

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

**11 ADET BÜRO
(12744 PARSEL)
KAĞITHANE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3470

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18



6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	22
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 08 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 13 Eylül 2022
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3470
Değerleme Konusu	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 1, (12744 Parsel)
	Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,
	12744 nolu parsel (Bkz. Ekler)
	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme
	konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli
İmar Durumu	: Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı
	kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma
	koşularının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`,
	`Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar
	değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

12744 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.600.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	27.848.000,-TL

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

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



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12744 no'lu parselde kayıtlı 11 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kağıthane
MAHALLE	: Merkez
PAFTA NO	: 13
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 12744
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 1.308,45 m ²

BB NO	MALİK	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
40	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	854 / 60000	565	55948	23995	27.09.2021
41	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	848 / 60000	565	55949	23995	27.09.2021
44	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	868 / 60000	565	55952	23995	27.09.2021
45	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	2.	Ofis	786 / 60000	565	55953	24003	27.09.2021
46	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	2.	Ofis	780 / 60000	565	55954	24003	27.09.2021
47	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	866 / 60000	565	55955	23995	27.09.2021
53	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	3.	Ofis	848 / 60000	565	55961	23995	27.09.2021
58	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	3.	Ofis	780 / 60000	565	55966	24003	27.09.2021
59	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	3.	Ofis	868 / 60000	565	55967	24003	27.09.2021
60	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	3.	Ofis	590 / 60000	566	55968	24003	27.09.2021
61	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	3.	Ofis	576 / 60000	566	55969	23995	27.09.2021

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

Beyanlar Bölümü:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (21.06.2017 – 11582) (Tümü)



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.

- Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (21.09.2021 – 23431) (40, 41, 44, 47, 53 ve 61 Nolu BB)
- Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (22.02.2016 – 3799) (Tümü)

Rehinler Bölümü:

40 ve 41 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 22.12.2017 tarih 22476 yevmiye no ile 1.0 dereceden 3.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

44, 47, 53 ve 61 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 08.12.2017 tarih 21464 yevmiye no ile 1.0 dereceden 10.260.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

45 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 14.01.2021 tarih 922 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.060.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

46 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 18.07.2017 tarih 12892 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

58 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 27.10.2017 tarih 18801 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.680.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

59 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 31.10.2017 tarih 18947 yevmiye no ile 1.0 dereceden 900.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

60 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 27.10.2017 tarih 18800 yevmiye no ile 1.0 dereceden 2.130.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde,



devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

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

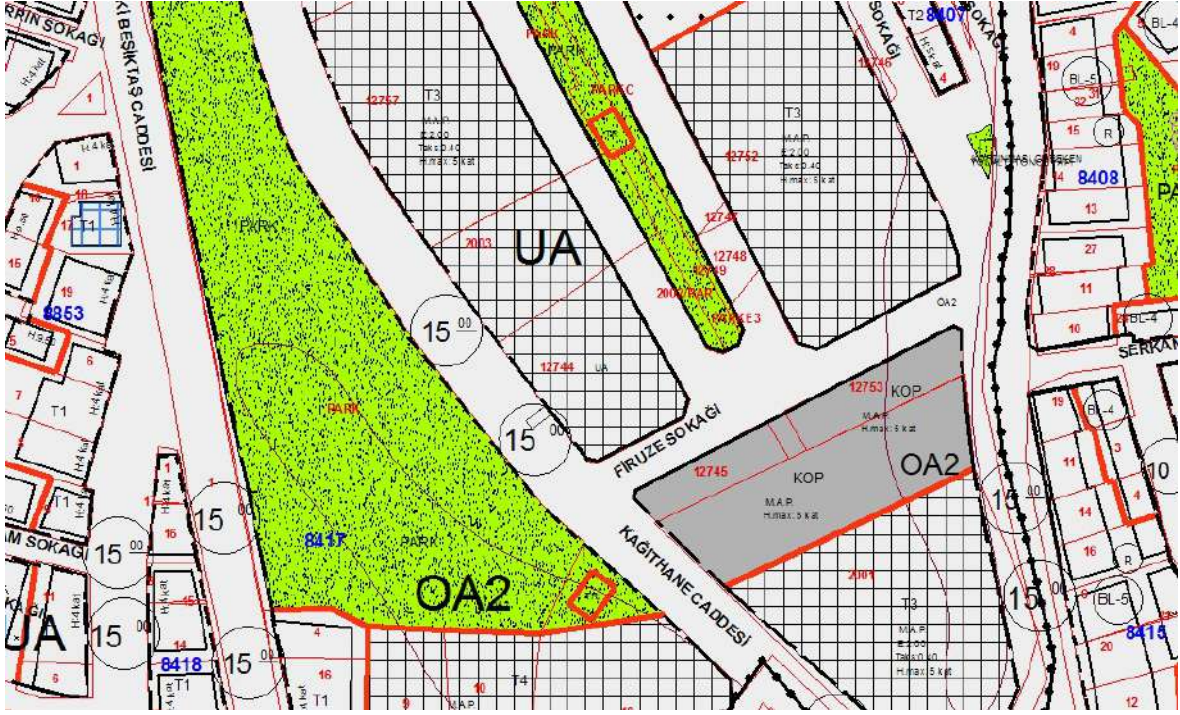
Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul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

