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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3467

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

İÇİNDEKİLER

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

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

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ 18

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 19

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 19

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 21

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 21

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 22

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 22

8.1.1. SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 22

8.1.2. SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 23

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ 24

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 24

8.3. ULAŞILAN SONUÇ 25

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 26

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 27

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 27

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 27

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 27

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 27

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 28

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

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	*e-imzalıdır.* Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	*e-imzalıdır.* Halil Sertaç GÜNDOĞDU (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.

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4
Bahçelievler / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 212 505 35 76 - 77

FAALİYET KONUSU : Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)

KURULUŞ TARİHİ : 04.10.2011

SERMAYESİ : 1.000.000,-TL

TİCARET SİCİL NO : 792227

KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU : 10 Ekim 2011 / 7917

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : 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 Ortaklığı)

FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 2006 no'lu parselde kayıtlı 1 adet dükkan ve 1 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

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

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
18	Zemin	Deposu Olan Dükkan	1484 / 80000	505	49987	24003	27.09.2021
68	4.	Ofis	846 / 80000	505	50037	24003	27.09.2021

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.09.2022 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

Rehinler Bölümü:

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

[2] Tapuda henüz şirketin eski unvanı olan EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak kayıtlıdır. Şirket TTSG'de ilan edilecek esas sözleşme değişiklikleri ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alacaktır.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

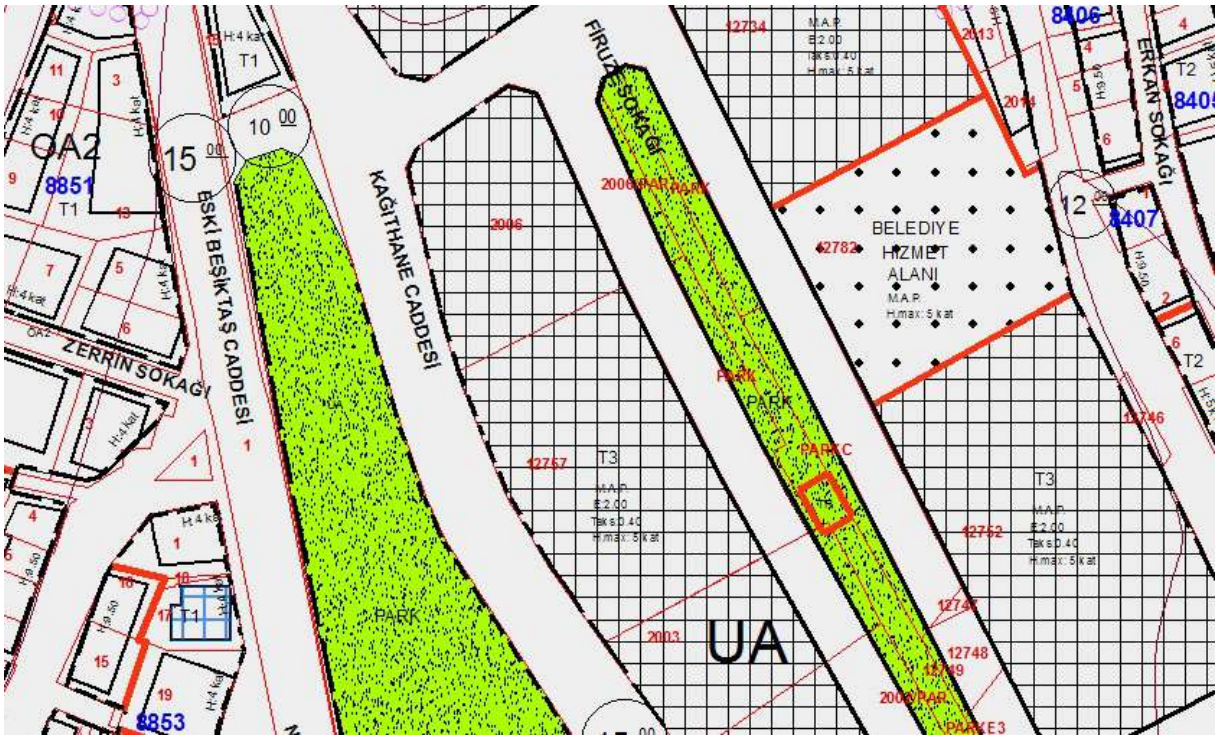
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı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

Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerleme 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 etememktedir. 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 değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma koşullarının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

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

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (02.01.2014 - 1/2)		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M^2)**
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	69	3.169,90
ORTAK ALAN		3.903,25
TOPLAM	69	7.073,15
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (20.12.2016 - 7/54)		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M^2)**
OFİS VE İŞYERİ	69	3.169,90
ORTAK ALAN		3.903,25
TOPLAM	69	7.073,15

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

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

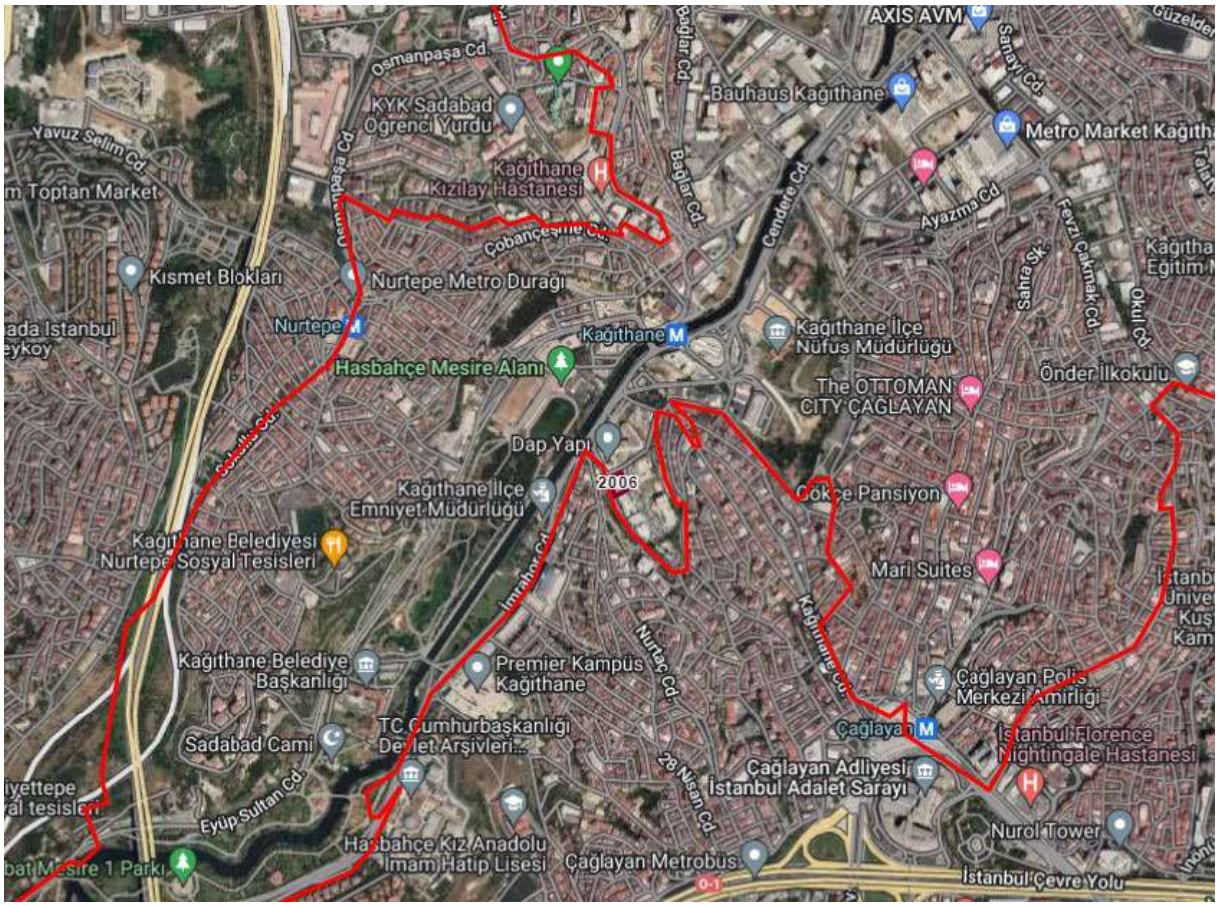
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 2006 nolu parselde yer alan 3 kapı nolu Oficity Sitesi / İ Ofis bünyesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Oficity Sitesi, 12715, 12734, 12744, 12752, 12757 ve 2006 parseller üzerinde yer almakta olup konu taşınmazların yer aldığı İ Ofis 1.631,18 m² yüzölçümlü olan 2006 nolu parselde konumludur.
- Bina, 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 8 adet dükkan; 1. bodrum katında, 7 adet ofis ve bina ortak alanları; zemin katında, bina girişi, bina ortak alanları, 5 adet dükkan ve 1 adet ofis; normal katlarında 12'şer adet ofis olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheden 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.

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

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m²)
18	Zemin	Deposu Olan Dükkan	75
68	4.	Ofis	35

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN 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 kullanımdır." şeklindedir.

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi ofis/büro ya da dükkan olarak kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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 büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç 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 davranan 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 kullandırmak 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

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

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 beklentilerin 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 satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 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 yansıması 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 COVİD pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması 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.

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında 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 metropoldür.

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

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

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

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

ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

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

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma 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 aksıSeyrantepe 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 yapılaşma 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)

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

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde A Blok'ta 3. normal katta konumlu, 66 m² kullanım alanlı 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 alanlı 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 alanlı 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 alanlı olarak beyan edilen ofis 1.500.000,-TL (30.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)

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

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

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

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

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

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

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

16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı toplam brüt 250 m² kullanım alanlı 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 alanlı 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 alanlı 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 DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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 büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**
Kullanım Alanı (m²)	68	50	63	101	103
İstenen 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/m²)	27.941	33.250	33.929	47.914	41.044
Konum Düzeltmesi (%)	25%	10%	5%	-10%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	50%	60%	35%	50%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	35%	20%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	115%	80%	80%	25%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	60.070	59.850	61.070	59.890	59.515
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**60.080**				
SATILIK DÜKKAN					

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

Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m²)	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/m²)	185	160	135	175
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	25%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	50%	50%	35%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	50%	75%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	250	240	236	236
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**240**			
KİRALIK DÜKKAN				

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	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/m²)	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/m²)	45.010	45.060	45.110	45.105	45.175
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**45.090**				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	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/m²)	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/m²)	185	185	180	180
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**185**			
KİRALIK OFİS				

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

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme 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 alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
18	Dükkan	60.000	240,00	75	4.500.000	18.000
68	Ofis	45.090	185,00	35	1.600.000	6.500
			TOPLAM	**110**	**6.100.000**	**24.500**

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

Gelir bazlı değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün 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.

