

**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	YEVMIYE	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."

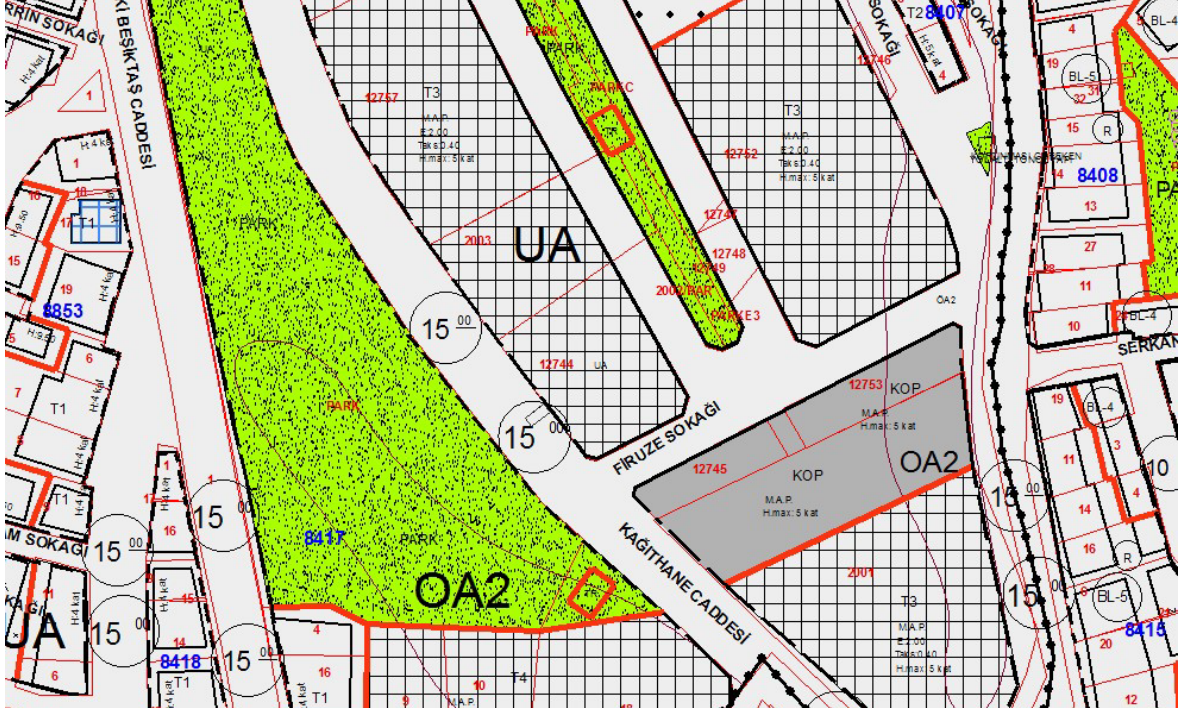
Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul 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



invest

2022/3470

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:

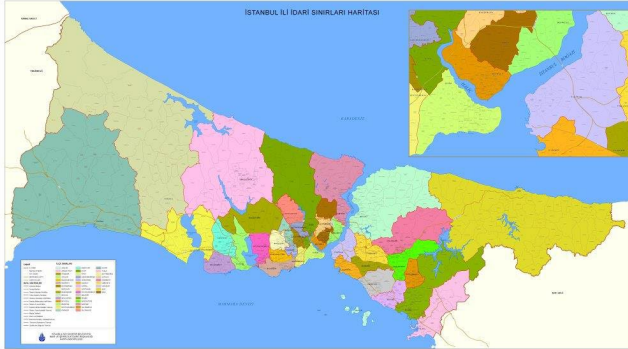
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- 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"/> Yayı Kullanma İznı		10. Belge için onay tarihi: 29/03/2017		11. Bölge no: 2139					
2. Belge veriliş yapının adresi: İL: FANBUL İLÇE: KAĞITHANE		12. Belgeye esas ruhsatlar: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input 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.Göçümlü									
3. Parça No: 13		4. Ada No: 12744		5. Parsel No: 12744		6. Blok No:		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.04.2014		14. İlk yapı ruhsatı no: 3/35	
7. Kısmi kullanma izni ile belge veriliş başlamış bölüm:		8. Daha önce kullanılmamış bölümlerin başlangıç bölüm no:		23. Zemin eteği onay tarihi: 03.01.2014		24. ÇED raporu onay tarihi:		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.07.2011		16. Son yapı ruhsatı no:	
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: ZIYA 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. İmza:		47. T.C. kimlik no: 15647542608		48. Ode sicil no: 83001		49. Sigorta sicil no:		50. Sözleşme tarihi: 26.02.2014	
49. Sığartı 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. Bağımsız bölümlerin sayısı: 73		56. Yüzölçümü (m ²): 3353,92		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 inşaat alanı (m ²): 6584,26		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 73		64. Toplam konut birim (daire) sayısı: 73		65. Toplam taban alanı (m ²): 677,08		66. Toplam yapı inşaat 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:		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):		75. Yapının sınıfı: IV		76. Yapının grubu: A		77. 1 m ² maliyeti (TL): 700		78. Yapının maliyeti (TL): 4608982	
79. Yapının ersa değeri (TL): 1962675		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6571657		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 4608982							

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Santiye Şefinin	
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	
39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ZIYA 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. İmza:		47. T.C. kimlik no: 15647542608	
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:	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
54. Kullanma emrine göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölümlerin sayısı: 73	56. Yüzölçümü (m ²): 3353,92	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 inşaat alanı (m ²): 6584,26
62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 73	64. Toplam konut birim (daire) sayısı: 73	65. Toplam taban alanı (m ²): 677,08
66. Toplam yapı inşaat 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:	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):	75. Yapının sınıfı: IV	76. Yapının grubu: A	77. 1 m ² maliyeti (TL): 700
78. Yapının maliyeti (TL): 4608982	79. Yapının ersa değeri (TL): 1962675	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6571657	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 4608982

Yapının Teknik Özellikleri	
82. İstima Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi istimali kaloritler <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritler <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloritleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...	83. İçerme Kullandığı Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fıstık <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. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...
84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kab. Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...
86. İme Suyu: <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. ...
88. Testatlar: <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kermirik <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 Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçeve-Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 1.4. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...	91. Duvan Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...
92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 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 düzenlenbilmesi 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 bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 73 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

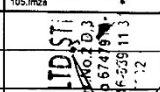
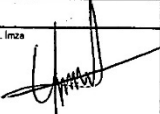

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
83. Belge tarihi:	84. Belge no:	85. Blok no:	86. Bağımsız bölüm no:	87. Konutun satış değeri (TL) (öde sayısı):							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				88. Daire sayısı:							0
				89. Parke olan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							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
	YILMAZ YAVUZ DOĞMUŞ	48207487208	224708452	YAKACIK YENİ MAH. YAKAKENT CAD. YAKAKENT SİT BİTESİ ORKIDE BLOK NO: 24D İÇ KAPI NO: 37 KARTAL / İSTANBUL	
Statik	FENNİ MESULÜN				ELAYI DENETİM İDİSTİ Mimar: Yılmaz Yavuz Doğmuş / D.3 Çel. Çuk. No: 67479 Tel.: +90 12 285 44 11 / 0216-229 11 3 Etil: 12 Etil: 12
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilisinin 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 sertifika no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sere gezir emisyon sınıfı
S34D73C491894	PROKERK İNŞAAT MÜHENDİSLİK	MÜJGAN KEPÇEOĞLU	EMC-34-0104	B	C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifika 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	374788		
130. Diğer Hususlar					
21/02/2017 TARİHİ, 2017/E.20170098651 SAYILI İSKİ YAZISI, 18/10/2016 TARİHİ, 2016/E.548663 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 TEŞCİL BELGELERİ, 08/03/2017 TARİHİ, 2017/15143 SAYILI BEDAŞ TRAFİK YAZISI, 20/02/2014 TARİHİ, 2014/534D73C481894 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 bağım 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 dururu hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında 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 26811659206 21.03.2017	NEŞİN ÇALIKOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 36506173078 21.03.2017	BEKİR ŞENTÜRK YAPI DENETİM İDİSTİ 13604447942 21.03.2017			
124. Belgeyi tekbik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mührü		126. Onay tarihi		
DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 28789567598 21.03.2017	ÖMER KIR TEKNIK BAŞKAN YERİNCİSİ 27814874460 21.03.2017		Cihan TEMER Jeoloji Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü 36202350		