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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



4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (02.04.2014 - 3/35)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26
YENİDEN RUHSATI (14.11.2014 - 10/33)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (29.03.2017 - 2/39)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26



4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mevcut malikleri adına 27.09.2021 tarihinde tescil edildiği, bu tarih sonrasında tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 12744 nolu parselde yer alan 11 kapı nolu Oficity Sitesi / A Ofis bünyesinde yer alan 11 adet bağımsız bölümdür.

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

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





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 Y Ofis 2.553,85 m² yüzölçümlü olan 12757 nolu parselde konumlandır.
- Bina, 4 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 4. ve 3. bodrum katlarında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 5 adet dükkan, 2 adet ofis ve 1. bodrum katta konumlu olan dükkanlara ait depo alanları; 1. bodrum katında, 5 adet ofis, 2 adet depolu dükkan ve zemin katta konumlu dükkanlara ait depo alanları; zemin katında, bina girişi, 2 adet dükkan, 3 adet depolu dükkan ve 6 adet ofis; normal katlarında 12'şer adet ofis olmak üzere toplam 73 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheden sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.



BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
40	2.	Ofis	54
41	2.	Ofis	54
44	2.	Ofis	52
45	2.	Ofis	47
46	2.	Ofis	46
47	2.	Ofis	51
53	3.	Ofis	54
58	3.	Ofis	46
59	3.	Ofis	51
60	3.	Ofis	35
61	3.	Ofis	33

- 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 işlemi 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 değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

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

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

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

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

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



6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmuştur. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. Bu yıl gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak



üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

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



6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

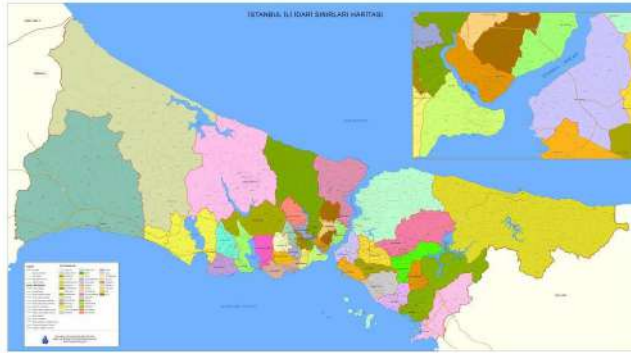
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
-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

Fırsatlar:

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

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



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

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

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki



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

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

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

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksıSeyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.



Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde A Blok'ta 3. normal katta konumlu, 66 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.750.000,-TL (26.515,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0531 382 82 82)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 62 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.600.000,-TL (25.806,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0541 806 22 07)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 9. normal katta konumlu, 126 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 2.900.000,-TL (23.015,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.500.000,-TL (30.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta 3. normal katta konumlu, 51 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.250.000,-TL (24.509,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 311 75 86)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

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

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha



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

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki 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 OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

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



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

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazlardan 40, 41, 44, 47, 53 ve 61 nolu bağımsız bölümler EYG Ofis ve Konut Yapı A.Ş., 45, 46, 58, 59 ve 60 nolu bağımsız bölümler EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına kayıtlı olup malik bazında toplam değerler tablonun alt kısmında belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
40	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
41	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
44	Ofis	45.090	185	52	2.350.000	9.600
45	Ofis	45.090	185	47	2.100.000	8.700
46	Ofis	45.090	185	46	2.050.000	8.500
47	Ofis	45.090	185	51	2.300.000	9.450
53	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
58	Ofis	45.090	185	46	2.050.000	8.500
59	Ofis	45.090	185	51	2.300.000	9.450
60	Ofis	45.090	185	35	1.600.000	6.500
61	Ofis	45.090	185	33	1.500.000	6.100
TOPLAM				523	23.600.000	96.800