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, 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 = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

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 bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
18	Deposu Olan Dükkan	0,05	18.000	216.000	4.320.000
68	Ofis	0,04	6.500	78.000	1.950.000
TOPLAM			**24.500**	**294.000**	**6.270.000**

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

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

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

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

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

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı

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

veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **6.100.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 24.500 TL yıllık toplam kira değerleri ise 294.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

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

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme 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.

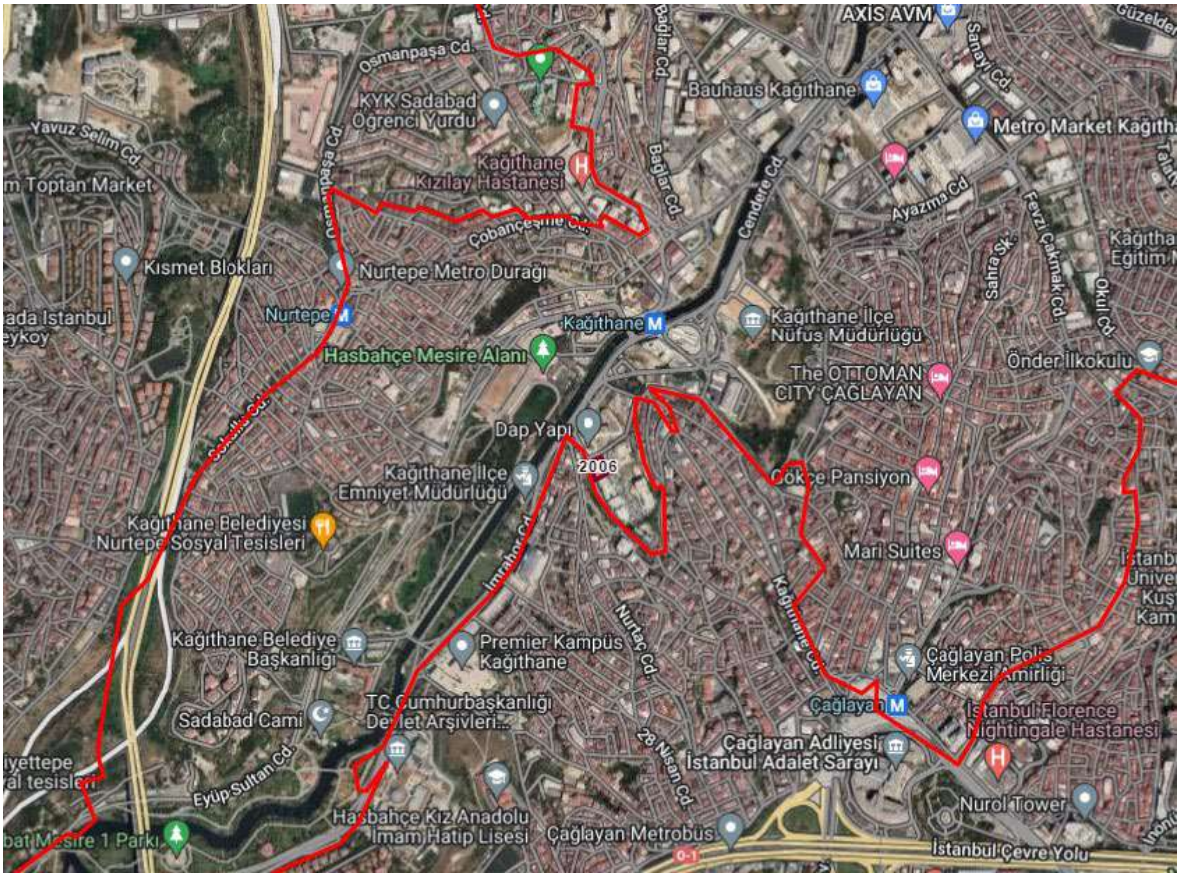
Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Orçun Anıl TÜMER	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**	**M. Mustafa YÜKSEL**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
(Lisans No: 409714)	(Lisans No: 401865)	(Lisans No:401651)

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



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

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

122839764

1.Belgeyi veren kurum:	KAĞITHANE BELEDİYESİ
2.Belge verilen yapının adresi İl:	İSTANBUL
İlçe:	KAĞITHANE
Bucak:	
Köy:	
Belediye:	KAĞITHANE BELEDİYESİ
Mahalle:	MERKEZ
Mahalle tanıtım kodu:	9
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı:	KAĞITHANE CAD.
Cadde/Sokak tanıtım kodu:	121
Dış kapı no:	3
Site adı:	
Mevki adı:	
3.Pafta No:	
4.Ada No:	-
5.Parsel No:	2006
6.Blok No:	
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no:	
8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:	
9. Belgenin veriliş amacı	☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi	20.12.2016
11. Belge no	7/54
12. Belgeye esas ruhsat	■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi	02.01.2014
14. İlk yapı ruhsatı no	1/2
15. Son yapı ruhsatı tarihi	
16. Son yapı ruhsatı no	
17. Yenileme ruhsatı tarihi	
18. Yeniden ruhsat tarihi	
19. Tadilat ruhsatı tarihi	
20. İmar planı onay tarihi	20.07.2011
21. İmar durumu tarihi	10.07.2013
22. İmar durumu no	5247
23. Zemin etüdü onay tarihi	11.09.2013
24. ÇED raporu onay tarihi	
25. Tapu tescil belgesi tarihi	03.06.2013
26. Tapu tescil belgesi no	10276
27.Tapu tescil belgesi veren kurum	KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parselasyon planı onay tarihi	
29. Parselin kullanma amacı	TİCARET
30. Parselin alanı(m2)	1631,18

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MARSEL ESKİNAZİ, RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş., 35833074920 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no:

34.Adres: ÖERİ OSB MAH. KADİFEKALE ÖERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SİTESİ U-1B ÖZEL PARSEL BLOK NO: 4 TUZLA / İSTANBUL Y A P I

35. İmza: DAP YAPI İNŞ. SAN. ve TİC. A.Ş.

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4679677486

37.Oda sicil no: 509904

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZİÇİ KUR.

39.Vergi kimlik no: 2700498638

40.Sigorta sicil no:

41.Sözleşme tarihi: 05.12.2013

42.Sözleşme no: 9312 BEYOĞLU 33 N. 1

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00342123226838

44. Şöhle esas adres: MERKEZ MAH. SEÇKİN SK. B BLOK NO: 2-4B İÇ KAPI NO: 1 KAĞITHANE / İSTANBUL

45.İmza: DAP YAPI İNŞ. SAN. ve TİC. A.Ş. Merkez Mah. Çoban Çeşme Cad. Selale Evleri A3-Blok Perdera Apt. No:22 K:1 Kağıthane - İSTANBUL Boğaziçi Kurumlar V.D. 270 049 8636

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 15847542868

48.Oda sicil no: 63001

49.Sicede sicil no:

50.Sözleşme tarihi: 24.12.2013

51.Sözleşme no:

52.Adres: BARIŞ MAH. SONBAHAR SK. - SİTESİ - BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 24 BEYLİKDÜZÜ /

53.İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	69	3169,9
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3903,25
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	69	7073,15

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	69		983,4	7073,15
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	69		983,4	7073,15

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
3	5	8	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
10,2	19	29,2	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	650	4597547,5	1510113	6107660,5	4597547,5

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ ...eş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz İstasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ☐ 10.Peronlar ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik. ☐ 2.Yığma (Kegir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Kerme ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

92.Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ■ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 69 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

FR-145

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

Yapı Denetimi

		101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adres	105.İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN					
Statik		SADIK NEYMEN	41806493870	7089/1235	SUADİYE MAH. NOTER SK. HANEDAN BLOK NO: 41 İÇ KAPI NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL	
Elektrik						
Mekanik tesisat						
					EMD YAPI DENETİM HİZ.LTD.ŞTİ. Sahrayıcedit Mah. Bağdat Cad. Ş Blok No:1 Kat:14 Ofis:1403 İş Merkezi Tel. 0216 642 33 03 Ticaret Sic.No: 682938 MERSİS NO: 0333070116800013 İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.	ZAFER ULUDAŞ, 36578668944	3330701168	MİMAR SİNAN MAHALLESİ ÖZGE CADDESİ NO:2 D:5 ÇEKMEKÖY	
		109.İzin belge no ve sınıfı: 1447		

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres	116.İmza
BARBAROS MEHMET SAĞDIÇ	11866352044	8304	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 sertifika no.	121.Enerji Performans sınıfı	122.Sera gazı emisyon sınıfı
S34E67A6B87A5	PROMERK İNŞAAT MÜHENDİSLİK	MÜJGAN KEPÇEOĞLU	EMO-34-0104	B	C

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	123.EKB no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değeri(TL)	128.Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası
	212469	08.12.2016	3746438

130. Diğer Hususlar

04/05/2016 TARİH, 2016/256812 SAYILI İSKİ YAZISI,
29/11/2016 TARİH, 2016/E.6432465 SAYILI SGK YAZISI,
27/04/2016 TARİH, 2016/11377 SAYILI HİSAR VERGİ DAİRESİ ALINDI YAZISI,
01/08/2014 TARİH, 2014/3182 SAYILI BEDAŞ TRAFO GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI,
21/10/2013 TARİH, 2013/S34E67A6B87A5 SAYILI ENERJİ KİMLİK BELGESİ,
09/12/2016 TARİHLİ ÇAĞDAŞ HARİTA MÜHENDİSLİK ONAYLI RÖPERLİ KROKİ,
10/12/2013 TARİH, 2013/16678 SAYILI ONAYLI MİMARİ PROJE.

