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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2 ADET DÜKKAN (12715 PARSEL) KAĞITHANE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3468

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

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 3
2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 4
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 5
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
3.3. UYGUNLUK BEYANI 7
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 8
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU 8
4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ 8
4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 9
4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 11
4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 11
4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 11
4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 12
4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 12
4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 12
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 12
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 12
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 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

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

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ 18

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 19

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 19

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 20

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 20

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 21

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 21

8.1.1. SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 22

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ 22

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 23

8.3. ULAŞILAN SONUÇ 24

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 24

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 25

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 26

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 26

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 26

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 26

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 26

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 26

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 27

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

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	08 Eylül 2022
Rapor Tarihi	:	13 Eylül 2022
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 796 - 2022/3468
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi, No: 3, (12715 Parsel) Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12715 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	:	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma koşularının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.. [1]

12715 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**5.300.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**6.254.000,-TL**

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

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

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

TELEFON NO : 0 212 505 35 76 - 77

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

KURULUŞ TARİHİ : 04.10.2011

SERMAYESİ : 1.000.000,-TL

TİCARET SİCİL NO : 792227

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

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ŞİRKETİN ADRESİ : Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 (216) 313 66 64

SERMAYESİ : 66.000.000,-TL

KURULUŞ TARİHİ : 15.09.2021

NACE KODU : 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)

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

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

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12715 no'lu parselde kayıtlı 2 adet dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi [2]
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kağıthane
MAHALLE	:	Merkez
PAFTA NO	:	3-13
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	12715
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A VE B BLOKLU OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	:	1.631,18 m^2

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
A	47	1.Bodrum	Dükkan	280 / 100000	418	41403	24003	27.09.2021
A	55	1.Bodrum	Dükkan	336 / 100000	418	41411	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:

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (21.09.2021 – 23432) (Tümü)
- İş bu taşınmaz KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (15.04.2015 – 7548) (Tümü)
- Yönetim Planı : 06.03.2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (04.05.2015 – 7548) (Tümü)

İrtifak Bölümü:

- Diğer İrtifak Hakkı : İSKİ LEHİNE,12715 PARSEL ALEHİNE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 224.40M2LİK KISIMDA BİLA BEDEL,SÜRESİZ ALT KULLANIM İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (17.07.2014 – 14114) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- BEYOĞLU 20 NOTERLİĞİNCE TANZİM OLUNAN 06/07/1987 TARİH VE 24671 SAYILI KİRA KONTRATOSUNDA YAZILI OLDUĞU ÜZERE 9149 NOLU TRAFO MERKEZİ 99 YILLIĞI 1 TL DEN 03/07/1987 DEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE

[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.

TEK.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 09/07/1987 YEV:1868 (09.07.1987 – 1868) (Tümü)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (06.08.2012 – 11627) (Tümü)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE) (03.04.2014 – 6958) (Tümü)

Rehinler Bölümü:

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 29.04.2021 tarih 11150 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (47 Nolu BB)
- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 01.02.2022 tarih 3072 yevmiye no ile 1.0 dereceden 2.600.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (55 Nolu BB)

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

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

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

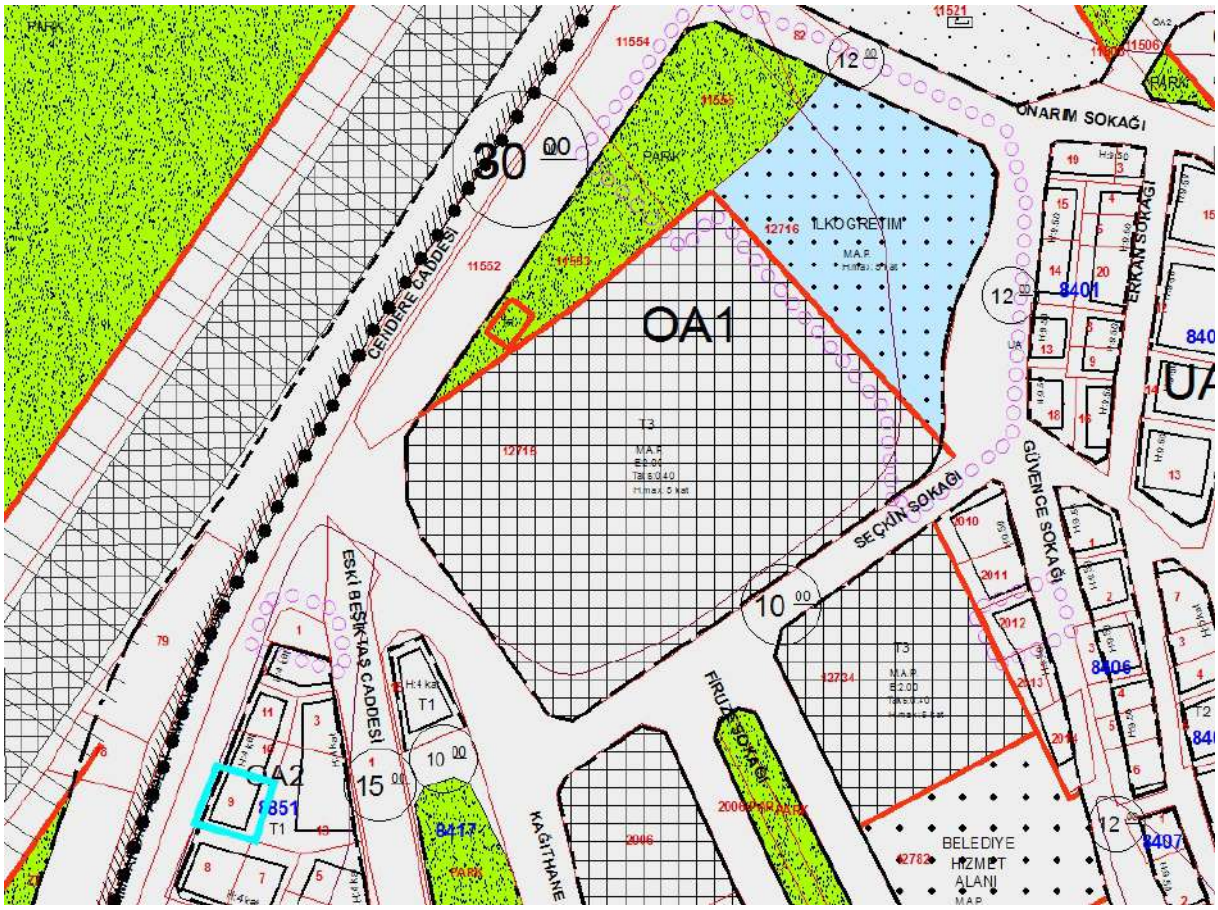
Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etememktedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel

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

teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma koşularının `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 ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (27.05.2012 - 4199)		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M²)**
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	304	16.255,78
DÜKKAN	61	3.128,09
ORTAK ALAN		19.605,65
TOPLAM	365	38.989,52
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (17.02.2015 - 1/57)		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M²)**
OFİS VE İŞYERİ	365	19.384,77
ORTAK ALAN		19.602,85
TOPLAM	365	38.987,62
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (04.03.2015 - 1/80)		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M²)**
OFİS VE İŞYERİ	365	19.384,77
ORTAK ALAN		19.602,85
TOPLAM	365	38.987,62

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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 27.09.2021 tarihli EYG Ofis ve Konut A.Ş. adına yapılan satış işleminden sonraki dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