invest

2022/3470

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 <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfoepitk <input type="checkbox"/> 5.Kat Revizesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 16.lain değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstinal duvarı <input type="checkbox"/> 9.Döğme <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				9.Ruhsatın onay tarihi 26/12/2014		10.Ruhsat no 3135		11.İlk ruhsat tarihi		12.İk. ruhsat no	
2.Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE				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			
Bina no: KAĞITHANE BELEDİYESİ Köy: MERKEZ Mahalle: MERKEZ				17.Parselasyon plan onay tarihi				18.Parselin kullanma amacı TİCARET		19.Parselin alanı(m ²) 1308,45					
Meydan/bahçe/caddesi/çukuk/ısma adı: KAĞITHANE CADESİ				20.Tapu tescil belgesi veren kurum KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				21.Tapu tescil belgesi tarihi 04.11.2013		22.Tapu tescil belgesi no 19516					
Caddesi/Sokak tarafından köy: 121				23.CED raporu onay tarihi				24.Planlanan inşaat başlama tarihi		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi		26.Fuatazın geçersizlik tarihi 26/12/2014			
Site adı: A OFİS				3.Pafla no: 13				4.Ada no: 12744		5.Parsel no: 12744		6.Blok no:		7.Bağınmaz bölüm no:	

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 YAPİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A. Ş. 48796774656	42. Adı soyadı, unvanı SÜLEYMAN EMRE ERDAL İNŞAAT MÜHENDİSİ
28. Bağı olduğu vergi dairesi adı	33. Oda sicil no. 508904	43. TC kimlik no. 15647542668
29. Vergi kimlik no.	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZIÇI KUR.	44. Oda sicil no. 73001
30. Adres GAYRETTEPE MAHALLESİ YILDIZ POSTA CADESİ AKIN SİTESİ BLOK NO 6 K 9 D 18 BESİKTAŞ	35. Vergi kimlik no. DAP YAPİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A. Ş. 35448700154	45. Sigorta sicil no.
31. İmza	36. Sigorta sicil no. 07.05.2013	46. Sözleşme tarihi 26.02.2014
	37. Sözleşme tarihi 07.05.2013	47. Sözleşme no. 8272 ÜSKÜDAR 11. N.
	38. Sicile esas adres MERKEZ MAHALLESİ COBANÇEŞME CADESİ SELALE EMLAK NO:27 A3 BLOK D.1 KAĞITHANE	48. Adres MERKEZ MAHALLESİ SONBAHAR SOKAK NO:274 EYLÜKÜDÜZÜ
	39. İmza	49. İmza

Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m ²)	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birim(daire) sayısı	56. Yapının taban alanı(m ²)
(12201) Ofis (işyeri) binası	73	3353,92	73	73	5	677,08
(99999) Ortak Alan (Ölm ortak alanların toplamı - cıstey belirlenmeyecek)		3230,34	58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birim(daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m ²)
			73	73	5	677,08
			63. Yapının yol kolu altı kat sayısı	64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı
			4	5	9	
			67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)
			12,9	19	31,9	
Toplam (12201) Ofis (işyeri) binası	73	6584,26	71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m ² maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)
			IV	A	650	4279769
			75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	
			1962675	5242444	4279769	

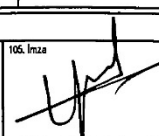
Yapının Teknik Özellikleri		84. Tesisatlar		85. Ortak Kullanım Alanları		86. Yapının Yapıncı Sistemi	
78. İstima Sistemi	84. Tesisatlar	85. Ortak Kullanım Alanları	86. Yapının Yapıncı Sistemi	87. Duvar Döğme Maddesi Cinsi	88. Döğme		
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezli (isbinal) katlar <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Soba	<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. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.	<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Diğer	<input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma	<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döğme <input type="checkbox"/> 3. Armolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.	
79. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi	81. Sıcak Su Yakıt Cinsi	82. İstima Amacı	83. Sıcak Su Yakıt Cinsi				
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mısırtak <input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				
82. İstima Suyu	83. Atık su						
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu	<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosfoepitk						

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi 07.03.2014	90. Adı soyadı BARBAROS MEHMET SAĞIÇ	91. TC kimlik no. 11566352044	92. Oda sicil no. 8304	93. Adresi ZEYİTLİK MAHALLESİ YAKUT SOKAK NO:52/7 BAKIRKÖY	94. İmza
07.03.2014	DEMET GELİR	10525624612	46678	CUMHURİYET MAHALLESİ COŞKUN SOKAK NO:32 ÜSKÜDAR	
07.03.2014	ÖMER BEDRİ KEPÇEÇÖLÜ	38209387056	13953	ALEMDAĞ MAHALLESİ MUHTAR SOKAK NO:11-134 ÜMRANİYE	
07.03.2014	ALPER EMRE KEPÇEÇÖLÜ	38186387890	84411	ESENYİLER MAHALLESİ FULİZLER SOKAK NO:32B26 ÜMRANİYE	
03.01.2014	FERİDUN CEBECİ	53317127458	15734	ATAŞEHİR BULVARI 64 ADA KAMELYA 2/4 ATAŞEHİR	
.....					
.....					
.....					

FN-115

Dinlenilmiştir

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 A.Ş. Mimarlık Şişli Mah. Özge Sokak No:2/D:3 Çarşıbaşı / Şişli / Beşiktaş / İstanbul Tlx: 0212 630 046 2802 Şişli Mah. V.P. 330 046 2802	
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu 100.Kuruluşun adı: ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 101.Yetkilisinin 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 103.İzin belge no ve sınıfı: 942 105. İmza: 					
Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106.Gelirin mahiyeti	107.Mabuz tarihi	108.Mabuz no.	109.Tutarı (TL)	110.Doluğu miktar(m3)	111.Kazı miktar(m3)
1.Yetkencel harcı		6306 SAYILI KANUN			4100
2.Bina inşaatı harcı					
3.Otopark bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri					
6. TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, 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 işe başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen Ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih		115. Kontrol eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih		116. Onaylayan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih	
AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMAN 11725785988 10 Mart 2014		ŞİŞLİ ŞİŞLİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK ŞEFİ 2878567598 10 Mart 2014		DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 2878567598 10 Mart 2014	
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	
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesullerinin adı, soyadı, imzası		125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	
1. Toprak	.../.../20...				
2. Zemin ayıklanması	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Bodrum	.../.../20...				
5. Subesman	.../.../20...				
6. Kat	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Su yalıtımı	.../.../20...				
9. İza yalıtımı	.../.../20...				
10. Karımlaşma/Fosfor	.../.../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: 73 İÇ KAPI)					