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	298	13.500.000	55.150
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	225	10.100.000	41.650
TOPLAM	523	23.600.000	96.800



8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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



Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

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

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
40	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
41	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
44	Ofis	52	0,04	9.600	115.200	2.880.000
45	Ofis	47	0,04	8.700	104.400	2.610.000
46	Ofis	46	0,04	8.500	102.000	2.550.000
47	Ofis	51	0,04	9.450	113.400	2.835.000
53	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
58	Ofis	46	0,04	8.500	102.000	2.550.000
59	Ofis	51	0,04	9.450	113.400	2.835.000
60	Ofis	35	0,04	6.500	78.000	1.950.000
61	Ofis	33	0,04	6.100	73.200	1.830.000
TOPLAM				96.800	1.161.600	29.040.000

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	55.150	661.800	16.545.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	41.650	499.800	12.495.000
TOPLAM	96.800	1.161.600	29.040.000

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde



gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	23.600.000
Gelir Yaklaşımı	29.040.000
Uyumlaştırılmış Değer	23.600.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

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



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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **23.600.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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 96.800 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.161.600 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 11 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.

12744 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.600.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	27.848.000,-TL

Taşınmazların mülkiyetleri 2 farklı firmaya ait olup firmalara göre değerlerin dağılımları ise aşağıdaki gibidir.

FİRMA	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş.	13.500.000	15.930.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)	10.100.000	11.918.000
TOPLAM	23.600.000	27.848.000

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

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)



invest

2022/3470

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

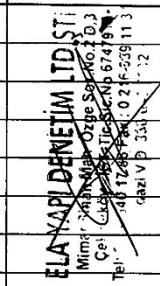
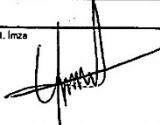