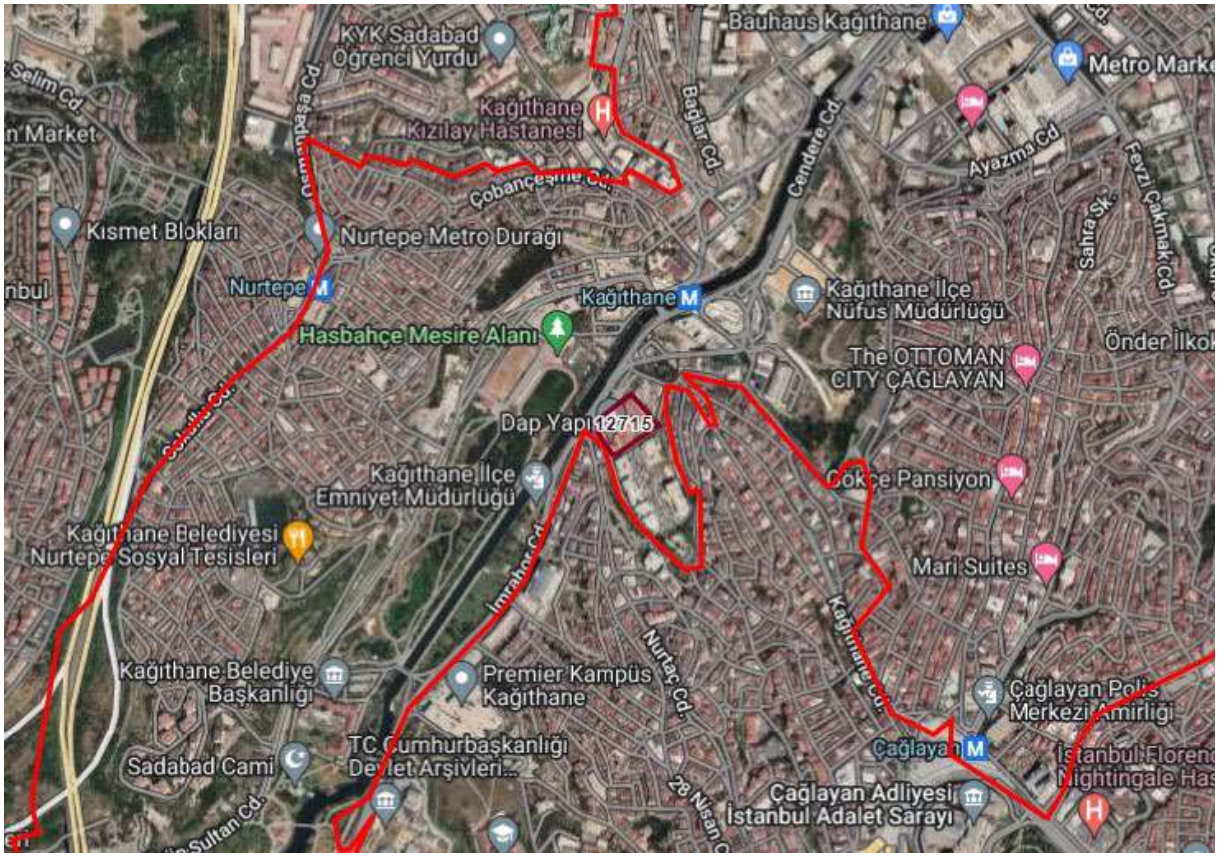
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Seçkin Sokak üzerinde 12715 nolu parselde yer alan 2-4A kapı nolu Oficity Sitesi / Z Ofis bünyesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümdür.

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

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



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

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Oficity Sitesi, 12715, 12734, 12744, 12752, 12757 ve 2006 parseller üzerinde yer almakta olup konu taşınmazların yer aldığı İ Ofis 9.772,90 m² yüzölçümlü olan 12715 nolu parselde konumludur.
- Parsel üzerinde A ve B olmak üzere 2 adet blok inşa edilmiştir.
- A Blok, 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 3 adet bina girişi ve 55 adet dükkan; diğer katlarında ise 310 adet ofis olmak üzere bina genelinde toplam 365 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Blokların dış cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m²)
A	47	1.Bodrum	Dükkan	39
A	55	1.Bodrum	Dükkan	46

- Taşınmazların bir kısmı kullanım fonksiyonları doğrultusunda tefriş edilmiş bir kısmı ise Shell&core haldedir. 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 sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi 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.

invest
2022/3468

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

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 yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve

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

altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C

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

civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar otalama sıcaklık 28°C'dir.

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

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

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

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 Dükkan Emsalleri;

1. 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)

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

2. 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)
3. 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)
4. 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)
5. 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;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi arkasında konumlu bürt 133 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 20.000,-TL (m²: 150,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 235 75 79)
7. 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)
8. 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)
9. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Profilo Alışveriş Merkezi yanında konumlu zemin katta brüt 320 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 50.000,-TL (m²: 156,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 322 50 57)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda

değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı (m²)	68	50	63	101	103
İstenen Fiyat (TL)	2.000.000	1.750.000	2.250.000	5.094.000	4.450.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.900.000	1.662.500	2.137.500	4.839.300	4.227.500
Birim Değer (TL/m²)	27.941	33.250	33.929	47.914	41.044
Konum Düzeltmesi (%)	30%	15%	10%	-5%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	50%	60%	35%	50%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	35%	20%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	120%	85%	85%	30%	50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	61.580	61.645	62.905	62.290	61.585
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**62.000**				
SATILIK DÜKKAN (47 nolu dükkan için yapılmıştır)					

Emsal No	**6**	**7**	**8**	**9**
Kullanım Alanı (m²)	103	60	55	54
İstenen Fiyat (TL)	20.000	10.000	7.900	10.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	19.000	9.500	7.505	9.500
Birim Değer (TL/m²)	185	160	135	175
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	25%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	30%	55%	55%	40%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	55%	80%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	241	247	242	244
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**244**			
KİRALIK DÜKKAN (47 nolu dükkan için yapılmıştır)				

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

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

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
47	Dükkan	62.000	244,00	39	2.400.000	9.500
55	Dükkan	63.500	250,00	46	2.900.000	11.500
			TOPLAM	**85**	**5.300.000**	**21.000**

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam

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

kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 3	9.000	108.000	2.250.000	0,05
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
47	Dükkan	0,05	9.500	114.000	2.280.000
55	Dükkan	0,05	11.500	138.000	2.760.000
		TOPLAM	**21.000**	**252.000**	**5.040.000**

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

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

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	5.300.000
Gelir Yaklaşımı	5.040.000
Uyumlaştırılmış Değer	**5.300.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **5.300.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

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 21.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 252.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

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

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

12715 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**5.300.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**6.254.000,-TL**

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

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

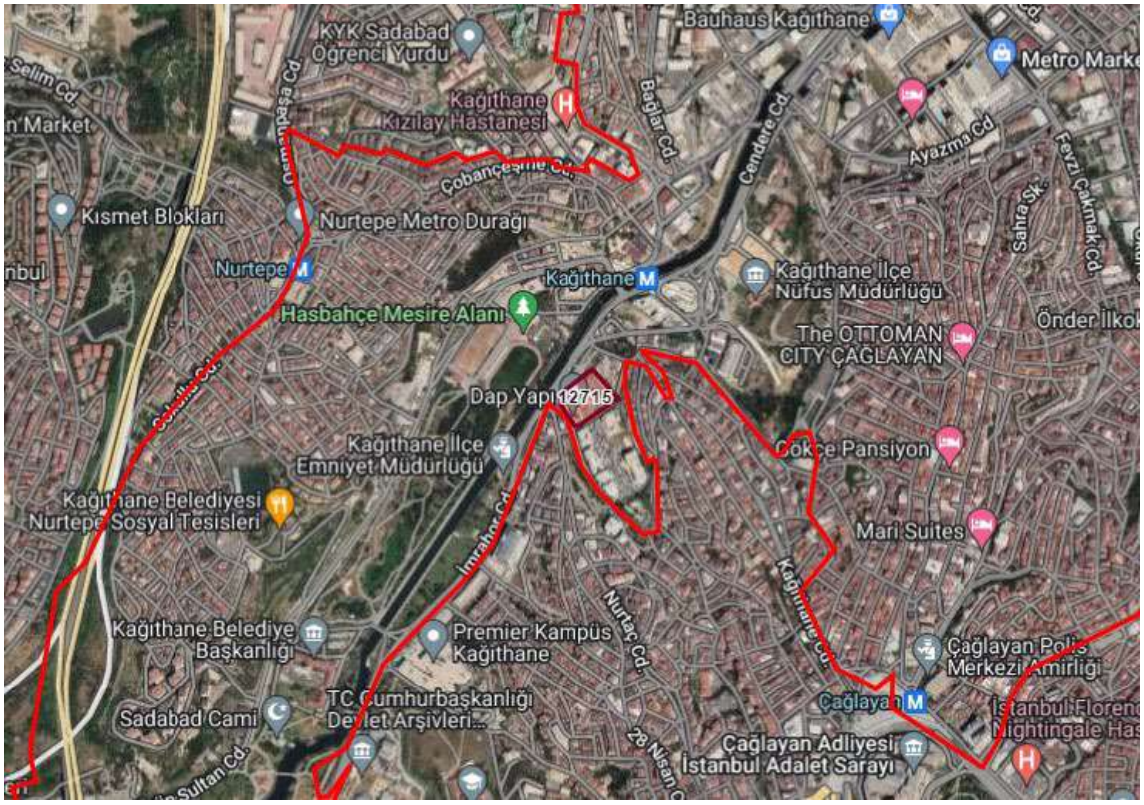
Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

