

KİLER HOLDİNG A.Ş.

BİNA
Beykoz/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019/0672


KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Etiler/Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul/34398/1 Kat/7
Kısmi Sicil No: 270903/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 270903/00000000000000000000
www.kilerholding.com.tr Ziraat Sicil No: 270903/00000000000000000000

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Kiler Holding A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Çubuklu Mahallesi Orhan Veli Kanık Caddesi No: 57 (814 Ada, 1 Parsel) <u>Beykoz / İSTANBUL</u>
MÜŞTERİ NUMARASI	: 143
RAPOR NUMARASI	: 2019/0672
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Şubat 2019
RAPOR TARİHİ	: 20 Şubat 2019
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen binanın değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Orçun Anıl TÜMER Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409714) Muhammed Mustafa YÜKSEL Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401651)

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR	3
4. DEĞER TANIMI	4
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1. Tapu Kayıtları.....	6
5.2. Tapu Takyidat Bilgileri	6
5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri.....	6
5.4. İmar Durumu	7
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	8
6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri.....	10
6.3. Açıklamalar	10
7. DEĞERLENDİRME	11
8. PİYASA ARAŞTIRMALARI	12
9. FİYATLANDIRMA.....	15
9.1. Pazar Yaklaşımı	15
9.2. Maliyet Yaklaşımı	15
9.2.1. Parselin değeri	15
9.2.2. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri	16
9.3. Gelir Yaklaşımı	16
9.4. Uzman Görüşü:	16
10. SONUÇ	17

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKET ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, No: 61 K:2 D:4 34180 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAKS NO	: 0 212 505 35 78
E-POSTA	: bilgi@investgd.com.tr
WEB	: www.investgd.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 04.10.2011
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞ SERMAYESİ	: 275.000,-TL
SPK LİSTEYE ALINMA TARİHİ	: 16.02.2012
BDDK LİSTEYE ALINMA TARİHİ	: 07.03.2013

2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri isteği üzerine rapor içeriğinde adresi belirtilen gayrimenkulün değerlendirme çalışması yapılmış olup herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.



- h. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

4. DEĞER TANIMI

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması 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, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her

ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel 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, değerlendirme 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 değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beykoz
MAHALLESİ	: Çubuklu
MEVKİİ	: Kireç Ocağı Yolu
PAFTA NO	: 247EAIIB
ADA NO	: 814
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa ¹
ARSA ALANI	: 2.788,83 m ²
YEVMIYE NO	: 6723
CİLT NO	: 16
SAHİFE NO	: 1546
TAPU TARİHİ	: 25.06.2015

5.2. Tapu Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 13.02.2019 tarih ve saat 18:20 itibariyle temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlerin bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler Bölümü:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((31,98 M2 LİK KISMINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 13/10/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ)) (Tarih: 10.05.2018, Yevmiye: 3966)

Rehinler Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 29.09.2016 tarih ve 11099 yevmiye no ile 1. dereceden 31500000.00TL tutarında ipotek şerhi.

5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemelerinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 28.05.1996 tarih ve 3000/034 nolu A1 Blok için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı

¹ Cins tashihi yapılmamıştır.

- 28.05.1996 tarih ve 3000/035 nolu A2 Blok için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı
- 28.05.1996 tarih ve 3000/036 nolu A3 Blok için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı
- 26.01.1993 tarih ve 3000974 nolu A1 Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı
- 26.01.1993 tarih ve 3000980 nolu A2 Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı
- 26.01.1993 tarih ve 3000980 nolu A3 Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı
- 30.12.1992 tarih ve bila sayılı Mimari Proje
- 25.05.1993 tarih ve bila sayılı Tadilat Ruhsatı
- 08.09.1994 tarih ve 1509 sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 01.05.2000 tarih ve bila sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 03.12.1998 tarih ve 2230 sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 05.07.1999 tarih ve 2551 sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 24.09.1999 tarih ve 9901059 sayılı Encümen Kararı
- 22.03.1995 tarih ve bila sayılı Encümen Kararı
- 04.07.1995 tarih ve bila sayılı Encümen Kararı

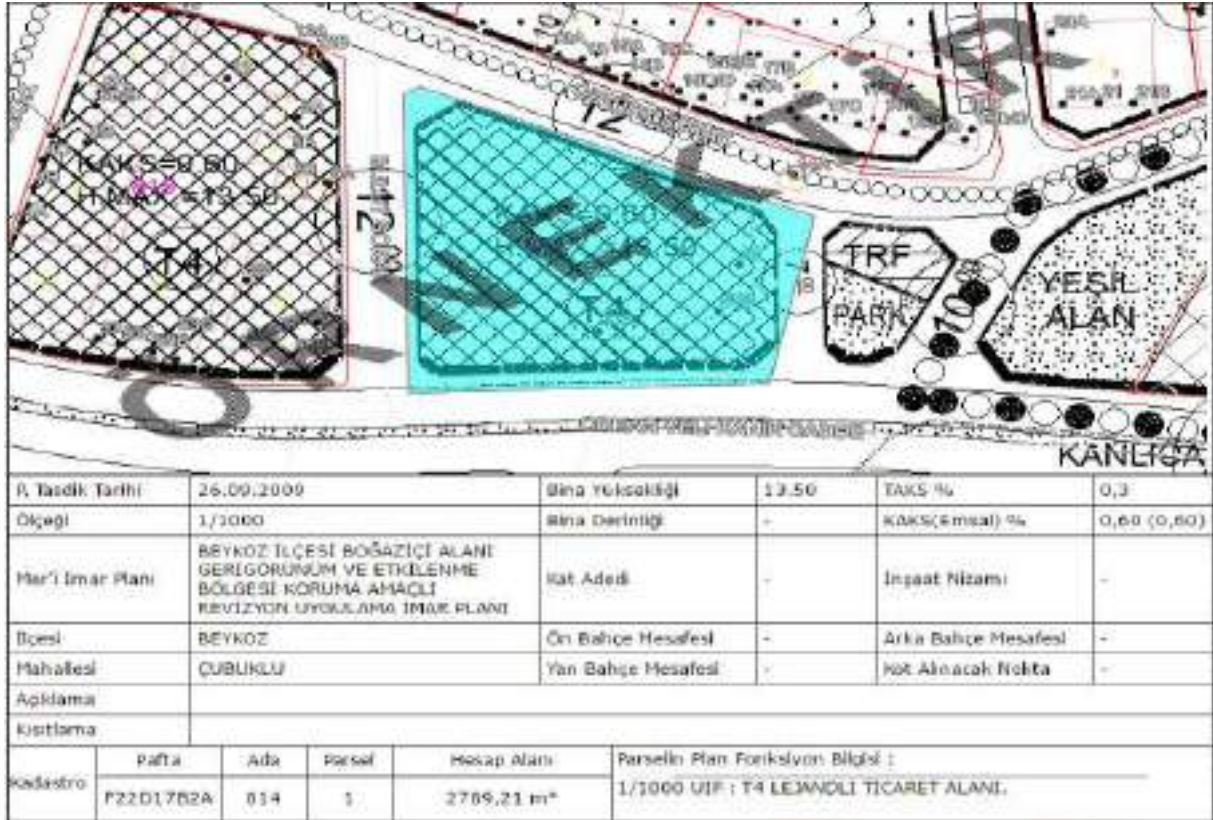
Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerinde A1, A2 ve A3 olmak üzere 3 adet blok tasarlandığı ancak yerinde 3 blok arasında kalan boşlukların çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem ve dış cephede reflekte cam kaplama yapılarak birleştirilerek inşa edildiği ve yanı sıra proje harici çatı katı yapıldığı tespit edilmiş olup bu hususlar hakkında düzenlenmiş yapı tatil ve encümen tutanakları yer almaktadır.

5.4. İmar Durumu

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 Ölçekli, 26.09.2009 tastik tarihli Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizon Uygulama İmar Planı'nda **"Kısmen T4 Ticaret Alanı, Kısmen Yol Alanı"** lejantlı sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

Emsal	= 0,60
Taks	= 0,30
Hmaks	= 13,50 m

şeklinde olduğu ve parselin yaklaşık olarak **520 m²** yola terki olduğu şifahen öğrenilmiştir.



6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çubuklu Mahallesi, Orhan Veli Kınık Caddesi ile Polatlı Sokak' ın kesiştiği köşede yer alan ve 814 ada, 1 parselde yer alan **binadır**.

Kavacık Mezarlığı'nın karşısında yer alan Cumhuriyet Caddesi üzerinden batı istikametne doğru yaklaşık olarak, 140 m devam edildikten sonra sağ tarafta girişi yer alan Orhan Veli Kınık Caddesine girilir ve 300 m devam edildikten sonra taşınmaza ulaşım sağlanmış olunur.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgeden genellikle orta ve üst gelir grupları tarafından kullanılan bir yerleşim bölgesidir. Bölgenin sürekli gelişim göstermesi, ana arterlere yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Fatih Sultan Mehmet Caddesi'ne 145 m, Boğaziçi Caddesi'ne 200 m, Cumhuriyet Caddesi'ne 300 m, Litvanya İstanbul Fahri Konsolosluğu' na 270 m, Anadolu Hisarı E-80 Baplantı Yolu'na 540 m, Celal Aras Anadolu Lisesi'ne ve Mehmet Emin Pulakonak Ortaokulu'na 600 m, D-100 (E-5) Karayolu' na 1,2 km, Barış Manco (Sahil Yolu) Caddesi'ne 2,1 km. mesafededir.

Taşınmaza Orhan Veli Kanık Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu Orhan Veli Kanık günboyu araç ve yaya trafiği yoğun seviyededir.