invest

2022/3470

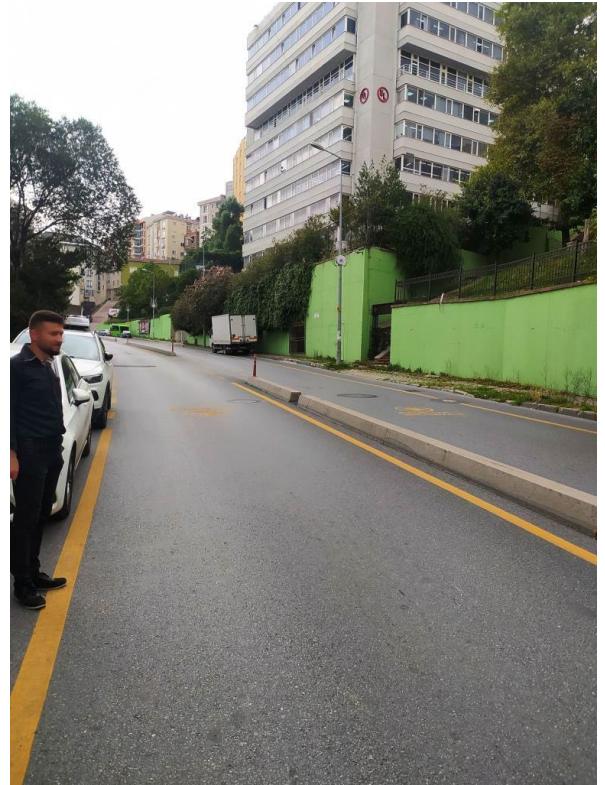
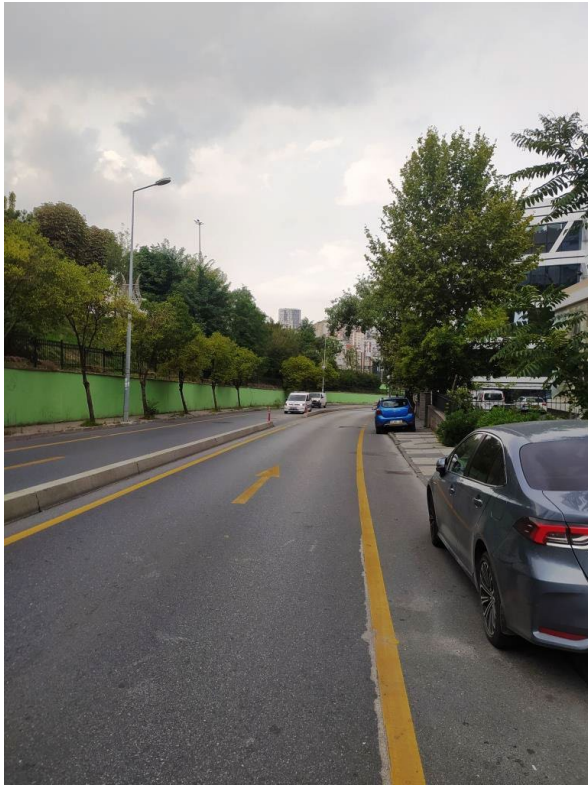
T

YAPI RUHSATI										105913727					
1. Ruhsat Veren Kurum: KAGITHANE BELEDİYESİ			8. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgenleme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat 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. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 17. İstisna düzeni <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni			9. Ruhsatın onay tarihi: 14/11/2014		10. Ruhsat no: 10133		11. İlk ruhsat tarihi: 02.04.2014		12. İlk ruhsat no: 3055			
2. Ruhsat veriliş gününün adresi: İSTANBUL İlçe: KAGITHANE Bucak: _____ Köy: _____ Belediye: KAGITHANE BELEDİYESİ Mahalle: MERKEZ Mahalle tanıtım kodu: 9 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köme adı: KAGITHANE CAD. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 121 Diş kapı no: 11 Site adı: A OFİS Merkezi adı: _____			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					
3. Pafta No: 13			4. Ada No: 12744			5. Parsel No: 12744			6. Blok No: _____						
7. Başlangıç bölüm no: _____			17. Parselasyon plan onay tarihi: _____			18. Parselin kullanım amacı: TİCARET			19. Parselin alanı(m ²): 1308.45						
20. Tapu tescil belgesi verim kurum: KAGITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ			21. Tapu tescil belgesi tarihi: 04.11.2013			22. Tapu tescil belgesi no: 18816			23. ÇED raporu onay tarihi: _____						
24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: _____/_____/_____/20			25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____/_____/_____/20			26. Ruhsatın geçeri tarih: 14/11/2014									
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERGİN BALTAÇI, VESTA ÇELİK İBİ SAN. VE TİC. A.Ş. - 1817830059 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: _____ 29. Vergi kimlik no: _____ 30. Adres: GAYRETTEPE MAH. YILDIZ POSTA CAD. AKIN SİTESİ BAĞIÇCI NO: 6 İÇ KAPI NO: 16253/2A1 İSTANBUL				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZIYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 48790774866 33. Oda sicil no: 509904 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAĞCIÇI KUR. BAĞCIÇI KUR. NO: 37 35. Vergi kimlik no: 2700498639 36. Başlangıç tarihi: 07.05.2013 37. Sözleşme tarihi: 07.05.2013 38. Sözleşme no: 3544 BEYOĞLU N. NO: 0054233363538 39. Sicil no: 33736 40. Sicil esas adres: BAĞCIÇI KUR. BAĞCIÇI KUR. NO: 37 41. İşletim türü: MÜHÜR 42. İşletim türü: MÜHÜR				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ 43. TC kimlik no: 15647542888 44. Oda sicil no: 83001 45. Sözleşme tarihi: 28.02.2014 46. Sözleşme no: 8272 ÖSKÖDAR 11. N. NO: 24 BEYLİKÖZÜ 7 81710000							
50. Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler İnşaatın amaçlarına göre yapının özellikleri ile ortak alanları				Yapı ile İlgili Özellikler											
1008 - (1220) Ofis ve İyleri				53. Banzor yapı sayısı: 73		54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 73		55. Yapıda konut birim(dairesi) sayısı: 0		56. Yapının taban alanı(m ²): 677.08		57. Yapı inşaat alanı(m ²): 8584.26			
3000 - (3) Ortak Alan				58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 73		60. Toplam konut birim(dairesi) sayısı: 0		61. Toplam taban alanı(m ²): 677.08		62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 8584.26			
Toplam 1008 - (1220) Ofis ve İyleri				73		8584.26		71. Yapının sınıfı: IV		72. Yapının grubu: A		73. TL m ² maliyeti: 700			
				74. Yapının maliyeti: 480932		75. Yapının arsa değeri (TL): 1982875		76. Araza dahil yapının maliyeti (TL): 6571857		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 480932					
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtım 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. Tesaatlar <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. Paralelör <input type="checkbox"/> 11. Yangın testatı <input type="checkbox"/> 12. _____				85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. _____				86. Yapının Taçyüzü Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma 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			
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9. _____				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. _____				87. Diğer Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Brüksel <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tef <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. _____				88. Dişeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar dişeme <input type="checkbox"/> 3. Asfölen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. _____			
Yapı Projeleri															
89. 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: _____					
07.03.2014		DEMET GELİR		10525824812		48878		CUMHURİYET MAH. COŞKUN SK. EVİM APT. BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 ÖSKÖDAR / İSTANBUL		_____					
07.03.2014		OMER BEDRİ KEPÇEOĞLU		38206387086		13953		ATATÜRK MAH. MUHTAR SK. TERTAS APARTMANI BLOK NO: 11-13 İÇ KAPI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL		_____					
07.03.2014		ALPER EMRE KEPÇEOĞLU		38185387890		94411		ESENLER MAH. FİLİZLER SK. B BLOK NO: 32B İÇ KAPI NO: 26 ÜMRANİYE / İSTANBUL		_____					
03.01.2014		FERİDUN CEBECİ		53317127458		15734		PETROLİS MAH. ÖSKÖDAR CAD. YILMAZ KILIÇ APT. BLOK NO: 106 İÇ KAPI NO: 3 KARTAL / İSTANBUL		_____					

T

Yapı Denetimi						
		95 Adı soyadı	98 TC kimlik no	97 Oda sicil no/Denetçi belge no	99 Adresi	99 İmza
Mimar	MESULÜN FENNİ					
Statik		YILMAZ YAVUZ DOĞMUŞ	48207467206	224706452	YAKAKÇI YENİ MAH. YAKAKENT CAD. YAKAKENT SİTİTESİ ÖRNEK BLOK NO: 240 İÇ KAPI NO: 37 KARTAL / İSTANBUL	
Elektrik						
Mekanik tesisat						
Yapı Denetim Kuruluşu						
100. Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		101. Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no BARIŞ YILMAZ, 20135571888		102. Vergi kimlik no 3300482502	104. Adres MİMAR SİNAN MAH. ÖZGE EK. NO: 2B İÇ KAPI NO: 2 İSTANBUL	
				103. İzin belge no ve tarihi 942	ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Mimar Sinan Mah. Özgü Sok. No. 2 D.3 Çekmeköy - İstanbul Şiş. No. 674791 Tel: 0216 840 1786 Fax: 0 216 639 1131 Sarıgazi V. No. 045 2 207	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri		
106. Gelir Mahiyeti	107. Makbuz Tarihi	108. Makbuz No	109. Tutarı (TL)	110. Doğru Miktar(m3)	111. Kazı miktar(m3)	
1. Yol-kanal harcı					4100	
2. Bina inşaatı harcı	04.07.2014	3285762	226302	112. Kullanılmayan kazı miktar(m3)	4100	
3. Otopark bedeli				113. Kullanılmayan kazının dökeceği yer		
4. Ceza						
5. Diğerleri	04.07.2014	3285763	74892			
6. Toplam			295194			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahipliği, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde işsaata başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da, kanunda belirlenen 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 11726769988		115. Kontrol eden teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET ERDEKİ DÜZENLİ VEYLA BAŞLI 2204802411		116. Şantiye şefinin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih DAVUT PASALI İMAR VE ŞANTIYE BİRLİK MÜDÜRÜ 2719597381		117. Onay kodu 32983576
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
118. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		121. İnşaat başlama tarihi
Vize Kontrolü						
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fennî Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edeninin adı, soyadı, imzası		
1. Toprak	...../20.....					
2. Zemin aplikasyon	...../20.....					
3. Temel	...../20.....					
4. Bodrum	...../20.....					
5. Subasman	...../20.....					
6. Kat	...../20.....					
7. Çatı	...../20.....					
8. Su yalıtımı	...../20.....					
9. İzi yalıtımı	...../20.....					
10. Kanalizasyon / Foseptik	...../20.....					
11. Mekanik tesisat	...../20.....					
12. Elektrik / Işıtım tesisatı	...../20.....					
127. Diğer Hususlar						













A		B		
PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN		PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN		
1	VERGİ DAİRESİ	ŞİŞLİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	VERGİ NO	7330034672	12	SICİL NO
3	SOYADI (Unvanı)	SAGDIÇ	13	SOYADI (Unvanı)
4	ADI	BARBAROS M.	14	ADI
5	BABA ADI	ORHAN NADI	A 15	Mahalle veya semt
6	DOĞUM TARİHİ	1951	D 16	Cadde veya sokak
7	DOĞUM İL	İSTANBUL	R 17	Kapı numarası
7	YERİ İLÇE	BAKIRKÖY	E 18	Daire numarası
8	MESLEĞİ	YÜK. MİMAR	S 19	İL
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI	I 20	İLÇE
10	ODA SICİL NO	8304	C	YAPILAN İŞİN
PLAN,PROJE,RESİM VE HESAPLARI YAPANIN ADI,SOYADI		21		ÇEŞİDİ
İMZASI		22		ODA,PROJE KAYIT NO
		23		ADA NO
				PARSEL NO

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

(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

25	KURUM ADI			yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur.
26	PROJE KAYIT NO			.../.../...
27	PROJE ONAY TARİHİ			tasdik eden kurum yetkilisi
28	İLGİLİ DÖNEM			İMZA KAŞE

YAPININ	YAPI SAHİBİ	İSTANBUL İLİ, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALESİ, 13 NOLU PAFTA, 12744 NOLU PARSELDEKİ,		
	PROJE ADI	OFİS PROJESİ		
	KULLANMA AMACI	TİCARET	BLOKLAR	
	MÜTEAHHİTİ	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		

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

ARSANIN:

İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	İMAR DURUMU	
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		12744	tarihi	sayı-no

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

MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (m ²)	İNŞAAT SURE(ay)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. FAKL.(m)	EN BÜY. KAT Y.(m)	HA.YÜK kg/m ²
						B.A.K.			

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



invest

2022/3470

DAP YAPI MİMARİ UYGULAMA PROJESİ TAPU NÜSHASI

PROJE MİMARLIK MÜŞAVİRLİK
İNŞAAT VE YATIRILIM
VE YATIRILIM LİMİTED ŞİRKETİ
Caddesi Etiler Sok. No:156/3
HAZİRAN SİSİLİ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272940/40 Fax: (0212) 224 02 72
Tic. Sic. No: 272940/40 Fax: (0212) 224 02 72

M	İŞİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	13		12744	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜDELLİFLİK HAKLARINI SAHİPLERDİRLER.

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

ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL.	NOTER ONAYI TARİHİ

MİMARLAR ODASI ONAYI	YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI
	ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Denetim Kuruluşu Proje Denetimi Oda Sicil No: 50561 Bölge No: 15978

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 13 Pafta, Ada, 12744 Parsel, .../.../20.. tarih ve sayılı İmar durumuna göre .../.../20.. tarih ve sayıda kayıtlı proje kanala bağlantı yönünden onaylanmıştır.

1) Atık su parsel bağlantı bedeli (0-7 m için) .../.../20.. tarih ve no'lu makbuz ile tahsil edilmiştir.

2) Atık su parsel bağlantısı Şube Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.

ONAY ŞARTLARI

Bu proje .../.../20.. tarihno'lu imar durum belgesine göre kanalizasyon bakımından tasdik edilir.

3) Atık su bağlantısı için kazı ruhsatı alınacak, mevcut yeraltı tesislerine zarar verilmeyecektir.

4) Atık su bağlantısına yağmur çati suları v.b. harici sular verilemez.

5) Parsel sınırına Ø 60 cm iç ebadında rögar inşa edilecek, rögar kapağı dışarıdan müdahale edilebilmek üzere açılacak şekilde inşa edilecektir.

6) Atık su bağlantısı min Ø 20 cm çapında ve % 2 eğimle muflı beton boru inşa edilecektir.

7) Bağlı ve bağlanacak olan binaların bodrum katlarının atksuları, yerçekimi ile akıtılabilirse dahi taşınmaz sahibi tarafından parsel çıkış bacasından atık suyun geri gelmesini önleyecek tedbiri almak mecburiyetindedir.

8) Kanal bağlantısı bedeli İdaremize ödendikten sonra kanal bağlantısı Şube Müdürlüğümüzce yapılacak/yaptırılacaktır.

9) Projesine, fen ve sanat kurallarına uygun inşa edilmeyen atık su kanal bağlantılarının kabul işlemi yapılamaz.

İSKİ KANAL RUHSAT TEKNIK ELEMANI	İSKİ KAĞITHANE SU, KANAL VE RUHSAT ŞEFİ	İSKİ KAĞITHANE ŞUBE MÜDÜRÜ

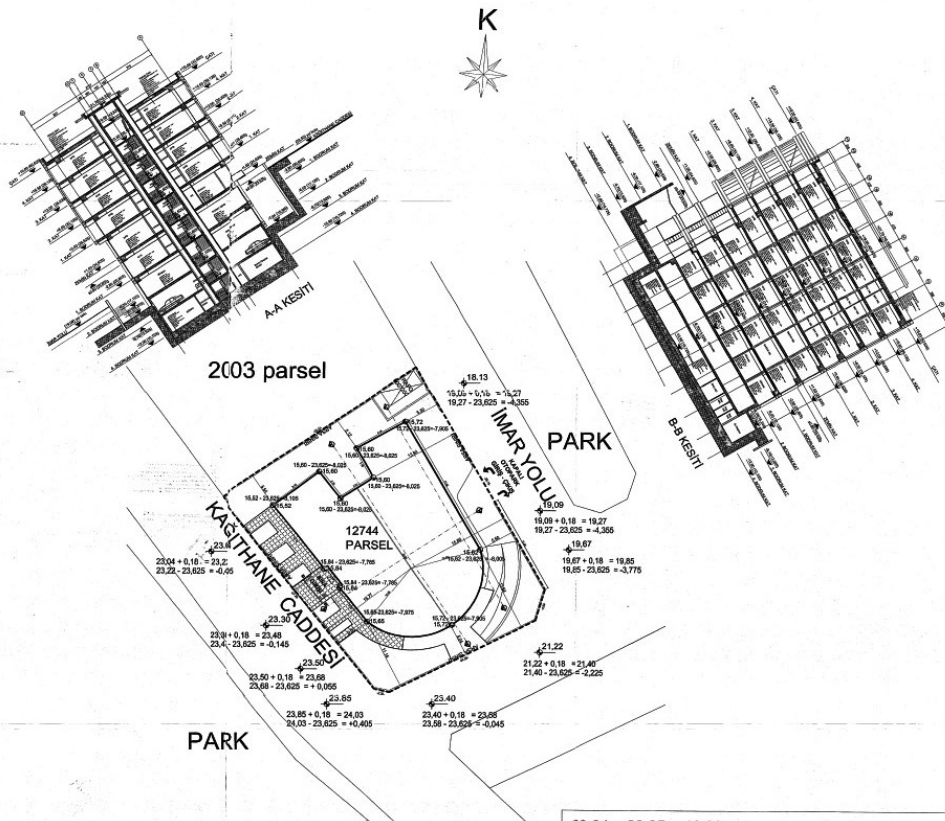


invest

2022/3470

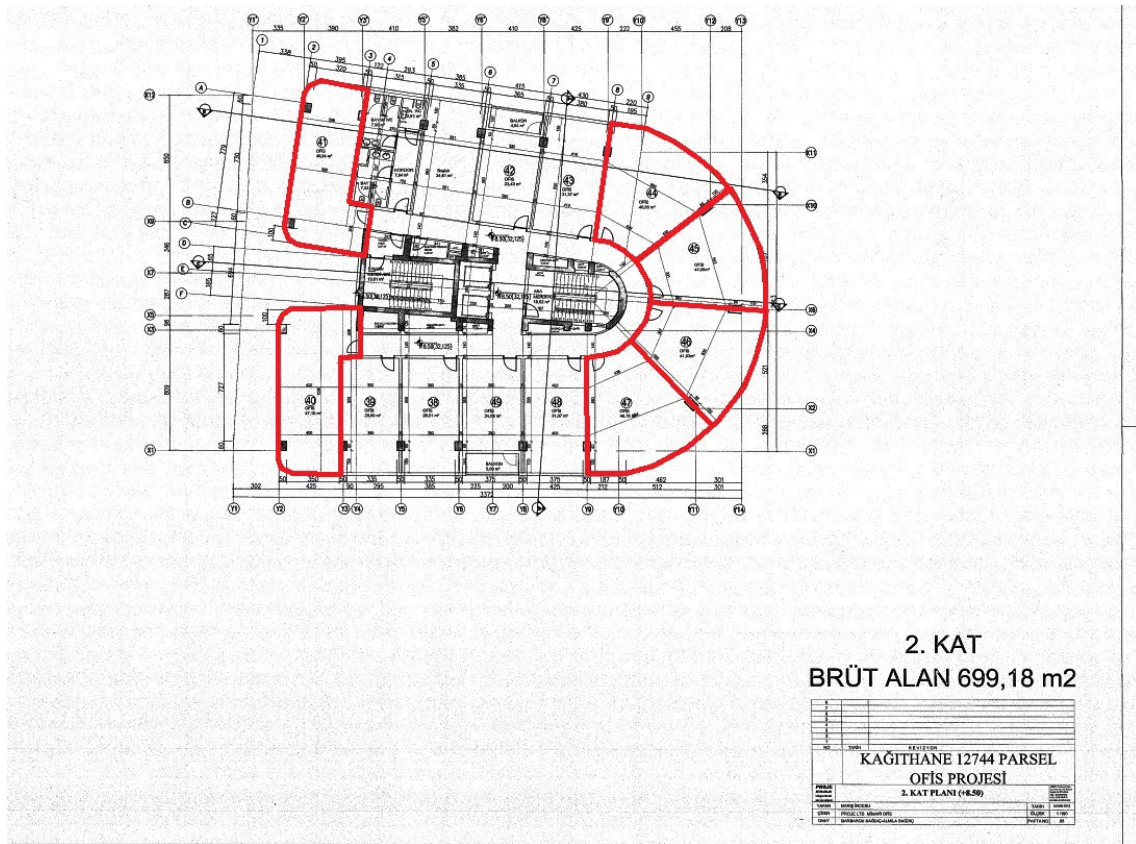
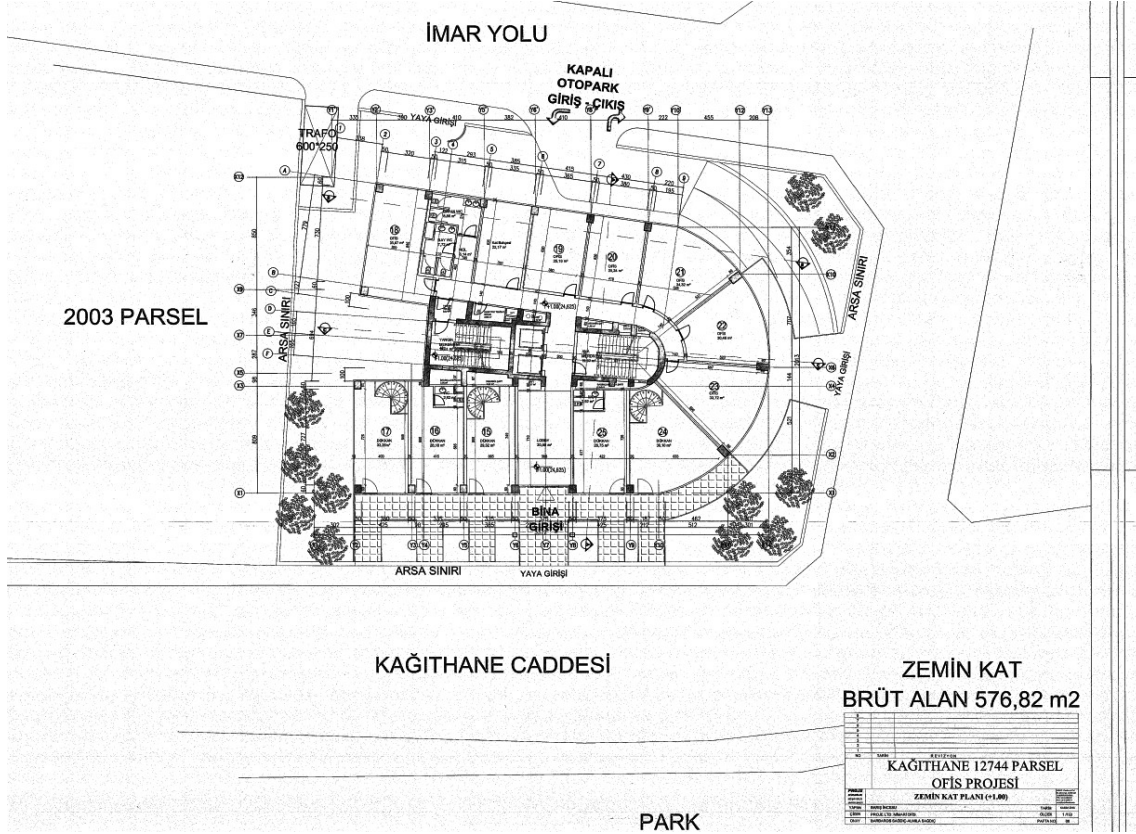
İSTANBUL İLİ, KAĞITHANE İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 13 PAFTA, 12744 PARSEL

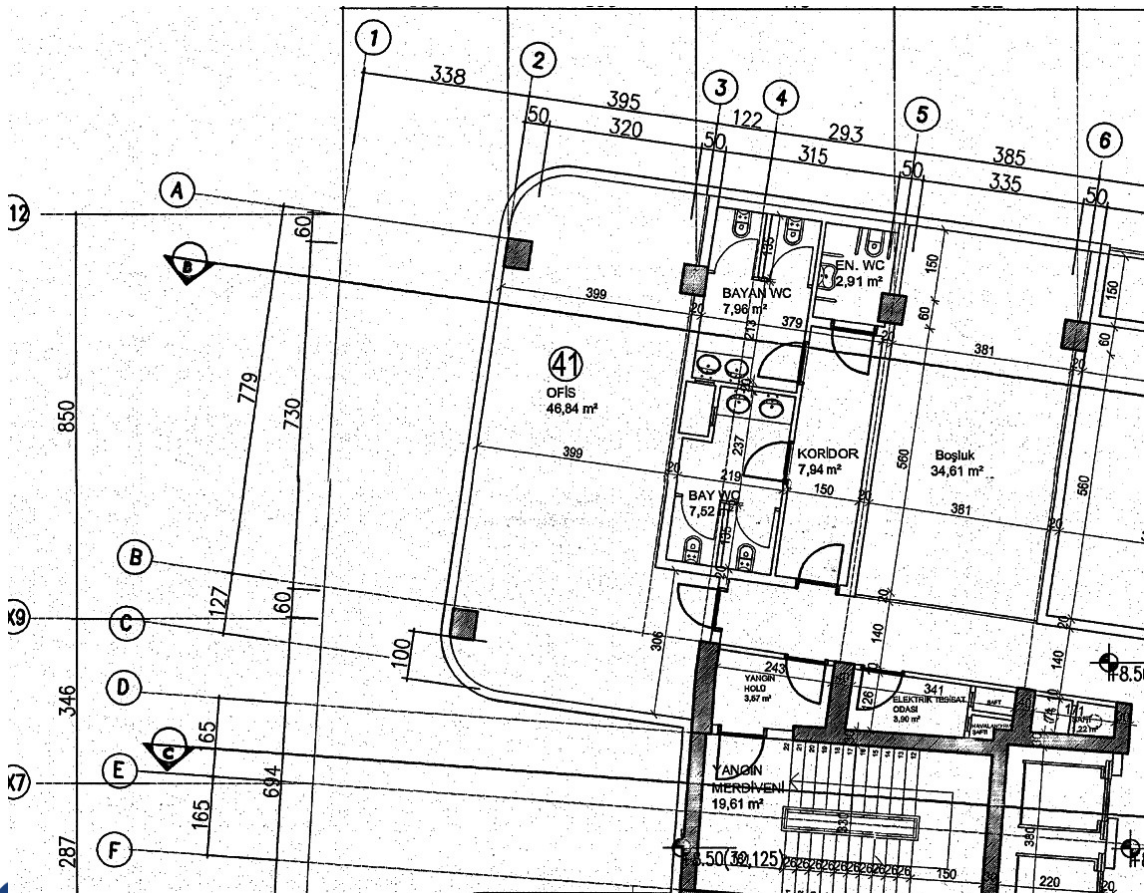
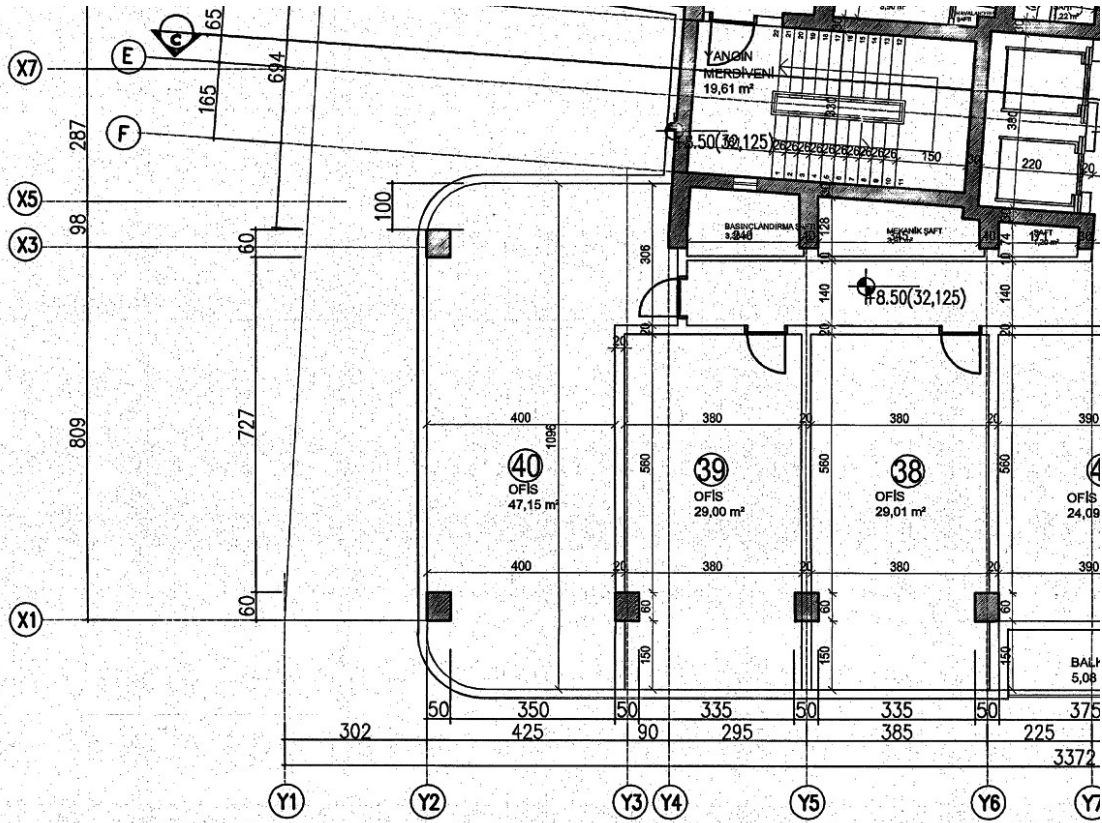
OFİS PROJESİ

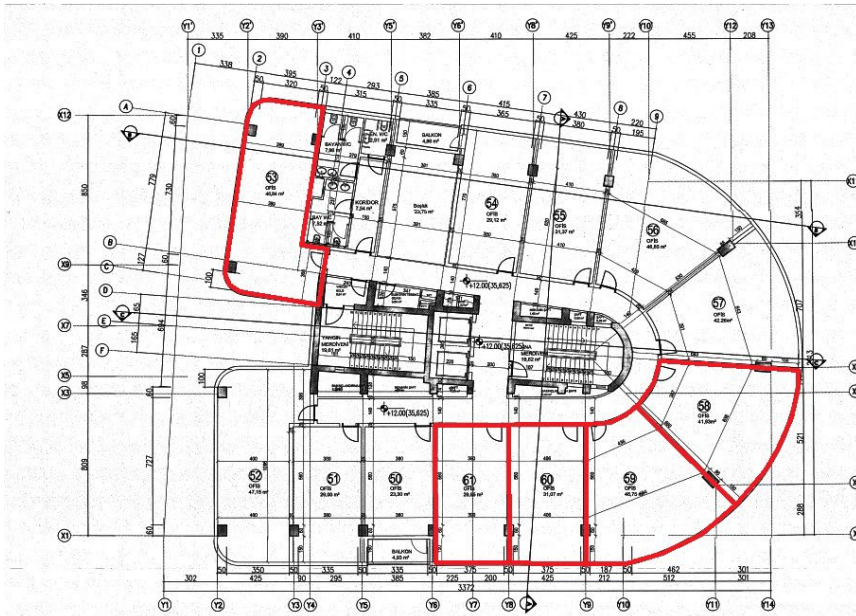
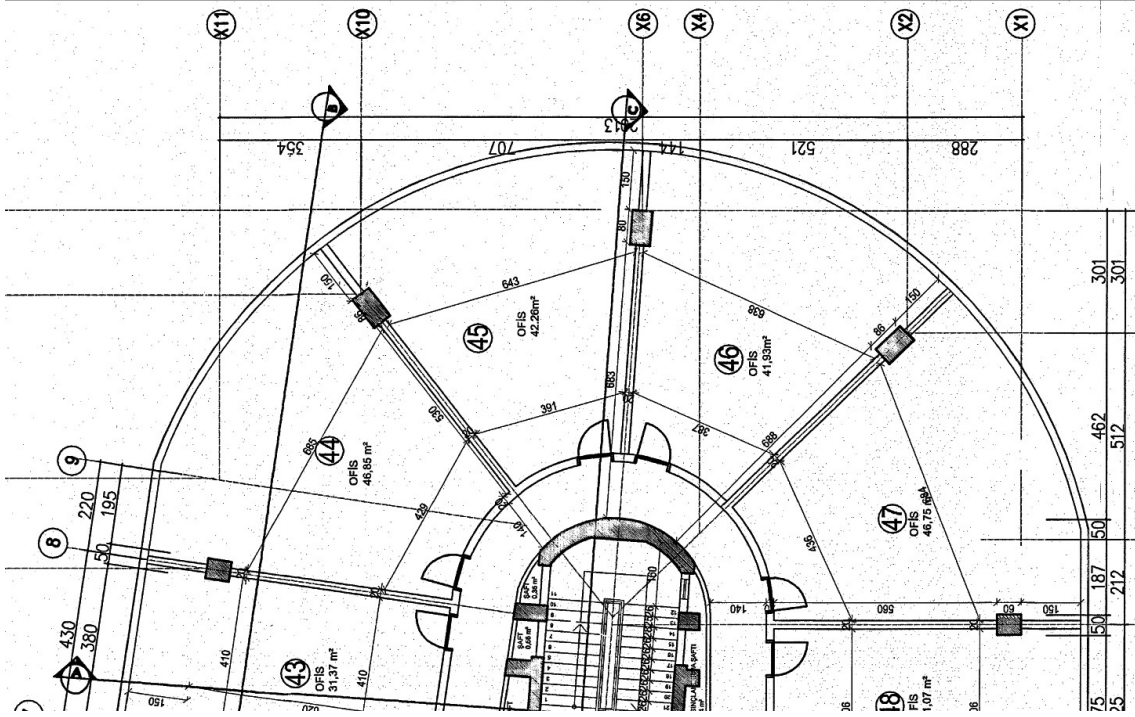


invest

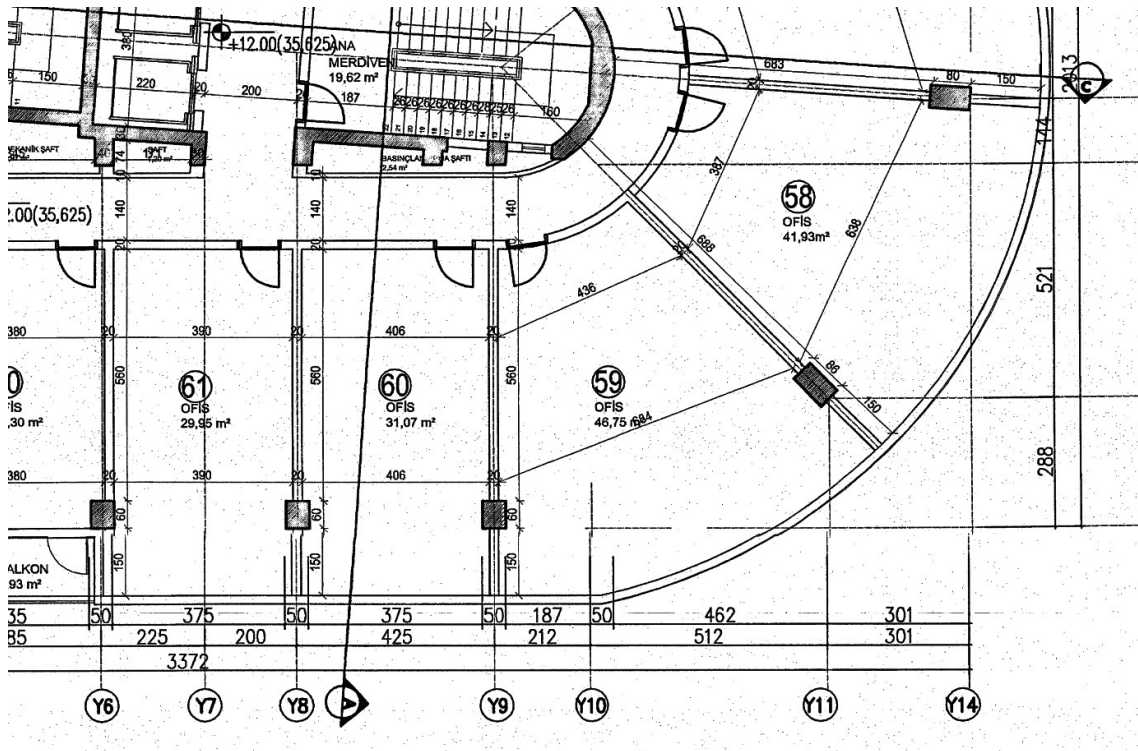
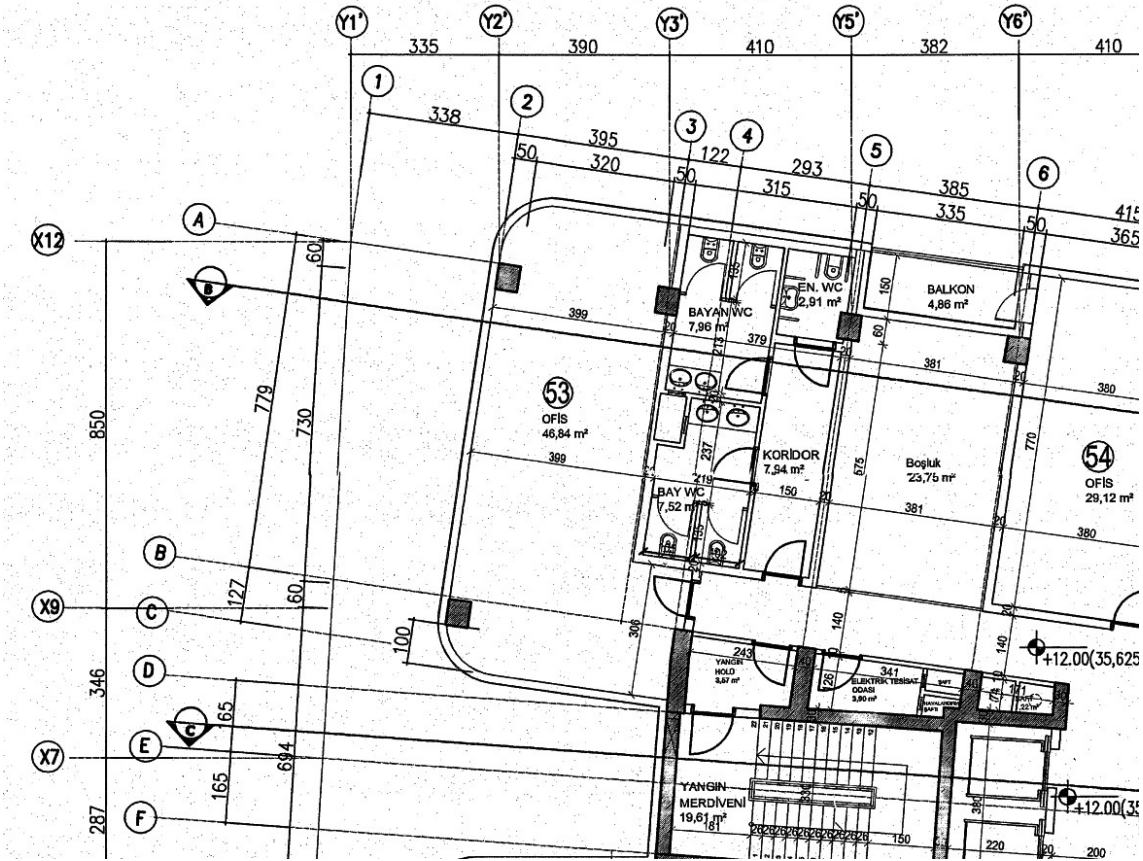
2022/3470

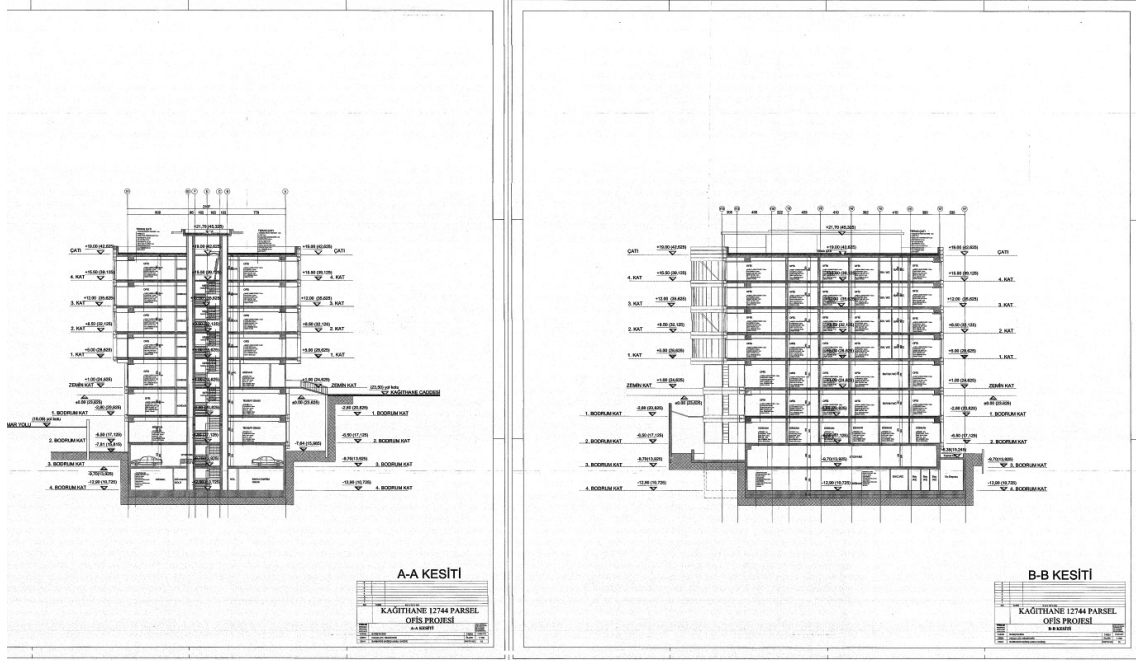






3. KAT
BRÜT ALAN 699,18 m²





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:07



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031660	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//40
Cilt/Sayfa No:	565/55948	Arsa Pay/Payda:	854/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



invest

2022/3470

		VKN:4810040485		
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841306	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	3000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476		-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Em12XMD_Irl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



invest

2022/3470

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031661	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//41
Cilt/Sayfa No:	565/55949	Arsa Pay/Payda:	848/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3

		VKN:4810040485		
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841308	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



invest

2022/3470

50

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	3000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 41 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Kağıthane - 22-12-2017 13:48 - 22476	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **X0Xi1LuSct0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:11

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031664	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//44
Cilt/Sayfa No:	565/55952	Arsa Pay/Payda:	868/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMEŞİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



invest

2022/3470

51

		VKN:4810040485		
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841372	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 44 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464		-	

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

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



3 / 3



invest

2022/3470

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:14

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031665	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//45
Cilt/Sayfa No:	565/55953	Arsa Pay/Payda:	786/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860479	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



invest

2022/3470

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	1060000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kağıthane - 14-01-2021 10:58 - 922
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 45 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1060000.00 TL	Kağıthane - 14-01-2021 10:58 - 922	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bb-wRTZ-Mv-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:16

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031666	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//46
Cilt/Sayfa No:	565/55954	Arsa Pay/Payda:	780/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3



invest

2022/3470

54

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860483	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1000000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 18-07-2017 13:46 - 12892	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 46 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Kağıthane - 18-07-2017 13:46 - 12892	-		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sC43NNRcDjx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



invest

2022/3470

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031667	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//47
Cilt/Sayfa No:	565/55955	Arsa Pay/Payda:	866/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3

Ş/B/l	Açıklama	VKN	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	VKN:4810040485	Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841376	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



invest

2022/3470

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 47 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **J1RcxV-h4n** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:14

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031673	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//53
Cilt/Sayfa No:	565/55961	Arsa Pay/Payda:	848/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMEŞİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



invest

2022/3470

57

		VKN:4810040485		
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841379	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 53 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464		-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TSjTtU-uhYS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



invest

2022/3470

58

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:17

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031678	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//58
Cilt/Sayfa No:	565/55966	Arsa Pay/Payda:	780/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860503	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



invest

2022/3470

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	1680000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 27-10-2017 11:30 - 18801
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	1680000.00 TL	Kağıthane - 27-10-2017 11:30 - 18801	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **06fT917IHb5** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:17



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031679	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//59
Cilt/Sayfa No:	565/55967	Arsa Pay/Payda:	868/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3



invest

2022/3470

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860507	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	900000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 31-10-2017 10:54 - 18947	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	900000.00 TL	Kağıthane - 31-10-2017 10:54 - 18947	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1TcK9XEC9D4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



invest

2022/3470

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-15:18

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031680	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//60
Cilt/Sayfa No:	566/55968	Arsa Pay/Payda:	590/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye		Kağıthane -	-

1 / 3

	Çevrilmiştir.)		21-06-2017 14:31 - 11582	
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609860510	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 24003	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



invest

2022/3470

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	2130000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 27-10-2017 11:25 - 18800
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	2130000.00 TL	Kağıthane - 27-10-2017 11:25 - 18800	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6SxDJZBms_N** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	0/12744
Taşınmaz Kimlik No:	92031681	AT Yüzölçüm(m2):	1308.45
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//61
Cilt/Sayfa No:	566/55969	Arsa Pay/Payda:	576/60000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMEŞİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Kağıthane - 21-09-2021 17:33 - 23431	-

1 / 3



invest

2022/3470

		VKN:4810040485		
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 21-06-2017 14:31 - 11582	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 22-02-2016 13:20 - 3799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609841388	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-09-2021 23995	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	10260000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 12744 Parsel - 61 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8331325) EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ V	10260000.00 TL	Kağıthane - 08-12-2017 11:36 - 21464		-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **psbriam1XeZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



invest

2022/3470

13.09.2022

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

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

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

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


İNVEST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv
No:10 Ümraniye/İST -Tic.Sic.No:328164-5
Sangazi V D 383 005 5423



invest

2022/3470

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	<ul style="list-style-type: none"> • 1989 – 1992, Yalçın Eskiyağan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul 			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahıs İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahıs İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	
			Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09



ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU				
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL				
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	: <ul style="list-style-type: none">• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993• Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998• Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003				
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı				
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242				
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -				
ORTAKLIK PAYI	: %40,91				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ					
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı		
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı		
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER					
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı		
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR					
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR					
	Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
	2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91





Tarih : 21.06.2018

No : 409714

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Orçun Anıl TÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2022/3470

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey Arıkan

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2022/3470

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Halil Sertaç Gündoğdu

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. ATILLA KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2022/3470



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2385

Sayın Orçun Anıl TÜMER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2022/3470