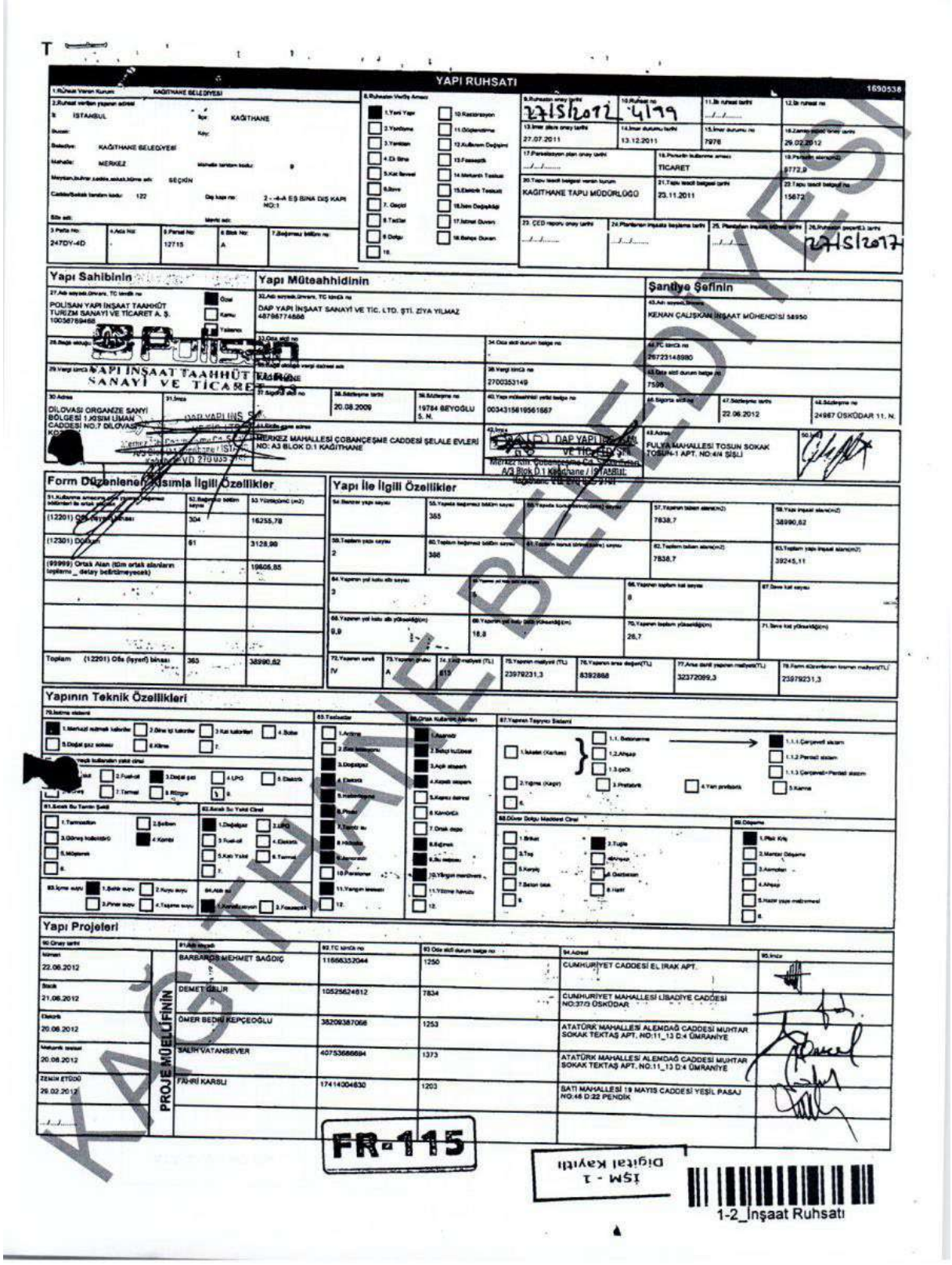
Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Park İçi Yolu
Cendere Cd.
Develi Sk.
Onarım Sk.
Zümra Sk.
Kale
Bonjour
OTOFENIX
EFOR OSGB
İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü Özel Kağıthane...
HANEM KONAKLARI
Ekran Sk.
Kağıthane Deresi
Enorm Teknoloji ve Yazılım A.Ş.
Kağıthane Sosyal Yardımlaşma Ve...
12715
VADİ MİNİMARKET KAĞITHANE
Dap Yapı
İmrahor Cd.
Kağıthane Cd.
Pilot Garage Kağıthane Oto Ekspertiz
Burnerang Ofis
Seçkin Sk.
Yurtiçi Kargo Sadabad
Red Lounge
Hemen Alalım İkinci El Mağazası
BVF Bilgi Teknolojileri Yapı ve...
Et ve Et - Genel Merkez Kasap
Pieksici
Toprak Konut - Çağlayan


KYK Sadabad Öğrenci Yurdu
Bauhaus Kağıthane
Kağıthane Kızılay Hastanesi
Çobançeşme Cd.
Bağlar Cd.
Cendere Cd.
Ayazma Cd.
Sahra Sk.
Kısmet Blokları
Nurtepe Metro Durağı
Nurtepe
Kağıthane
Kağıthane İlçe Nüfus Müdürlüğü
Hasbahçe Mesire Alanı
The OTTOMAN CITY ÇAĞLAYAN
Dap Yapı 12715
Kağıthane İlçe Emniyet Müdürlüğü
Çokçe Pansiyon
Kağıthane Belediyesi Nurtepe Sosyal Tesisleri
Mari Suites
İmrahor Cd.
Kağıthane Belediye Başkanlığı
Premier Kampüs Kağıthane
Nurtaş Cd.
Çağlayan Polis Merkezi Amirliği
Sadabad Cami
TC Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri...
Çağlayan
Çağlayan Adliyesi İstanbul Adalet Sarayı
28 Nisan Cd.

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri



YAPI RUHSATI

1690538

1.Ruhsat Veren Kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE

Bucak: Köy:

Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ

Mahalle: MERKEZ Mahalle tanıtım kodu: 9

Meydan,bulvar,cadde,sokak,kürme adı: SEÇKİN

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 122 Dış kapı no: 2 - -4-A EŞ BİNA DIŞ KAPI NO:1

Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No: 247DY-4D | 4.Ada No: - | 5.Parsel No: 12715 | 6.Blok No: A | 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın Verilişi Amacı: 1.Yeni Yapı; 2.Yardıma; 3.Yeniden; 4.Ek Bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restoratoyon; 11.Düşlendirme; 12.Kullanım Değişimi; 13.Fossaptik; 14.Mekanik Tesisat; 15.Elektrik Tesisat; 16.İsim Değişikliği; 17.İstimal Duvarı; 18.Belgeç Duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi: 27/5/2012 | 10.Ruhsat no: 4199 | 11.İlk ruhsat tarihi: ../../.. | 12.İlk ruhsat no:

13.İmar plan onay tarihi: 27.07.2011 | 14.İmar durumu tarihi: 13.12.2011 | 15.İmar durumu no: 7976 | 16.Zemin etüdü onay tarihi: 29.02.2012

17.Parselasyon plan onay tarihi: ../../.. | 18.Parselin kullanma amacı: TİCARET | 19.Parselin alanı(m2): 9772,9

20.Yapı tesdil belgesi veren kurum: KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ | 21.Yapı tesdil belgesi tarihi: 23.11.2011 | 22.Yapı tesdil belgesi no: 15672

23.ÇED raporu onay tarihi: ../../.. | 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: ../../.. | 25.Planlanan inşaata bitirme tarihi: ../../.. | 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 27/5/2017

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: POLİSAN YAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A. Ş. 10056769468 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu: Polisan YAPI İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

29.Vergi kimlik no: KAĞITHANE

30.Adres: DİLOVASI ORGANİZE SANYİ BÖLGESİ 1.KISIM LİMAN CADDESİ NO.7 DİLOVASI KOCAELİ

31.İmza: DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Merkez Mah. Çobançeşme Cd. Şelale Evleri A/3 Blok D:1 Kağıthane / İSTANBUL Kağıthane V.D. 270 035 ...

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ. ZİYA YILMAZ 48796774686

33.Ortak etdi no: 34.Ortak etdi durum belge no: -

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAĞITHANE | 36.Vergi kimlik no: 2700353149

37.Sigorta etdi no: 38.Sözleşme tarihi: 20.08.2009 | 39.Sözleşme no: 19784 BEYOĞLU 5. N. | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034315619561667

41.Ekdiş yapı adresi: MERKEZ MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME CADDESİ ŞELALE EVLERİ NO: A3 BLOK D:1 KAĞITHANE

42.İmza: DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Merkez Mah. Çobançeşme Cd. Şelale Evleri A/3 Blok D:1 Kağıthane / İSTANBUL Kağıthane V.D. 270 035 ...

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı,ünvanı: KENAN ÇALIŞKAN İNŞAAT MÜHENDİSİ 58950

44.TC kimlik no: 26723148980

45.Data etdi durum belge no: 7595

46.Sigorta etdi no: | 47.Sözleşme tarihi: 22.06.2012 | 48.Sözleşme no: 24967 ÜSKÜDAR 11. N.