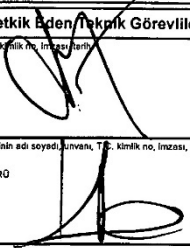
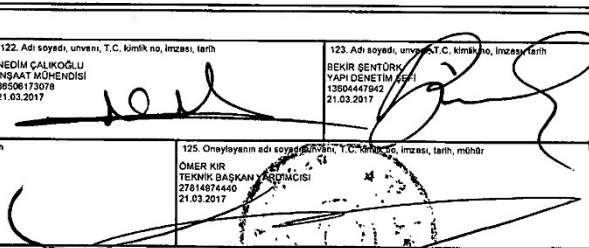
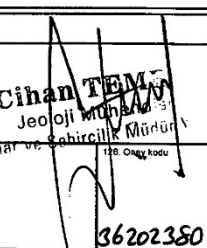
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										135522852			
1. Belgeli veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ		9. Belge için veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznı <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznı		10. Belge için onay tarihi: 29/03/2017		11. Bölge no: 2139							
2. Belge veriliş yapının adresi: İL: İSTANBUL İLÇE: KAĞITHANE		12. Belgeye esas ruhsatlar: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yenikleme <input checked="" type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeçici		13. İlk ruhsat tarihi: 02.04.2014		14. İk. Ruhsatı no: 3/35		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:			
3. Parsel No: 13		4. Ada No: 12744		5. Parsel No: 12744		6. Blok No:		17. Yenikleme ruhsatı tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi:			
7. Kısmi kullanma izni ile belge veriliş başlamış bölüm:		8. Daha önce kullanılmamış bölümler başlanmış bölüm no:		23. Zemin eteğü onay tarihi: 03.01.2014		24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesvii belgesi tarihi: 04.11.2013		26. Tapu tesvii belgesi no: 18916			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERGİN BALTAÇI, MESTA ÇELİK İSİ SAN. VE TİC. A. Ş., 18179308836		32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZIÇI KUR.		33. Vergi kimlik no:		34. Adres: GAYRETTEPE MAH. YILDIZ POSTA CAD. AKIN SİTESİ 1. BLOK NO: 6/10 KAPI NO: 18 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		35. İmza:		36. İmza:			
37. Ode sicil no: 508904		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZIÇI KUR.		39. Vergi kimlik no: 2700498538		40. Sigorta sicil no:		41. Sözleşme tarihi: 07.05.2013		42. Sözleşme no: 3544 BEYOĞLU 53. N.			
39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48760774668		40. Sigorta sicil no:		41. Sözleşme tarihi: 07.05.2013		42. Sözleşme no: 3544 BEYOĞLU 53. N.		43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034212332936338		44. Sicile esas adres: ALTAYÇEŞME MAH. SAMANYOLU SK. APARTMAN SİTESİ NO: 11 MAHALTEPE / İSTANBUL			
45. İmza:		46. Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ		47. T.C. kimlik no: 15647542628		48. Ode sicil no: 83001		49. Sigorta sicil no:		50. Sözleşme tarihi: 26.02.2014			
51. Sözleşme no: 8272 USKODAR 11. N.		52. Adres: GAYRETTEPE MAH. SONBAHAR SK. - SİTESİ - BLOK NO: 2/10 KAPI NO: 24 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL		53. İmza:		54. İmza:		55. İmza:		56. İmza:			
57. Benzer yapı sayısı: 73		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 73		59. Yapıda konut (daire) sayısı: 73		60. Yapının taban alanı(m ²): 677,08		61. Yapı İhesatı alanı(m ²): 6584,26		62. Toplam yapı sayısı: 1			
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 73		64. Toplam konut (daire) sayısı: 73		65. Toplam taban alanı(m ²): 677,08		66. Toplam yapı İnşaatı alanı(m ²): 6584,26		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 4		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5			
69. Yapının toplam kat sayısı: 9		70. İlave kat sayısı: 7		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 12,8		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 19		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 31,9		74. İlave kat yüksekliği(m): 7			
75. Yapının sınıfı: IV		76. Yapının grubu: A		77. 1 m ² maliyeti(TL): 700		78. Yapının maliyeti(TL): 4808982		79. Yapının ersa değeri(TL): 1962675		80. Arsa dahil yapının maliyeti(TL): 6571657			
81. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL): 4608982		82. İstima Sistemi: 1. Merkezi istimali kaloriferler <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferler <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...		83. İçerme Kullandırım Yaktı Cinsi: 1. Akırtı <input type="checkbox"/> 2. Fıeul-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9. ...		84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ...		85. Sıcak Su Yekit Cinsi: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıeul-öl <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kab Yaktı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...		86. İpme Suyu: 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Teşime suyu <input type="checkbox"/> 5. ...		87. Abık su: 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. ...	
88. Testatlar: 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bez İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...		89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kermürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...		90. Yapının Taşınır Sistemi: 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Ahşap <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...		92. Döşeme: 1. Plak kırış <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznı düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznı düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa göre bölümler bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi haric ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kermürük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılıadet daire, 73 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.													
Yapının Bİten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler									
83. Belge tarihi:		84. Belge no:		85. Blok no:		86. Bağımsız bölüm no:		87. Konutun satış dönüde sayısı:		TOPLAM			
								1		7+			
88. Daire sayısı:		89. Parke olan daire sayısı:		90. Bir dairenin yüzölçümü:						0			
										0			
										0			

FR-145



invest

2022/3470

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
Statik	FENNİ MESULÜN YILMAZ YAVUZ DOĞMUŞ	48207487208	224708452	YAKACIK YENİ MAH. YAKAKENT CAD. YAKAKENT SİT BİTESİ ORKİDE BLOK NO: 24D İÇ KAPI NO: 37 KARTAL / İSTANBUL	 ELAYI DENETİM İDİSTİ Mimar: Zehra Nur Özge Soğutcu D.3 Çel. Cihaz No: 12855 / Uç. Sic. No: 67479 Tel.: +90 128 55 55 11 3 E-posta: info@elaiyidenetim.com.tr class: V B 334
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza	
ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	BARİŞ YILMAZ, 20135571688	3300462502	MİMAR SİNAN MAH. ÖZGE SK. NO: 2B İÇ KAPI NO: 2 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL		
	109. İzin belge no ve sınıfı				
	942				
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza	
BARBAROS MEHMET SAĞDIC	11068352044	8304	ZEYTLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikası no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sere gezi emisyon sınıfı
S34D73C481884	PROKERK İNŞAAT MÜHENDİSLİK	MÜJGAN KEPÇEOĞLU	EMC-34-0104	B	C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifikası no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. EKB no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127. Değer (TL)	128. Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası	
		216909	20.02.2017	3747886	
130. Diğer Hususlar					
21/02/2017 TARİHİ, 2017/E.20170098651 SAYILI İSKİ YAZISI, 18/10/2016 TARİHİ, 2016/E.5548663 SAYILI SGK YAZISI, 22/02/2017 TARİHİ, 2017/5039 SAYILI HİSAR VERGİ DAİRESİ ALINDI YAZISI, 17/02/2017 TARİHİ, 2017/6288-6289 SAYILI RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ ASANSÖR TESCİL BELGELERİ, 08/09/2017 TARİHİ, 2017/15143 SAYILI BEDAŞ TRAFİK YAZISI, 20/02/2014 TARİHİ, 2014/534D73C481884 SAYILI ENERJİ KİMLİK BELGESİ, 15/12/2016 TARİHLİ ÇAĞDAŞ HARİTA MÜHENDİSLİK ROPERLİ KRÖKİ, 07/03/2014 TARİHİ, 2014/40660 SAYILI ONAYLI MİMARİ PROJE					
Yapı sahibinin 21.03.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımlı bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına , Yapı Ruhsatı duyarı hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
DOĞUKAN YILMAZ MAKİNA MÜHENDİSİ 26811859208 21.03.2017		NEŞİM ÇALIKOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 36506173078 21.03.2017		BEKİR ŞENTÜRK YAPI DENETİM İDİSTİ 13604447942 21.03.2017	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür			
DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 28789587588 21.03.2017		ÖMER KIR TEKNİK BAŞKAN YERİNCİSİ 27814874440 21.03.2017			
		   Cihan TEMİZ Jeoloji Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü 36202350			

