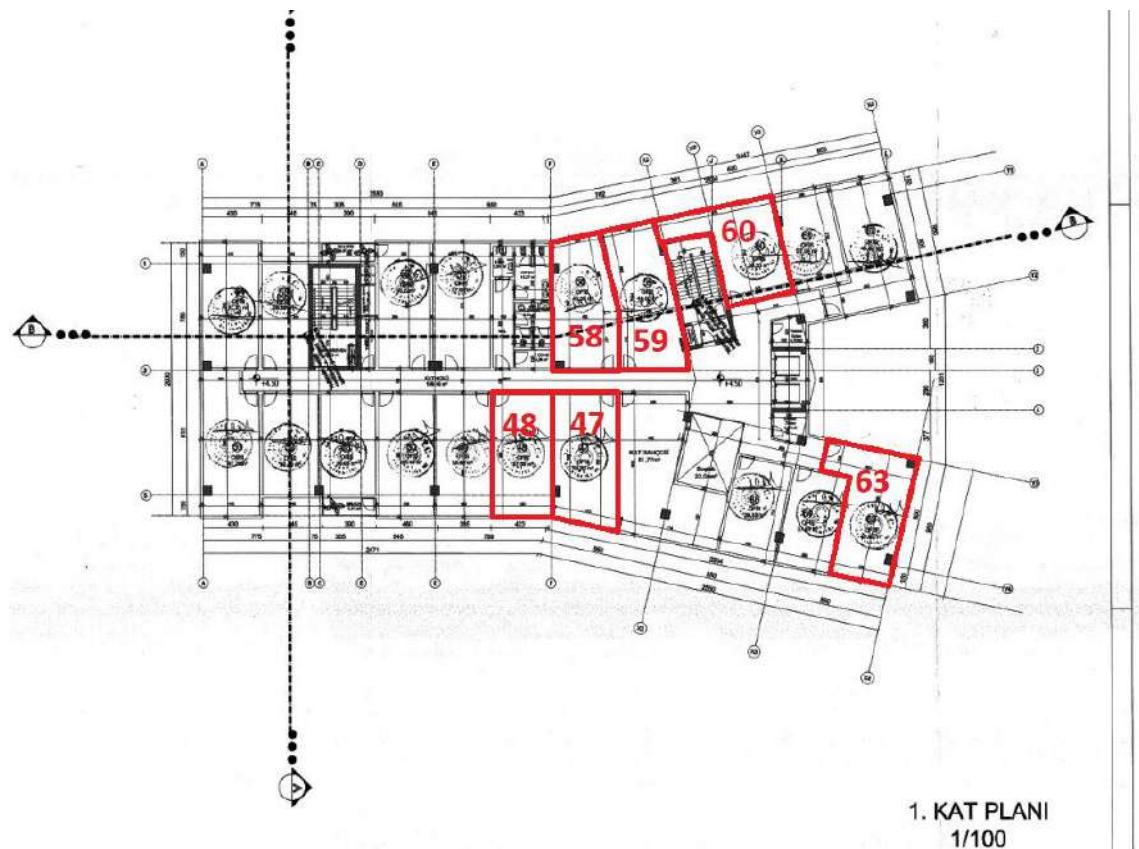
MİMARİ HİZMET SINIR	STATİK HİZMET SINIR	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m²)	İNSAAT Süresi(y)	TASYİ SISTEMİ	DN BOY. Açıklığı(m)	DN BOY. Kat.(m)	HAYOK İşleme
						SAJIC..			

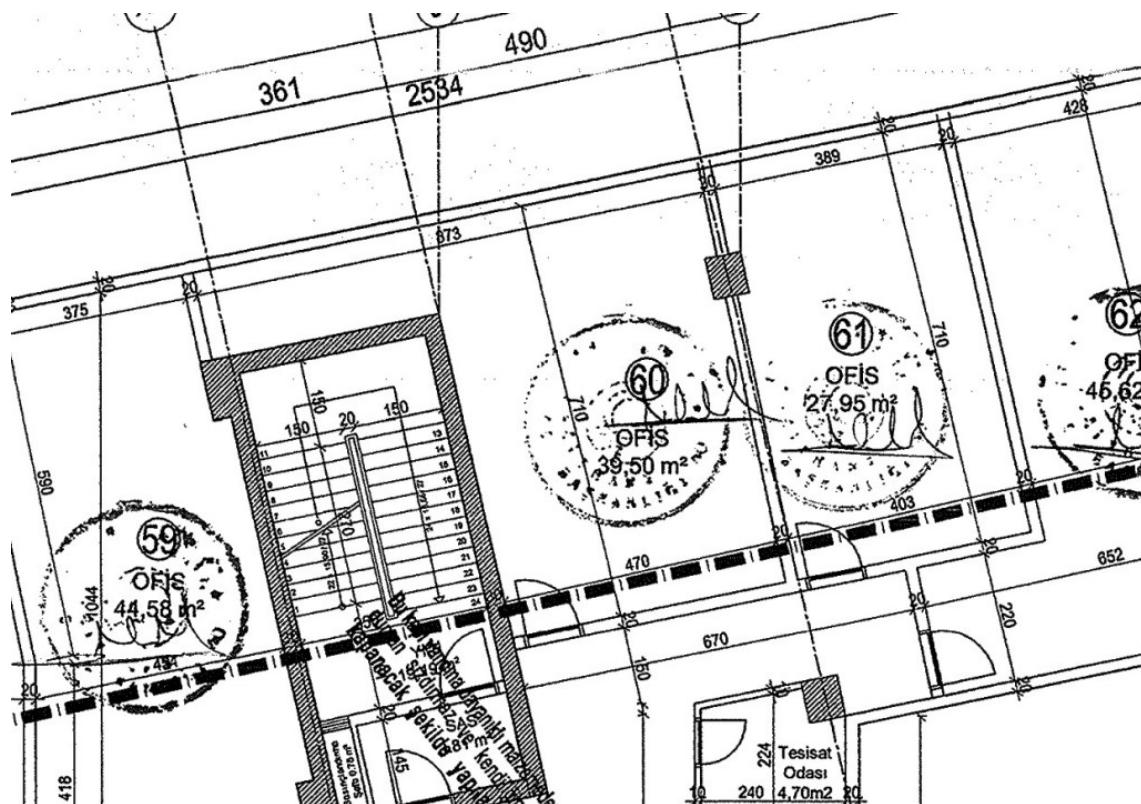
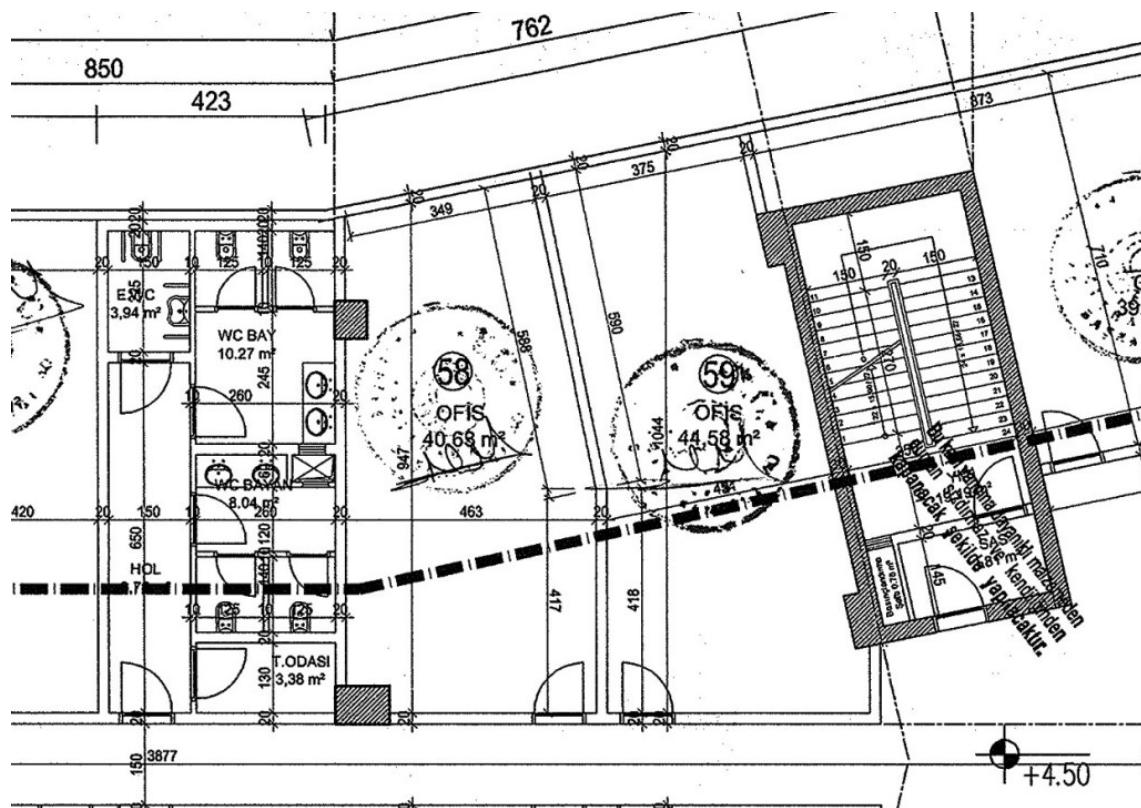
Teknik Bilgiler		PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO
		MİMARİ	ÖLÇEK:	1/100			MA	
			TARİH	ŞUBAT 2014				
		STATİK	ÖLÇEK:					
			TARİH					

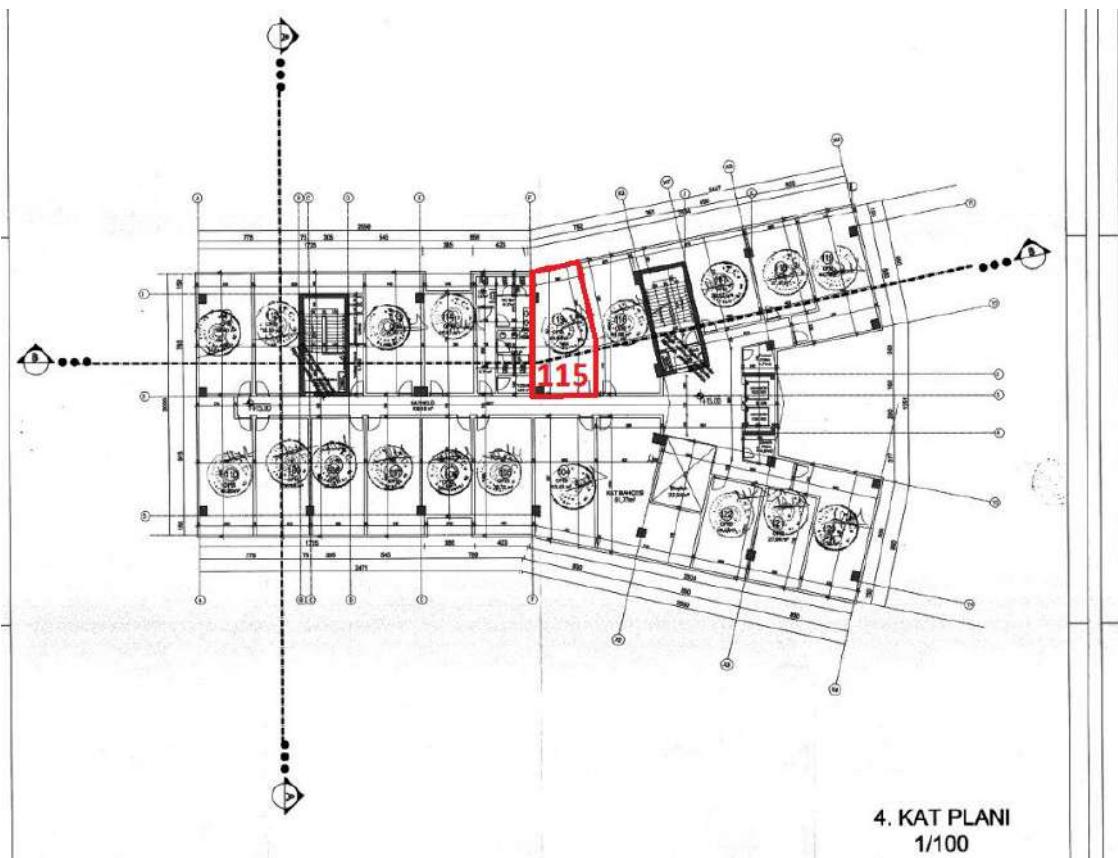
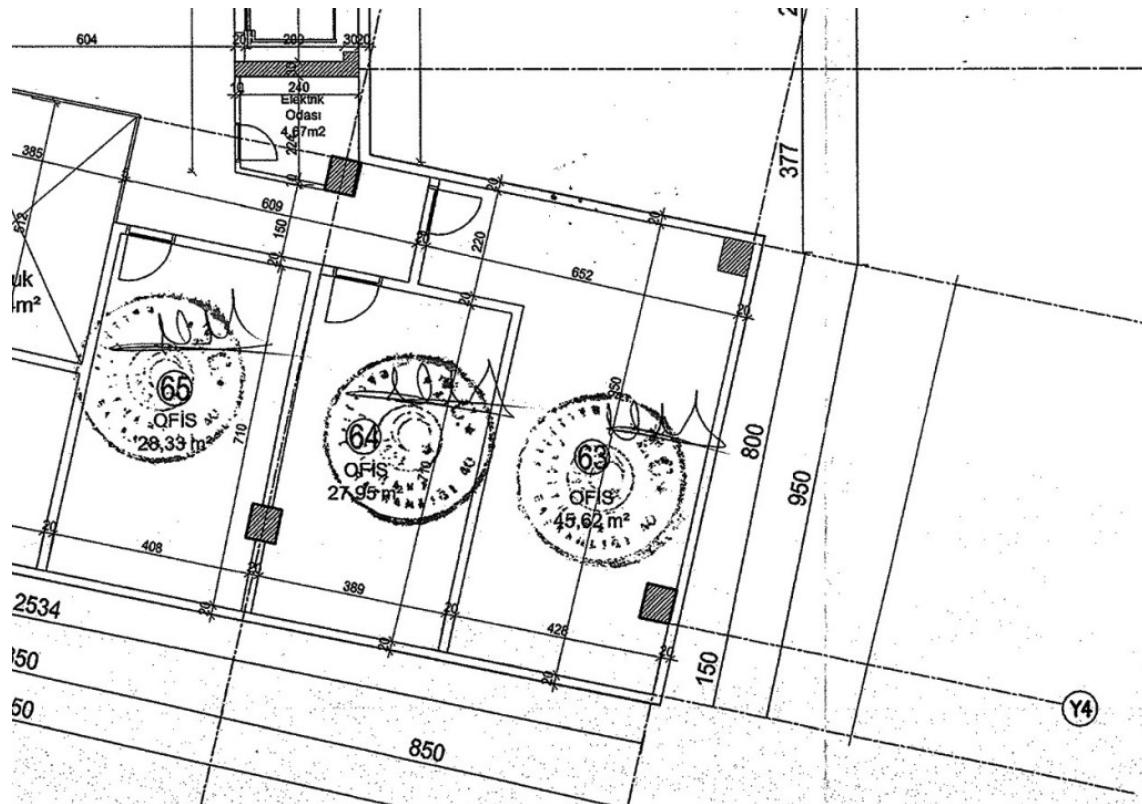


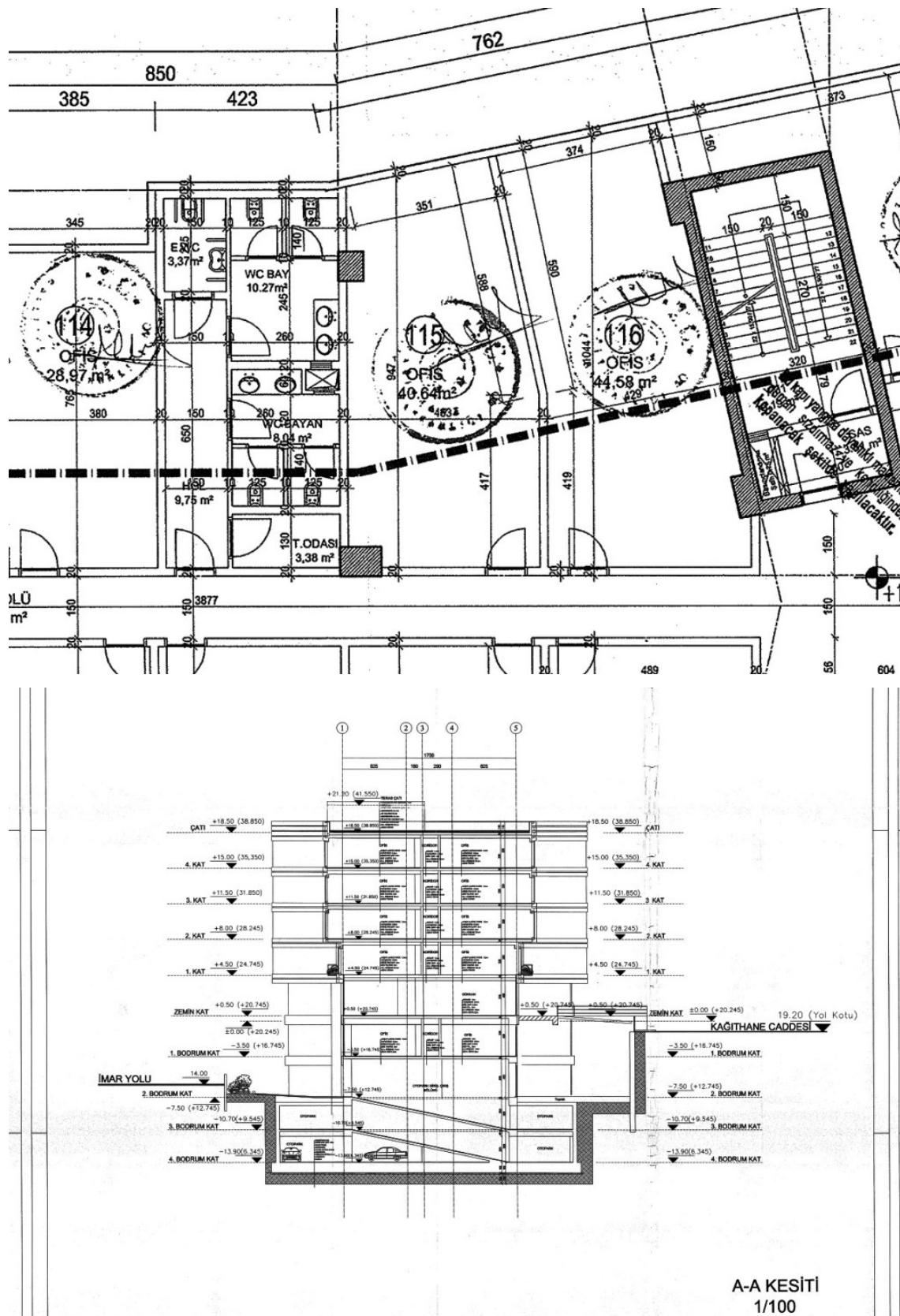


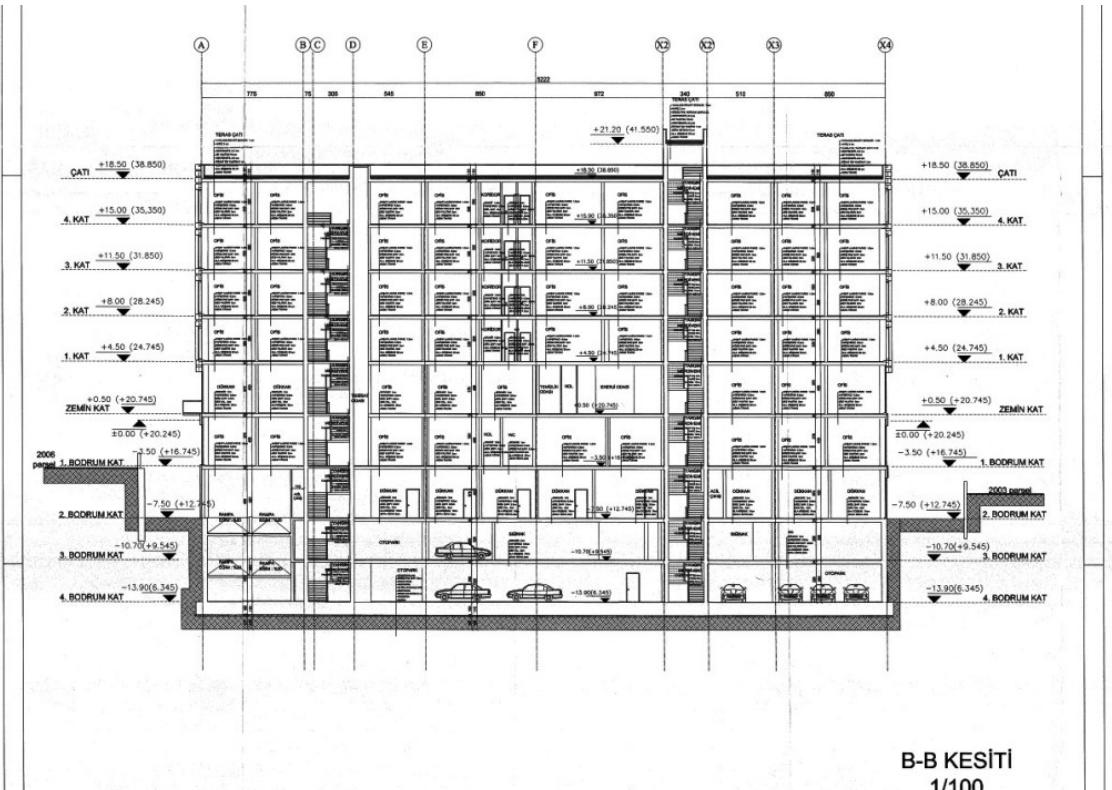












BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIÐIR.

Tarih: 5-9-2022-11:24



Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	94511762
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE
Kurum Adı:	Kağıthane
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ
Mevkii:	YOL
Cilt/Sayfa No:	606/59949
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parcel:	0/12757
AT Yüzölçüm(m ²):	2553.85
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//31
Arsa Pay/Payda:	10232/510770
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3



2022/3472

			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eli Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359920516	(SN:7820292) DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TICARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 26-10-2016 20446	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 04/06/1987 YEV:1458	DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TICARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 - 1458	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rcNIGtL2rQp kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022 16:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511846	AT Yüzölçüm(m ²):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. KAT //115
Cilt/Sayfa No:	607/60033	Arsa Pay/Payda:	3776/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3

		22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586561	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisce Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860627	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.S. VKN:8830427700	Hayır	910000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 14-01-2021 10:58 - 923
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 115 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	910000.00 TL	Kağıthane - 14-01-2021 10:58 - 923	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DgitAvU2BQ_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-16:11



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsef:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511794	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT //63
Cilt/Sayfa No:	606/59981	Arsa Pay/Payda:	4046/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4



			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586511	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860612	(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/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1	EYG YAPI VE YATIRIM	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 -	

2 / 4

	TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERİ 04/06/1987 YEV:1458	ANONİM ŞİRKETİ VKN		1458	
--	--	--------------------	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4



invest

2022/3472

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.S. VKN:8830427700	Hayır	1100000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 25-02-2021 13:23 - 5015
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 63 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1100000.00 TL	Kağıthane - 25-02-2021 13:23 - 5015	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkqm.gov.tr> adresinden) BHHJ3LxtR7uX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-16:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511791	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT //60
Cilt/Sayfa No:	606/59978	Arsa Pay/Payda:	3568/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4



			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586508	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860608	(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/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1	EYG YAPI VE YATIRIM	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 -	

2 / 4

	TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE KIRA ŞERİ 04/06/1987 YEV:1458	ANONİM ŞİRKETİ VKN		1458	
--	--	--------------------	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4



invest

2022/3472

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1000000.00 TL	%16,50	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 17-05-2018 11:30 - 9127

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Kağıthane - 17-05-2018 11:30 - 9127	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RpzULgV-5jp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-16:08



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511790	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT //59
Cilt/Sayfa No:	606/59977	Arsa Pay/Payda:	4044/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4

			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586507	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860603	(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/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1	EYG YAPI VE YATIRIM	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 -	

2 / 4

	TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERİ 04/06/1987 YEV:1458	ANONİM ŞİRKETİ VKN		1458	
--	--	--------------------	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4



invest

2022/3472

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.S. VKN:9980793117	Hayır	7180000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 01-02-2022 14:04 - 3073

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	7180000.00 TL	Kağıthane - 01-02-2022 14:04 - 3073	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkqm.gov.tr> adresinden) fAq1Q0mbILa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:48



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511789	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT //58
Cilt/Sayfa No:	606/59976	Arsa Pay/Payda:	3774/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3



			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586506	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860597	(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/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1	EYG YAPI VE YATIRIM	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 -	

2 / 3

TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA SERHİ 04/06/1987 YEV:1458	ANONİM ŞİRKETİ VKN		1458	
---	--------------------	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkqm.gov.tr> adresinden) 3cUoAi43M44 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:47



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511779	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT //48
Cilt/Sayfa No:	606/59966	Arsa Pay/Payda:	3478/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4

		22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586496	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860593	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilıkların Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1	EYG YAPI VE YATIRIM	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 -	

2 / 4

	TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHİ 04/06/1987 YEV:1458	ANONİM ŞİRKETİ VKN		1458	
--	--	-----------------------	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1000000.00 TL	%16,50	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 17-05-2018 11:35 - 9129
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 48 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Kağıthane - 17-05-2018 11:35 - 9129	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Vi946cB3Y_U kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022 14:27



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511777	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//46
Cilt/Sayfa No:	606/59964	Arsa Pay/Payda:	7296/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3

			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Bırığı No	Hisce Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
675804106	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 26-07-2022 23748	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisce) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 04/06/1987 YEV:1458	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 - 1458	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	40000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 46 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098	-	-

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:46



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511778	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT //47
Cilt/Sayfa No:	606/59965	Arsa Pay/Payda:	4016/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3

			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3586495	Diğer	KAT BAHÇESİ	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860587	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1000000.00 TL	%16,50	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 17-05-2018 11:57 - 9135
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 47 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Kağıthane - 17-05-2018 11:57 - 9135		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8wpacDII2JE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022 14:26



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511776	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
Il/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//45
Cilt/Sayfa No:	606/59963	Arsa Pay/Payda:	7044/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3

			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Bırığı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
646797135	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 02-03-2022 6583	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 04/06/1987 YEV:1458	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 - 1458	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	40000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 45 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) P6EgQMS8u25 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:25



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511775	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//44
Cilt/Sayfa No:	606/59962	Arsa Pay/Payda:	7440/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3



			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eli Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
657214533	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 21-04-2022 12892	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 04/06/1987 YEV:1458	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 - 1458	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	40000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 44 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) lo7fxOaYdgb kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022 14:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511763	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/32
Cilt/Sayfa No:	606/59960	Arsa Pay/Payda:	9886/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3

		22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Bırığı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
675804105	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 26-07-2022 23748	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 04/06/1987 YEV:1458	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 - 1458	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	40000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 32 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q_tm0pdYOJB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12757
Taşınmaz Kimlik No:	94511766	AT Yüzölçüm(m2):	2553.85
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/35
Cilt/Sayfa No:	606/59953	Arsa Pay/Payda:	8832/510770
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 22-08-2017 13:43 - 15049	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 3



			22-08-2017 13:43 - 15049	
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 26-10-2016 12:35 - 20446	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eli Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
641043425	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2022 4184	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KIRA ŞERHI 04/06/1987 YEV:1458	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kağıthane - 04-06-1987 00:00 - 1458	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	40000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12757 Parsel - 35 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kağıthane - 31-08-2022 15:34 - 28098	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 908sNmSXR16 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

13.09.2022

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

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

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

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

A. B. C.
**İST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv
No:10 Ümraniye/İST-Tic.Sic.No:328164-5
Sangazi V.D 383 005 5423

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasarıpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
<ul style="list-style-type: none">• 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-	Sahib İşletmesi (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	
Sahib 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 Taaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sivil Tuymaya İlişkin Esastır Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDÖĞDÜ

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