49.Adres: FULYA MAHALLESİ TOSUN SOKAK TOSUN-1 APT. NO:4/4 ŞİŞLİ

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(12201) Ofis (işyeri) binası	304	16255,78
(12301) Dükkan	61	3128,99
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _ detay belirtilmeyecek)		19606,85
Toplam (12201) Ofis (işyeri) binası	365	38990,62

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Bencer yapı sayısı: | 55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 365 | 56.Yapıda konut(bağımsız) sayısı: | 57.Yapının taban alanı(m2): 7838,7 | 58.Yapı inşaat alanı(m2): 38990,62

59.Toplam yapı sayısı: 2 | 60.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 366 | 61.Toplam konut bölümü(bağımsız) sayısı: | 62.Toplam taban alanı(m2): 7838,7 | 63.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 39245,11

64.Yapının yol kotu alb sayısı: 3 | 65.Yapının yol kotu altı sayısı: 5 | 66.Yapının toplam kat sayısı: 8 | 67.İlave kat sayısı:

68.Yapının yol kotu alb yüksekliği(m): 9,9 | 69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 18,8 | 70.Yapının toplam yüksekliği(m): 28,7 | 71.İlave kat yüksekliği(m):

72.Yapının sınıfı: IV | 73.Yapının grubu: A | 74.Yapı maliyeti (TL): 613 | 75.Yapının maliyeti (TL): 23979231,3 | 76.Yapının arsa değeri(TL): 8392868 | 77.Arsa dahil yapının maliyeti(TL): 32372099,3 | 78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL): 23979231,3

Yapının Teknik Özellikleri

79.İstime sistemi: 1.Merkezi ısıtmak kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Sobe; 5.Doğal gaz sokası; 6.Klima; 7.

80.Yapıda kullanılan yakıt cinsi: 1.Kalıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

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

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

83.İçme suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

84.Atık su: 1.Konalizasyon; 2.Fossaptik

85.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Sıcı tesisatlar; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hatlarlıyma; 6.Pisuz; 7.Tesisi su; 8.Hidrolik; 9.Jenerator; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Sekçi kulübesi; 3.Açık alışveri; 4.Kapalı alışveri; 5.Kapısı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Eğimek; 9.Su sağlama; 10.Yüngün merdivenli; 11.Yüzme havuzu; 12.

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kartası); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.çeçik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 5.Karma

88.Dürer Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Taş; 3.Kerpiç; 4.Beton tabak; 5.Tuğla; 6.Gazbeton; 7.Hafif

89.Döşeme: 1.Plak Kılıç; 2.Mantar Döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı malzemesi; 6.

Yapı Projeleri

90.Onay tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Ode etdi durum belge no	94.Adresi	95.İmza
Mimari 22.06.2012	PROJE MÜELLİFİNİN	BARBAROS MEHMET SAĞDIÇ	11666352044	1250	CUMHURİYET CADDESİ EL IRAK APT.	
Statik 21.06.2012		DEMET GELİR	10525624612	7834	CUMHURİYET MAHALLESİ LİBADİYE CADDESİ NO:37/3 ÜSKÜDAR	
Elektrik 20.06.2012		ÖMER BEDİR KEPÇEOĞLU	38209387066	1253	ATATÜRK MAHALLESİ ALEMDAĞ CADDESİ MUHTAR SOKAK TEKTAŞ APT. NO:11_13 D:4 ÜMRANİYE	
Mekanik tesisat 20.06.2012		SALİH VATANSEVER	40753666694	1373	ATATÜRK MAHALLESİ ALEMDAĞ CADDESİ MUHTAR SOKAK TEKTAŞ APT. NO:11_13 D:4 ÜMRANİYE	
ZEMİN ETÜDÜ 29.02.2012		FAHRİ KARSLI	17414004630	1203	BATI MAHALLESİ 19 MAYIS CADDESİ YEŞİL PASAJ NO:46 D:22 PENDİK	
../../..						

FR-115

İŞM - 1 Digital Kayıtlı

1-2_İnşaat Ruhsatı

KAĞITHANE BELEDİYESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

135436954

1.Belgeyi veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE
Bucak: Köy:
Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ
Mahalle: MERKEZ Mahalle tanıtım kodu: 9
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: SEÇKİN SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 122 Dış kapı no: 2-4A
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No: | 4.Ada No: - | 5.Parsel No: 12715 | 6.Blok No: A

7.Kısmi kullanma izni ile bağımsız bölüm | 8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9.Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10.Belgenin onay tarihi: 7/12/2025

11.Belge no: 7/57

12.Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek sınıf ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mesafeli iş.sal. ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13.İlk yapı ruhsatı tarihi	14.İlk yapı ruhsatı no	15.Son yapı ruhsatı tarihi	16.Son yapı ruhsatı no	17.Yenileme ruhsatı tarihi
27.06.2012	4/99	/ /		/ /

18.Yeniden ruhsat tarihi	19.Tadilat ruhsatı tarihi	20.İmar planı onay tarihi	21.İmar durumu tarihi	22.İmar durumu no
/ /	/ /	27.07.2011	13.12.2011	7978

23.Zemin etüdü onay tarihi	24.ÇED raporu onay tarihi	25.Tapu tescil belgesi tarihi	26.Tapu tescil belgesi no
29.02.2012	/ /	23.11.2011	16672

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28.Parselasyon planı onay tarihi	29.Parselin kullanma amacı	30.Parselin alanı(m2)
KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	/ /	TİCARET	9772,9

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AHMET ERTUĞRUL BİTLİS, POLİSAN YAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURZ. SAN. VE TİCARET A.Ş., 1005789468 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no:

34.Adres: DİLİ[illegible] MAH. LİM[illegible] NO: [illegible] /KOCAE[illegible]

35.İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4370677 4866

37.Oda sicil no: 509904

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAĞCILAR

39.Vergi kimlik no: 2700498836

40.Sigorta sicil no: -

41.Sözleşme tarihi: 07.05.2013

42.Sözleşme no: 3544 [illegible] N

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00342 [illegible]

44.İmza: D.P. DAP YAPI İNŞ. SAN. ve TİC. A.Ş.

Merkez Mah. Çobançeşme Cad. No: 22 İç Kapı No: 1 Bağcılar / İSTANBUL

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: GÜÇLÜ İLKE ASANOZDOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C. kimlik no: 22818308244

48.Oda sicil no: 97458

49.[illegible] sicil no

50.Sözleşme tarihi: 10.09.2012

51.Sözleşme no

53.İmza

İDEALTEPE MAH. ADALET SK. HASAN CANME APARTMANI SİTESİ NO: 3 İÇ KAPI [illegible] ÜMRANİYE / İSTANBUL

Belge Düzenlenebilen Bağımsız Bölümlerle İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	365	19384,77
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		19605,85
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	365	38990,62

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bağımsız yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	365		7838,7	38990,62

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
2	366		7838,7	39245,11

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

71.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
9,9	18,8	28,7	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyet(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	615	23979231,3	8392988	32372099,3	23979231,3

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isınma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Binaiçi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [redacted] 1 ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

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

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

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

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

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

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

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.1.4.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

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

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

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelemesi ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 61 adet dükkan veya 304 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

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

Konut İle İlgili Özellikler

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

FR-145

İŞM - 1
Digital Kayıtlı

KAĞITHANE BELEDİYESİ

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

114737474

İzni veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ

İşin yapılacağı adresi: İSTANBUL — İlçe: KAĞITHANE — Köy:

Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ

Şehir: MERKEZ — Mahalle tanıtım kodu: 9

Meydan,bulvar,cadde,sokak,köşe adı: BEÇKIN SK.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 122 — Dış kapı no: 2-4A

Site adı: — Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
-	-	12715	A

7.İzinli kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm

8. Daha önce İzinli kullanma İzni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 4/3/2015

11. Belge no: 7180

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.Ilave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Doğu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişme ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Makinalı tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ■ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19:

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
27.06.2012	4/99	27.02.2015	2/44	

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
		27.07.2011	13.12.2011	7076

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
29.02.2012		23.11.2011	15672

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		TICARET	9772,9

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AHMET ERTUĞRUL BİTLİS, POLİSAN YAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş., 1005878946B — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no:

34. Adres: DİLOVASIOSB MAH. LİMAN CAD. NO: 7 DİLOVASI / KOCAELİ

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4879774886

37.Oda sicil no: 509904

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAOĞZİÇİ KUR.