Yapı sahibinin 14.12.2016 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil,** yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini 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
DOĞUKAN YILMAZ MAKİNA MÜHENDİSİ 26811659208 14.12.2016	NEDİM ÇALIKOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 36506173078 14.12.2016	BEKİR ŞENTÜRK YAPI DENETİM ŞEFİ 13604447942 14.12.2016

124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126. Onay kodu
DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 28789587598 14.12.2016	ÖMER KIR TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 27814977447 14.12.2016	31186802

Cihan TEMEL
Jeoloji Mühendisi
İmar ve Şehircilik Müdür Yrd.

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

T

YAPI RUHSATI

2486899

1.Ruhsat veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ			8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	9.Ruhsatın onay tarihi: 02/07/2014	10.Ruhsat no.: 1/2	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no.
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL	İlçe: KAĞITHANE			13.İmar planı onay tarihi: 20.07.2011	14.İmar durumu tarihi: 10.07.2013	15.İmar durumu no.: 5247	16.Zemin etüdü onay tarihi: 11.09.2013
Bücak:	Köy:			17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı: TİCARET		19.Parselin alanı(m2): 1631,18
Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ				20.Tapu tescil belgesi veren kurum: KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 03.06.2013		22.Tapu tescil belgesi no.: 10276
Mahalle: MERKEZ	Mahalle tanıtım kodu: 9			23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 02/07/2017
Meydan,bulvar,cadde,cokak,ütüme adı: KAĞITHANE CADDESİ							
Caddo/Sokak tanıtım kodu: 121	Dış kapı no: 3 EŞ BİNA DIŞ KAPI NO:5						
Site adı: OFİS	Mevki adı:						
3.Pafta no.: 13	4.Ada no.	5.Parsel no.: 2006	6.Blok no.	7.Bağımsız bölüm no:			

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A. Ş. 35833674920 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

29.Vergi kimlik no.

30.Adres: İSTANBUL DERİ ORG. SAN. BÖLG. AYDINLI MEVKİİ U1-18 PARSEL İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: DAP YAPI İNŞAAT SAN VE TİC. A. Ş. 4879677466

33.Oda sicil no.: 509904

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZİÇİ KURUMLAR

35.Vergi kimlik no.: 2700458636

36.Sigorta sicil no.

37.Sözleşme tarihi: 05.12.2013

38.Sözleşme no.: 9312 BEYOĞLU 53. N.

39.Yapı müteahhidi yetki belge no.: 00342123329383 38

40.Adres: MERKEZ MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME CADDESİ ŞELALE EVLERİ NO:22 A3 BLOK KAĞITHANE 0 649 8636

DAP YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. Merkez Mah. Çobançeşme Cad. Şelale Evleri A3 Blok Papatya Apt. No:22 Kağıthane/İST. Tel:(0212) 526 31 66 Fax:(0212) 526 31 69

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no.: 15647542868

44.Oda sicil no.: 83001

45.Sigorta sicil no.

46.Sözleşme tarihi: 24.12.2013

47.Sözleşme no.

48.Adres: SANCAKTEPE MAHALLESİ SONBAHAR SOKAK NO:2/24 İSTANBUL

49.İmza

Yapı İle İlgili Özellikler

Boğaziçi Kurumlar V.D.:270 049 8636

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	69		983,4	7073,15

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	69		983,4	7073,15

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
3	5	8	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
10,2	19	29,2	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	650	4597547,5	1510113	6107660,5	4597547,5

...n Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(12201) Ofis (işyeri) binası	69	3169,9
(99998) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - detay belirtilmeyecek)		3903,25
Toplam (12201) Ofis (işyeri) binası	69	7073,15

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler / 2.Bina içi kaloriferler / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7. .....

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9. .....

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofben / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müşterek / 6. .....

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Katı Yakıt / 6.Termal / 7. .....

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12. .....

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12. .....

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme — 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik / 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma / 6. .....

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif panel / 9. .....

88.Döşeme: 1.Ptak Kiriş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6. .....

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adresi	94.İmza
Mimari 10.12.2013	PROJE MÜELLİFİNİN	BARBAROS MEHMET SAĞDIÇ	11666352044	8304	ZEYTİNLİK MAHALLESİ YAKUT SOKAK NO:52/7 BAKIRKÖY	
Statik 03.12.2013		ÜMİT DİŞİLİER	25033664616	56245	KAYIŞDAĞI CADDESİ 1. BAYRAKTAR SOKAK NO:9 ATAŞEHİR	
Elektrik 21.11.2013		ÖMER BEDRİ KEPÇEPĞLU	38205387066	13953	ALEMDAĞ MAHALLESİ MUHTAR SOKAK NO:11-13/4 ÜMRANİYE	
Mekanik tesisat 21.11.2013		ALPER EMRE KEPÇEOĞLU	38185387890	84411	ESENEVLER MAHALLESİ FİLİZLER SOKAK NO:32B/26 ÜMRANİYE	
ZEMİN ETÜDÜ 11.09.2013		FERİDUN CEBECİ	53317127458	15734	ATAŞEHİR BULVARI 64 ADA KAMELYA 2/4 ATAŞEHİR	
.../.../20.....						
.../.../20.....						
.../.../20.....						

FR-115

İSM ... Digital Kayıtlı

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

T

Yapı Denetimi

		95.Adı soyadı	96.TC kimlik no.	97.Oda sicil no / Denetçi belge no.	98.Adresi	99.İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
Mimar Sinan Mah. Özge Cd. No:2/5
Çekmeköy/İSTANBUL
Sanayi V.D. 333 070 1168

Yapı Denetim Kuruluşu

100.Kuruluşun adı	101.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no.	102.Vergi kimlik no.	104. Adres	105. İmza
EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.	ZAFER ULUDAŞ 38578686944	3330701168 103.İzin belge no ve sınıfı 1447	MİMAR SİNAN MAHALLESİ ÖZGE CADDESİ NO:2 D:5 ÇEKMEKÖY	

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

106.Gelirin mahiyeti	107.Makbuz tarihi	108.Makbuz no.	109.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı	05.11.2013	3114316	151805,53
2.Bina inşaatı harcı	02.12.2013	3114664	138128
3.Otopark bedeli	02.12.2013	4104099	80850
4.Ceza			
5.Diğerleri	02.12.2013	3114665	53269
6. TOPLAM			424052,53

Toprak Bilgileri

110.Dolgu miktarı(m3)	111.Kazı miktarı(m3)
	6200

112.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)
6200

113.Kullanılmayan kazının dökülüceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	115.Kontrol eden(ler)in adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih,mühür	117.Onay kodu
AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMAN 11726789988 30 Aralık 2013	AHMİ ŞAHİN DURUM RUHSAT MÜH. 30 Aralık 2013	DAVUT MURAT İMAR MÜDÜRÜ 30 Aralık 2013	Kontrol Edildi İnş. Yük. Müh. Teknik Başkan Yardımcısı

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

118.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.İnşaata başlama tarihi
			...../...../20.....

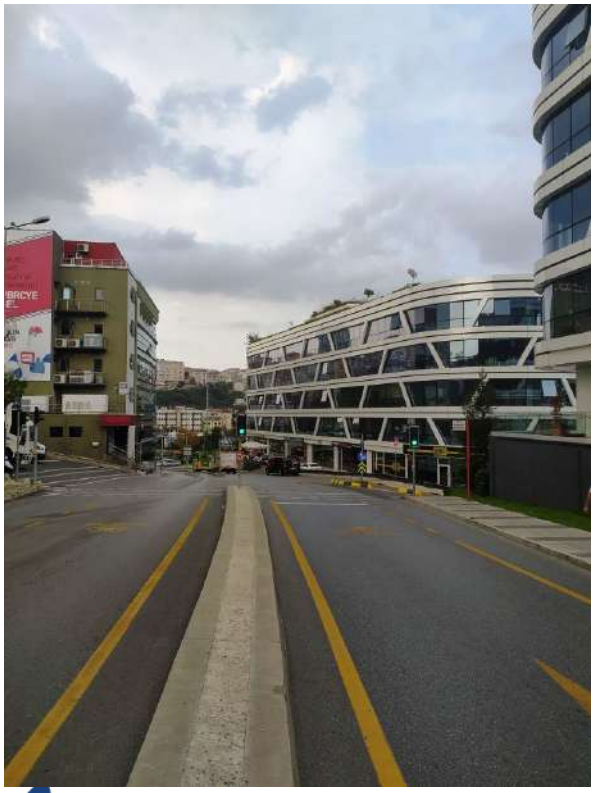
Vize Kontrolü

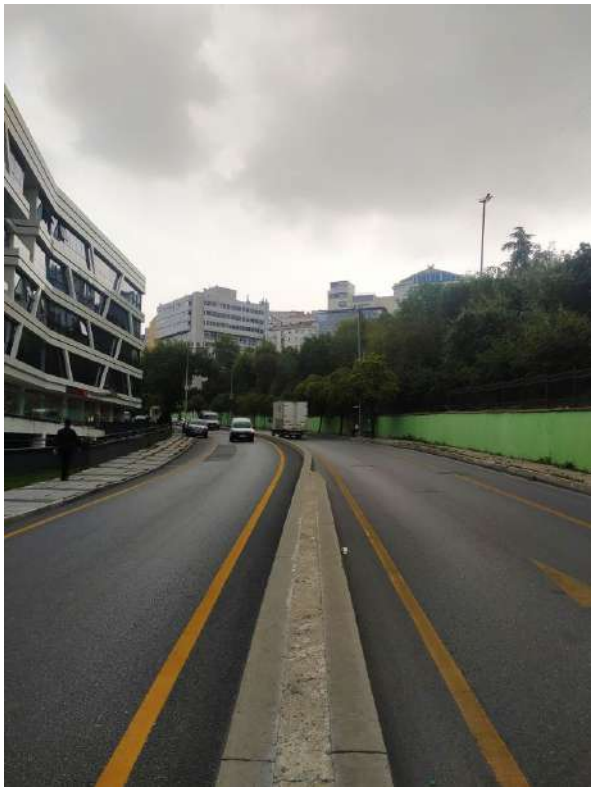
122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni mesulün adı soyadı, imzası	125.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	30/12/2015	EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ.	EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.	EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
2.Zemin aplikasyon	30/12/2015			
3.Temel	30/12/2015			
4.Bodrum	30/12/2015			
5.Subasman	30/12/2015			
6.Kat	30/12/2015			
7.Çatı	...../...../20..... 29.01.2016			
8.Su yalıtımı	...../...../20..... 29.01.2016			
9.Isı yalıtımı	...../...../20..... 29.01.2016	EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ.		
10.Kanalizasyon/Fosseptik	...../...../20.....			
11.Mekanik tesisat	...../...../20..... 29.01.2016			
12.Elektrik/iletişim tesisatı	...../...../20..... 29.01.2016			

127. Diğer Hususlar

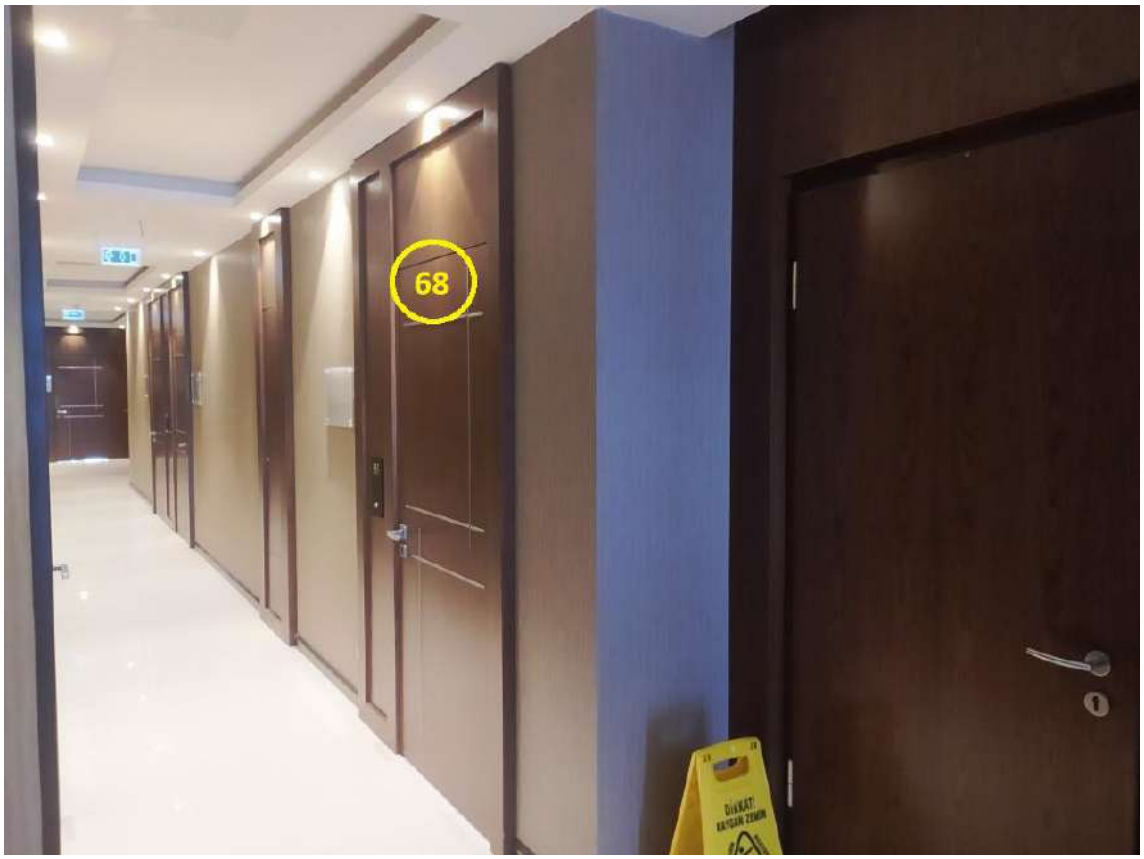
KAĞITHANE CADDESİ, 3 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,10,11,12,13,14,15,16,17,18,18,2,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,3,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,4,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,5,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,6,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,7,8,9 İÇ KAPI NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ KAPSAMAKTADIR. (TOPLAM : 69 İÇ KAPI)

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





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



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

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

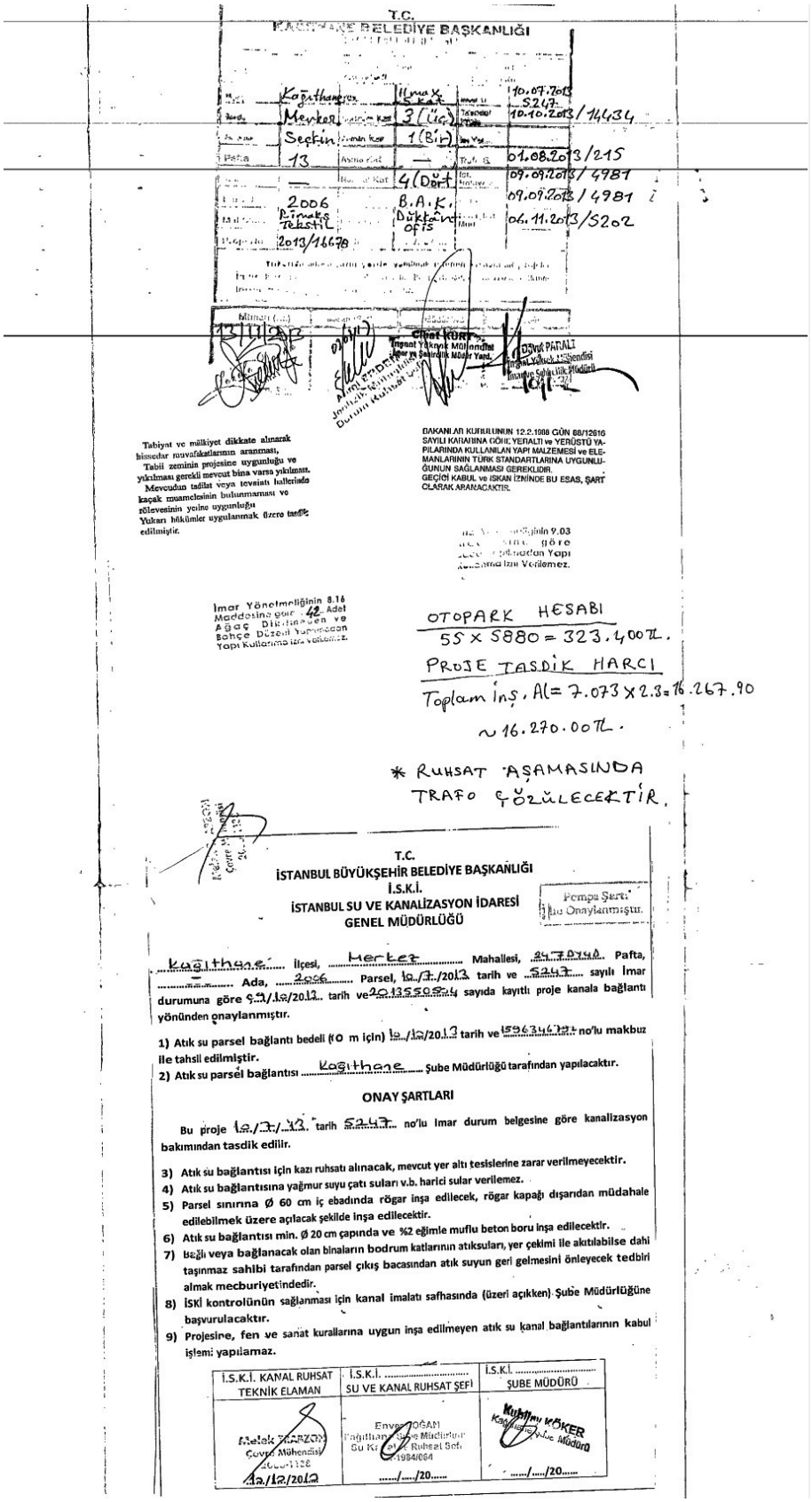
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	EKLENTİSİ	NET m2	BRÜT m2	MALİKİ	İMZA
1	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1376/80000	TAM	-	36,23m2	38,25m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
2	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	962/80000	TAM	-	30,60m2	29,93m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
3	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	1204/80000	TAM	-	37,68m2	41,28m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
4	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1470/80000	TAM	-	39,31m2	42,69m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
5	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1300/80000	TAM	-	36,40m2	39,88m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
6	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1292/80000	TAM	-	36,40m2	39,88m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
7	2.BODRUM KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1730/80000	TAM	-	53,14m2	57,58m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
8	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	632/80000	TAM	-	24,08m2	28,65m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
9	1. BODRUM KAT	OFİS	2560/80000	TAM	TESİSAT ODASI	65,84m2	72,85m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
10	1. BODRUM KAT	OFİS	2878/80000	TAM	DEPO	75,53m2	81,12m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
11	1. BODRUM KAT	OFİS	1184/80000	TAM	-	39,89m2	43,54m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
12	1. BODRUM KAT	OFİS	1092/80000	TAM	-	36,70m2	40,17m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
13	1. BODRUM KAT	OFİS	1794/80000	TAM	DEPO	37,98m2	42,20m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
14	1. BODRUM KAT	OFİS	2576/80000	TAM	DEPO	68,66m2	72,49m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
15	1. BODRUM KAT	OFİS	1170/80000	TAM	-	40,42m2	43,38m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
16	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1418/80000	TAM	-	47,86m2	52,37m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
17	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1362/80000	TAM	-	46,37m2	50,45m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
18	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1484/80000	TAM	-	50,47m2	54,58m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
19	ZEMİN KAT	DÜKKAN	874/80000	TAM	-	35,97m2	39,40m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
20	ZEMİN KAT	DEPOSU OLAN DÜKKAN	1890/80000	TAM	-	58,97m2	64,26m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
21	ZEMİN KAT	OFİS	752/80000	TAM	-	24,25m2	27,83m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
22	1. NORMAL KAT	OFİS	692/80000	TAM	-	25,56m2	28,11m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
23	1. NORMAL KAT	OFİS	1038/80000	TAM	-	39,24m2	42,22m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
24	1. NORMAL KAT	OFİS	1008/80000	TAM	-	38,03m2	40,95m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
25	1. NORMAL KAT	OFİS	936/80000	TAM	-	32,05m2	34,80m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
26	1. NORMAL KAT	OFİS	882/80000	TAM	-	33,09m2	35,86m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
27	1. NORMAL KAT	OFİS	1300/80000	TAM	-	50,49m2	52,83m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
28	1. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	32,23m2	34,36m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
29	1. NORMAL KAT	OFİS	1758/80000	TAM	-	67,51m2	71,47m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
30	1. NORMAL KAT	OFİS	1024/80000	TAM	-	34,06m2	38,37m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
31	1. NORMAL KAT	OFİS	998/80000	TAM	-	37,63m2	40,55m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
32	1. NORMAL KAT	OFİS	1038/80000	TAM	-	38,78m2	42,23m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
33	1. NORMAL KAT	OFİS	684/80000	TAM	-	24,26m2	27,83m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
34	2. NORMAL KAT	OFİS	696/80000	TAM	-	25,57m2	28,11m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
35	2. NORMAL KAT	OFİS	1040/80000	TAM	-	39,26m2	42,07m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
36	2. NORMAL KAT	OFİS	950/80000	TAM	-	32,06m2	34,80m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
37	2. NORMAL KAT	OFİS	824/80000	TAM	-	30,57m2	33,28m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
38	2. NORMAL KAT	OFİS	1082/80000	TAM	-	40,77m2	43,73m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
39	2. NORMAL KAT	OFİS	1286/80000	TAM	-	49,51m2	52,00m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
40	2. NORMAL KAT	OFİS	850/80000	TAM	-	32,23m2	34,36m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
41	2. NORMAL KAT	OFİS	1950/80000	TAM	-	76,95m2	78,80m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
42	2. NORMAL KAT	OFİS	904/80000	TAM	-	33,63m2	36,57m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
43	2. NORMAL KAT	OFİS	940/80000	TAM	-	31,64m2	34,40m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
44	2. NORMAL KAT	OFİS	1040/80000	TAM	-	38,78m2	42,08m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
45	2. NORMAL KAT	OFİS	688/80000	TAM	-	24,26m2	27,84m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
46	3. NORMAL KAT	OFİS	696/80000	TAM	-	25,57m2	28,11m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
47	3. NORMAL KAT	OFİS	970/80000	TAM	-	33,10m2	35,91m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
48	3. NORMAL KAT	OFİS	862/80000	TAM	-	32,06m2	34,80m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
49	3. NORMAL KAT	OFİS	1024/80000	TAM	-	38,51m2	41,40m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
50	3. NORMAL KAT	OFİS	1040/80000	TAM	-	39,02m2	42,09m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
51	3. NORMAL KAT	OFİS	1286/80000	TAM	-	49,51m2	52,00m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
52	3. NORMAL KAT	OFİS	850/80000	TAM	-	32,23m2	34,36m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
53	3. NORMAL KAT	OFİS	1720/80000	TAM	-	66,99m2	69,54m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
54	3. NORMAL KAT	OFİS	1294/80000	TAM	-	49,40m2	52,32m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
55	3. NORMAL KAT	OFİS	850/80000	TAM	-	31,64m2	34,40m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
56	3. NORMAL KAT	OFİS	970/80000	TAM	-	33,63m2	35,89m2	RİMAKS TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	
57	3. NORMAL KAT	OFİS	688/80000	TAM	-	24,26m2	27,84m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
58	4. NORMAL KAT	OFİS	692/80000	TAM	-	25,57m2	28,11m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
59	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	31,61m2	34,39m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
60	4. NORMAL KAT	OFİS	1044/80000	TAM	-	39,51m2	42,44m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
61	4. NORMAL KAT	OFİS	1004/80000	TAM	-	37,77m2	40,80m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
62	4. NORMAL KAT	OFİS	1036/80000	TAM	-	39,02m2	42,09m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
63	4. NORMAL KAT	OFİS	1280/80000	TAM	-	49,54m2	52,00m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
64	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	32,23m2	34,36m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
65	4. NORMAL KAT	OFİS	1710/80000	TAM	-	66,99m2	69,54m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
66	4. NORMAL KAT	OFİS	1272/80000	TAM	-	48,65m2	51,72m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
67	4. NORMAL KAT	OFİS	1034/80000	TAM	-	39,06m2	42,02m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
68	4. NORMAL KAT	OFİS	846/80000	TAM	-	31,16m2	34,38m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	
69	4. NORMAL KAT	OFİS	686/80000	TAM	-	24,26m2	27,84m2	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	

CİHAN TEMEL
Jeoloji Mühendisi

Bağımsız Bölümlerin tamamı tarafımızdan beyan edildi.
Ahmet Yeşilyurt
13.05.2015
Gökhan Çukurpal

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



T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Mah.	Kağıthane	Ilımak Sokak		10.07.2013 S.247
Sok.	Merkez	3 (Üç)	Tescil/Tarih	10.10.2013 / 14434
Ada	Seçkin	1 (Bir)	Ön Ver.	
Parsel	13	—	Tel. S.	01.08.2013/215
	—	4 (Dört)	Tel. Tarihi	09.09.2013/4981
	2006 Pınar Tekstil	B.A.K. Dükkan ofis	Mimar	09.09.2013/4981
	2013/11678			04.11.2013/5202

Mimar (...)

Ahmet ŞİMŞEK
Jeoloji Mühendisi
Durumu Kontrol Eder

Cüneyt KÜRÜ
İmşaat Yüksek Mühendisi
İşler ve Sanayi İlçe Müdür Yard.

Doğuş PATALI
İnşaat Yüksek Mühendisi
İmar ve Şehircilik Müdürü

Tabiyat ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının aranması,
Tabii zeminin projesine uygunluğu ve yıkılması gerekli mevcut bina varsa yıkılması.
Mevcudun tadilat veya tevsiatı hallerinde kaçak muamelesinin bulunmaması ve rölevesinin yeine uygunluğu
Yukarı hükümler uygulanmak üzere tasdik edilmiştir.

BAKANLAR KURULUNUN 12.2.1998 GÜN 98/12616 SAYILI KARARINA GÖRE YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ ve ELEMANLARININ TÜRK STANDARTLARINA UYGUNLUĞUNUN SAĞLANMASI GEREKLİDİR. GEÇİCİ KABUL ve İSKAN İZNİNDE BU ESAS, ŞART OLARAK ARANACAKTIR.

...inin 9.03 ...göre ...dan Yapı ...ma İzni Verilemez.

İmar Yönetmeliğinin 8.16 Maddesine göre 42 Adet Ağaç Dikilmeden ve Bahçe Düzeni Yapılmadan Yapı Kullanma İzni Verilemez.

OTOPARK HESABI
55 x 5880 = 323.400 TL.
PROJE TASDİK HARCI
Toplam İnş. Al = 7.073 x 2.3 = 16.267.90
~ 16.270.00 TL.

* RUHSAT AŞAMASINDA TRAFO ÇÖZÜLECEKTİR.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ.
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Pompa Şartı
Bu Onaylanmıştır.

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247040 Pafta, — Ada, 2006 Parsel, 10/7/2013 tarih ve 5247 sayılı İmar durumuna göre 5/12/2012 tarih ve 20135508-4 sayıda kayıtlı proje kanala bağlantı yönünden onaylanmıştır.

1) Atık su parsel bağlantı bedeli (0 m için) 10/12/2013 tarih ve 15963467** no'lu makbuz ile tahsil edilmiştir.
2) Atık su parsel bağlantısı Kağıthane Şube Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.

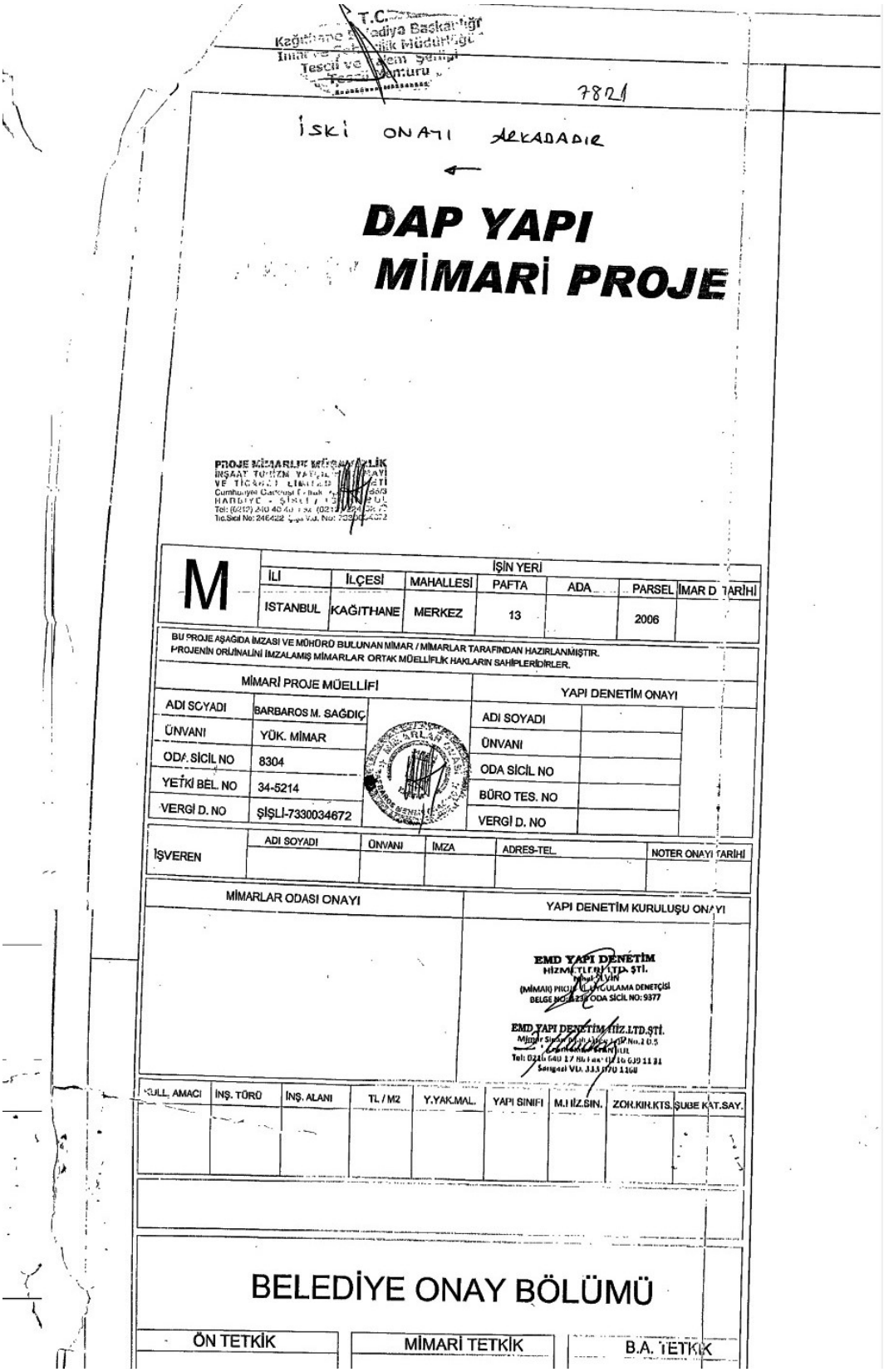
ONAY ŞARTLARI

Bu proje 10/7/13 tarih 5247 no'lu imar durum belgesine göre kanalizasyon bakımından tasdik edilir.