6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	: B.A.K. + Çelik konstrüksiyon
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrk
YAPININ YAŞI	: ~ 21
KAT ADEDİ	: Yasal: 4 (Bodrum + Zemin + 2 Normal) Mevcut: 5 (Bodrum + Zemin + 2 Normal + Çatı)
TOPLAM ALANI	: Yasal: 2.245 m ² Mevcut: 4.770 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kısmen doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Kımen merkezi klima sistemi
ASANSÖR	: Mevcut
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
HİDROFOR	: Mevcut
TELEFON TESİSATI	: Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
OTOPARK	: Mevcut
SATILABİLİRLİK	: Satılabilir ²

6.3. Açıklamalar

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bina, 2.788,83 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 814 ada 1 nolu parsel üzerinde konumludur.
- Taşınmazların konumlu olduğu parsel geometrik olarak yamuk şekle sahip olup kuzeyde Öztürk Sokak'a, batıda Bulut Sokak'a, doğuda Polatlı Sokak'a, güneyde ise Orhan Veli Kanık Caddesi'ne cephelidir.
- Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum katı yaygın kitle temel olmak üzere her bir blok bodrum, zemin, normal toplamda üç katlı zemin katları dükkan normal katları mesken olarak tasarlanmış üç adet bloktan oluşmaktadır.
- Mimari projesine göre binanın bodrum katı brüt 1.192 m² kullanım alanlı otopark alanı; zemin katta her bir blok brüt 135' er m² kullanım alanlı 1' er adet mağaza hacimleri ile normal katta brüt 216' şar m² kullanım alanlı 1' er adet daire olmak üzere parselin toplam inşaat alanı brüt 2.245 m² olarak toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine aykırı olarak 3 adet bloğun birleştirilerek tek bir bina hacmi oluşturularak mimari projesinden tamamen farklı inşa edilmiştir.

² Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

- Halihazırdaki binanın kullanım alanları ve mimari bölümlemeleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
1. Bodrum	1.190	Zemin kata yer alan dükkanlara ait depo alanı ve otopark
Zemin	1.580	2 adet dükkan
1. Normal	1.000	Davetli ve düğün salonu
2. Normal	1.000	Davetli ve düğün salonu
TOPLAM	4.770	

- Yerinde yapılan incelemelerde binanın zemin katında Carrefour market tarafından kullanılan 1 adet depolu dükkan, 1 adet cafe tarafından kullanılan depolu dükkan ve 1. İla 2. normal katları düğün ve davetli salonu olarak kullanılmaktadır.
- Bina girişı Polatlı Sokak üzerinden ve zemin kattan, dükkan girişleri ise Orhan Veli Kanık Caddesi üzerinden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Depoların ise batı ve doğu cephelerden müstakil girişleri bulunmakta olup projelerine uygun şekilde kullanılmaktadır.
- Taşınmazlar kullanım amaçlarına uygun şekilde kaliteli malzeme ve işçilikle tefriş edilmiştir.

7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının rahatlığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Reklam kabiliyeti,
- Taşınmazın konumlu olduğu Orhan Veli Kanık Caddesinin yaya ve araç trafiğı bakımından yoğun seviyede olması,

Olumsuz etkenler:

- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Parsel üzerindeki yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak büyütölmüş olması,
- Ruhsat harici alanlar için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ve encümen kararlarının mevcudiyeti.

8. PİYASA ARAŞTIRMALARI

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte satılık ya da kiralık gayrimenkul bulunamamış olup bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SATILIK ARSALAR

1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzerinde yer alan, Ticari lejantlı, Hmaks: 15,50 m yapılaşma koşullarına sahip, 750 m² yüzölçümüne sahip 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı toplam 3.000 m² inşa hakkına sahip olduğu beyan edilen arsa 7.000.000,-TL (9.333,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır. Konumu bakımından ise kısmen avantajlıdır. (Emlakçı / 0 536 699 89 20)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ticari lejantlı, Emsal: 1,00 , Hmaks: 24,50 m yapılaşma koşullarına sahip, 614 m² yüzölçümüne sahip arsa 9.000.000,-TL (14.658,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır. (Emlakçı / 0 541 680 35 85)
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Ekiciler Caddesi üzerinde yer alan, Ticari lejantlı, Emsal: 1,00 , Hmaks: 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, 570 m² yüzölçümüne sahip arsa 9.000.000,-TL (15.789,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır. (Emlakçı / 0 533 045 08 75)
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Medipol Üniversitesi karşısında olduğu belirtilen ve bu nedenle reklam ve ticari kabiliyeti yüksek olan, ticaret imarlı Emsal: 2,07 Taks: 0,40 Hmaks: 34,00 m yapılaşma koşullarına sahip 1.416 m² yüzölçümlü arsa 32.000.000,-TL (22.599,-TL/m²) bedel ile satılıktır. Yapılaşma şartları ve konumu bakımından avantajlıdır. (Emlakçı / 0 532 281 80 21)



Emsallerin konu taşınmazların yer aldığı arsaya göre analizi ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Emsal No	1	2	3	4
Alanı (m ²)	750	614	570	1.416
İstenen Fiyat (TL)	7.000.000	9.000.000	9.000.000	32.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.300.000	8.100.000	8.100.000	28.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	8.400	13.192	14.211	20.339
Konum Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	20%
Yüzölçümü Büyüklüğü Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	30%	30%	50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	6.000	10.150	10.930	13.560
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	10.160			

SATILIK BİNALAR

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin ve 3 normal katlı olmak üzere toplam 4 katlı 680 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 6.000.000,-TL (8.823,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0 532 603 07 74)
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 280 m² arsa üzerinde inşa edilmiş zemin ve 2 normal katlı olmak üzere toplam 3 katlı 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari bina 4.800.000,-TL (12.000,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0 532 274 77 03)



3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin ve 2 normal katlı olmak üzere toplam 4 katlı 484 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 2.499.999,-TL (5.165,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Sahibinden / 0 533 207 48 83)
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin ve 4 normal katlı olmak üzere toplam 6 katlı 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen deniz manzaralı bina 2.500.000,-TL (11.363 TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0 535 555 94 05)

KİRALIK BİNA VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu, 51 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.400,-TL (47,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Sahibinden / 0 532 152 19 53)
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan binanın 2. normal katında konumlu, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.600,-TL (20,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0 536 699 89 20)
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı, 270 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 9.000,-TL (33,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0 541 505 05 11)
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın 4. normal katında konumlu, 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 12.000,-TL (26,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0 532 703 44 26)



9. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış/devir değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- a. Pazar Yaklaşımı
- b. Maliyet Yaklaşımı
- c. Gelir Yaklaşımı

9.1. Pazar Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmektedir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek ya da konu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikte satılık ya da kiralık emsal bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

9.2. Maliyet Yaklaşımı

Taşınmazın değerinin tespiti amacıyla kullanılan bu yöntemde aşağıdaki bileşenler³ dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

9.2.1. Parselin değeri

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

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 belirlenmektedir.

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.

Yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden ve sayfa 10'daki emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, mevcut yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ile üzerindeki yapının mevcudiyeti dikkate alınmak suretiyle günümüz ekonomik koşulları itibarıyla (terk sonrası) m² birim değeri için 10.133,-TL kıymet takdir edilmiş olup parselin değeri,

$$2.268,83 \text{ m}^2 \times 10.160,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{23.050.000,-\text{TL}} \text{ (23.051.313,-\text{TL}) olarak hesaplanmıştır.}$$

³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

9.2.2. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa / devire esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak tesisat, teçhizat, tefrişat ve mefruşat dahil belirlenmiştir. Buna göre parsel üzerindeki yapının mevcut durum değeri;

Yapının toplam kullanım alanı = 4.770 m²

m² birim değeri = 1.016,-TL/m² (4A)

amortisman oranı = %15 olmak üzere

İnşai yatırımların değeri ise;

4.770 m² x 1.016,-TL/m² x (1 - 0,15) $\cong$ **4.120.000,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

Özet olarak taşınmazın yasal durum değeri arsa değeri olmak üzere 23.050.000,-TL; mevcut durum değeri ise parsel ve üzerindeki yapının toplam değeri olarak aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	DEĞERİ (TL)
PARSELİN DEĞERİ	23.050.000
PARSEL ÜZERİNDEKİ İNŞAI YATIRIMLARIN DEĞERİ	4.120.000
TOPLAM	27.170.000

9.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yöntem, gayrimenkullerin gelecekteki tahmini gelirlerinden hareketle günümüzdeki değerlerinin belirlenmesi esasına dayalıdır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek ya da konu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikte kiralık emsal bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

9.4. Uzman Görüşü:

Taşınmazın değerinin tespitinde ikame maliyet yöntemi kullanılabilmiştir.

Buna göre taşınmazın yasal durum değeri 23.050.000,-TL ; mevcut durum değeri ise 27.170.000,-TL olarak belirlenmiştir.

10.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın** yerinde yapılan incelemesinde taşınmazın lokasyonuna, yer aldığı parselin yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, parsel üzerindeki yapının kullanım alanı büyüklüklerine, mevcut kullanım fonksiyonuna, mimari ve inşai özelliklerine ve bölgedeki benzer taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil değeri için,**

27.170.000,-TL (Yirmiyed,milyonyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(27.170.000,-TL ÷ 6,0180 TL/Euro (*) $\cong$ **4.515.000,-Euro**)

(27.170.000,-TL ÷ 5,3059 TL/USD (*) $\cong$ **5.121.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 6,0180 TL; 1,- USD = 5,3059 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın yasal durum değeri arsa değeri olarak esas alınmak suretiyle **23.050.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu takdirlerimize KDV dahil olmayıp, taşınmazla / taşınmazlarla ilgili devam eden bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Kiler Holding A.Ş.** firmasının talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporun Sermeye Piyasası Kurulu'na verilmesi söz konusu olduğunda ilgili tebliğdeki formata uygun olarak; finans kurumu ya da bankalara verilmesi söz konusu olduğunda ise verilecek kurumun teknik şartnamesine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gereklidir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Şubat 2019

(Ekspertiz tarihi: 18 Şubat 2019)

Saygılarımızla,

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


Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)


Muhammed Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401651)



2019/0672

TAPU KAYIT ORNEĞİ

Etaplar: 1. Etap - 1. Etap - 1. Etap		Tarih: 01/01/2019 14:30:00	
Mülkiyet No: 01/01/2019-0001		Mülkiyet No: 01/01/2019-0001	
Mülkiyet No: 01/01/2019-0001		Mülkiyet No: 01/01/2019-0001	
Ticariyet Sicil No:	01/01/2019-0001	Ada/Panelli:	014/1
Ticariyet ID:	15766777	Yatırım No:	0788.02
Coğrafi:	ESTAMER/ESTAMER	Ada/Ticariyet Sicil:	0000
Konut Adı:	ESTAMER		
Konut/Ada Adı:	ESTAMER		
Konut:	ESTAMER		
Coğrafi/Ada No:	15766777		
Konut/Ada:	014/1		

Mülkiyet Bilgileri

İsim/İsim No	Adı	İl/İlçe No	İsim/Ada/Ada	Notlar	Edinim Tarih-Tamam	Ticariyet Tarih-Tamam
(01) 00000000	ESTAMER/ESTAMER	-	1 / 1	0788.02	01/01/2019 - 0788	-

İsim/İsim	Açıklama	Mülkiyet/Ada	Konut Tarih-Tamam	Konut Tarih-Tamam
014/1	014/1 Ada Tarih-Tamam	ESTAMER/ESTAMER	01/01/2019 - 0788	-

İsim/İsim	Ada	Ada	Ada/Ada	Ada	Konut Tarih-Tamam	Ada/Ada
ESTAMER/ESTAMER	014/1/0001	014/1/0001	1/0	ESTAMER	01/01/2019 - 0788	Yok



invest

2019/0672

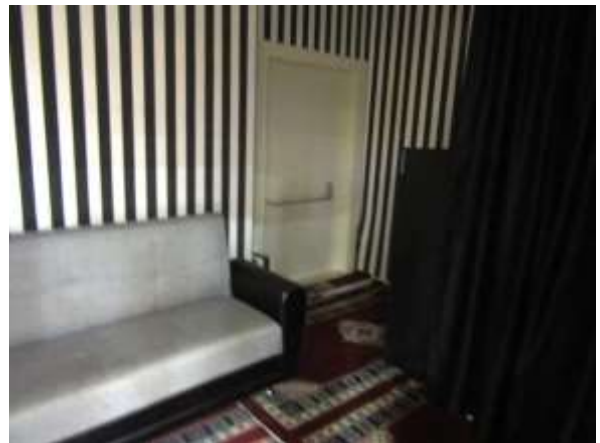


Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	25006616
İl	İstanbul
İlçe	Beykoz
Mahalle/Köy	Çıbuklu
Ada	814
Parçesi	1
Tapu Alanı	0,00
Nitelik	
Mevki	Kireç ocağı yolu
Pafta	247earib
Favorilere ekle	







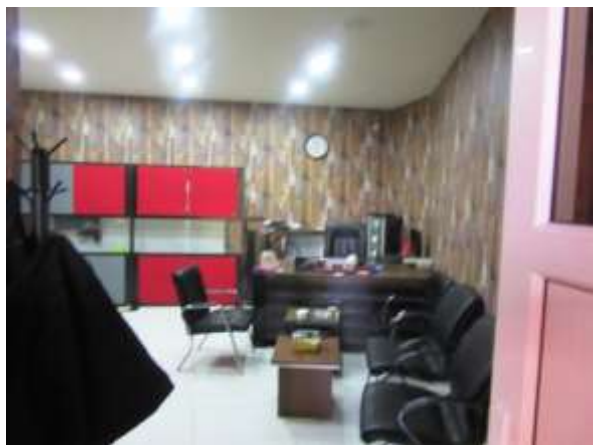




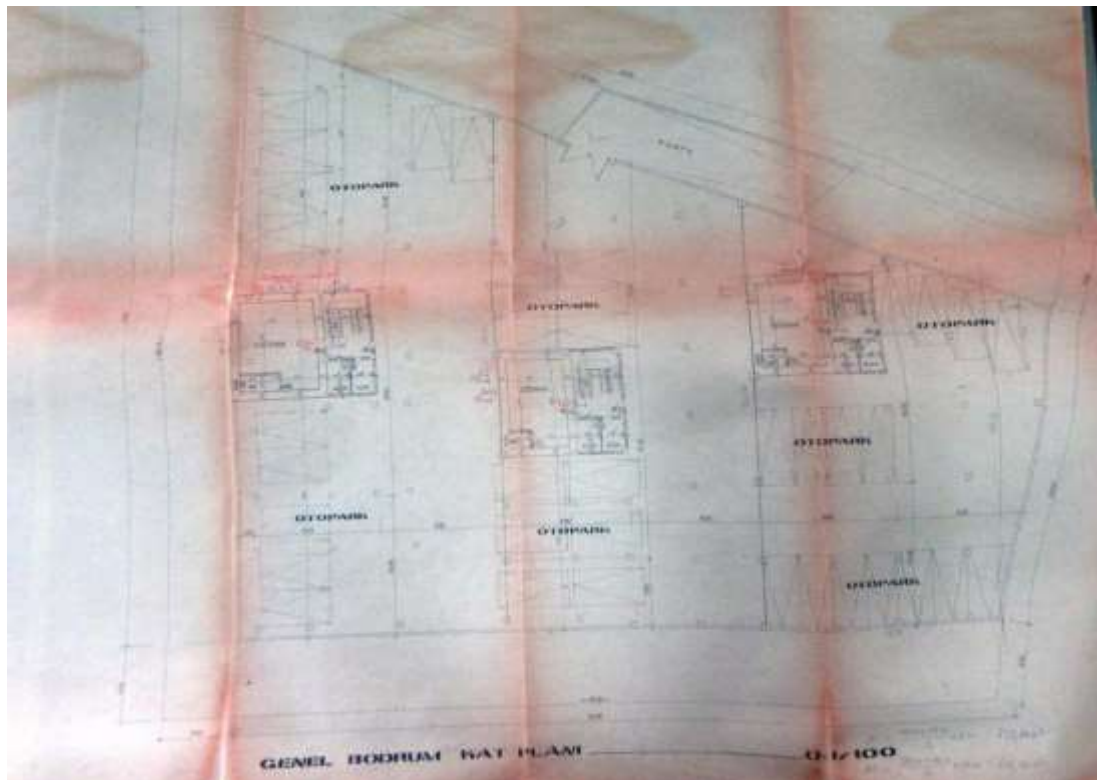
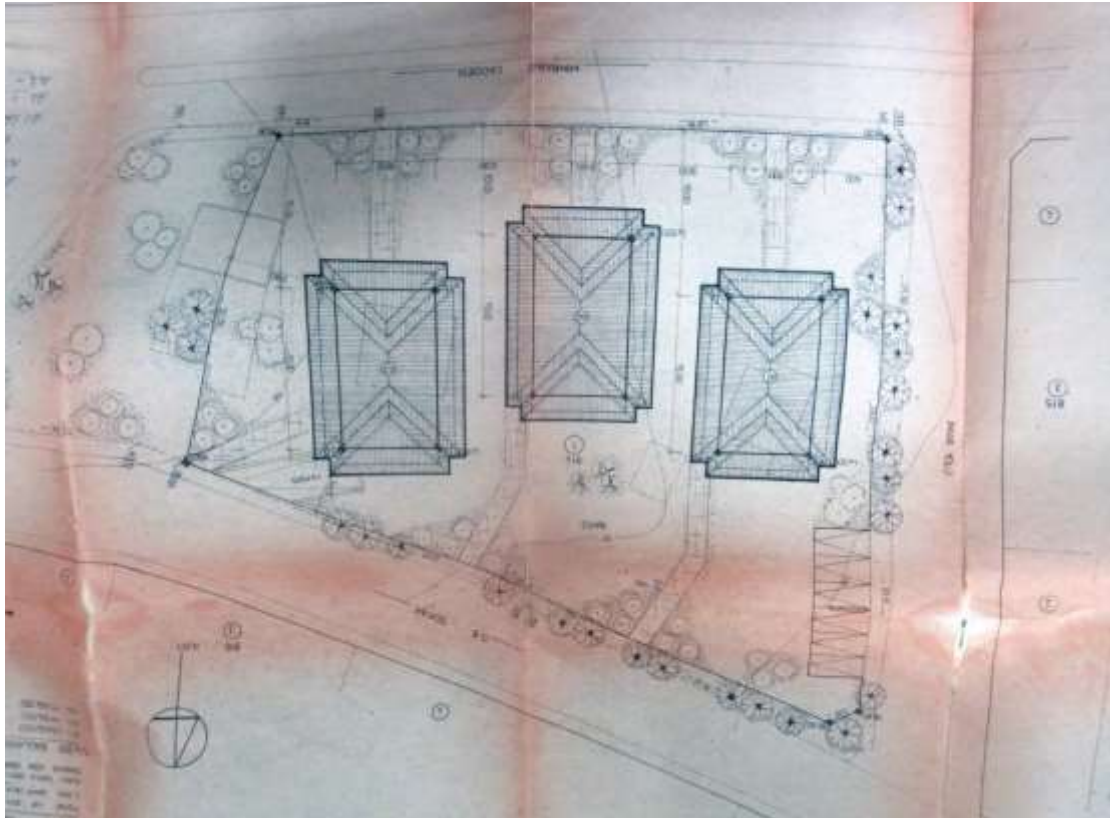


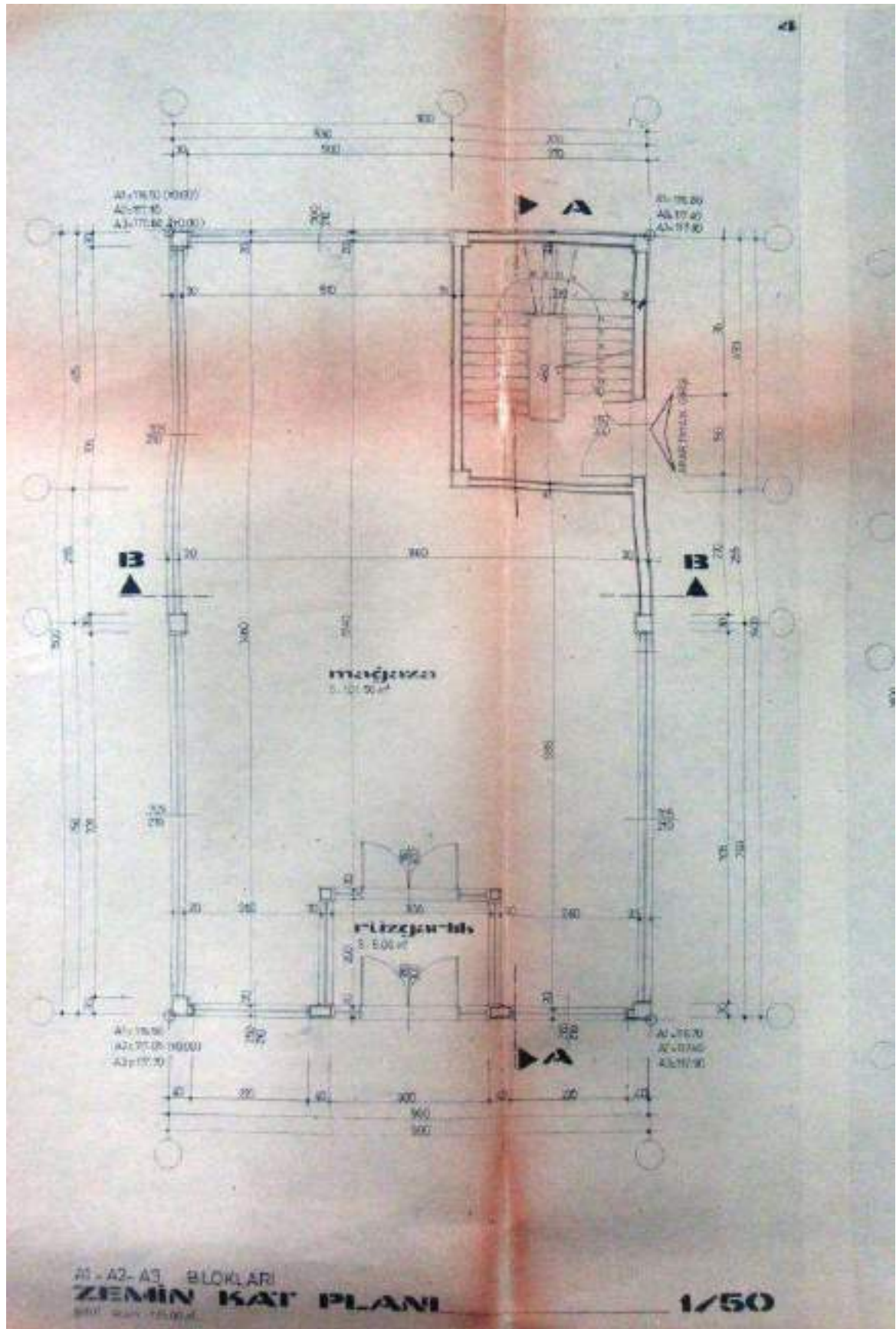


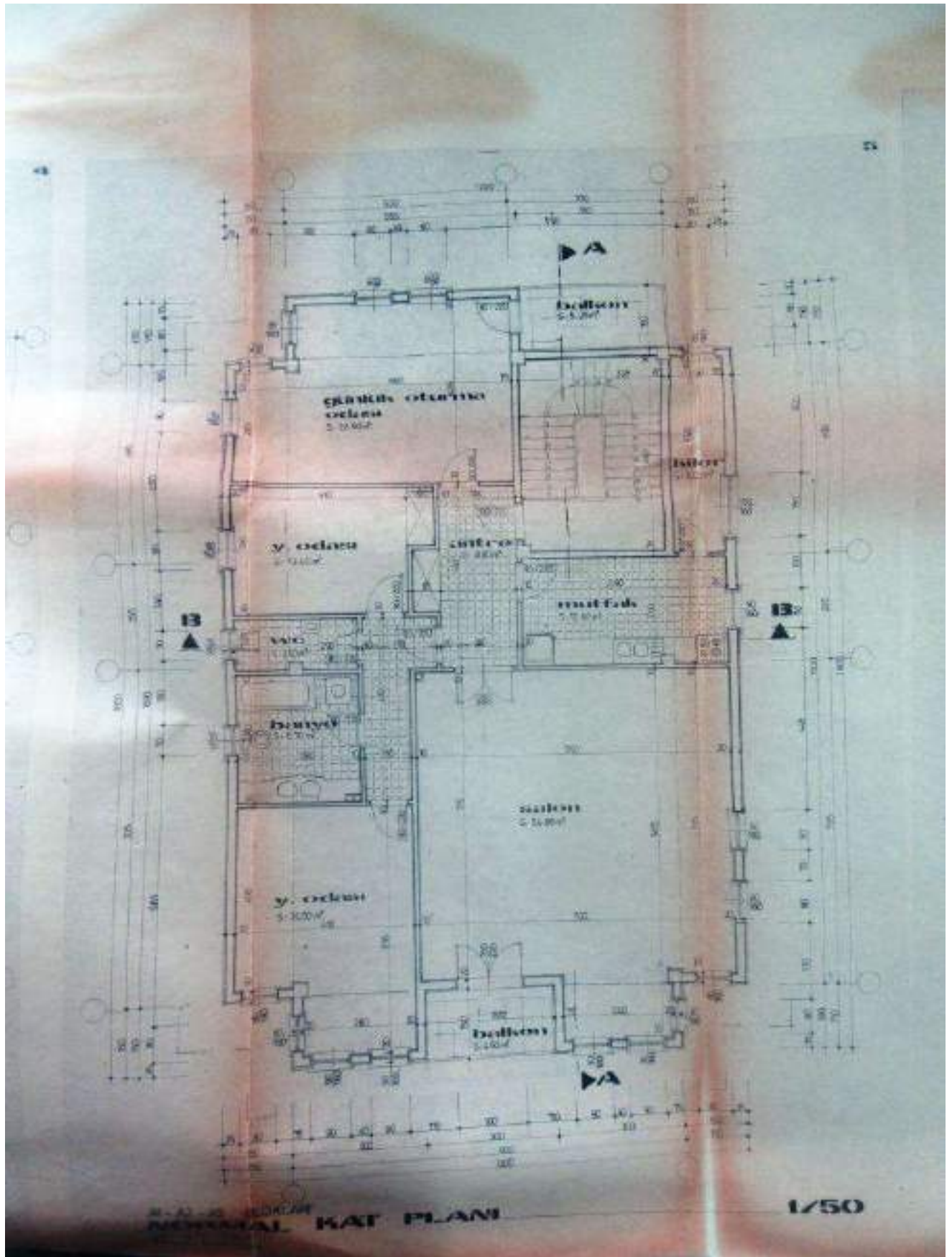


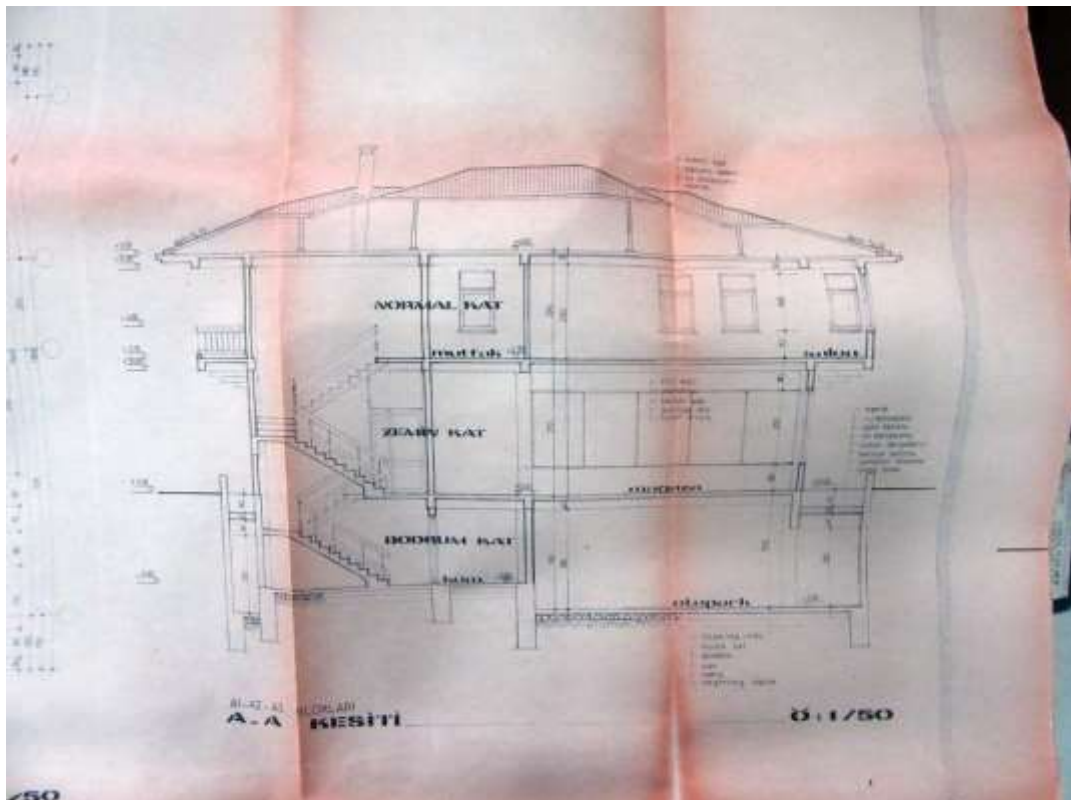
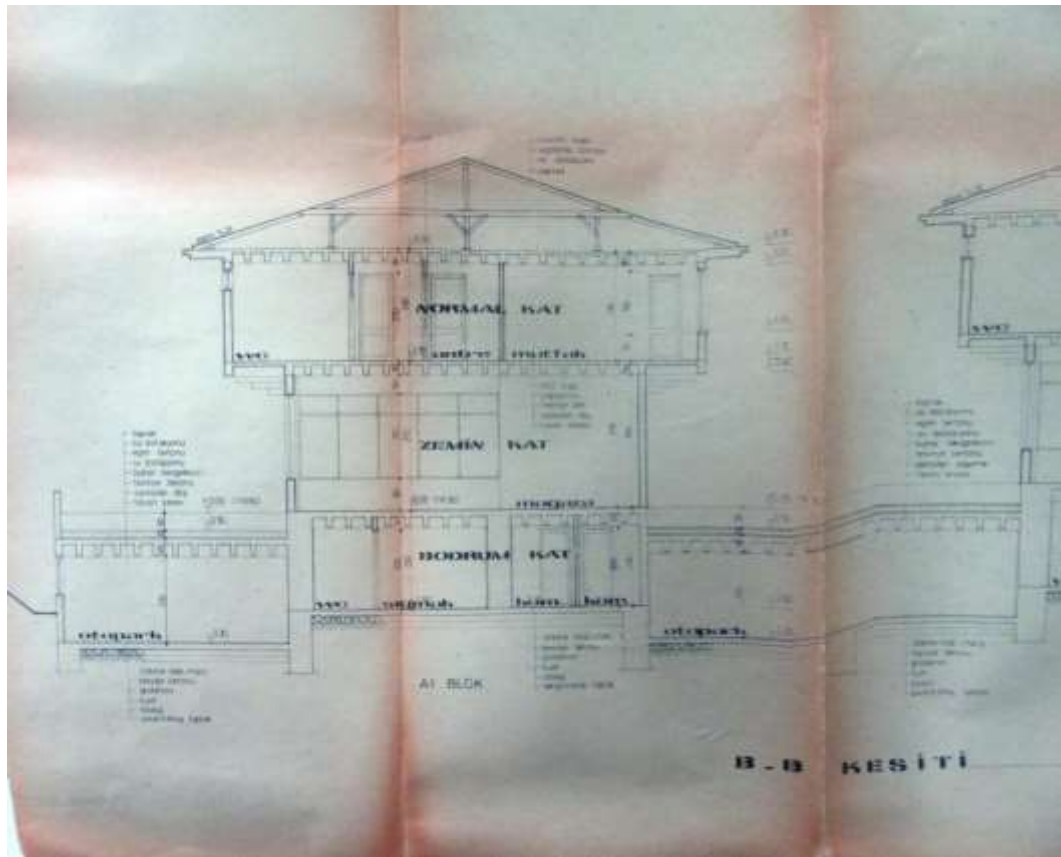


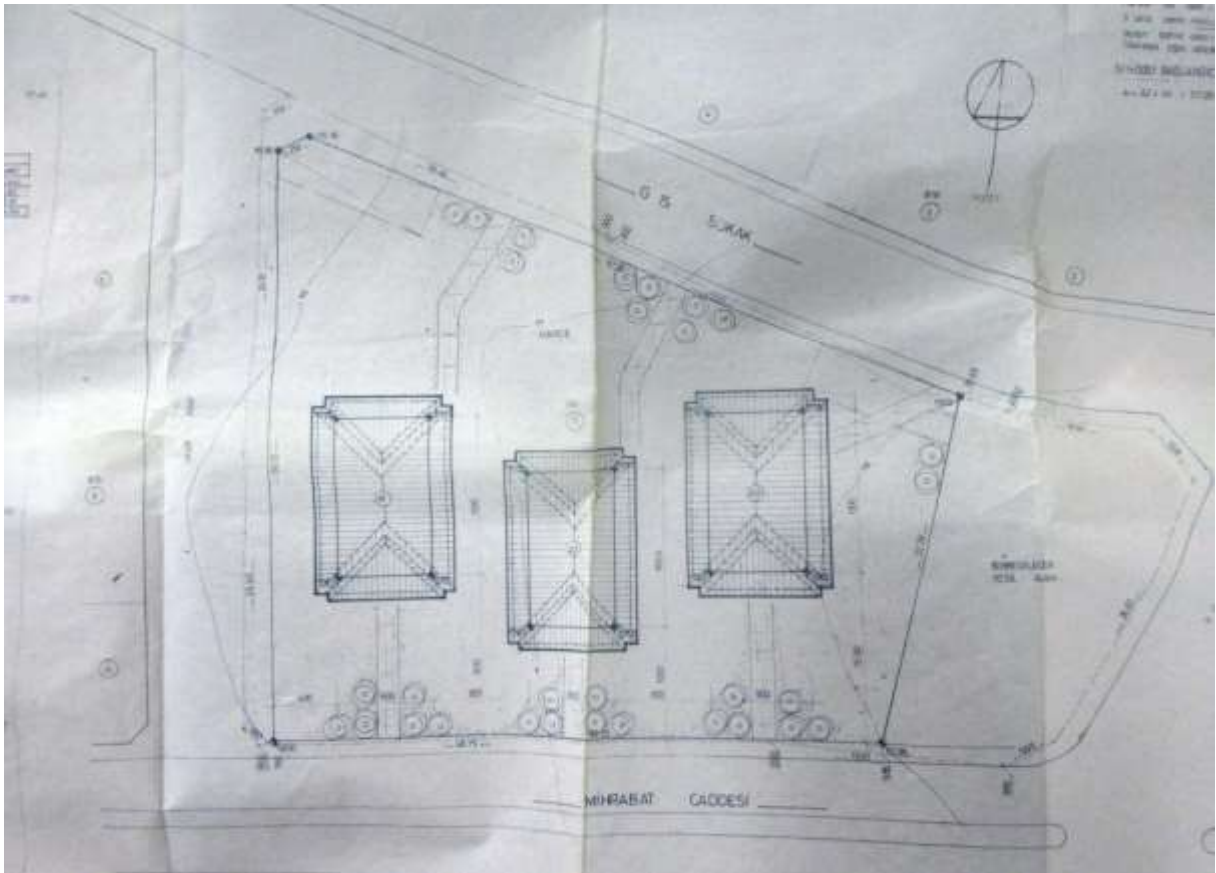
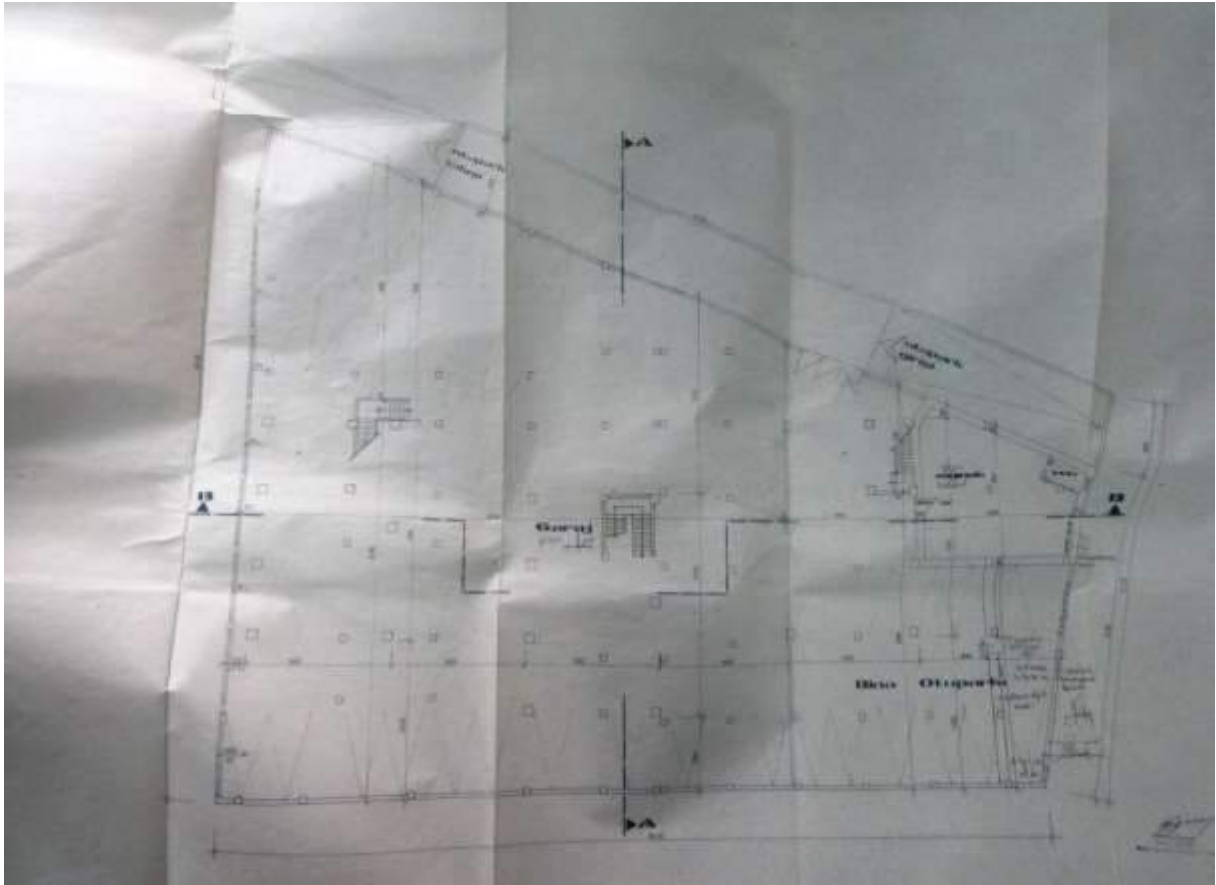
[illegible][illegible]

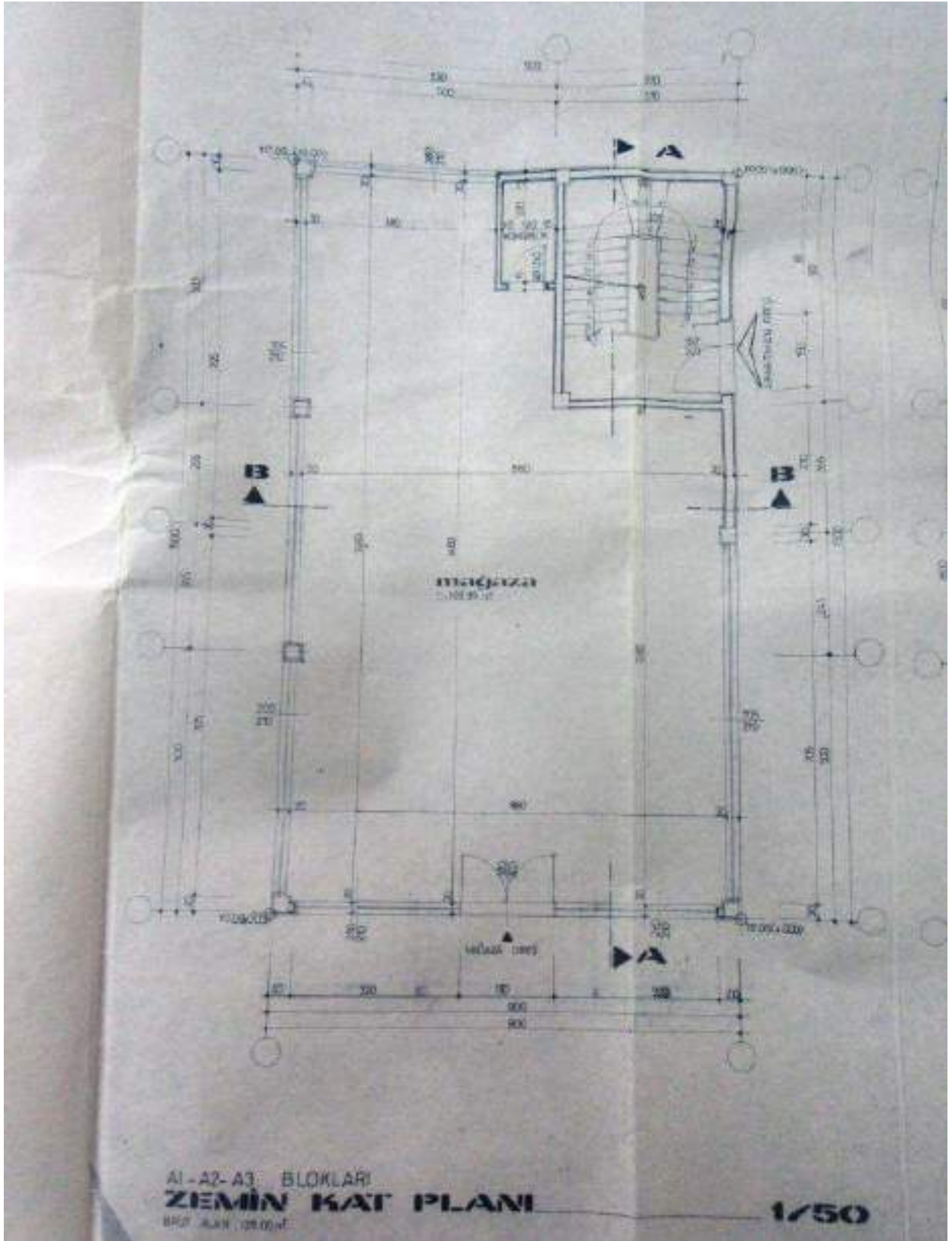


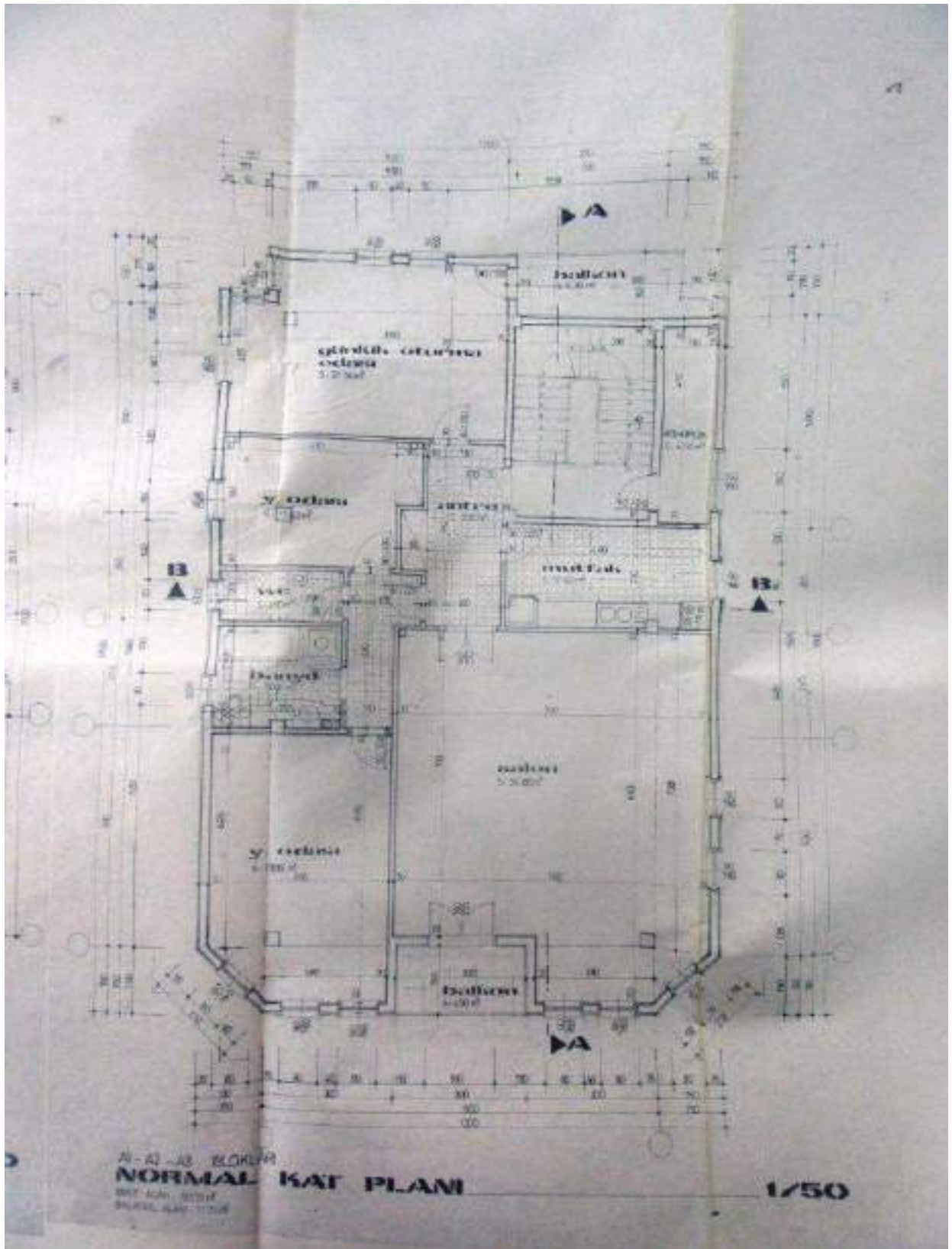


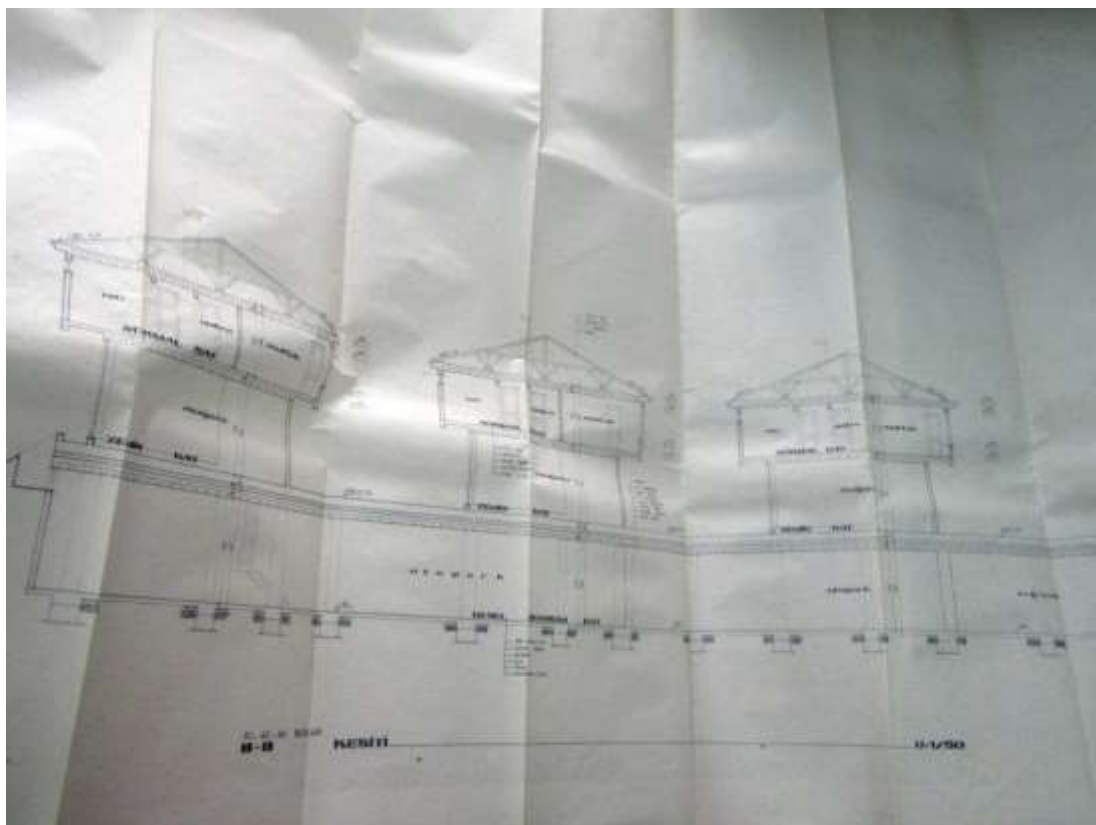
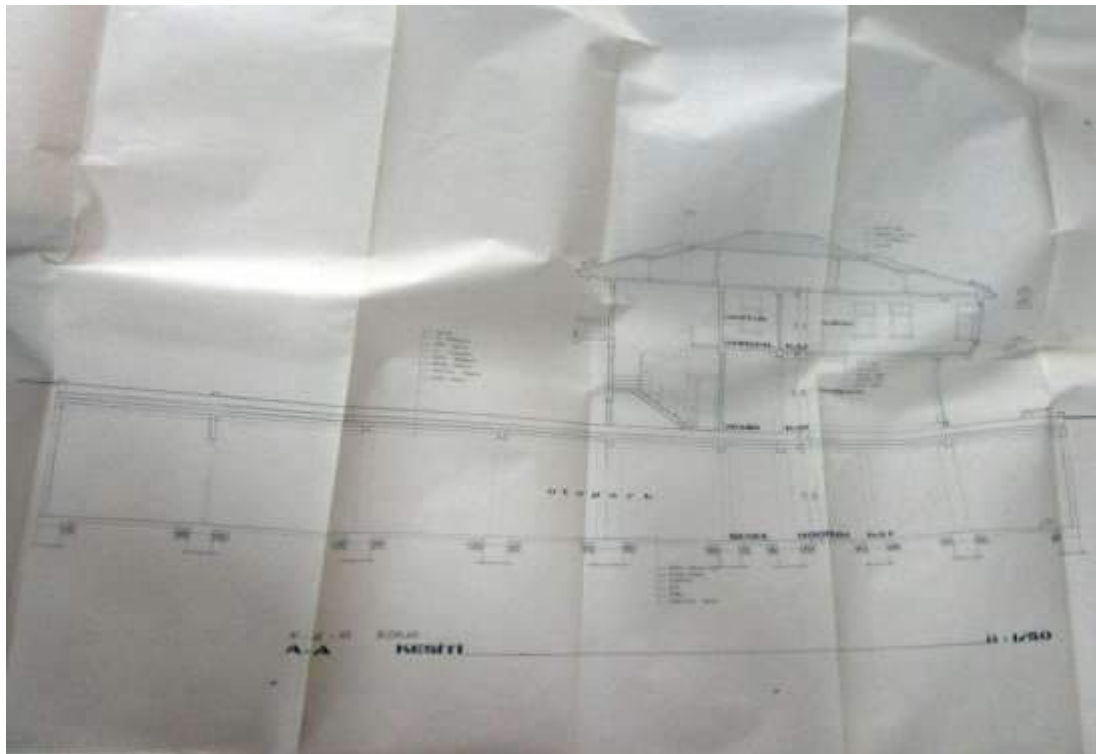














YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER. 849-24.6.92			
1. Ruhsat Veren Kurum Beykoz Belediye Başkanlığı				2. Ruhsat Tarihi 3690-31.12.1992		3. Ruhsat Numarası 3000974	
4. Ruhsat Veriliş Maksadı yeni yapı		5. İmar Durumu Numarası Çubuklu		6. Parça No. 247KATİB		7. Ada No. 814	
8. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. İsmine Türü sofa		12. Yakıt Türü kömür	
13. Tapu Teskil Belgesi Veren Kurum Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü				14. Tapu Teskil Belgesi Tarihi		15. Tapu Teskil Belgesi Numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı İsmail Hakkı YAMAN				20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adres Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz				24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Üstünün Kullanım Maksadı		26. Üstü Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği
32. 1 m ² sının Maliyeti		33. Yapının Süresi	34. Yapının Grubu				
Konut		1	190,	1	2	3	6.50
İşyeri		1	119,				
Ortak mehalller			872,				
Toplam			1180,				
35. Yapının Toplam Maliyeti (Arsa Hariç)		36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
1.460.132.000		1992					
39. İşletimin Cinsi B.A.A.K.		40. İşletimin Doğru Modüsü 20cm. tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MESUL LÜH (TUS)			
42. Mimari Proje 30.12.1992/3690				49. Adı Soyadı Tahir Esener			
43. Statik Proje 30.12.1992/3690				50. Adresi Salamsız Cad.no:33/1 Üsküdar			
44. Tesisat Projeleri 30.12.1992/3690				51. Taahhüdü 30.12.1992/012533			
45. Doğru Toplamı ---		46. Kazı Toplamı 4068m3.		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 4068m3.		52. Kurum Sicil No 2145	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Ödöleceği Yer Belediyemiz hudutlarında toprak döşüm yeri yok				53. Oda Sicil No 2994			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
54. Gelir Maliyeti	55. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutar (TL.)	59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Yol-Kanal Harcı						Trafik Kontrolününun gün ve Sayısı	
Straş İnşaat Harcı						Karan: gereğince parselinden otopark ihtiyacı karşılanmadığından	
Gecik						TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Toplam							
61. Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fennî adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
62. Disiplin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Sema ALDEMİR Teknik Eleman <i>Erdemir</i>		63. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Hüseyin TUNCER Ruhsat Şefi <i>Hüseyin Tuncer</i>		64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür A.Rıza TUNCER Teknik Başkan Yardımcısı <i>A.Rıza Tuncer</i>			

YAPI RUHSAT (BUILDING LICENCE)		A-2		24.9-24.6.93	
BEYKÖZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Kurul Tarihi 24.9-28.5.1993		3. Kurul Kararı 30.001035	
TARİHİ 5.10.1992		4. Mülkiyet 2817-1000829		5. Mülkiyet 247EA IIB 814	
6. Mülkiyet 5.10.1992		7. Mülkiyet 2817-1000829		8. Mülkiyet 247EA IIB 814	
9. Mülkiyet 5.10.1992		10. Mülkiyet 2817-1000829		11. Mülkiyet 247EA IIB 814	
12. Mülkiyet 5.10.1992		13. Mülkiyet 2817-1000829		14. Mülkiyet 247EA IIB 814	
15. Mülkiyet 5.10.1992		16. Mülkiyet 2817-1000829		17. Mülkiyet 247EA IIB 814	
18. Mülkiyet 5.10.1992		19. Mülkiyet 2817-1000829		20. Mülkiyet 247EA IIB 814	
21. Mülkiyet 5.10.1992		22. Mülkiyet 2817-1000829		23. Mülkiyet 247EA IIB 814	
24. Mülkiyet 5.10.1992		25. Mülkiyet 2817-1000829		26. Mülkiyet 247EA IIB 814	
27. Mülkiyet 5.10.1992		28. Mülkiyet 2817-1000829		29. Mülkiyet 247EA IIB 814	
30. Mülkiyet 5.10.1992		31. Mülkiyet 2817-1000829		32. Mülkiyet 247EA IIB 814	
33. Mülkiyet 5.10.1992		34. Mülkiyet 2817-1000829		35. Mülkiyet 247EA IIB 814	
36. Mülkiyet 5.10.1992		37. Mülkiyet 2817-1000829		38. Mülkiyet 247EA IIB 814	
39. Mülkiyet 5.10.1992		40. Mülkiyet 2817-1000829		41. Mülkiyet 247EA IIB 814	
42. Mülkiyet 5.10.1992		43. Mülkiyet 2817-1000829		44. Mülkiyet 247EA IIB 814	
45. Mülkiyet 5.10.1992		46. Mülkiyet 2817-1000829		47. Mülkiyet 247EA IIB 814	
48. Mülkiyet 5.10.1992		49. Mülkiyet 2817-1000829		50. Mülkiyet 247EA IIB 814	
51. Mülkiyet 5.10.1992		52. Mülkiyet 2817-1000829		53. Mülkiyet 247EA IIB 814	
54. Mülkiyet 5.10.1992		55. Mülkiyet 2817-1000829		56. Mülkiyet 247EA IIB 814	
57. Mülkiyet 5.10.1992		58. Mülkiyet 2817-1000829		59. Mülkiyet 247EA IIB 814	
60. Mülkiyet 5.10.1992		61. Mülkiyet 2817-1000829		62. Mülkiyet 247EA IIB 814	
63. Mülkiyet 5.10.1992		64. Mülkiyet 2817-1000829		65. Mülkiyet 247EA IIB 814	
66. Mülkiyet 5.10.1992		67. Mülkiyet 2817-1000829		68. Mülkiyet 247EA IIB 814	
69. Mülkiyet 5.10.1992		70. Mülkiyet 2817-1000829		71. Mülkiyet 247EA IIB 814	
72. Mülkiyet 5.10.1992		73. Mülkiyet 2817-1000829		74. Mülkiyet 247EA IIB 814	
75. Mülkiyet 5.10.1992		76. Mülkiyet 2817-1000829		77. Mülkiyet 247EA IIB 814	
78. Mülkiyet 5.10.1992		79. Mülkiyet 2817-1000829		80. Mülkiyet 247EA IIB 814	
81. Mülkiyet 5.10.1992		82. Mülkiyet 2817-1000829		83. Mülkiyet 247EA IIB 814	
84. Mülkiyet 5.10.1992		85. Mülkiyet 2817-1000829		86. Mülkiyet 247EA IIB 814	
87. Mülkiyet 5.10.1992		88. Mülkiyet 2817-1000829		89. Mülkiyet 247EA IIB 814	
90. Mülkiyet 5.10.1992		91. Mülkiyet 2817-1000829		92. Mülkiyet 247EA IIB 814	
93. Mülkiyet 5.10.1992		94. Mülkiyet 2817-1000829		95. Mülkiyet 247EA IIB 814	
96. Mülkiyet 5.10.1992		97. Mülkiyet 2817-1000829		98. Mülkiyet 247EA IIB 814	
99. Mülkiyet 5.10.1992		100. Mülkiyet 2817-1000829		101. Mülkiyet 247EA IIB 814	
102. Mülkiyet 5.10.1992		103. Mülkiyet 2817-1000829		104. Mülkiyet 247EA IIB 814	
105. Mülkiyet 5.10.1992		106. Mülkiyet 2817-1000829		107. Mülkiyet 247EA IIB 814	
108. Mülkiyet 5.10.1992		109. Mülkiyet 2817-1000829		110. Mülkiyet 247EA IIB 814	
111. Mülkiyet 5.10.1992		112. Mülkiyet 2817-1000829		113. Mülkiyet 247EA IIB 814	
114. Mülkiyet 5.10.1992		115. Mülkiyet 2817-1000829		116. Mülkiyet 247EA IIB 814	
117. Mülkiyet 5.10.1992		118. Mülkiyet 2817-1000829		119. Mülkiyet 247EA IIB 814	
120. Mülkiyet 5.10.1992		121. Mülkiyet 2817-1000829		122. Mülkiyet 247EA IIB 814	
123. Mülkiyet 5.10.1992		124. Mülkiyet 2817-1000829		125. Mülkiyet 247EA IIB 814	
126. Mülkiyet 5.10.1992		127. Mülkiyet 2817-1000829		128. Mülkiyet 247EA IIB 814	
129. Mülkiyet 5.10.1992		130. Mülkiyet 2817-10008			

YAPI RUHSATI
BUILDING LICENCE

A-2

BEYOĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YENİ YAPI

ÇUBUKLU

5.10.1992

2817/1000829

SOBA

KATI

BEYOĞ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

22.12.1992

2448

YAPI SAHİBİNİN

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

İsmail Hakkı YAMAN

SEYKÖZ

9359610026

Yevsipağa Cad. No:78 / BEYOĞ

1.186.146.892

1992

600.000.000

1.786.146.892

B.A.E

20cm. Tuğla

30.12.1992/ 3690

30.12.1992/ 3690

30.12.1992/ 3690

3.341m3

3.341m3

2145

2994

Belediyemizin

hukuklarında toprak düzeni yeri yoktur.

RUHSATLA İLGİLİ MÜTEAHHİT BELİRLER

29.12.1992-7378

187.213.840

10.599.400

197.813.249

38x konusu harçlar parseldeki üç bina için, toplu olarak tahsil edilmiştir.

Teknik Eleman

İsmail KASIMAN

Yapı Denetim Şe:1

Bulent GENOL

Teknik Bakım Yardımcısı

A.Rıza TUNÇER



invest

2019/0672



BEYKOZ BELEDİYE ENCÜMENİ

Karar No : 2000996
Karar Tarihi : 04-07-2000

GZETİ :

2960 sayılı yasanın 13. ve 18.maddelerinin uygulanması hakkında,

TEKLİF :

Yapı Denetim Müdürlüğünün 29.06.2000 tarih ve 1894 sayılı teklifi incelendi.

KARAR :

Beykoz İlçesi, Kavacık mah.Mihrabat Cad. 203 kapı numaralı 247 pafta,814 ada 1 parsel sayılı yerde (sahibi) Fatih İZGİ tarafından yaptırılan inşaat ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından 2960 sayılı yasanın 11 maddesine göre 01.05.2000 tarih 2867 sayılı yapı tatil tutanağı ile tesbit edilmiş olup tutanağın iki nüshası inşaatın görülen yerlerine mühür levhalarıyla birlikte asılmıştır.

Şöz konusu ruhsat ve eklerine aykırı inşaatın 2960 Sayılı Bogaşıcı İmar Kanununun 13.maddesine göre ruhsatına aykırı kısımlarının yıkılmasına ve 2960 sayılı yasanın 18.maddesine göre inşaat sahibi olan Fatih İZGİ hakkında Savcılığa suç duyurusunda bulunulmasına Belediye Encümentinin 04.TEMMUZ.2000 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

İSRAN YAVUZ
İSRAN YAVUZ

DOĞAN BENGÜL
ÖYE

RİFAT ÇİRAK
ÖYE

ŞAHİN ERNİET
ÖYE

CENAL ÇİNER
ÖYE

SEMER ÇEKEREK
YAZI İSL.MD.

İMER ÇELİK
İMER ÇELİK

MERAL DOĞAN
SAGLIK ÇEL.MD.V..

REN SAKTAK
VETERİNER MD.

CENGİZ SAK
FEN İSL.MD.

SEMA SÖYÜK
HAYAT İSL.MD.7.

EMRAH SÖZÜK
PERSONEL VE İSL.MD

EMRAH SÖZÜK
TİFİS KURULU MD.



invest

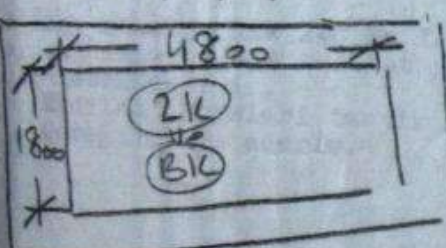
2019/0672

YAPI TATİL TUTANAGI							2867
Mahalle		Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokak	Tarih: 26.05.2000
BEYOĞUZ	Kavacık	247 Ea-2b	814	1	203	Mibinbert cd.	İlgili Yasa ve Mad. 3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Ruhsat Tarihi ve Numarası		Sahibinin Adı, Adresi		Mesul Fen Adının Adı, Adresi		
28.5.1093 30001036 30001035 30001034			İsmail Yaman (Mehmet Turizm Tic. San. A.Ş.)				
1. Döşem, 1. zemin, 1. Normal Katın üzerine, Gelik konutları için Gabi katı yaparken durdurulmuş mülklerde idi.							
Gelik konutları için Gabi katı 1. K 2. K 3. K 4. K							
2960 sayılı Beğenir kanunun 13-18 maddesi ve ... sayılı kanunun ... maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürtenerek ... sureti ... verilmek astımak suretiyle tebliğ edilmiştir. Bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.							
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL. ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI	MALİ SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI				
Emre Hacı	Emre BZAKA	Alihan Albayrak	Emre BZAKA				



invest

2019/0672

YAPI TATİL TUTANAĞI						
I. 1509		2230		Tarih : 8.12.1998		
Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.
ÇUBUKLU	247 EA 2-b	814	1	203	mihrebet	3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Adaminin Adı, Adresi		
1	1. Hakkı YAMAN mihrebet cad. 203 ÇUBUKLU			Mertem Turizm İnş Tic. San. AŞ.		
03.12.1998 Tarihinde Yapılan mülkiyet kontrolünde mevcut (ZK) üzerine çatı kat çalışması yapılırken çalışma durduruldu. Tekrar çalışmaya devam ettirildiğinden mühürlenerek zabıt altına alındı. Yetkili Teknik Personel, mal sahibi bulunamadı. İlk zabıt 8.9.1994 tarih ve 1509 sayılıdır.						
G.15 SK  MIHREBAT CAD.						
500 sayılı İmar kanununun 13-18 maddesi ve sayılı kanunun maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek edilmiştir. Bir sureti İnşaat verilmek üzere asılmak suretiyle tebliğ edildiğine dair durdurma bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI		BEL. ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI	
Hasan	Nispetin TUNCER					



invest

2019/0672

Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Köpi	Ekoloji	Yazı ve Mes.
Cubuklu	247 EA DB	814	1	-	M. H. Rabat Caddesi	3134/42-32 2360/11-12 13
Ruhsat Tarih ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Admininin Adı, Adresi		
3000/036 29.5.1977	R. H. Rabat M. H. Rabat Caddesi No 202			T. H. Rabat T. H. Rabat Caddesi No 202		
8-9-1976 tarihinde, yapılan mütaka kontrolünde, mevcut ruhsatta bir üç blok'un N. kol sitema hizasında, zemin katın itibaren, çelik konstrüksiyon ve ram kaplama ile cephe kaplanarak, üç blok birleştirildiği, tesbit edilerek inşaatı durdurulmuştur.						
G. 15 Sokak 48 m 18 m A₁ A₂ A₃ M. H. Rabat Caddesi ön görünüş						
Sayıb kanununun maddesi ve sayılı kanununun maddelerine istinaden işlem yapmak üzere inşaat mühürleriyle sureti asılmak suretiyle tebliğ edilmesine dair durdurma nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİSİ ADI, SOYADI, İMZASI			
M. H. Rabat	M. H. Rabat		M. H. Rabat			



invest

2019/0672

YAPI TATİL TUTANAGI						
2351						Tarih: 5.7.2009
Mahallisi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.
Gutuklu	243 6A-26	814	1	203	Mihriban Cad	3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Adamının Adı, Adresi		
	Meltem Turanlar Tic. San. A.Ş.					
Yapılan kontrolde 8-12-1998 gen 2730 sayılı Zabitanın Sıra Cati Gökmenlerin in denum ettiği parçelerle Zabit Tutuldu insoat faaliyetleri durduruldu						
G-13. Sokak 13m 4.8m Çelik Cati 						
Mihriban Cad.						
sayılı kararın konusunun 11-12-13 maddesi ve sayılı kararının maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere insoat mühürlenerek sureti veyahut aslının suretiyle tebliğ edildiğine dair durdurma (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL. ZABİTA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI			
Taner	Hüseyin TUNCEL					



B E Y K O Z B E L E D İ Y E E N C U M E N İ

Karar No : 9801059
Karar Tarihi : 24-09-1999

ÖZETİ:

3194 Sayılı Yasanın 40.Maddesinin uygulanması hakkında.

TEKLİF:

Beykoz,Cubuklu Mah. Mıhrabat Sok. 247 pafta, 814 ada, 1 parsel sayılı yerde MELTEM TURİZM İNŞ.TİC.VE SAN.A.Ş.'ye ait ruhsatsız olarak yapılan yapı için Yapı Tatil Tutanakı tutulmuş ve 2900 Sayılı Yasa gereği Belediye Encümenince gerekli karar alınmıştır.

Ayrıca,bu yapının yapılmasına bağlı olarak çevrede,yapının etrafında umumun sağlık ve selametini ihlal eden enkaz ve birikintilerin meydana geldiği tespit edilmiştir.
(3194 Sayılı Yasanın 40.maddesi gereği)

Bu mahzurların...gün içinde giderilmesi,belirtilen süre içinde mahzurların giderilmemesi halinde Belediyece giderilmesi ve masraflarının % 20 fazlasıyla ilgililerden alınması ile ilgili İmar Müdürlüğünün 23.09.1999 tarih ve 2262 sayılı teklifi.

KARAR:

Beykoz, Cubuklu Mah. Mıhrabat Sok.247 pafta, 814 ada, 1 parselde MELTEM TURİZM İNŞ.TİC.VE SAN.A.Ş.'ye ait inşaatı 3194 Sayılı Yasanın 40.maddesi gereğince yapının etrafında bulunan umumun sağlık ve selametini ihlal eden enkaz ve birikintilerin giderilmesi için ilgisine kararın tebliğinden itibaren 7 gün süre verilmesine,belirtilen süre içinde mahzurların giderilmemesi halinde Belediyece giderilmesi ve masraflarının % 20 fazlasıyla ilgililerden alınmasına Belediye Encümeninin 24.EYLÜL.1999 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

ALİ İZZET KIZILAN
BELEDİYE BAŞKANI

ATILAN JİHAN
ÖZ

ERDOĞAN TIRAZI
ÖZ

BENNET BİRİCİ
ÖZ

SERİN KALAY
ÖZ

SEREN ÇEKİRGE
YAZI İŞL.ND.

ÖMER ÇELİK
HESAP İŞL.ND.

MERAL ŞENAZAR OCAK
SAĞLIK İŞL.ND.V.

ÖZALP KALAY
HESAP İŞL.ND.

SEFA TOZDEMİR
FEN İŞL.ND.

KEMAL SÖZDAS
HESAP İŞL.ND.V.

ERDÜLLER BİLGE
PERSONEL İŞL.ND.

ERDÜLLER BİLGE
TUTULAN İŞL.ND.

AYTEN YILMAZ
MEKATİP



invest

2019/0672

KARAR		BEYKOZ BELEDİYE ENCÜMENİ
No	Tarih	
934	22.MAYI.1995	

GZETİ :

2960 sayılı yasanın 13. ve 18.maddelerinin uygulanması hakkında.

TEKLİF :

İmar ve Planlama Müdürlüğünün 22/03/1995 tarih ve 755... sayılı teklifi incelendi.

KARAR :

Beykoz, ... Mahallesi, ... sokak, ... kapı numaralı, 247.2118 m²ta, ... ada, ... parsel sayılı yerde ... tarafından ... tarafından ... sorumlu olduğu devir eden inşaat ruhsatı ve eklerine aykırı görüldüğünden aykırılıkları 22/03/1995 gün ve 755... sayılı yapı tatil kararı ile belirlenmiş ve mühürlenerek durdurulmuştur.

İlgisine 09/09/1994 tarih ve 755... sayılı yasa ile 30 günlük yasal süresi içinde yapıyı ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi için teklifler yapılmış ancak, ilgili bu süre içinde yapılmış yükümlü olduğu yasal işlemleri yerine getirmemiştir.

Eklenmiş ruhsat ve eklerine aykırı inşaat Boğaziçi Sit Alanında kaldığından 2960 sayılı yasanın 13.maddesine göre yıkılmasına ve 2960 sayılı yasanın 18.maddesine göre inşaat ruhsatı olan ... ile mesul fen adamı olan ... hakkında Savcılığa müt. duyurusunda bulunulmasına Belediye Encümeninin 22/03/1995 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

Av. ... F.DALGİÇ M.KALAYCI İ.KURT M.ÖZGÜLÜĞÜ A.ATA S.DOĞAN
Beşen Yardımcısı Üye Üye Üye Üye Yazı İc.Md.V. Hesap İc.Md.V.

M.ÖZGÜLÜĞÜ İ.TUFEKÇİ S.TUZEMEN Z.ÜZER E.BİLGİ C.ERİŞ
Beşen İc.Md.V. Veteriner Md. Fen İc.Md. Hak.İc.Md.V. Per.ve Egt.Md.V. Teftiş Krl.Md.

A.YAYNACI
ASLİYİN AYKIDIR.



invest

2019/0672