39.Vergi kimlik no: 2700495638

40.Sigorta sicil no	41.Sözleşme tarihi	42.Sözleşme no	43.Yapı müteahhidi yetki belge no
-	20.08.2009	19784 BE[illegible] N	0034212[illegible]

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

45.İmza

DAP YAPI İNŞ. SAN. ve Tİc. A.Ş. Merkez Mah. Çoban Çeşme Cad. Şeloğlu E[illegible] Bağcılar Kurumlar VD. 270 04[illegible]

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: GÜÇLÜ İLKE ABANOZOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 22815308244

48.Oda sicil no: 67450

49.Sigorta sicil no	50.Sözleşme tarihi	51.Sözleşme no
	10.09.2012	-

52.Adres: İDEALTEPE MAH. ADALET SK. HASAN DARMEAK APARTMANI SİTESİ NO: 3 İÇ KAPI NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	365	10383,57
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		19607,05
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	365	38990,62

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	365		7638,7	38990,62

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
2	365		7638,7	39245,11

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

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
9,9	18,8	28,7	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyet(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	615	23979231,3	8392888	32372099,3	23979231,3

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi isıtmalı kalorifer ☐ 2.Sıcak hava kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ■ 1.Kömür ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

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

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

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

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

88.Tesisatlar: ☐ 1.Antenler ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jenerator ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

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

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

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

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

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 365 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

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

Konut İle İlgili Özellikler

97. Konutun salon dahil oda sayısı:

	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parka olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

FR-145

IŞM - 1
Digital Kayıtlı

KAĞITHANE BELEDİYESİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	:	Ofis
İnşaat Yılı	:	
Kapalı Kullanma Alanı	:	11.427,84
Ada, Parseli	:	-/(3-13)/12715
Adresi	:	Istanbul/Kagithane/Merkez Mah. Kagithane/ISTANBUL

Bina Sahibinin

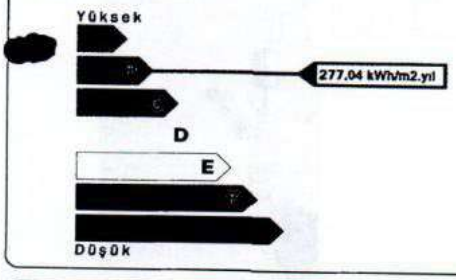
Adı Soyadı	:	DAP YAPI INS. SAN. VE TIC. LTD. STI.(A BLOK-1)
Adresi	:	Istanbul/Kagithane/Merkez Mah.

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

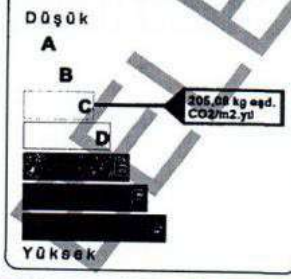
Adı Soyadı	:	
Adresi	:	

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri: Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	Sınıfı
TOPLAM		3.166.007,38	4.227.586,81	277,04	ABCDEFG
ISITMA	Isitma Sistemi	1.968.441,70	1.968.441,70	172,25	ABCDEFG
[illegible]HİSICAK SU	Sicak Su Sistemi	416.992,57	416.992,57	36,49	ABCDEFG
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	605.530,44	1.429.051,83	52,99	ABCDEFG
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA		175.042,68	413.100,71	15,32	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

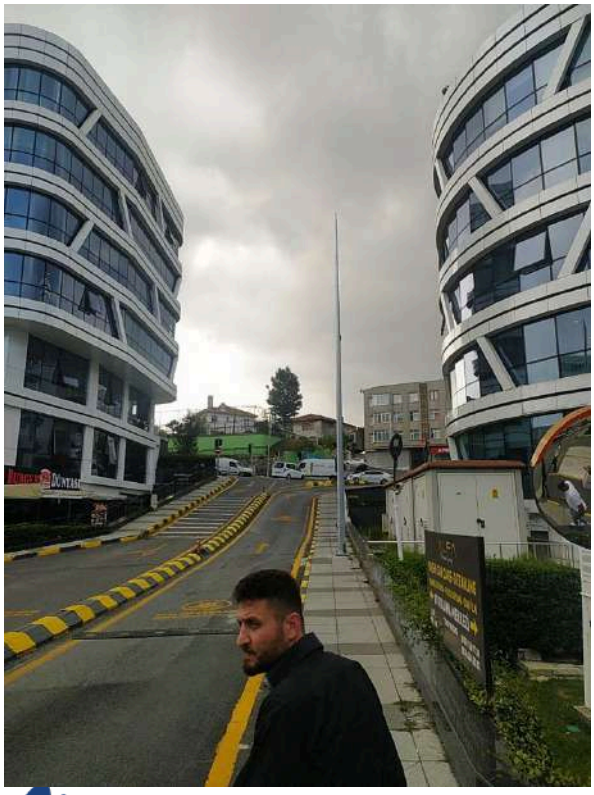
Numarası	:	S345A8C1CD7E9
Veriliş Tarihi	:	01.12.2014
Son Geçerlilik Tarihi	:	01.12.2024

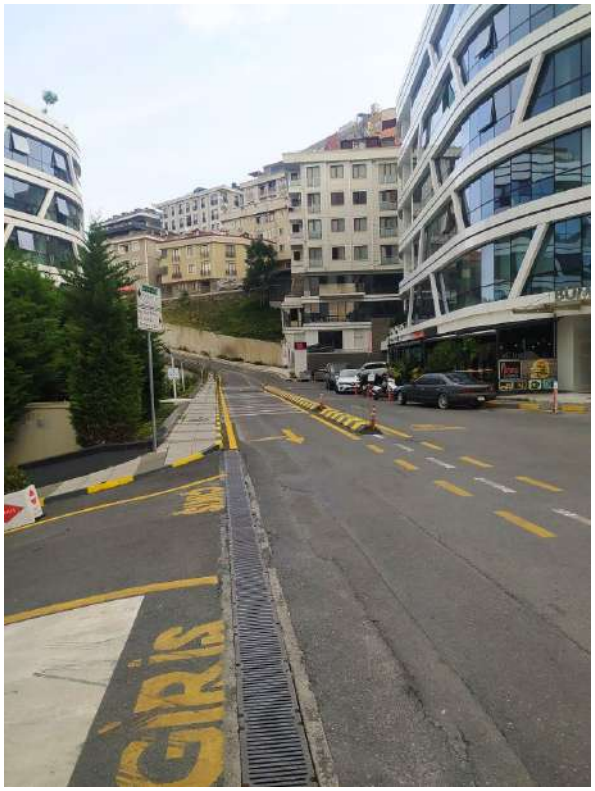
Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	:	Mujgan KEPÇEOĞLU
Firması	:	PROMERK Insaat Muhendislik Mimarlik Ticaret Lt
Oda Sicil Nosu	:	EMO-34-0104

KAĞITHANE BELEDİYESİ

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





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

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

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

A BLOK
MİMARİ PROJE
TAPU NÜSHASI

Bağımsız bölüm numaralı tarafımızca tasdik olup Binası kaçak yapılacaktır Kamil Aydın mecburi 2 satır

M

İŞİN YERİ					
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL NUMARASI
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	3-13		1271E

BU PROJEDE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK İSE....İLİK HAKLARIN GAİBLERİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİM ONAYI	
ADI SOYADI	MARBAROS M. SARIÇ	ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y.Ç.K. MİMAR	ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	8304	ODA SİCİL NO	
YETKİ BEL. NO	34-5214	BÜRO TES. NO	
VERGİ D. NO	5'S'J-7330036672	VERGİ D. NO	

YapıDı SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAYI

DAP

MİMARLAR ODASI ONAYI — YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI

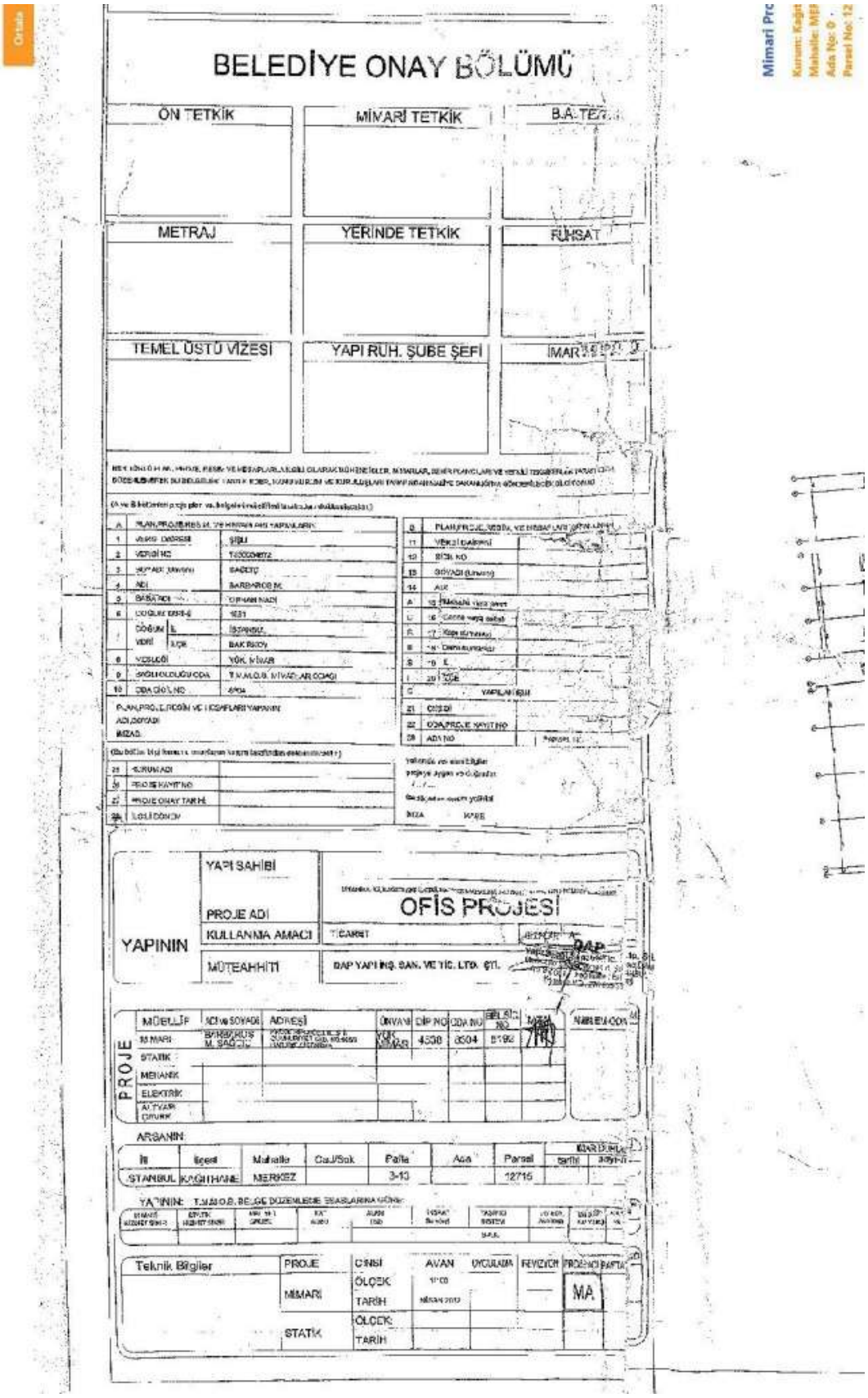
KUL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL. M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	N.HİZ.SH.	ZOR.KIR.KYS.	MÜC.ÜCRETİ