3) Atık su bağlantısı için kazı ruhsatı alınacak, mevcut yer altı tesislerine zarar verilmeyecektir.
4) Atık su bağlantısına yağmur suyu çatı suları v.b. harici sular verilemez.
5) Parsel sınırına Ø 60 cm iç ebadında rögar inşa edilecek, rögar kapağı dışarıdan müdahale edilebilmek üzere açılacak şekilde inşa edilecektir.
6) Atık su bağlantısı min. Ø 20 cm çapında ve %2 eğimle muflu beton boru inşa edilecektir.
7) Bağlı veya bağlanacak olan binaların bodrum katlarının atıksuları, yer çekimi ile aktılabilse dahi taşınmaz sahibi tarafından parsel çıkış bacasından atık suyun geri gelmesini önleyecek tedbiri almak mecburiyetindedir.
8) İSKİ kontrolünün sağlanması için kanal imalatı safhasında (üzeri açılkken) Şube Müdürlüğüne başvurulacaktır.
9) Projesine, fen ve sanat kurallarına uygun inşa edilmeyen atık su kanal bağlantılarının kabul işlemi yapılamaz.

İ.S.K.İ. KANAL RUHSAT TEKNİK ELAMAN	İ.S.K.İ. ..... SU VE KANAL RUHSAT ŞEFİ	İ.S.K.İ. ..... ŞUBE MÜDÜRÜ
Melek YARZON Çevre Mühendisi 10/12/2012	Enver DOĞAN Tesisat Şube Müdürlüğü Su Kanal Ruhsat Şefi 1984/064 ...../...../20.....	Kağıthane Şube Müdürü ...../...../20.....

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



T.C.
Kağıthane Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Tescil ve Arşiv Şefliği
Tescil Onuru

7821

İSKİ ONAYI ALKADADIR

DAP YAPI
MİMARİ PROJE

PROJE MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK
İNŞAAT TAAHHÜT YAPI ... ANONİM ŞİRKETİ
VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Cumhuriyet Caddesi ... 56/3
HARBİYE - ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: (0212) 240 40 ... Fax: 0212 ... 00
Tic.Sicil No: 246422 ... Vergi Dai. No: 733 ... 4672

M	İŞİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	13		2006	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARIN SAHİPLERİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİM ONAYI	
ADI SOYADI	BARBAROS M. SAĞDIÇ	ADI SOYADI	
ÜNVANI	YÜK. MİMAR	ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	8304	ODA SİCİL NO	
YETKİ BEL. NO	34-5214	BÜRO TES. NO	
VERGİ D. NO	ŞİŞLİ-7330034672	VERGİ D. NO	

İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL.	NOTER ONAYI TARİHİ

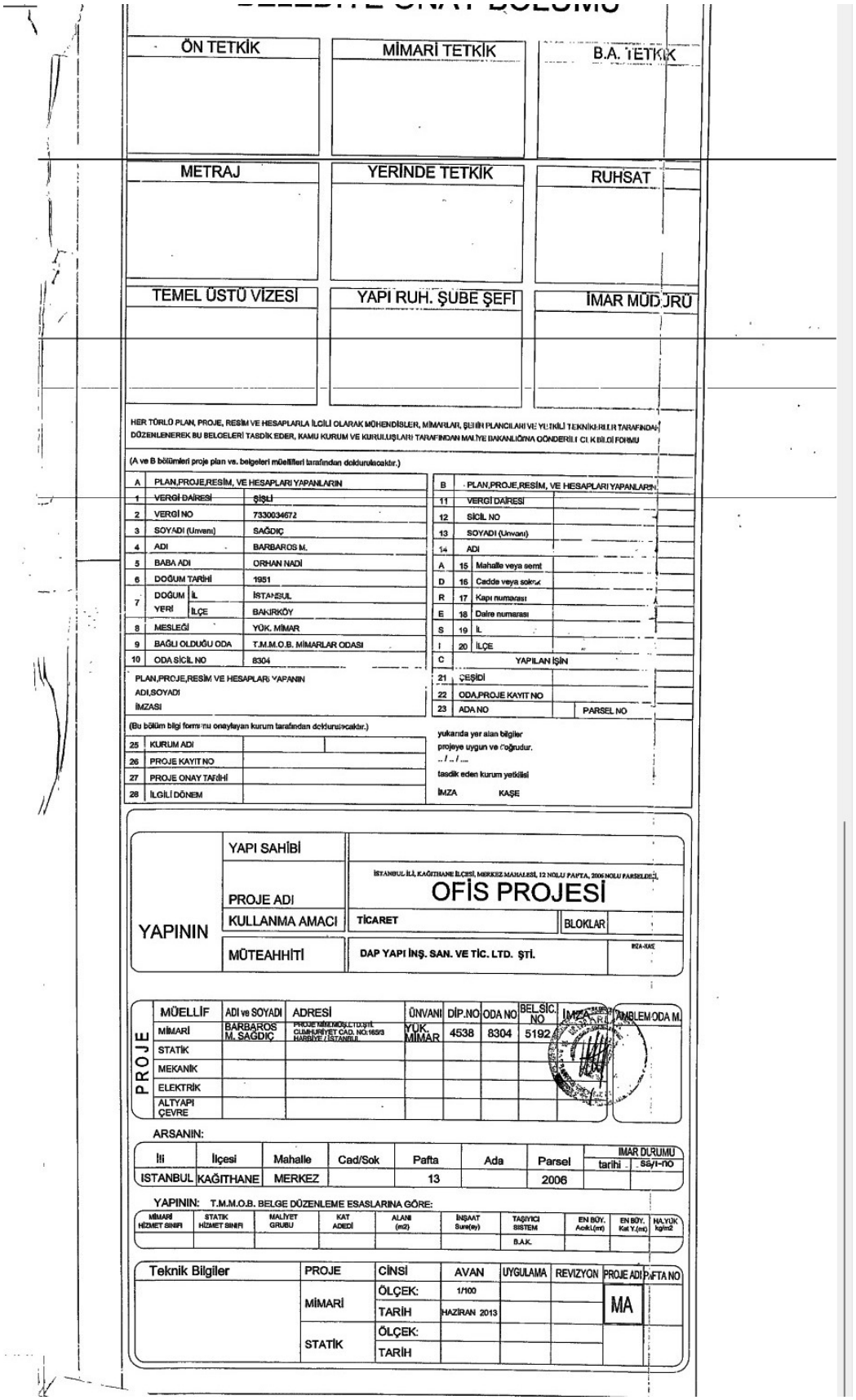
MİMARLAR ODASI ONAYI	YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI
	EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. Mimar ... (MİMARİ PROJE UYGULAMA DENETÇİSİ BELGE NO: ... ODA SİCİL NO: 9377 EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ. Mimar Sinan Mah. ... Tel: 0212 640 17 ... Şengezer VD. 333 ... 1160

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.İ.İZ.SIN.	ZOK.KIN.KTS.	ŞUBE KAT.SAY.

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK

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



BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK

METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT

TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUH. ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ

HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKERLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK BU BELGELERİ TASDİK EDER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞI'NA GÖNDERİLİ CEK BİLGİ FORMU

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

A	PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	ŞİŞLİ
2	VERGİ NO	7330034672
3	SOYADI (Unvanı)	SAĞDIÇ
4	ADI	BARBAROS M.
5	BABA ADI	ORHAN NADİ
6	DOĞUM TARİHİ	1951
7	DOĞUM YERİ İL	İSTANBUL
	DOĞUM YERİ İLÇE	BAKIRKÖY
8	MESLEĞİ	YÜK. MİMAR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI
10	ODA SİCİL NO	8304

PLAN,PROJE,RESİM VE HESAPLARI YAPANIN
ADI,SOYADI
İMZASI

B	PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI (Unvanı)	
14	ADI	
A 15	Mahalle veya semt	
D 16	Cadde veya sokak	
R 17	Kapı numarası	
E 18	Daire numarası	
S 19	İL	
İ 20	İLÇE	
C	YAPILAN İŞİN	
21	CİNSİ	
22	ODA,PROJE KAYIT NO	
23	ADA NO	PARSEL NO

(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

25	KURUM ADI	
26	PROJE KAYIT NO	
27	PROJE ONAY TARİHİ	
28	İLGİLİ DÖNEM	

yukarıda yer alan bilgiler
projeye uygun ve doğrudur.
../../....
tasdik eden kurum yetkilisi
İMZA KAŞE

YAPININ	YAPI SAHİBİ		
	PROJE ADI	İSTANBUL İLİ, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 12 NOLU PAFTA, 2006 NOLU PARSELDEKİ OFİS PROJESİ	
	KULLANMA AMACI	TİCARET	BLOKLAR
	MÜTEAHHİTİ	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	İMZA-KAŞE

PROJE	MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP.NO	ODA NO	BELSİC. NO	İMZA	AMBLEM ODA M.
	MİMARİ	BARBAROS M. SAĞDIÇ	PROJE MİMARLIK LTD.ŞTİ. CUMHURİYET CAD. NO:165/3 HARBİYE / İSTANBUL	YÜK. MİMAR	4538	8304	5192		
	STATİK								
	MEKANİK								
	ELEKTRİK								
	ALTYAPI ÇEVRE								

ARSANIN:

İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	İMAR DURUMU tarihi	İMAR DURUMU sayı-no
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		2006		

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

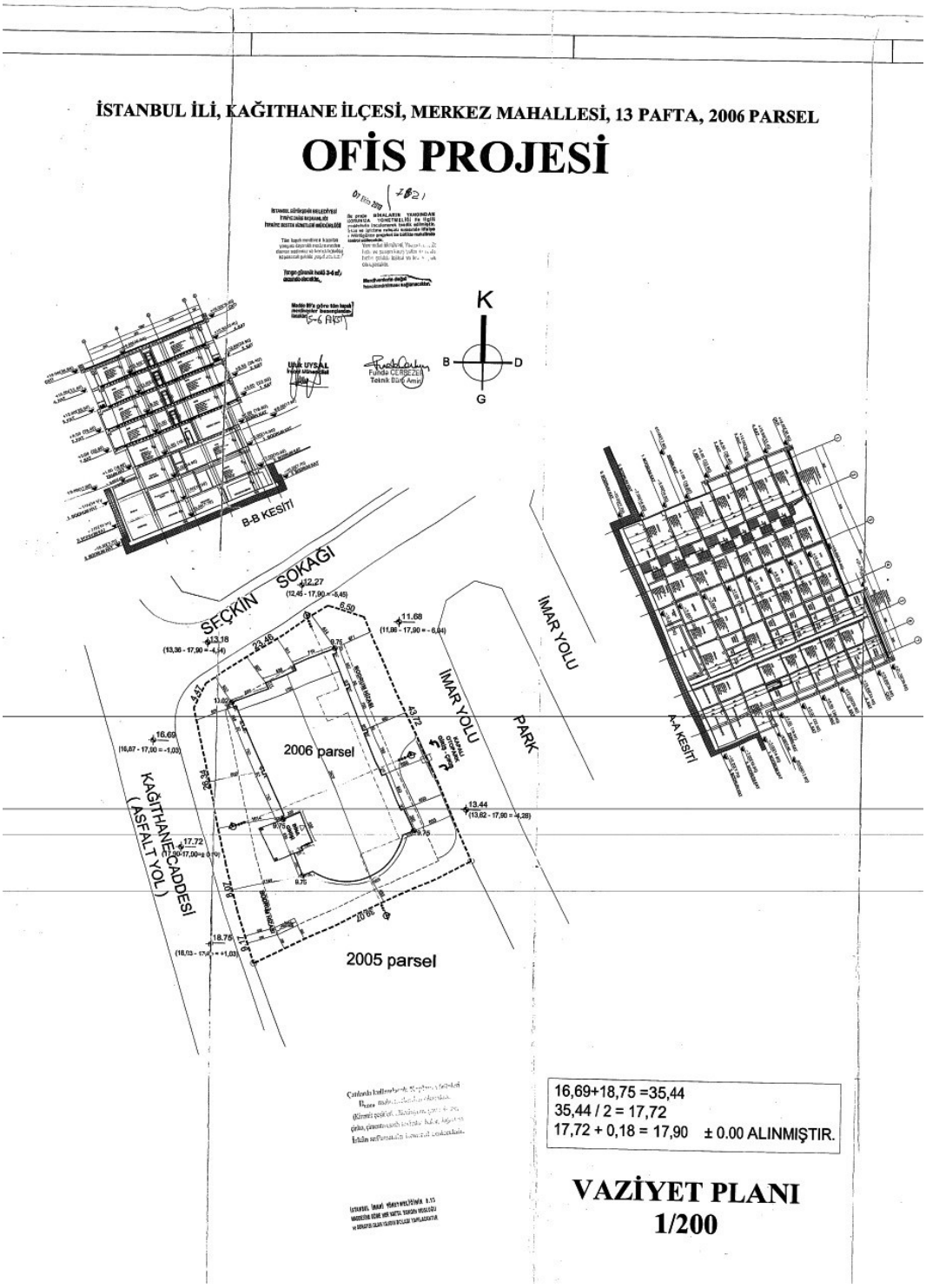
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m2)	İNŞAAT Süre(ay)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. Açıklık(m)	EN BÜY. Kat Y.(m)	HAYUK kg/m2
						B.A.K.			

Teknik Bilgiler	PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO
	MİMARİ	ÖLÇEK:	1/100			MA	
		TARİH	HAZİRAN 2013				
	STATİK	ÖLÇEK:					
		TARİH					

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

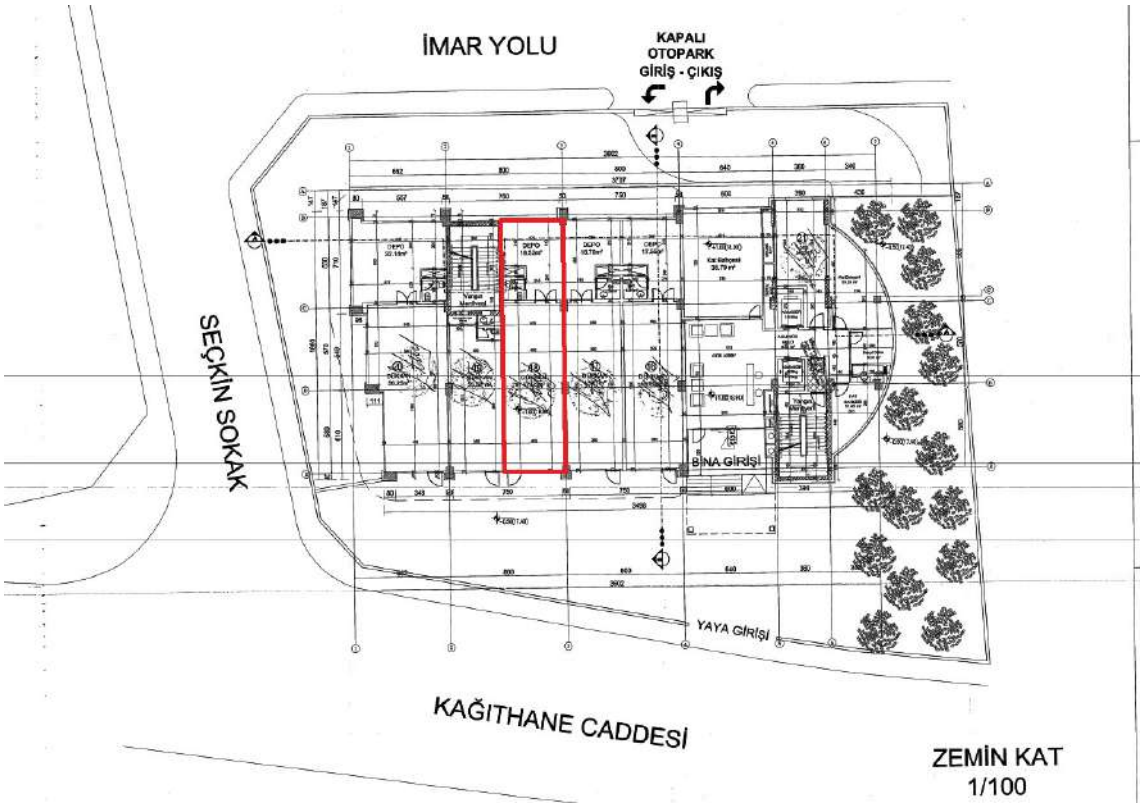
İSTANBUL İLİ, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 13 PAFTA, 2006 PARSEL

OFİS PROJESİ

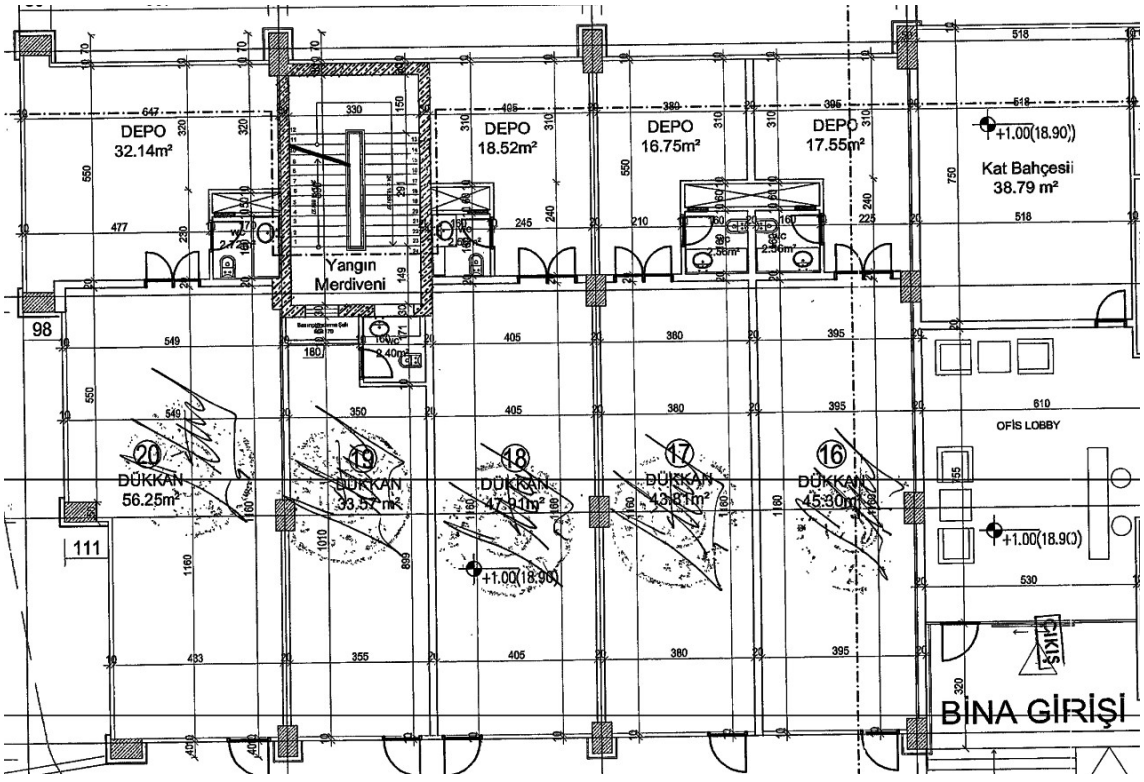


VAZİYET PLANI
1/200

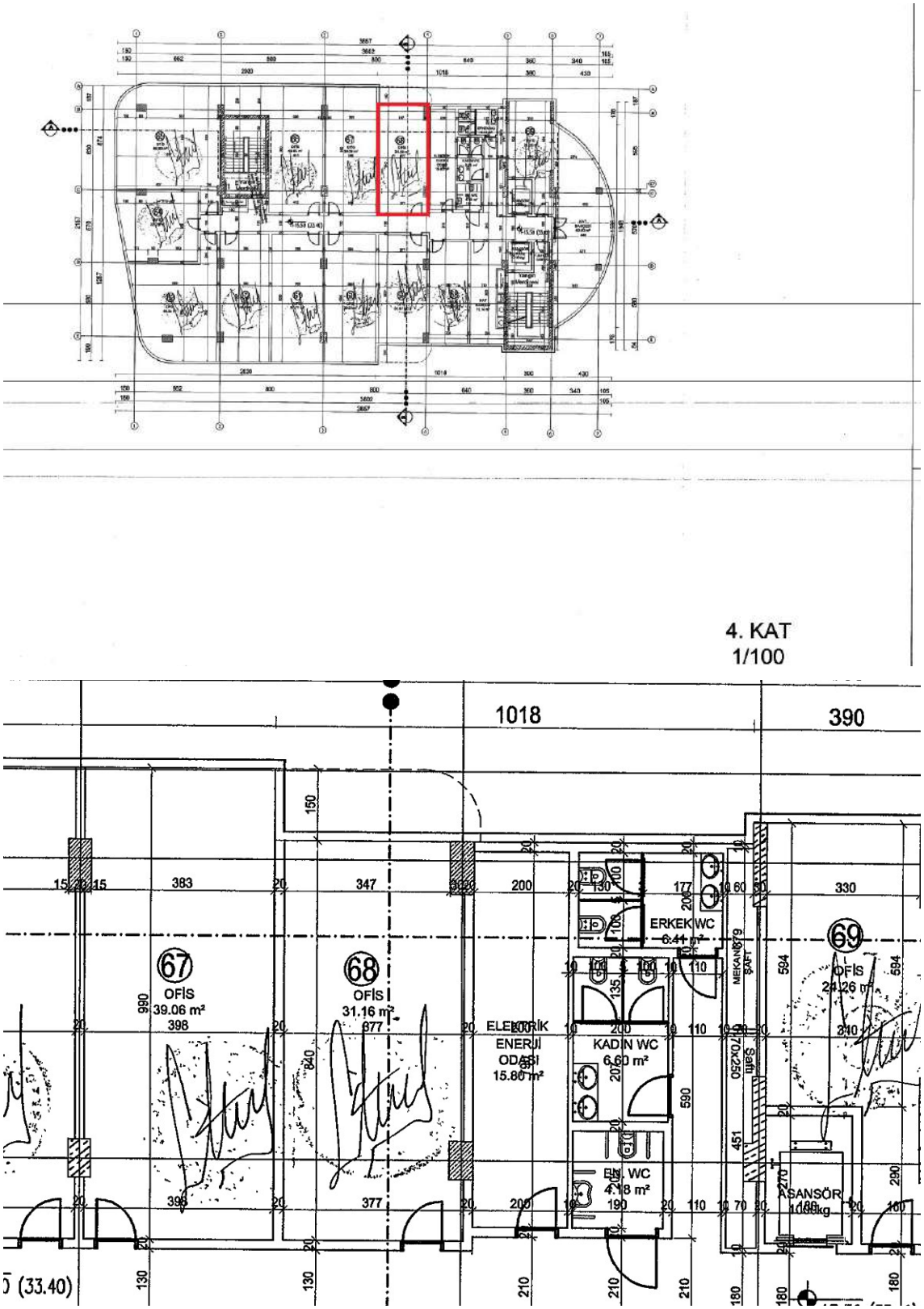
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



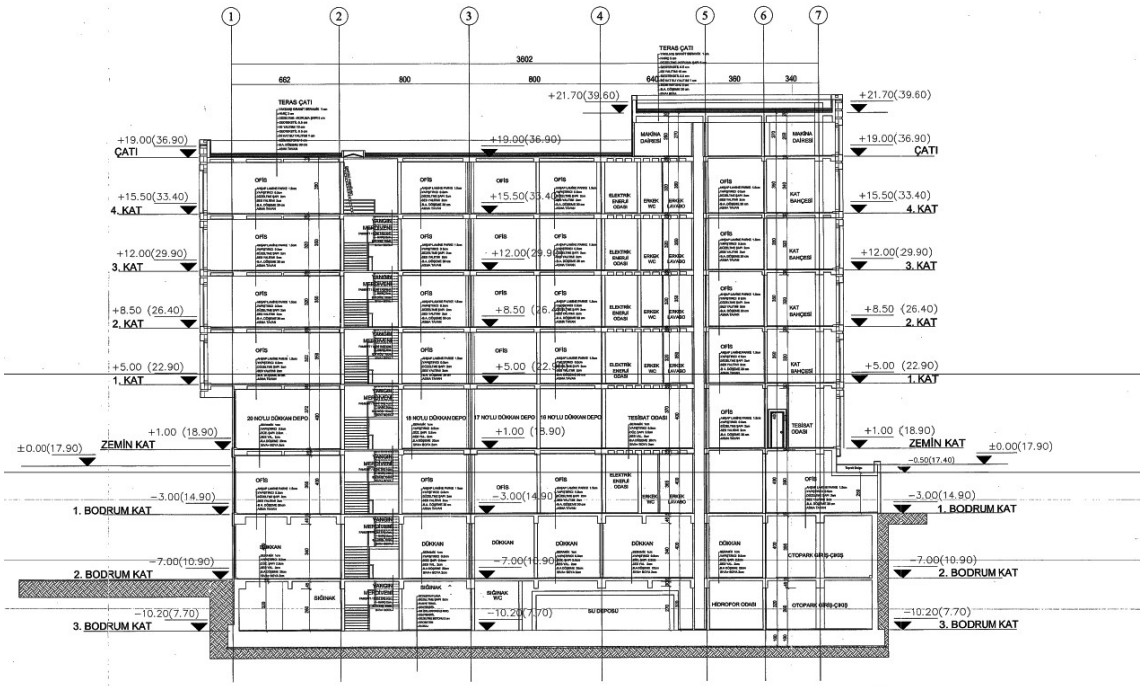
ZEMİN KAT
1/100



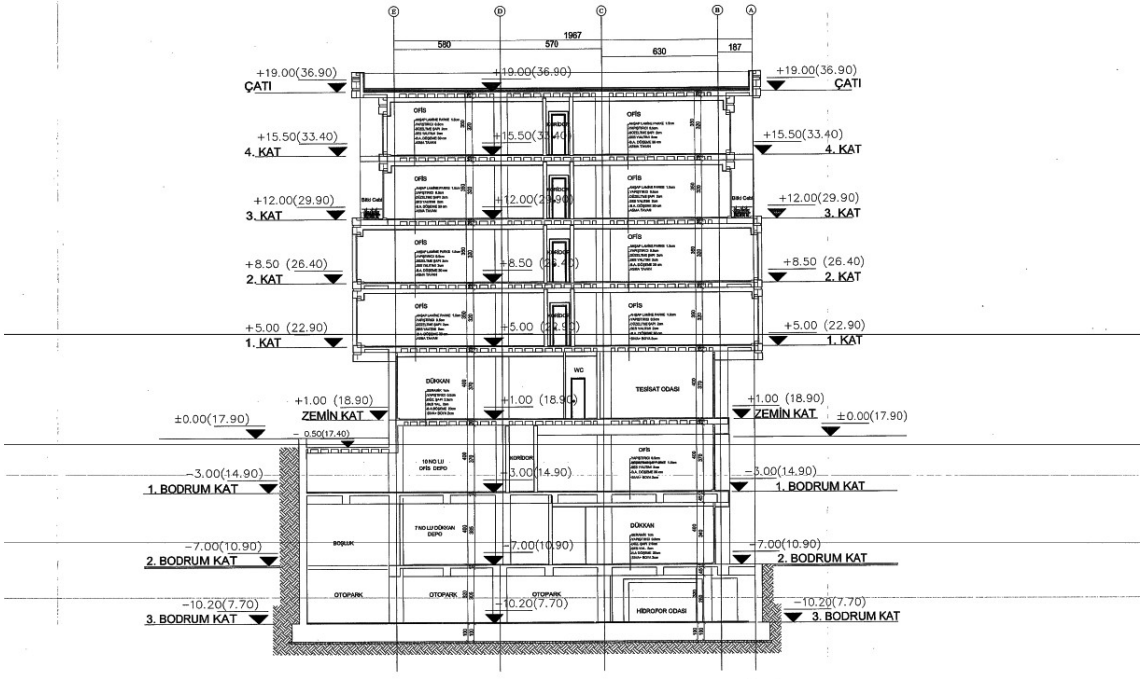
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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



A-A KESİTİ



B-B KESİTİ

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

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	89093096
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE
Kurum Adı:	Kağıthane
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ
Mevkii:	YOL
Cilt/Sayfa No:	505/49987
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/2006
AT Yüzölçüm(m2):	1631.18
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOSU OLAN DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//18
Arsa Pay/Payda:	1484/80000
Ana Taşınmaz Nitelik:	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860441	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	2500000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 22-02-2021 15:29 - 4606

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 2006 Parsel - 18 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	2500000.00 TL	Kağıthane - 22-02-2021 15:29 - 4606	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:01

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	89093183
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE
Kurum Adı:	Kağıthane
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ
Mevkii:	YOL
Cilt/Sayfa No:	505/50037
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/2006
AT Yüzölçüm(m2):	1631.18
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4.//68
Arsa Pay/Payda:	846/80000
Ana Taşınmaz Nitelik:	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860449	(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	9143 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 08/10/1990 YEV:2313	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 08-10-1990 00:00 - 2313	
Serh	9143 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 08/10/1990 YEV:2313	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 08-10-1990 00:00 - 2313	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	700000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 04-02-2020 13:59 - 2841

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 2006 Parsel - 68 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	700000.00 TL	Kağıthane - 04-02-2020 13:59 - 2841	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Zkdipc_zw3c** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

13.09.2022

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

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde *"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir."* denilmektedir.

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

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

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

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

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

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

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

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

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

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

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

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

ADI-SOYADI	**: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU**
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:
• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003	
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %40,91

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

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

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

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

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

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 HANLIOĞLU
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 LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan