

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

**1 ADET DÜKKAN ve 4 ADET BÜRO
(12734 PARSEL)
KAĞITHANE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3469

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE 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	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
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



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 GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest 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:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3469
Değerleme Konusu	Merkez Mahallesi, Seçkin Sokak,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 3, (12734 Parsel)
	Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,
	12734 nolu parsel (Bkz. Ekler)
	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme
	konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli
İmar Durumu	: 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

12734 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.300.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	21.594.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç 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 yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım 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.



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 bilgilendirilmiş 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 değerlendirilmeden 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.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12734 no'lu parselde kayıtlı 1 adet dükkan ve 4 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kağıthane
MAHALLE	:	Merkez
PAFTA NO	:	13
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	12734
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	8 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	2.815,00 m ²

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
1	1.Bodrum	Dükkan	1550 / 60000	529	52381	24003	27.09.2021
44	1.	Ofis	708 / 60000	530	52424	24003	27.09.2021
45	2.	Ofis	900 / 60000	530	52425	24003	27.09.2021
81	4.	Ofis	786 / 60000	530	52461	24003	27.09.2021
86	4.	Ofis	616 / 60000	530	52466	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.) (29.12.2016 – 25177) (Tümü)
- Yönetim Planı : 10/09/20115(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10.09.2015 – 17515) (Tümü)

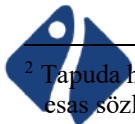
Rehinler Bölümü:

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 18.07.2017 tarih 12899 yevmiye no ile 1.0 dereceden 3.200.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

44 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 26.07.2017 tarih 13415 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.200.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.



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.

45 ve 81 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 01.02.2022 tarih 3086 yevmiye no ile 1.0 dereceden 5.650.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

86 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 10.02.2021 tarih 3415 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.200.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

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

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

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."

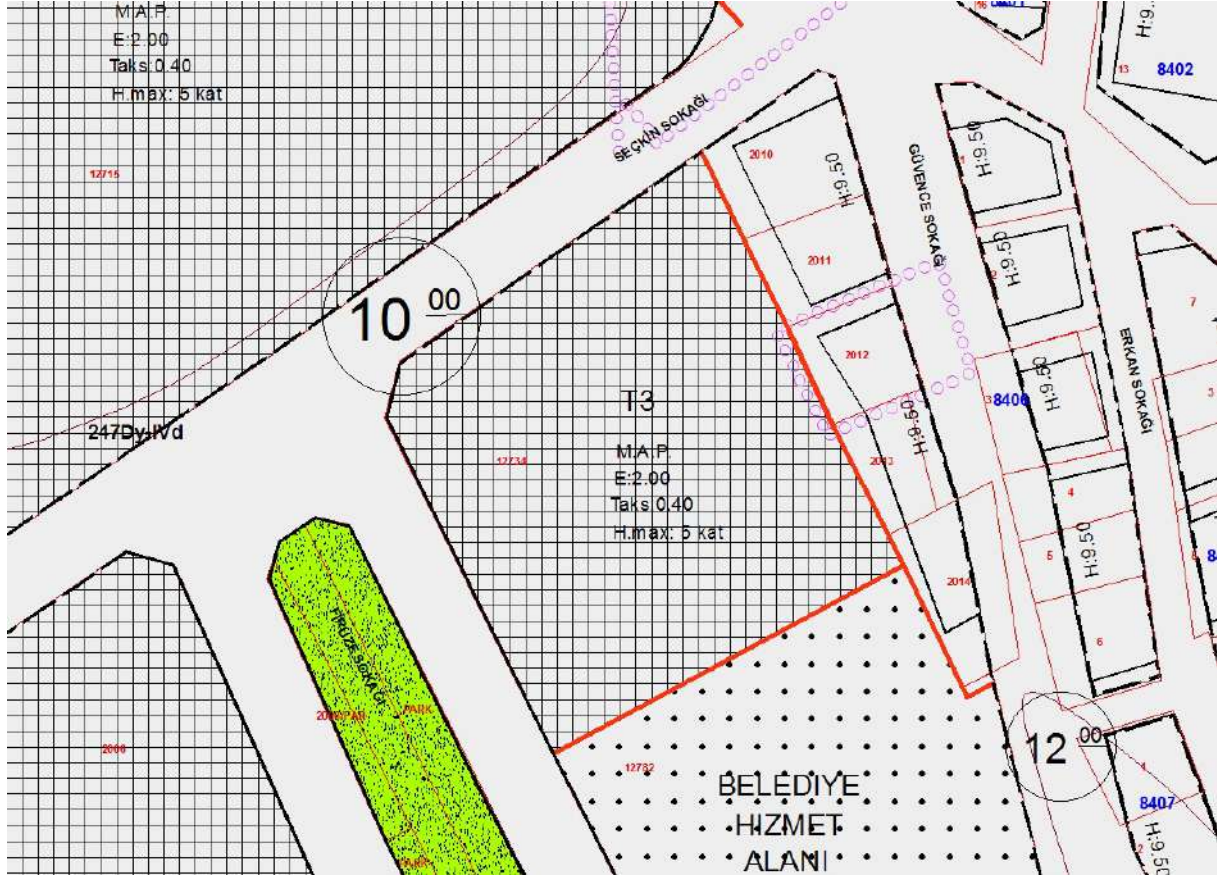
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı 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, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.



4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE 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 (08.05.2013 - 3/75)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	80	4.782,14
DÜKKAN	15	1.192,42
ORTAK ALAN		6.223,00
TOPLAM	95	12.197,56
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI (13.11.2015 - 9/56)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	95	5.973,95
ORTAK ALAN		6.223,61
TOPLAM	95	12.197,56
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (01.04.2016 - 3/10)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
OFİS VE İŞYERİ	95	5.973,95
ORTAK ALAN		6.223,61
TOPLAM	95	12.197,56

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 mevcut malikleri adına 27.09.2021 tarihinde tescil edildiği, bu tarih sonrasında tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

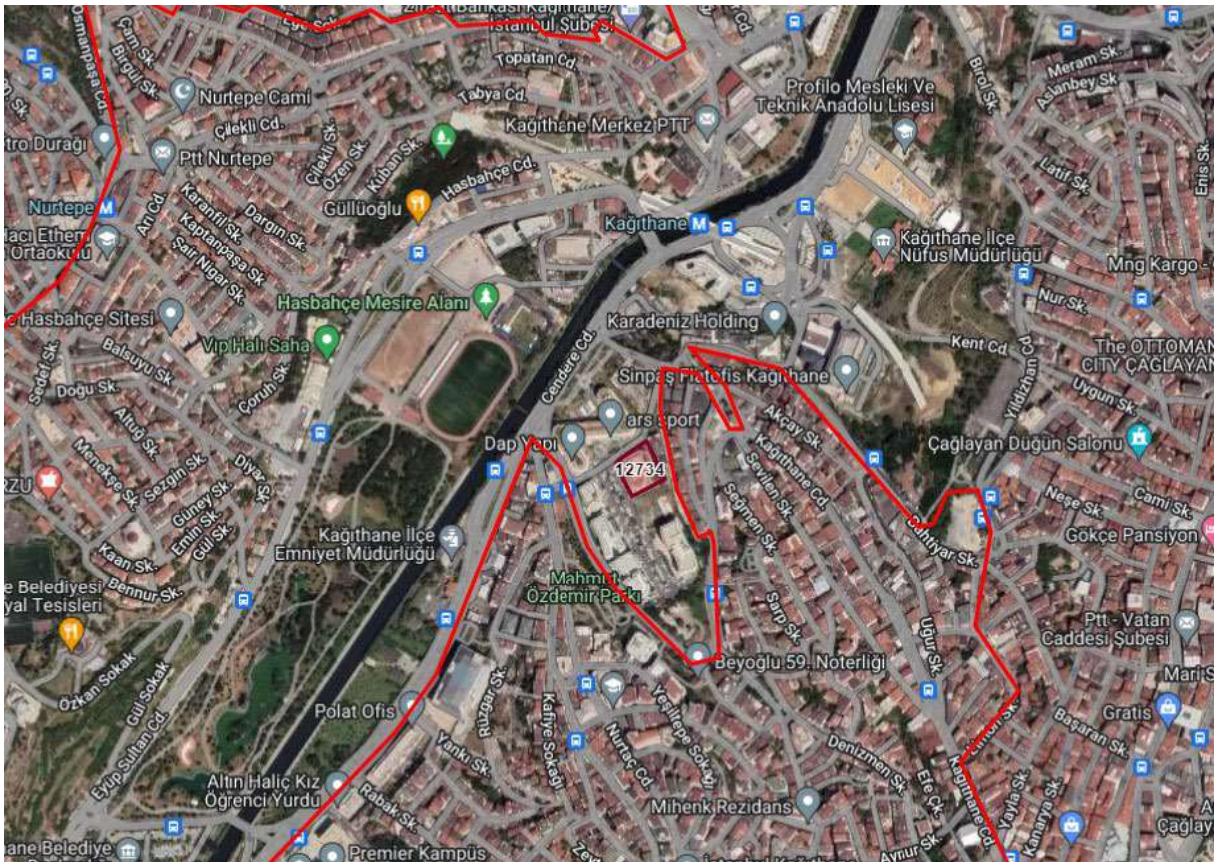
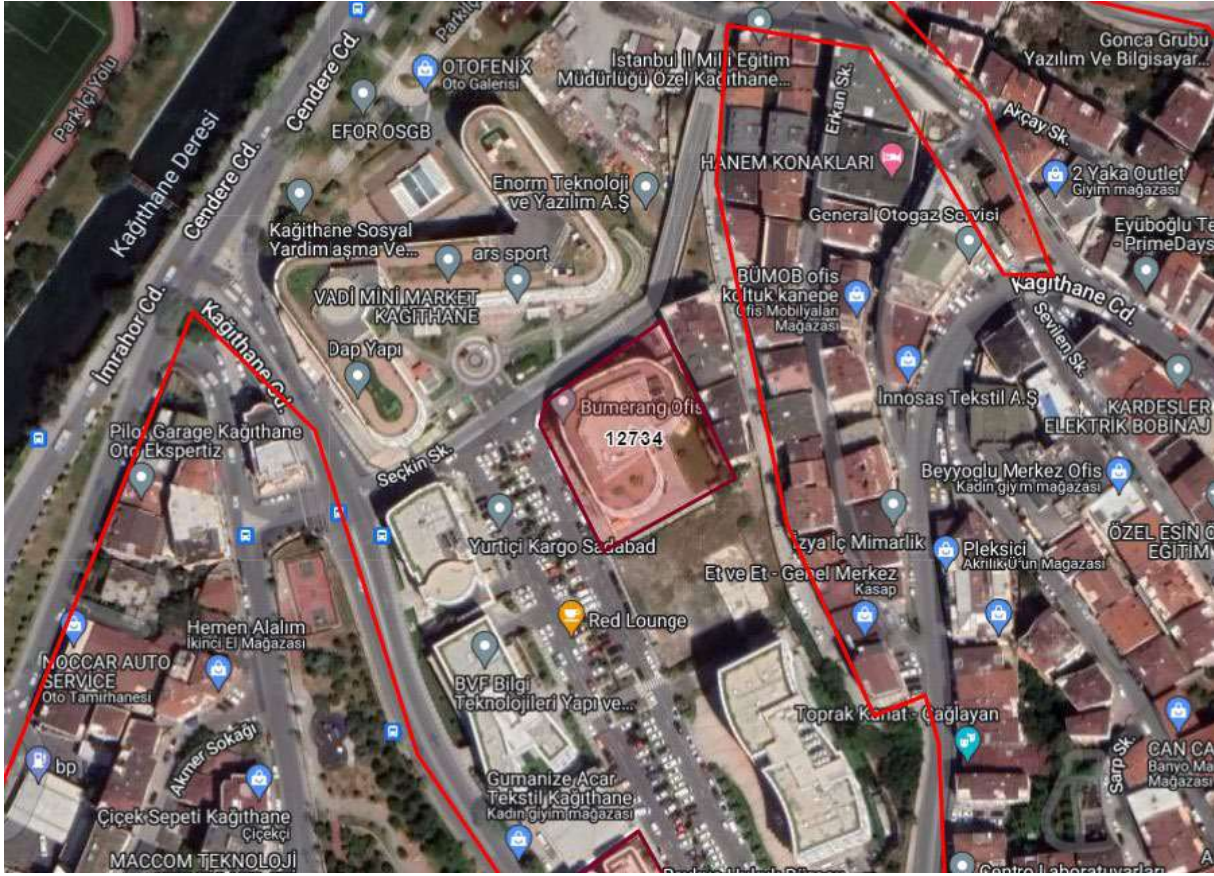
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 12757 nolu parselde yer alan 5 kapı nolu Oficity Sitesi / Y Ofis bünyesinde yer alan 13 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, ticaret merkezleri, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondü niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Gününbirlik 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.





invest

2022/3469

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 Bumerang Ofis 2.815,00 m² yüzölçümlü olan 12734 nolu parselde konumlandır.
- Bina, 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 3. ve 2. bodrum katlarında, bina ortak alanları; 1. bodrum katında, bina girişi, 12 adet dükkan ve bina ortak alanları; zemin katında, 3 adet dükkan ve 12 adet ofis; normal katlarında 17'şer adet ofis olmak üzere toplam 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kat seviyesinden ve kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
1	1.Bodrum	Dükkan	114
44	1.	Ofis	57
45	2.	Ofis	74
81	4.	Ofis	65
86	4.	Ofis	50

- Taşınmazların bir kısmı kullanım fonksiyonları doğrultusunda tefriş edilmiş bir kısmı ise Shell&core halindedir. Taşınmaz bünyesindeki işyerlerinin kiralama ya da satışları 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 sınırlandıran 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 değer 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 üretilip 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.

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 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 yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.



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

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran 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 ortalama sıcaklık 28°C'dir.

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

İstanbul kent 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) 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)
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 brüt 133 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 20.000,-TL (m²: 150,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 235 75 79)
16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı toplam brüt 250 m² kullanım 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 değer 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 değer 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.

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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan 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 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 (m ²)	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/m ²)	27.941	33.250	33.929	47.914	41.044
Konum Düzeltmesi (%)	35%	20%	10%	-5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	50%	60%	35%	50%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	35%	20%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	125%	90%	85%	31%	55%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	62.865	63.175	62.770	62.530	63.660
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	63.000				
SATILIK DÜKKAN					

Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m ²)	103	60	55	54
İstenen Fiyat (TL)	20.000	10.000	7.900	10.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	19.000	9.500	7.505	9.500
Birim Değer (TL/m ²)	185	160	135	175
Konum Düzeltmesi (%)	5%	5%	30%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	45%	55%	55%	40%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	60%	85%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	278	256	250	254
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	260			
KİRALIK DÜKKAN				

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

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

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



8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan	63.000	260	114	7.200.000	29.650
44	Ofis	45.090	185	57	2.550.000	10.550
45	Ofis	45.090	185	74	3.350.000	13.700
81	Ofis	45.090	185	65	2.950.000	12.050
86	Ofis	45.090	185	50	2.250.000	9.250
TOPLAM				360	18.300.000	75.200

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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



Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde

edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, 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;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL 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)	PAZARLIKLIL 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	BRÜT ALAN (m ²)	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	Dükkan	114	0,05	29.650	355.800	7.116.000
44	Ofis	57	0,04	10.550	126.600	3.165.000
45	Ofis	74	0,04	13.700	164.400	4.110.000
81	Ofis	65	0,04	12.050	144.600	3.615.000
86	Ofis	50	0,04	9.250	111.000	2.775.000
TOPLAM				75.200	902.400	20.781.000



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 değer 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. Raporu 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	18.300.000
Gelir Yaklaşımı	20.781.000
Uyumlaştırılmış Değer	18.300.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme 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



veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin 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 değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **18.300.000,-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 75.200 TL yıllık toplam kira değerleri ise 902.400 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 5 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.

12734 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.300.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	21.594.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman 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. 05 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 29 Ağustos 2022)

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

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

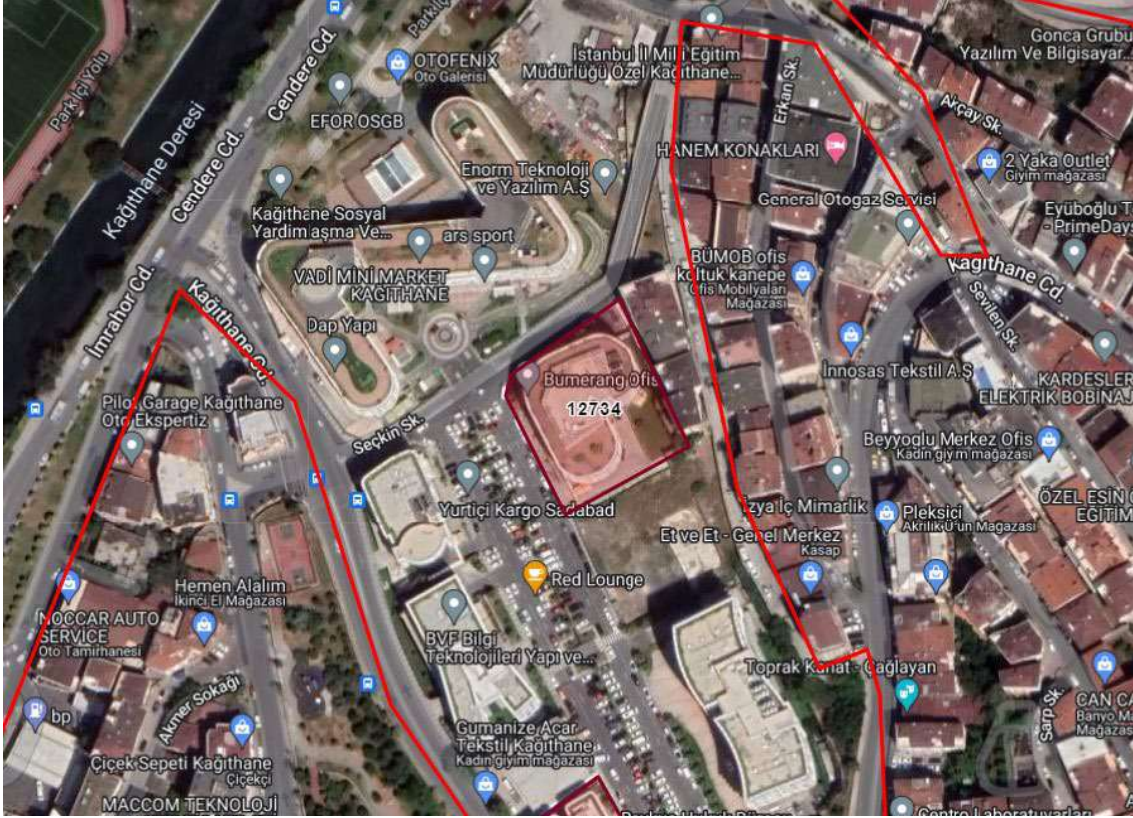
e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

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

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





invest

2022/3469

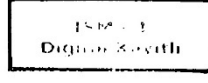
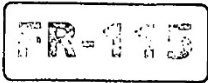
Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

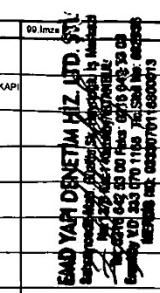
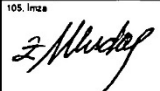
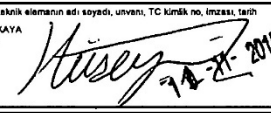

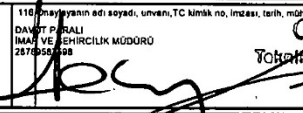
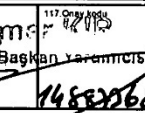
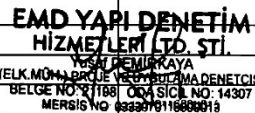
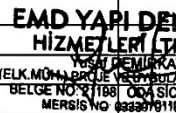
YAPI RUHSATI												2204427																			
2. Ruhsat ve plan yapının adresi: İSTANBUL				8. Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeni eme <input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 4.Ek bin <input type="checkbox"/> 5.X,si ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforaj <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İslem değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İsletme durumu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı				9.Ruhsat onay tarihi: 8.6/2023		10.Ruhsat no: 3175		11.İç ruhsat tarihi:		12.İç ruhsat no:																	
Bina no: İSTANBUL İy: KAĞITHANE Koy: KAĞITHANE BELEDİYESİ Mahalle: MERKEZ Mahalle tanımlama kodu: 9 Meydan/buher cadde/sokak/köy adı: SEÇKİN Cadde/Sokak tanımlama kodu: 122 Dny kapı no: 3 Sia adı: Mavih adı:				13.İmar planı onay tarihi: 20.07.2011				14.İmar durumu tarihi: 03.01.2013		15.İmar durumu no: 33		16.Zemin etüdö onay tarihi: 13.02.2013																			
3.Platı no: 13				4.Ada no:		5.Parsel no: 12734		6.Blok no:		7.Bağımsız bölüm no:		17.Parselasyon plan onay tarihi:		18.Parselin kullanma amacı: TİCARET		19.Parselin alan(m ²): 2815		20.Tapu tescil belgesi veren kurum: KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21.Tapu tescil belgesi tarihi: 31.12.2012		22.Tapu tescil belgesi no: 19415		23.ÇED raporu onay tarihi:		24.Planın inşaat başlama tarihi:		25.Planın inşaat bitirme tarihi:		26.Ruhsatın geçerlik tarihi: 8.6/2023	
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																								
27.Adı soyadı/umranı, TC kimlik no: AHMET NURHET KULAKSIZOĞLU VE HISS. 46909418348			32.Adı soyadı/umranı, TC kimlik no: DAP YAPİ İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.ZİYA YILMAZ 48796774866				42.Adı soyadı/umranı: CENOZ SARIKAYA MİMAR																								
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			33.Oda sicil no: 509904				43.TC kimlik no: 32890152490																								
29.Vergi kimlik no:			34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAĞITHANE				44.Oda sicil no: 45643																								
30.Adres: GOZTEPE MAHALLESİ ORAMIRAL KEMAL KAYACAN SOKAK 2 KADIKÖY			31.İmza:		35.Vergi kimlik no: 2700351149		45.Sigorta sicil no:																								
36. Sigorta sicil no:			37. Sözleşme tarihi: 06.12.2012		38. Sözleşme no: 33850 KADIKÖY 21. N.		39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 003431561956		40. Sicile esas adres: MERKEZ MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME CADESİ ŞELELE EYLER BLOK NO 22/1 KAĞITHANE		41. İmza: DAP İnşaat Şe. ve Tic. Ltd. Şti. Merke. Çobançesme Cad. Şelele Blok D-1 Kağıthane İSTANBUL		43. Sigorta sicil no:		46. Sözleşme tarihi: 30.04.2013		47. Sözleşme no: 17843 USKUDAR 11. N.		48. İmza:												
Form Düzenlenen Kısmı İliği Özellikler						Yapı İle İliği Özellikler																									
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağımsız bölüm sayısı: 60		52. Yüzölçümü (m ²): 4782,14		53. Berçer yapı sayısı: 95		54. Yaptı bağımsız bölüm sayısı: 95		55. Yaptı konut birim(daire) sayısı:		56. Yapının taban alanı(m ²): 1980,75		57. Yapı inşaat alanı(m ²): 12197,56															
1(12001) Ofis (işyeri) binası								58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 95		60. Toplam konut birim(daire) sayısı:		61. Toplam taban alanı(m ²): 1980,75		62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 12197,56															
1(12301) Dükkan				15		1192,42		63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3		64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5		65. Yapının toplam kat sayısı: 8		66. İlave kat sayısı:																	
(99999) Ortak Alan (İm ortak alanlarını toplamı - detay belirtilmeyecek)				6223		6223		67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 9,9		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 21,5		69. Yapının toplam yüksekliği(m): 31,4		70. İlave kat yüksekliği(m):																	
Toplam (12201) Ofis (işyeri) binası				95		12197,56		71. Yapının enfi: IV		72. Yapının grubu: A		73. 1 m ² maliyeti (TL): 615		74. Yapının maliyeti (TL): 7501499,4		75. Yapının arsa değeri (TL): 312746		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 7814245,4		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 7501499,4											
Yapının Teknik Özellikleri																															
78. İsteme Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma/soğutma <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7. a. Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ısı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıskül <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				84. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				85. Ortak Kullanım Alanları: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kiminlik <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				86. Yapının Tesviye Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) } <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) } <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.																			
80. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Soğutma <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mısırlıklar <input type="checkbox"/> 6.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıskül <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kalı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Beton panel <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.				88. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marifet döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anzolot <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.																			
Yapı Projeleri																															
89. Onay tarihi: 29.04.2013		90. Adı soyadı: BARBAROS MEHMET SAĞDIÇ		91. TC kimlik no: 11966352044		92. Oda sicil no: 8304		93. Adresi: ZEYİNİLİK MAHALLESİ YAKUT SOKAK NO 5/77 BAKIRKÖY		94. İmza:																					
Statik: 17.04.2013		DEMET GELİR		10528624612		46678		CUMHURİYET MAHALLESİ COŞKUN SOKAK NO 3/2 USKUDAR		.....																				
Elektrik: 05.04.2013		ÖMER BEDRİ KEPÇEÇİ		38209387066		13953		ALEMDAĞ MAHALLESİ MUHTAR SOKAK NO 11-13/4 ÜMRANİYE		.....																				
Mekanik tesisat: 05.04.2013		ALPER EMRE KEPÇEÇİ		36185387890		84411		ESENEYLER MAHALLESİ FİLİZLER SOKAK NO 32B/28 ÜMRANİYE		.....																				
ZEMİN ETÜDÜ: 13.02.2013		FERİDÜN CEBECİ		53317127458		15734		ATAŞEHİR BULVARI 64 ADA KAMELYA 2/4 ATAŞEHİR		.....																				
.....																						
.....																						
.....																						
FRANSA						FORM 1 Dijital Kayıtlı						1-2 İnşaat Ruhsatı																			



2022/3469

YAPI RUHSATI												107318206															
1. Ruhsat Veren Kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE				3. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi: 08/11/2015		10. Ruhsat no: 9156		11. İlk ruhsat tarihi: 08.05.2013		12. İlk ruhsat no: 375											
Bucak: Köy: Mahalle: MERKEZ				Mevki: BEÇKİN SK. Mahalle tanımlı kodu: 9				<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Göklenendirme		13. İmar planı onay tarihi: 20.07.2011		14. İmar durumu tarihi: 09.11.2015		15. İmar durumu no: 6045		16. Zemin eteği onay tarihi: 13.02.2013											
Meydan, buhar, caddes, sokak, köme adı: BEÇKİN SK.				Caddes/Sokak tanımlı kodu: 122				Diş kapı no: 3		<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik		<input type="checkbox"/> 5. Kat İyileştirme <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat		17. Parçesasyon plan onay tarihi: 31.12.2012		18. Parçesasyon kutu numarası: TİCARET		19. Parçesasyon atan(m2): 2815							
Sida adı: Mavki adı: 3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no:				<input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı		<input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği		<input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı		<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı		20. Tapu tesvici belgesi veren kurum: KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesvici belgesi tarihi: 31.12.2012		22. Tapu tesvici belgesi no: 19415		23. ÇED raporu onay tarihi: 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 08/11/2020									
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidi				Şantiye Şefinin																			
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: AHMET NÜZHET KULAKSIZOĞLU, VE HISS. 4909418348				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZIYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48706774968				42. Adı soyadı, unvanı: GÜÇLÜ İLKE ABANOZOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ																			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 509904				43. TC kimlik no: 22816306244																			
29. Vergi kimlik no:				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZIÇI KUR.				44. Oda sicil no: 87456																			
30. Adres: GÖZTEPE MAH. ORAMIRAL KEMAL KAYACAN SK. İFFET BLOK NO: 13 İÇ KAPISI NO: 22 KADIKÖY / İSTANBUL				31. İmza:				35. Vergi kimlik no: 2700498036																			
36. Sigorta sicil no:				37. Sözleşme tarihi: 06.12.2012				38. Sözleşme no: 33850 KADIKÖY 21.N.																			
39. Yapı mütahhidi yetki belge no: 0034212332983338				40. Sicil esas adres: MERKEZ MAH. BEÇKİN SK. B BLOK NO: 2-4B İÇ KAPISI NO: 1 KAĞITHANE / İSTANBUL				41. İmza:																			
45. Sigorta sicil no:				46. Sözleşme tarihi: 04.11.2015				47. Sözleşme no: 43840 ÜSKÜDAR 11.N.																			
48. Adres: İDEALTEPE MAH. ADALET SK. HASAN ÇAKIRMAK APARTMANI SİTESİ NO: 3 İÇ KAPISI NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL				49. İmza:																							
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																							
50. Kullanılacak amaçna göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağimsız bölüm sayısı: 95		52. Yüzölçümü (m2): 5973,95		53. Benczer yapı sayısı: 95		54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 95		55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1980,75		56. Yapının taban alanı(m2): 12197,56		57. Yapı inşaat alanı(m2): 12197,56											
1220 - Ofis ve İşyeri				Alan (Ortak Alan): 6223,61		58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 95		60. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1980,75		61. Toplam taban alanı(m2): 12197,56		62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 12197,56													
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5				65. Yapının toplam kat sayısı: 8				66. İlave kat sayısı:															
67. Yapının yol kotu yüksekliği(m): 9,9				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 21,5				69. Yapının toplam yüksekliği(m): 31,4				70. İlave kat yüksekliği(m):															
71. Yapının sınıfı: IV				72. Yapının grubu: A				73. 1 m2 maliyeti (TL): 750				74. Yapının maliyeti (TL): 9148170				75. Yapının arsa değeri (TL): 312746				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 9460916				77. Form düzenlenen kıvrım maliyeti (TL): 9148170			
Yapının Teknik Özellikleri																											
78. İzolasyon Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klime <input type="checkbox"/> 7.				79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				80. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şöfor <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				82. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5.				83. Alık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.							
84. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paslanmaz <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				85. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				86. Yapının Taşınır Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.				87. Duvarı Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Karpis <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9.				88. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.											
Yapı Projeleri																											
89. Onay tarihi: 29.04.2013		90. Adı soyadı: BARBAROS MEHMET SAĞDIÇ		91. TC kimlik no: 11066352044		92. Oda sicil no: 8304		93. Adresi: ZEYTLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPISI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL				94. İmza:															
Statik		Elektirik		Mekanik Tesisat		PROJE MÜELLİFİNİN		0 - 12734				407131															
K 117		1-2 İnşaat Ruhsatı		407131																							



Yapı Denetimi					
Mimar	05 Adı soyadı	06 TC kimlik no	07 Oda adı no/Denetçi belge no	08 Adresi	09 İmza
Statik	FENNİ MESULÜN SADIK NEYMEN	41806493870	7089/1235	SUAĞİYE MAH. NOTER SK. HANEDAN BLOK NO: 41 İÇ KAPI NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL	 EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ. MİMARLIK, PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ BELGE NO: 12457 ODA SİGİL NO: 10678 MERSİS NO: 3330701188800013 Tarih: 02.08.2015 E-Posta: YD.333.0701188@icodanet.com.tr İletişim Tel: 0212/7011888
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluşun adı EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.		101 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no ZAFER ULUDAĞ, 38578688944		102 Vergi kimlik no 3330701188 103 İzin belge no ve sınıfı 1447	
104 Adres SAHRA YICEDİT MAH. GÜZİDE SK. NO: 138 İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		105 İmza 			
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
106 Geçirin Mahiyeti	107 Mektuz Tarihi	108 Mektuz No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m ³)	111 Kazı miktarı(m ³)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı					
3. Çöpçukur bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri					
6. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, 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 HÜSEYİN ÇETİNKAYA TEKNİK ELEMANI 27280629628  7.12.2015		115 Kontrol eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AYKIN ERDOĞAN DÜZENLİ RUHSAT ŞEFİ 23849224116  7.12.2015		116 İmar şefinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mührü DAVUT PERALI İMAR VE İZİRCİLİK MÜDÜRÜ 2878958198  7.12.2015	
117 Onay eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Ömer ÖZDEMİR Toprak Başkanı Yardımcısı  7.12.2015					
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde 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 İnşaat başlama tarihi ...../...../20.....					
Vize Kontrolü					
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası		125 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	
1. Toprak	...../...../20.....	 EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ. MİMARLIK, PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ BELGE NO: 12457 ODA SİGİL NO: 10678 MERSİS NO: 3330701188800013 Tarih: 02.08.2015 E-Posta: YD.333.0701188@icodanet.com.tr İletişim Tel: 0212/7011888		 EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. MİMARLIK, PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ BELGE NO: 12457 ODA SİGİL NO: 10678 MERSİS NO: 3330701188800013 Tarih: 02.08.2015 E-Posta: YD.333.0701188@icodanet.com.tr İletişim Tel: 0212/7011888	
2. Zemin sıkıştırma	...../...../20.....				
3. Temel	...../...../20.....				
4. Bodrum	...../...../20.....				
5. Subesman	...../...../20.....				
6. Kat	...../...../20.....				
7. Çatı	...../...../20.....				
8. Su yalıtım	...../...../20.....				
9. İki yalıtım	...../...../20.....				
10. Kanalizasyon / Fosseptik	...../...../20.....				
11. Mekanik tesisat	...../...../20.....				
12. Elektrik / İletişim tesisatı	...../...../20.....				
127. Diğer Hususlar -SANTIYE ŞEFİ DEĞİŞTİ -MÜTEAHHİT FIRMA ANONİM ŞİRKETİ OLDU.					



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				104435465	
1. Belgayı veren kurum: KAGITHANE BELEDİYESİ		9. Belganın varlığı amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belganın onay tarihi: 04.11.2015	
2. Belgayı veren yapının adresi: İL: İSTANBUL İlçe: KAGITHANE		<input type="checkbox"/> Geçici		11. Belge no: 3/0 T	
Bucak: Köy: Belediye: KAGITHANE BELEDİYESİ Mahalle: MERKEZ Mahalle tanımlı kodu: 9		2. Belgayı esas ruhsat: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.H.1.levesi 6.İlave 7.Çeşitli 8.Tadilat 9.Dolgu 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişikliği 13.Fosforik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsmi değişikliği 17.İnatıl duvarı 18.Bahçe duvarı 19.			
Meydan,bulvar,cadde,sokak,köşe adı: SEÇKİN SK. Caddenin/Sokakın tanımlı kodu: 122 Oda kapı no: 3		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 08.05.2013 14. İk. yapı ruhsat no: 3/75 15. Son yapı ruhsat tarihi: 13.11.2015 16. Son yapı ruhsat no: 9/56		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 0045	
Site adı: Mevki adı: 3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 12734 6.Blok No:		18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 20.07.2011 21. İmar durumu tarihi: 09.11.2015		22. İmar durumu no: 0045	
7.Zemin katından üst kat bağıyla verilen bölümün 4. Oda ile önce katlı bölümüne katlı olan bölümün bölüm no:		23. Zaman otodüny onay tarihi: 13.02.2013 24. ÇED raporu onay tarihi: 31.12.2012		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 19415	
		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: KAGITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselin kullanım amacı: TİCARET	
		29. Parselin alan(m ²): 2815			

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AHMET NÜZHET KULAKSIZOĞLU, VE HISS. 49809418348		<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ZIYA YILMAZ, DAP YAPİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48796774805	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		37. Oda sicil no: 509904		47. T.C. kimlik no: 22816306244	
33. Vergi kimlik no: DAP YAPİ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZIÇI KUR.		48. Oda sicil no: 67455	
39. Vergi kimlik no: 2700498036		41. Sözleşme tarihi: 06.12.2012		42. Sözleşme no: 33850 KADIN N	
43. Yapı ruhsatı no: 21		44. Sicil esas adres: MAH. SEÇKİN SK. B BLOK NO: 2-4B İÇ KAPU NO: 1 KAGITHANE / İSTANBUL		50. Sözleşme tarihi: 04.11.2015	
51. Sözleşme no: 43840 ÜSKÜDAR 11.N.		45. İmza: İDEAL TEPE MAH. ADALET SK. HASAN ÇAPINAR İMZA BİTESİ NO: 3 İÇ KAPU NO: 516 TEPE / İSTANBUL		53. İmza:	

54. Kullanılacak alanın alanı (m ²): 1220 - Ofis ve İlyaz	55. Bağımsız bölümler sayısı: 95	56. Yüzölçümü (m ²): 5873,95	57. Benzer yapı sayısı: 95	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 95	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1960,75	60. Yapının taban alanı(m ²): 12197,56	61. Yapı inşaat alanı(m ²): 12197,56
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		6223,61	62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 95	64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1960,75	65. Toplam taban alanı(m ²): 12197,56	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 12197,56
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5	69. Yapının toplam kat sayısı: 8	70. İlave kat sayısı: 2	71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 9,9	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 21,5	73. Yapının toplam yüksekliği(m): 31,4	74. İlave kat yüksekliği(m):
75. Yapının sınıfı: IV	76. Yapının grubu: A	77. 1 m ² maliyet(TL): 750	78. Yapının maliyeti (TL): 9148170	79. Yapının arsa değeri (TL): 312746	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 9460916	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 9148170	

82. Isıtma Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Bina içi <input type="checkbox"/> 7.				88. Yalıtımlar: <input type="checkbox"/> 1. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Baz izolasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.			
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıeul-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Mıyterek <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12.			
84. Fesih Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termination <input type="checkbox"/> 2. Şarben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektör <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müyterek <input type="checkbox"/> 6.				90. Yapının Teyyit Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.			
85. Bina Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıeul-öl <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				91. Duvar Dolgu Meddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9.			
86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kayu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Teşme suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7.				92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı daresi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kısımlarını kapsamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 95 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konunun alan dahil oda sayısı:							TOPLAM
				1	2	3	4	5	6	7+	0
				98. Daire sayısı:							0
				99. Parke olan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							0

FR-145

Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Öde sicil no	104. Adresi	105. İmza	
Statik	SADIK NEYMEN	41808493870	70981/235	SUADIYE MAH. NOTER SK. HANEDAN BLOK NO: 41 İÇ KAPI NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL		
Elektrik	FENNİ MESULÜN					
Mekanik tesisat						
				EMD YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ Sahrayıcedit Mah. Gözde Sk. Hayriye İş Merkezi No: 13/5 KADIKÖY / İSTANBUL İletişim: 0216 642 53 00 Faks: 0216 642 53 03 Etiler Köyü V.D. 323 070 1168 Tic. Sicil No: 282936 MERSİS NO: 0333070116800013		

106 Kuruluşun adı	107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	110 Adres	111 İmza
EMD YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD ŞTİ.	ZAFER ULUDAĞ, 38578986944	3330701168	SAHRAIYECEDIT MAH. GÖZİDE SK. NO: 13B İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	
		109 İzin belge no ve sınıfı		
		1447		

112 Adı soyadı	113 T.C. Kimlik no	114 Öde sicil no	115 Adres	116 İmza
BARBAROS MEHMET SAĞIÇ	11096352044	630	ZEVTLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	

117 Değer(TL)	118 Maktubuz tarihi	119 Maktubuz numarası
174259	29.12.2015	3553540

22/12/2015 TARİHİ: 2015/861154 SAYILI İKİ YAZISI,
18/11/2015 TARİHİ: 2015/16 153.409 SAYILI SGK YAZISI,
15/12/2015 TARİHİ: 2015/35547 SAYILI HİSAR VERGİ DAİRESİ ALINDI YAZISI,
13/04/2013 TARİHİ: 2013/3247ABTEBARE SAYILI ENERJİ YERLİK BELGESİ,
28/08/2015 TARİHİ: 2015/5811-5812-5813 SAYILI RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ ASANSÖR TESLİ BELGESİ,
15/07/2014 TARİHLİ BEDAŞ TRAFİK GECİCİ KABUL TUTANAGI.

19/11/2015 tarihli **Çağdaş Harita Mühendislik** röperli kroki.
29/04/2013 tarih, 2013/5786 sayılı mimari proje.

Yapı sahibinin 22.03.2016 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KISMI KULLANMA İZİN** verilen bağımız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kuralları, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve sağlıklı bakımdan sakınca görülmediği tespit edilmiş, işlemlerinde inzamlar alınarak, 31/03/2016 tarihinde, İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

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
ERKAN ŞANLI İNŞAAT MÜHENDİSİ 3083834154 22.03.2016	DOĞUKAN YILMAZ MAKİNA MÜHENDİSİ 26911659209 22.03.2016	BEKİR SENTÜRK YAPI DENETİM ŞEFİ 1300447192 22.03.2016
124. Belgeyi tabii 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 MAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 28789507599 22.03.2016	ÖMER KIR TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 27814074440 22.03.2016	4878127



invest

2022/3469