T

YAPI RUHSATI												2631229																																																																																																					
1. Ruhsat veren kurum KAĞITHANE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildiği amaç <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon				9. Ruhsatın onay tarihi 26/12/2014		10. Ruhsat no 3135		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no.																																																																																																			
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL				2. Yarıllama <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat revizi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 19.				13. İmar planı onay tarihi 20.07.2011		14. İmar durumu tarihi 13.11.2013		15. İmar durumu no. 7995		16. Zemin etüdü onay tarihi 03.01.2014																																																																																																			
Büyük: KAĞITHANE BELEDİYESİ				11. Gözetiminde <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforit <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İstinal duvarı <input type="checkbox"/> 18. Tacihi <input type="checkbox"/> 17. İstinal duvarı <input type="checkbox"/>				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı TİCARET		19. Parselin alanı(m ²) 1308,45		20. Tapu tescil belgesi veren kurum KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 04.11.2013		22. Tapu tescil belgesi no. 19516																																																																																															
Mevki: MERKEZ				3. Parsel no. 12744				23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçersizlik tarihi 26/12/2014																																																																																																			
Mevki adresi: KAĞITHANE CADESİ				3. Blok no.				27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. VESTA ÇELİK İSİ SAN. VE TİC. A. Ş. 1817930636		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC. A. Ş. 48796774656		33. Oda sicil no. 508904		42. Adı soyadı, unvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNŞAAT MÜHENDİSİ																																																																																																			
Cadde/Sokak tarafından ölçülen: 121				5. Bağımsız bölüm no.				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZIÇI KUR.		35. Vergi kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC. A. Ş.		36. Sigorta sicil no.		37. Sözleşme tarihi 07.05.2013		38. Sözleşme no. 3544		39. Sözleşme no. 3544		40. Sicile esas adres MERKEZ MAHALLESİ COBANÇEŞME CADESİ SELALE EMLAK NO:27 A3 BLOK D.1 KAĞITHANE		41. Sicile esas adres MERKEZ MAHALLESİ COBANÇEŞME CADESİ SELALE EMLAK NO:27 A3 BLOK D.1 KAĞITHANE		43. TC kimlik no. 15647542868		44. Oda sicil no. 73001		45. Sigorta sicil no.		46. Sözleşme tarihi 26.02.2014		47. Sözleşme no. 8272 ÜSKÜDAR 11. N.																																																																																	
Site adı: A OFİS				3. Blok no.				48. Adres MERKEZ MAHALLESİ SONBAHAR SOKAK NO:27A EYLÜKÖZÜ		49. İmza		50. İmza		51. İmza		52. İmza		53. İmza		54. İmza		55. İmza		56. İmza		57. İmza		58. İmza		59. İmza		60. İmza		61. İmza		62. İmza		63. İmza		64. İmza		65. İmza		66. İmza		67. İmza		68. İmza		69. İmza		70. İmza		71. İmza		72. İmza		73. İmza		74. İmza		75. İmza		76. İmza		77. İmza		78. İmza		79. İmza		80. İmza		81. İmza		82. İmza		83. İmza		84. İmza		85. İmza		86. İmza		87. İmza		88. İmza		89. İmza		90. İmza		91. İmza		92. İmza		93. İmza		94. İmza		95. İmza		96. İmza		97. İmza		98. İmza		99. İmza		100. İmza	

Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin																																																																																																																																																																																																											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. VESTA ÇELİK İSİ SAN. VE TİC. A. Ş. 1817930636				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC. A. Ş. 48796774656				42. Adı soyadı, unvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNŞAAT MÜHENDİSİ																																																																																																																																																																																																											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no. 508904				43. TC kimlik no. 15647542868																																																																																																																																																																																																											
29. Vergi kimlik no.				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZIÇI KUR.				35. Vergi kimlik no. DAP YAPI İNŞAAT SAN. VE TİC. A. Ş.																																																																																																																																																																																																											
30. Adres GAYRETTEPE MAHALLESİ YILDIZ POSTA CADESİ AKIN SİTESİ BLOK NO:6 K:9 D:18 BEŞİKTAŞ				31. İmza				36. Sigorta sicil no.				37. Sözleşme tarihi 07.05.2013				38. Sözleşme no. 3544				39. Sözleşme no. 3544				40. Sicile esas adres MERKEZ MAHALLESİ COBANÇEŞME CADESİ SELALE EMLAK NO:27 A3 BLOK D.1 KAĞITHANE				41. Sicile esas adres MERKEZ MAHALLESİ COBANÇEŞME CADESİ SELALE EMLAK NO:27 A3 BLOK D.1 KAĞITHANE				44. Oda sicil no. 73001				45. Sigorta sicil no.				46. Sözleşme tarihi 26.02.2014				47. Sözleşme no. 8272 ÜSKÜDAR 11. N.																																																																																																																																																																							
48. Adres MERKEZ MAHALLESİ SONBAHAR SOKAK NO:27A EYLÜKÖZÜ				49. İmza				50. İmza				51. İmza				52. İmza				53. İmza				54. İmza				55. İmza				56. İmza				57. İmza				58. İmza				59. İmza				60. İmza				61. İmza				62. İmza				63. İmza				64. İmza				65. İmza				66. İmza				67. İmza				68. İmza				69. İmza				70. İmza				71. İmza				72. İmza				73. İmza				74. İmza				75. İmza				76. İmza				77. İmza				78. İmza				79. İmza				80. İmza				81. İmza				82. İmza				83. İmza				84. İmza				85. İmza				86. İmza				87. İmza				88. İmza				89. İmza				90. İmza				91. İmza				92. İmza				93. İmza				94. İmza				95. İmza				96. İmza				97. İmza				98. İmza				99. İmza				100. İmza			

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																											
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				53. Benzer yapı sayısı				54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m ²) 677,08				57. Yapı inşaat alanı(m ²) 6584,26											
(12201) Otis (bayan) binası				73				3353,92				58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam bağımsız bölüm sayısı				60. Toplam konut birim(daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m ²) 677,08				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 6584,26			
(99999) Ortak Alan (Ölm ortak alanların toplamı - cıstey belirlenmeyecek)				3230,34				63. Yapının yol kolu altı kat sayısı				64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İlave kat sayısı											
71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu				73. 1 m ² maliyeti (TL)				74. Yapının maliyeti (TL)				75. Yapının arsa değeri (TL)				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 5242444				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 4279769							

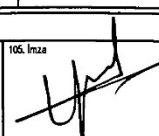
Yapının Teknik Özellikleri																																																							
78. İstima Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Yapıya Sistemi																																											
1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				1. Aritma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 12.				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6.																																											
79. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				88. Döşeme																																											
1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				1. Termostat <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6.				1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.				1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Armolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.																																											
82. İmne Suyu				83. Atık su				89. İmza				90. İmza				91. İmza				92. İmza				93. İmza				94. İmza				95. İmza				96. İmza				97. İmza				98. İmza				99. İmza				100. İmza			

Yapı Projeleri																							
89. Onay tarihi				90. Adı soyadı				91. TC kimlik no.				92. Oda sicil no.				93. Adresi				94. İmza			
07.03.2014				BARBAROS MEHMET SAĞIÇ				11566352044				8304				ZEYİTLİK MAHALLESİ YAKUT SOKAK NO:52/7 BAKIRKÖY				[İmza]			
07.03.2014				DEMET GELİR				10525624612				46678				CUMHURİYET MAHALLESİ COŞKUN SOKAK NO:32 ÜSKÜDAR				[İmza]			
07.03.2014				ÖMER BEDRİ KEPÇEÇİ				38209387056				13953				ALEMDAĞ MAHALLESİ MUHTAR SOKAK NO:11-134 ÜMRANIYE				[İmza]			
07.03.2014				ALPER EMRE KEPÇEÇİ				38186387890				84411				ESENYİLER MAHALLESİ FULİZLER SOKAK NO:32B26 ÜMRANIYE				[İmza]			
03.01.2014				FERİDUN CEBECİ				53317127458				15734				ATAŞEHİR BULVARI 64 ADA KAMELYA 2/A ATAŞEHİR				[İmza]			

FN-115

Dinçer Çayır

T

Yapı Denetimi					
95.Adı soyadı	96.TC kimlik no.	97.Oda sicil no / Denetçi belge no.	98.Adresi	99.İmza	
Mimar				ELA YAPI DENETİM MÜHÜRÜ Mimarlık Şişli Mah. Özge Sokak No:2/D:3 Çarşıbaşı / Şişli / Beşiktaş / İstanbul Tlx: 0212 63 64 83 / 63 64 83 / 63 64 83 Şişli Mah. V.P. 330 046 2802	
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu 100.Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 101.Yetkisinin adı soyadı, TC kimlik no. BARIŞ YILMAZ 20135571688 102.Vergi kimlik no. 3300462502 104. Adres MERKEZ MAHALLESİ ÖZGE SOKAK NO 2 KAT:1 D:4 ÇEKMEKÖY 105. İmza 					
Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler 106.Gelirin mahiyeti 1.Yetki-harcı 2.Bina inşaatı harcı 3.Otopark bedeli 4.Ceza 5.Diğerleri 6. TOPLAM 107.Mabuz tarihi 108.Mabuz no. 6306 SAYILI KANUN 109.Tutarı (TL)				Toprak Bilgileri 110.Doluğu miktar(m ³) 111.Kazı miktar(m ³) 4100 112.Kullanılmayan kazı miktar(m ³) 4100 113.Kullanılmayan kazının düşüleceği yer	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumlularda ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer hükümler içinde işçilere başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar için kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen Ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMAN 11725785988 10 Mart 2014		115.Kayıtlı yapılmış adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK RUHSAT ŞEFİ 20135571688		116.Özelliklerin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih, mührü DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 2878567598 269899	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler 118.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih 119.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih 120.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih 121.İnşaat başlama tarihi .../.../20...					
Vize Kontrolü					
122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni mesullerin adı, soyadı, imzası	125.Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1.Toprak	.../.../20...				
2.Zemin ayıklanması	.../.../20...				
3.Temel	.../.../20...				
4.Bodrum	.../.../20...				
5.Sebesmen	.../.../20...				
6.Kat	.../.../20...				
7.Çati	.../.../20...				
8.Su yalıtımı	.../.../20...				
9.İz yalıtımı	.../.../20...				
10.Karınkazanç/Fosforit	.../.../20...				
11.Mekanik tesisat	.../.../20...				
12.Elektrik tesisatı	.../.../20...				
127. Diğer Hususlar KAĞITHANE CADDESİ, 11 DIŞ KAPILIKLI BİNANIN 1,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,7,8,9 İÇ KAPILARLI KAĞITHANE CADDESİ, 11A DIŞ KAPILIKLI BİNANIN 1,10,11,12,13,14,15,16,17,18 İÇ KAPILAR İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 72 İÇ KAPI)					



invest

2022/3470

T

YAPI RUHSATI												105913727																			
1. Ruhsat Veren Kurum: KAGITHANE BELEDYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 14/11/2014		10. Ruhsat no: 10133		11. İlk ruhsat tarihi: 02.04.2014		12. İlk ruhsat no: 3/55																	
2. Ruhsat veriliş yerinin adresi: İSTANBUL İlçe: KAGITHANE				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgenidime <input checked="" type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat lavası <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 17. İstisna düzeni <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Başka düzeni				13. İmar planı onay tarihi: 20.07.2011		14. İmar durumu tarihi: 13.11.2013		15. İmar durumu no: 7999		16. Zemin etüdü onay tarihi: 03.01.2014		17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı: TİCARET		19. Parselin alanı(m ²): 1308.45											
Bucak: Belediye: KAGITHANE BELEDYESİ				Mahalle: MERKEZ Mahalle tanımlı kodu: 9				Meydan/bulvar/cadde/sokak/köşe adı: KAGITHANE CAD.				Cadde/Sokak tanımlı kodu: 121 Dış kapı no: 11																			
Mevki adı: A OFİS				3. Pafta No: 13				4. Ada No: 12744				5. Parsel No: 12744				6. Blok No: 7. Başlangıç bölüm no:															
20. Tapu tescil belgesi veren kurum: KAGITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				21. Tapu tescil belgesi tarihi: 04.11.2013				23. ÇED raporu onay tarihi:				24. Planlanan inşaat başlama tarihi: / / 20				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / / 20				26. Ruhsatın geçersizliği tarihi: 14/11/2014											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERGİN BALTAÇI, VESTA ÇELİK İBİ SAN. VE TİC. A.Ş. / 1817830050				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZIYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48790774866				42. Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ																							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 509904				43. TC kimlik no: 15647542888																							
29. Vergi kimlik no:				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAĞDADIÇI KUR				35. Vergi kimlik no: 2700498639																							
30. Adres: GAYRETTEPE MAH. YILDIZ POSTA CAD. AKIN SİTESİ/İSTANBUL NO: 6/İÇ KAPI NO: 182532451				37. Sözleşme tarihi: 07.05.2013				38. Sözleşme no: 3544 BEYOĞLU N. 0054232383538				46. Sözleşme tarihi: 28.02.2014				47. Sözleşme no: 8272 ÖSKÖDAR 11. N.															
40. Sicile esas adres: KAGITHANE BELEDYESİ CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1				48. Adres: BARIS MAH. SONBAHAR SK. - SİTESİ - BLOK NO: 9/İÇ KAPI NO: 24 BEYLİKÖZÜ / İSTANBUL				49. İmza: [İmza]																							
51. İnşaatın amacına göre yapının iz bölümleri ile ortak alanları				52. Yüzölçümü (m ²): 3353.92				53. Banzar yapı sayısı: 73				54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 73				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1				56. Yapının taban alanı(m ²): 677.08				57. Yapı inşaat alanı(m ²): 8584.26							
1008 - (1220) Ofis ve İyleri				3000 - (3) Ortak Alan				58. Toplam yapı sayısı: 1				59. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 73				60. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1				61. Toplam taban alanı(m ²): 677.08				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 8584.26							
63. Yapının yol kotu adı kat sayısı: 4				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5				65. Yapının toplam kat sayısı: 9				66. İlave kat sayısı:				67. Yapının toplam yüksekliği(m): 12.9				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18				69. Yapının toplam yüksekliği(m): 31.9				70. İlave kat yüksekliği(m):			
71. Yapının sınıfı: IV				72. Yapının grubu: A				73. TL m ² maliyeti: 700				74. Yapının maliyeti (TL): 490932				75. Yapının arsa değeri (TL): 1962875				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6571857				77. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 460382							
Yapının Teknik Özellikleri																															
78. Isıtma Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritör <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritör <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...				84. Testaatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paraleloner <input type="checkbox"/> 11. Yangın testaatı <input type="checkbox"/> 12. ...				85. Ortak Kullanım Alanları: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...				88. Yapının Taşıyıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma				87. Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tey <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...				89. Doğeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar doğeme <input type="checkbox"/> 3. Aamden <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...											
Yapı Projeleri																															
86. Onay tarihi: 07.03.2014		90. Adı soyadı: BARBAROS MEHMET SAGDIÇ		91. TC kimlik no: 11966352044		92. Oda sicil no: 8304		93. Adresi: ZEYTLİNLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL		94. İmza: [İmza]																					
07.03.2014		DEMET GELİR		10525824812		48878		CUMHURİYET MAH. COSKUN SK. EVİM APT. BLOK NO: 3/İÇ KAPI NO: 2 ÖSKÖDAR / İSTANBUL		[İmza]																					
07.03.2014		OMER BEDRİ KEPÇEOĞLU		38206387086		13953		ATATÜRK MAH. MUHTAR SK. TEKTAŞ APARTMANI BLOK NO: 11-13 İÇ KAPI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL		[İmza]																					
07.03.2014		ALPER EMRE KEPÇEOĞLU		38185387890		94411		ESENVELER MAH. FİLİZLER SK. B BLOK NO: 32B İÇ KAPI NO: 26 ÜMRANİYE / İSTANBUL		[İmza]																					
03.01.2014		FERİDUN CEBECİ		53317127458		15734		PETROLİŞ MAH. ÖSKÖDAR CAD. YILMAZ KILIÇ APT. BLOK NO: 106 İÇ KAPI NO: 3 KARTAL / İSTANBUL		[İmza]																					