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK
METRAJ	**YERİNDE TETKİK**	**RUHSAT**

Ortala

Mimari Pro
Kurum: Kağıt
Mahalle: MER
Ada No: 0
Parsel No: 12



BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TE[illegible]

METRAJ	YERİNDE TETKİK	FUHSAT

TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUH. ŞUBE ŞEFİ	İMAR [illegible]

[illegible]

(A ve B bölümleri proje plan ve belgeleri [illegible])

A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1	VERİLİ DAİRESİ	ŞİŞLİ
2	VERİLİ NO	T[illegible]
3	SOYADI (Unvanı)	SAĞLIÇ
4	ADI	BARBAROS M.
5	BABA ADI	ORHAN NADİ
6	DOĞUM TARİHİ	1931
7	DOĞUM VERİ İL	İSTANBUL
	İLÇE	BAKIRKÖY
8	VESİLÇİ	YÜK. MİMAR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI
10	ODA GİRİŞ NO	4504

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

B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERİLİ DAİRESİ	
12	GİRİŞ NO	
13	SOYADI (Unvanı)	
14	ADI	
A	15 Mahalle veya sayısı	
C	16 Cadde veya sayısı	
F	17 Kapı numarası	
E	18 Dairı numarası	
S	19 İL	
I	20 İLÇE	
C	YAPILANIŞLI	
21	CİNSİ	
22	ODA PROJE KAYIT NO	
23	ADA NO	Parsel No

(Bu bölüm bizi [illegible])

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

Yetkinde ve sınırlı bilgiler
projeye uygun ve doğrudur
/ / /
Belediyeden sorumlu yetkili
İMZA KAŞE

YAPININ		
	YAPI SAHİBİ	
	PROJE ADI	OFİS PROJESİ
	KULLANMA AMACI	TİCARET
	MÜTEAHHİTİ	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

PROJE	MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP NO	ODA NO	BEL SİC NO	[illegible]	NİMBİ EM ODA
	MİMARİ	BARBAROS M. SAĞLIÇ	[illegible]	YÜK. MİMAR	4508	8504	8192	[illegible]	
	STATİK								
	MEKANİK								
	ELEKTRİK								
	ALTYAPI ÇİTURK								

ARSANIN:

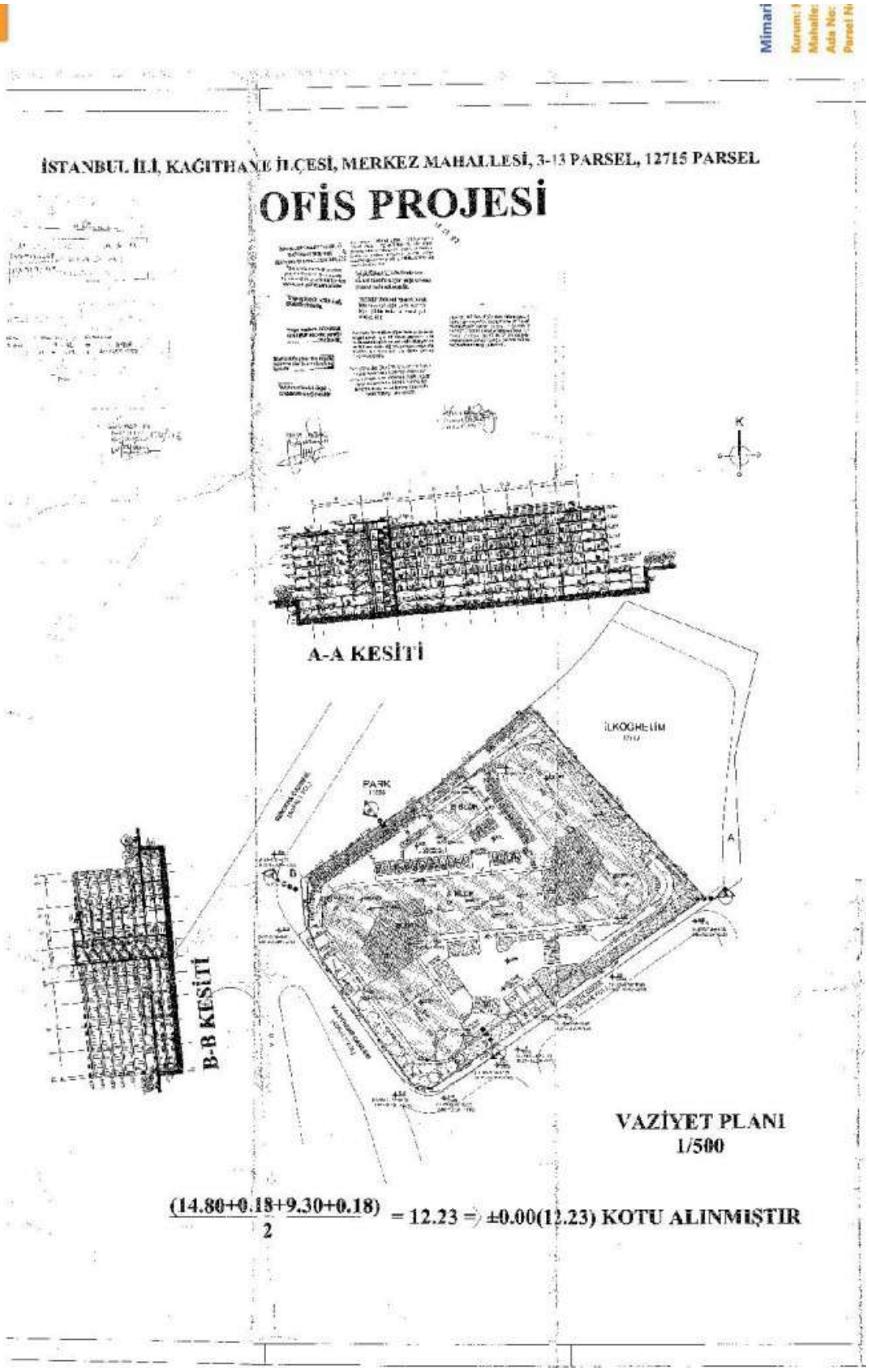
İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	İMAR DURUM tarihi	sayısı
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		3-13		12715		

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

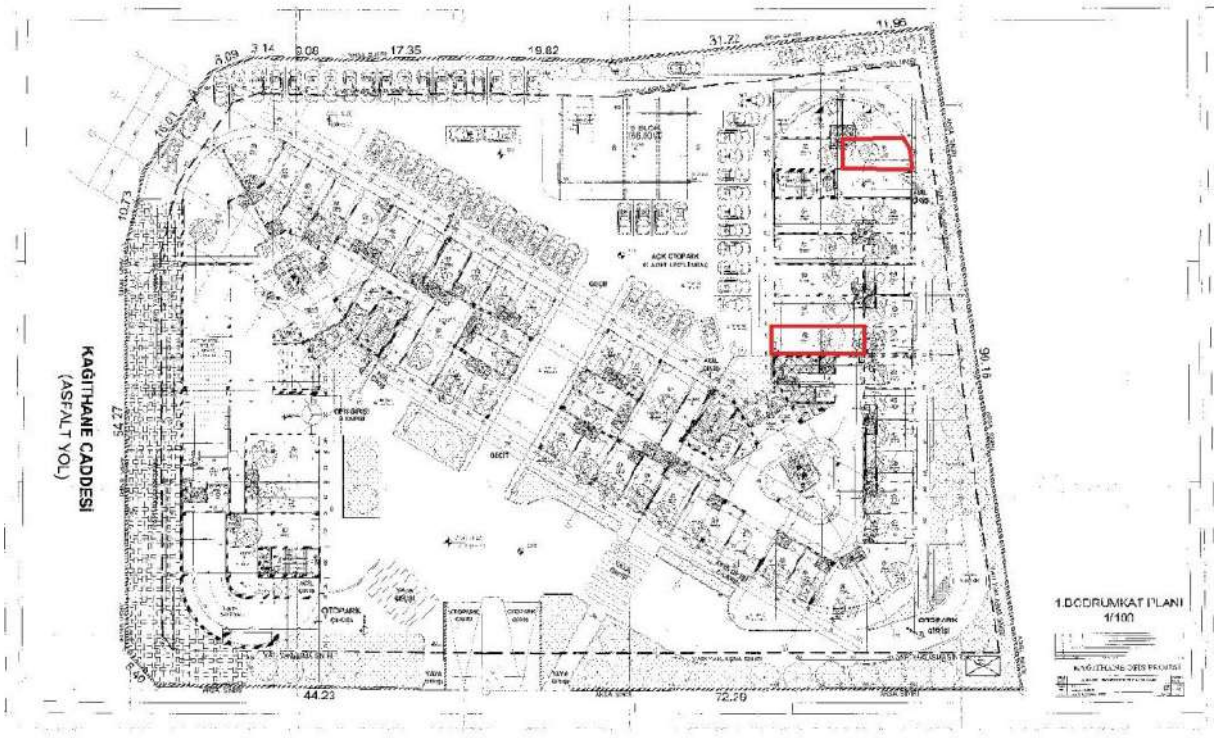
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

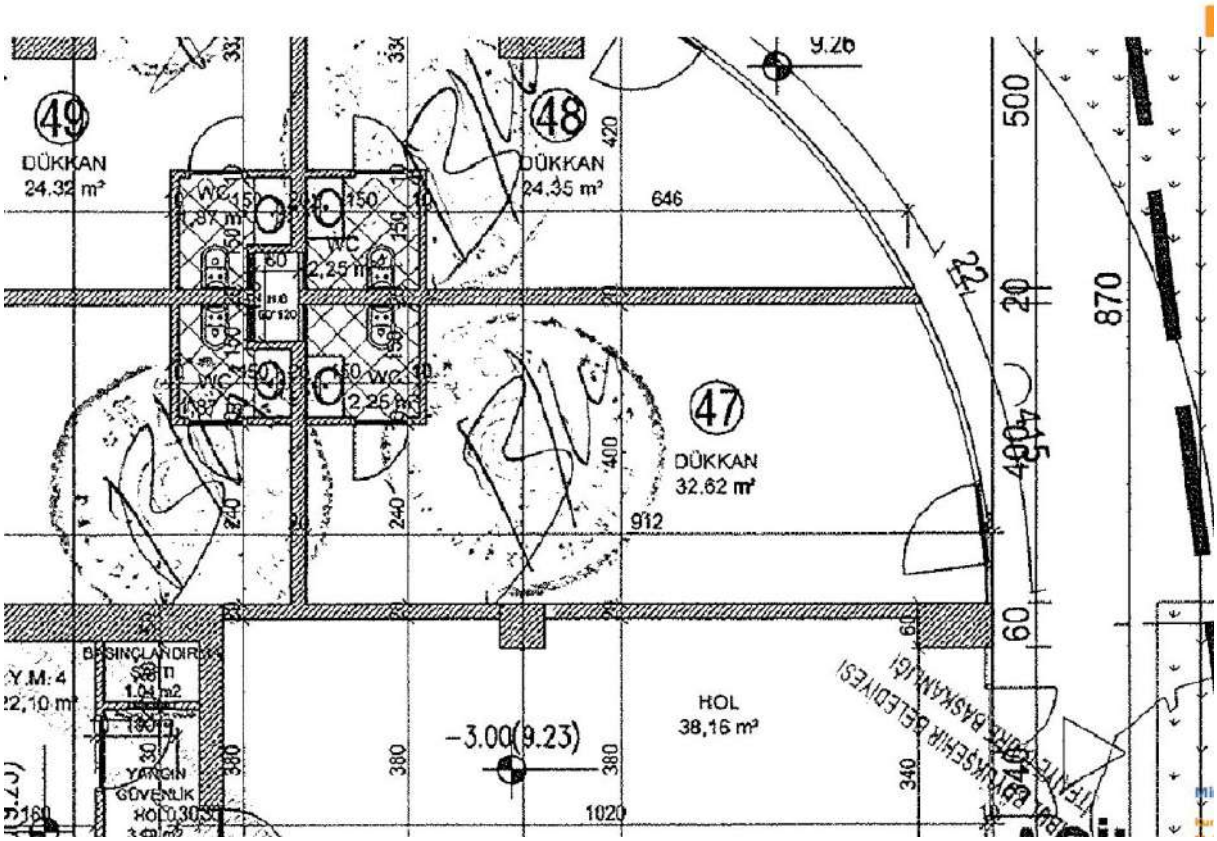
Teknik Bilgiler	PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJENCİ PAFTA
	MİMARİ	ÖLÇEK	1/100		—	MA
		TARİH	NİSAN 2012			
	STATİK	ÖLÇEK				
		TARİH				

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

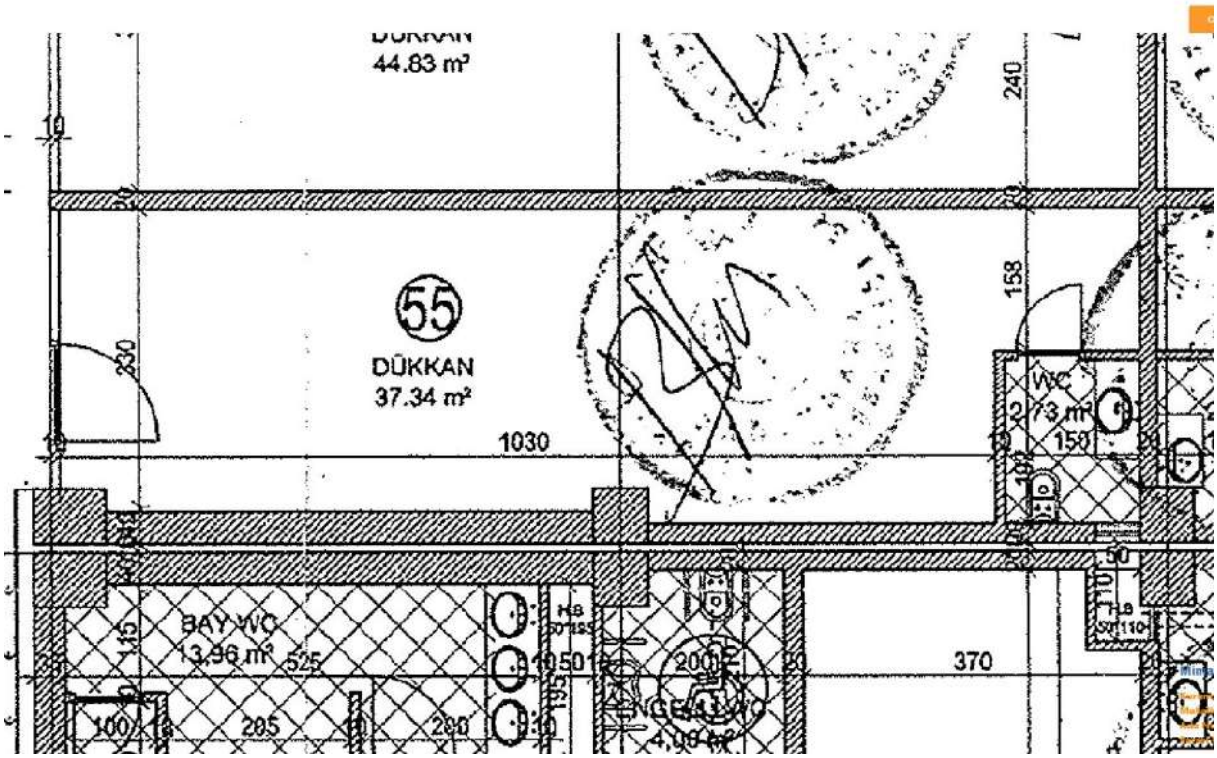


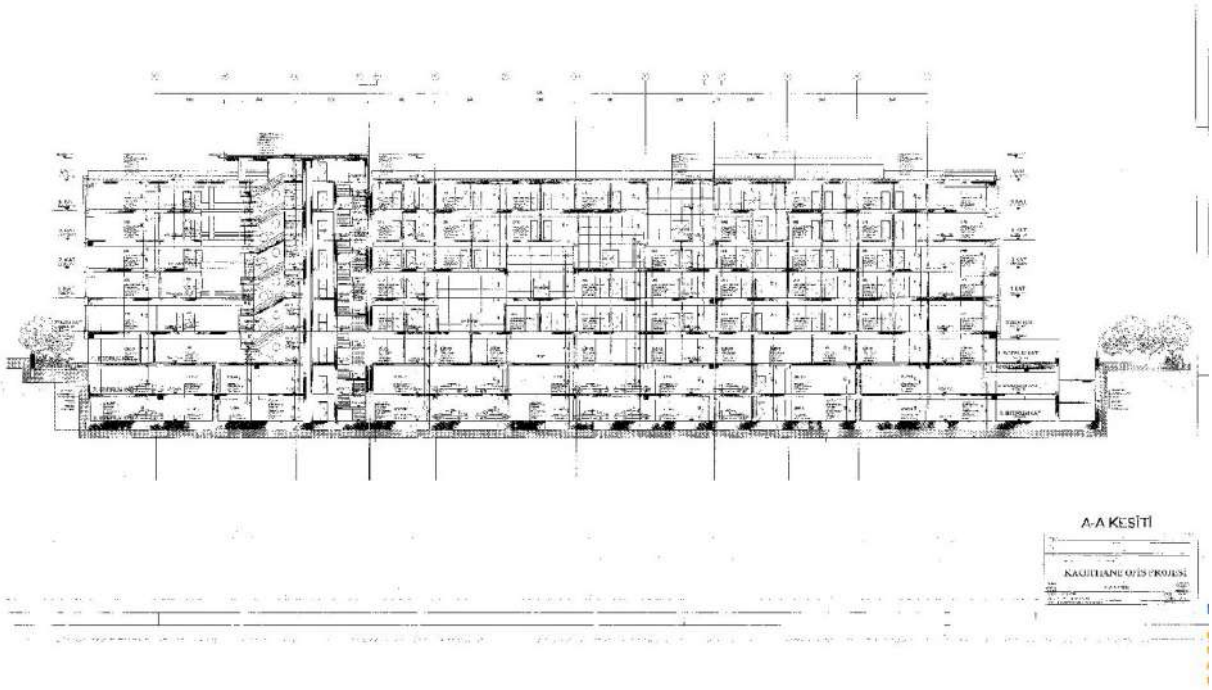
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

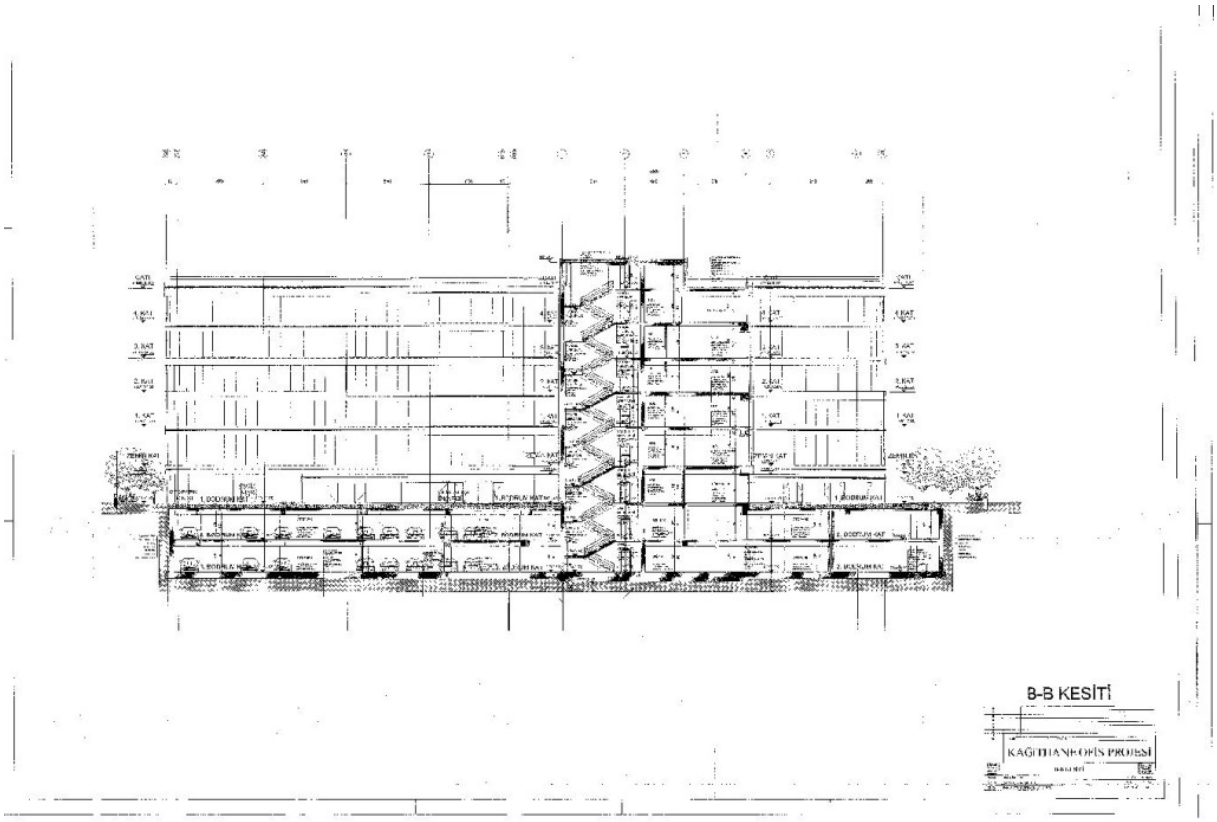




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.







BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:03

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	84301440
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE
Kurum Adı:	Kağıthane
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	418/41403
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/12715
AT Yüzölçüm(m2):	9772,90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//47
Arsa Pay/Payda:	280/100000
Ana Taşınmaz Nitelik:	A VE B BLOKLU OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Kağıthane - 21-09-2021 17:47 - 23432	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.03.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 04-05-2015 16:19 - 8856	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 15-04-2015 13:16 - 7548	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 15-04-2015 13:16 - 7548	-
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : İSKİ LEHİNE,12715 PARSEL ALEHİNE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 224.40M2LİK KISIMDA BİLA BEDEL,SÜRESİZ ALT KULLANIM İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Kağıthane - 17-07-2014 11:02 - 14114	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860429	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

					Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 20 NOTERLİĞİNCE TANZİM OLUNAN 06/07/1987 TARİH VE 24671 SAYILI KİRA KONTRATOSUNDA YAZILI OLDUĞU ÜZERE 9149 NOLU TRAFO MERKEZİ 99 YILLIĞI 1 TL DEN 03/07/1987 DEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE TEK.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 09/07/1987 YEV:1868	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 09-07-1987 00:00 - 1868	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 06-08-2012 11:34 - 11627	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-04-2014 15:22 - 6958	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	1000000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 29-04-2021 14:36 - 11150

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12715 Parsel - 47 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Kağıthane - 29-04-2021 14:36 - 11150	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **_q0vwAnBUEY** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:05

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	84301448
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE
Kurum Adı:	Kağıthane
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	418/41411
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/12715
AT Yüzölçüm(m2):	9772.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//55
Arsa Pay/Payda:	336/100000
Ana Taşınmaz Nitelik:	A VE B BLOKLU OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Kağıthane - 21-09-2021 17:47 - 23432	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.03.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 04-05-2015 16:19 - 8856	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 15-04-2015 13:16 - 7548	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 15-04-2015 13:16 - 7548	-
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : İSKİ LEHİNE,12715 PARSEL ALEHİNE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 224.40M2LİK KISIMDA BİLA BEDEL,SÜRESİZ ALT KULLANIM İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Kağıthane - 17-07-2014 11:02 - 14114	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860436	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

					Yevmiye
Serh	BEYOĞLU 20 NOTERLİĞİNCE TANZİM OLUNAN 06/07/1987 TARİH VE 24671 SAYILI KİRA KONTRATOSUNDA YAZILI OLDUĞU ÜZERE 9149 NOLU TRAFO MERKEZİ 99 YILLIĞI 1 TL DEN 03/07/1987 DEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE TEK.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 09/07/1987 YEV:1868	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 09-07-1987 00:00 - 1868	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 06-08-2012 11:34 - 11627	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-04-2014 15:22 - 6958	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. YKN:9980793117	Hayır	2600000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 01-02-2022 13:53 - 3072

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12715 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	2600000.00 TL	Kağıthane - 01-02-2022 13:53 - 3072	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR.

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

13.09.2022

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

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

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

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

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

invest

2022/3468

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

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

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

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

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

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

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

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

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

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

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

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

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

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

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

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

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.06.2018

No : 409714

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Orçun Anıl TÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

invest
2022/3468

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2385**

Sayın Orçun Anıl TÜMER

(T.C. Kimlik No: 55825089068 - Lisans No: 409714)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan