

KİLER HOLDİNG A.Ş.

BİNA
Beykoz/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

ORCUN
ANIL
TÜMER

Bu rapor
35625060000 kimlik
numarası ORCUN
ANIL TÜMER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 28/04/2021 15:
22

MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL

Bu rapor
10022102524 kimlik
numarası
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 28/04/2021 15:
22
KİLER HOLDİNG A.Ş. ŞİRKETİ
Etiler Sokak No: 1 Kat: 1
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 256 70 00 Faks: 0212 530 08 00
www.kilerholding.com.tr Ziraatçılık V.D.552 018 5728

RAPOR NO: 2021/0882
HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU
Tarih: 28/04/2021 15:
22

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	: Kiler Holding A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Çubuklu Mahallesi Orhan Veli Kanık Caddesi No: 57 (814 Ada, 1 Parsel) <u>Beykoz / İSTANBUL</u>
MÜŞTERİ NUMARASI	: 143
RAPOR NUMARASI	: 2021/0882
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Mart 2021
RAPOR TARİHİ	: 21 Mart 2021
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen binanın değerinin tespitiye yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Orçun Anıl TÜMER Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409714) Muhammed Mustafa YÜKSEL Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401651) Halil Sertaç GÜNDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401865)

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR	3
4. DEĞER TANIMI	4
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1. Tapu Kayıtları.....	6
5.2. Tapu Takyidat Bilgileri	6
5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri.....	6
5.4. İmar Durumu	7
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	8
6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri.....	10
6.3. Açıklamalar	10
7. DEĞERLENDİRME	11
8. PİYASA ARAŞTIRMALARI	12
9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	15
9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler.....	15
9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti	15
9.2.1. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Değerinin Tespiti	15
9.2.1.1. Parselin değeri	16
9.2.1.2. İnşaat yatırımların değeri.....	16
9.3. Pazar Yaklaşımı	17
9.4. Gelir Yaklaşımı	18
9.5. Uzman Görüşü:	18
10. SONUÇ	19

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKET ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, No: 61 K:2 D:4 34180 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAKS NO	: 0 212 505 35 78
E-POSTA	: bilgi@investgd.com.tr
WEB	: www.investgd.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 04.10.2011
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
SPK LİSTEYE ALINMA TARİHİ	: 16.02.2012
BDDK LİSTEYE ALINMA TARİHİ	: 07.03.2013

2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

4. DEĞER TANIMI

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

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.1. Tapu Kayıtları

TAŞINMAZ KİMLİK NO	: 25766777
SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beykoz
MAHALLESİ	: Çubuklu
MEVKİİ	: Kireç Ocağı Yolu
PAFTA NO	: 247EAIIB
ADA NO	: 814
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa ¹
ARSA ALANI	: 2.788,83 m ²
YEVMIYE NO	: 6723
CİLT NO	: 16
SAHİFE NO	: 1546
TAPU TARİHİ	: 25.06.2015

5.2. Tapu Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 30.04.2020 tarih ve saat 09:04 itibariyle temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlerin bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler Bölümü:

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

Rehinler Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 29.09.2016 tarih ve 11099 yevmiye no ile 1. dereceden 31,500,000.00TL tutarında ipotek şerhi.

5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

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

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

¹ Cins tashihi yapılmamıştır.

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

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerinde A1, A2 ve A3 olmak üzere 3 adet blok tasarlandığı ancak yerinde 3 blok arasında kalan boşlukların çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem ve dış cephede reflekte cam kaplama yapılarak birleştirilerek inşa edildiği ve yanı sıra proje harici çatı katı yapıldığı tespit edilmiş olup bu hususlar hakkında düzenlenmiş yapı tatil ve encümen tutanakları yer almaktadır. Ayrıca imar dosyasında 01.07.2019 tarih ve M7N1RS9H no'lu yapı kayıt belgesinin bulunduğu belirtilmiş olup, ilgili dosyasında yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Ancak bu yapı kayıt belgesi Kiler Holding A.Ş.'den temin edilmiştir. Ancak ikinci aşamaya geçilmemiş ve tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Yapı Kayıt Belgesi 6.028,93 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesindeki alan yerinde yapılan ölçümler ile örtüşmektedir. Yapı Kayıt Belgesi belediye arşiv dosyasında bulunamamıştır. Ancak doğruluğu devlet üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmakta olup Yapı Kayıt Belgesinin belediyeye teslim edilerek ve taşınmaz üzerindeki tutanak, encümen, yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair resmi bir yazı alınması önerilmektedir.

5.4. İmar Durumu

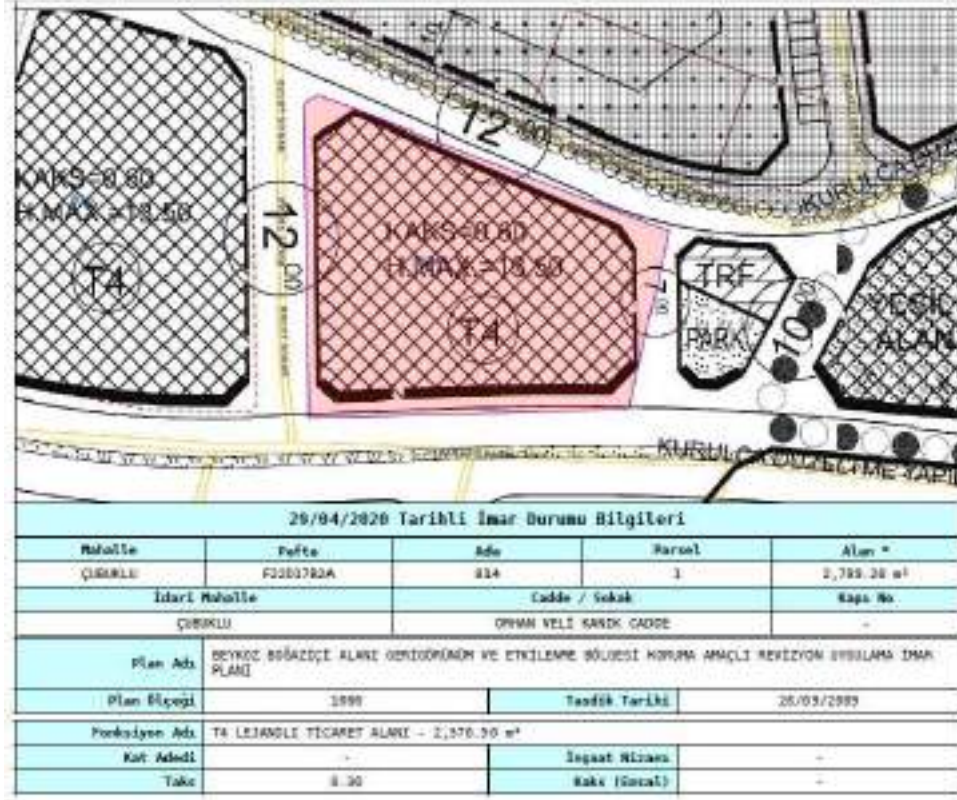
Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 Ölçekli, 26.09.2009 tastik tarihli Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizon Uygulama İmar Planı'nda "**Kısmen T4 Ticaret Alanı,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

Emsal = 0,60

Taks = 0,30



Hmaks = 13,50 m şeklinde olduğu ve parselin yaklaşık olarak **520 m²** yola terki olduğu şifahen öğrenilmiştir.



6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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

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

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

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

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

6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

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

6.3. Açıklamalar

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

² Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir. Taşınmazın niteliği ve yüksek değerli bir gayrimenkul olmasından dolayı dar bir alıcı kesimine hitap etmesi nedeniyle satış kabiliyeti alıcısı az olarak belirtilmiştir.

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

KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
1. Bodrum	2.364	Zemin kata yer alan dükkanlara ait depo alanı ve otopark ile oto yıkama
Zemin	1.585	Carrefour Market ve Kafe
1. Normal	1.040	Davetli ve düğün salonu
2. Normal	1.040	Davetli ve düğün salonu (2 adet)
TOPLAM	6.029	

- Yerinde yapılan incemelerde binanın zemin katında Carrefour market tarafından kullanılan 1 adet depolu dükkan, 1 adet boş durumda depolu dükkan ve 1. İla 2. normal katları düğün ve davetli salonları bulunmaktadır.
- Yapının dış cephesi ön cephede cam kaplama, diğer cephelerde ise sıva üzeri boyalıdır.
- Carrefour Market ve cafe girişleri Orhan Veli Kanık Caddesi üzerinden, normal katlara girişi ve otopark girişi ise Orhan Veli Kanık Caddesinden bakınca sağ cephedeki Polatlı Sokak üzerinden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Depoların ise batı ve doğu cephelerden müstakil girişleri bulunmaktadır.
- Binada 1 adet yük asansörü vardır.
- Taşınmazlar kullanım amaçlarına uygun şekilde kaliteli malzeme ve işçilikle tefriş edilmiştir.
- Bodrum katında, market kısmında zeminler seramik kaplı, duvarları ise plastik boyalıdır.
- Bodrum katta oto yıkamanın olduğu bölümde ise zeminler beton kaplı, duvarları plastik boyalıdır.
- Zemin katta ise market kısmında zeminler seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.
- 1. normal katta ve 2. normal katta bulunan düğün salonlarının zemini büyük ebatlı seramik kaplı, duvarları ise saten boyalıdır. Düğün salonlarının her biri kendine özgü dizaynları olup tavanları spotlu asma tavanlıdır.

7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının rahatlığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Reklam kabiliyeti,

- Taşınmazın konumlu olduğu Orhan Veli Kanık Caddesinin yaya ve araç trafiği bakımından yoğun seviyede olması,

Olumsuz etkenler:

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

8. PİYASA ARAŞTIRMALARI

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

SATILIK ARSALAR

1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzerinde yer alan, Ticaret + Konut lejantında imarlı Hmax: 6 Kat, 800 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 10.000.000,-TL (12.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır. Konumu bakımından ise kısmen avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0 536 699 89 20)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ticari+Konut lejantlı, Taks: 0,15 , Hmaks: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahip, 1.166 m² yüzölçümüne sahip arsa 9.950.000,-TL (8.533,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0 542 262 81 00)



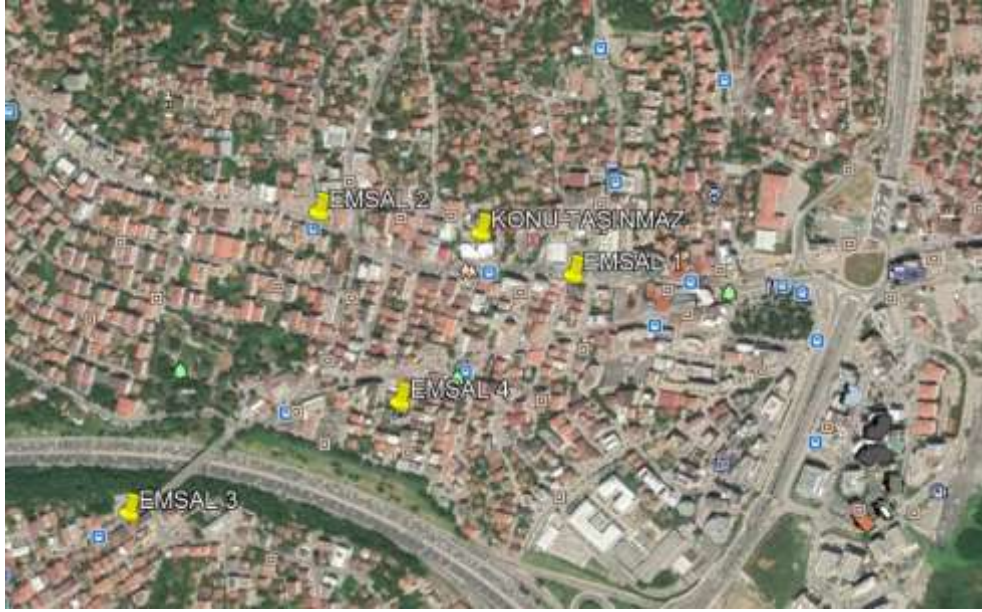
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer almayan, Konut lejantlı, Taks: 0,15 , Hmaks: 12,50 yapılaşma koşullarına sahip, 200 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.300.000,-TL (6.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları ve konumu bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0533 341 45 13)
4. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer almayan, Konut lejantlı, Taks: 0,15 , Hmaks: 15,50 yapılaşma koşullarına sahip, 567 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.000.000,-TL (7.054,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları ve konumu bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0535 206 93 90)

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

Emsal No	1	2	3	4
Yüzölçümü (m ²)	800	1.166	200	567
İstenen Fiyat (TL)	10.000.000	9.950.000	1.300.000	4.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.000.000	8.955.000	1.196.000	3.600.000
Birim Değer (TL/m ²)	11.250	7.680	5.980	6.349
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	25%	40%	40%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	25%	20%
İmar Düzeltmesi (%)	25%	15%	15%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	50%	80%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	13.500	11.520	10.764	11.428
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	11.803			

SATILIK BİNA VE PLAZALAR

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin ve 5 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlı 620 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari bina 8.000.000,-TL (12.903,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Sahibinden / 0554 976 04 70)
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı 508 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari bina 5.000.000,-TL (9.842,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0538 984 87 89)
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı 980 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari bina 12.000.000,-TL (12.244,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0532 346 26 00)
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan zemin ve 3 normal katlı olmak üzere toplam 4 katlı 615 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari + konut bina 3.745.000,-TL (6.089,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0530 158 04 28) Ara sokakta yer alması nedeniyle ticari potansiyeli düşüktür.



KİRALIK TİCARİ BİNA VE PLAZALAR

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 8 kattan oluşan, 2.100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 45.000,-TL (21,42,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0533 251 51 68)
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 7 kattan oluşan, 1.200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 35.000,-TL (29,16,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0532 397 88 81)
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 5 kattan oluşan, 2.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 42.500,-TL (21,25,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0532 542 33 54)



4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 9 kattan oluşan, 3.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 94.500,-TL (31,50,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0532 654 38 73)

9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkullerin 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 Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Taşınmazın mevcut durumu itibarıyla ve mevcut piyasa koşullarındaki pazar değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmış olup yöntemlere ilişkin açıklamalar ve detaylar aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

9.2.1. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Değerinin Tespiti

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 yöntemde aşağıdaki bileşenler³ esas alınmaktadır.

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

9.2.1.1. Parselin değeri

Parselin mevcut piyasa koşullarındaki mevcut durum değerinin takdirinde **Pazar Yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

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

Yukarıdaki 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 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 gayrimenkuller sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda konu taşınmazla karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlemesi için bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşülmüş, ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılarak taşınmazın yer aldığı parselin m² birim değeri takdir edilmiştir.

Bu araştırmalardan ve yukarıda bahsedilen değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve bölgede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak takdir edilen m² birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
814	1	2.268,83	11.803	26.780.000

9.2.1.2. İnşai yatırımların değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan yapı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapının m² birim bedeli 1.920,-TL'dir. Ancak mevcut yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada

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

daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bina inşaat giderlerine ilişkin kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

ilk ruhsat tarihi 1993 olan yapının 27 yıl için amortisman oranı kapsamlı tadilat gördüğü ve bakımlı olması da dikkate alınarak %20 olarak hesap edilmiştir.

Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti, yapı için yapı kayıt belgesi alınmış olması da dikkate alınarak mevcut durum aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	YUVARLATILMIŞ MALİYET (TL)
BİNA	6.029	1.920	11.575.000
İNŞAAT MALİYETİ			11.575.000
DİĞER MALİYET KALEMLERİ			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	232.000
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	-	405.000
Yapı Denetim Giderleri	3,00%	-	347.000
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%	-	174.000
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	2.315.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			3.473.000
ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE ALTYAPI KALEMLERİ			
PEYZAJ, ALT YAPI VD	-	Maktuen	337.000
GENEL TOPLAM			15.385.000
AMORTİSMAN	22,00%		3.385.000
NİHAİ İNŞAİ DEĞER			12.000.000

Taşınmazın hesaplanan değerleri ve toplamı aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	DEĞERİ (TL)
ARSA DEĞERİ	26.780.000
BİNA / İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ	12.000.000
TOPLAM	38.780.000

9.3. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

9.4. Gelir Yaklaşımı

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

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

9.5. Uzman Görüşü:

Taşınmazın değerinin tespitinde ikame maliyet yöntemi kullanılabilmiş ve buna göre taşınmazın değeri 38.780.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz Beykoz Belediye Başkanlığında incelenen tadilat projesi ile uyumlu olmayıp yerinde projesinden tamamen farklı inşa edilmiştir. Beykoz Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü dosyasında yapılan incelemede taşınmaz ile ilgili çok sayıda tutanak ve Encümen Kararı bulunmaktadır. Sonrasında değerlendirme konusu taşınmaz için 01.07.2019 tarihinde düzenlemiş M7N1RS9H belge nolu Yapı Kayıt Belgesi vardır. Ancak ikinci aşamaya geçilmemiş ve tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Yapı Kayıt Belgesi 6.028,93 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesindeki alan yerinde yapılan ölçümler ile örtüşmektedir. Yapı Kayıt Belgesi belediyedeki arşiv dosyasında bulunamamıştır. Ancak doğruluğu e-devlet üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmakta olup Yapı Kayıt Belgesinin belediyeye teslim edilerek ve taşınmaz üzerindeki tutanak, encümen, yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair mutlaka resmi bir yazı alınması önerilmektedir.

10.SONUÇ

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

38.780.000,-TL (Otuzyedimilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(38.780.000,-TL \div 9,8194 \text{ TL/Euro} (*) \cong 3.949.325,-\text{Euro})$

$(38.780.000,-TL \div 8,2513 \text{ TL/USD} (*) \cong 4.699.865,-\text{USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 9,8194 TL; 1,- USD = 8,2513 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

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

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

Bilgilerinize sunulur. 21 Mart 2021

(Ekspertiz tarihi: 15 Mart 2021)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-3-2021-09:30



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010321056919	20210318-2422-F01191	5691

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	814/1
Taşınmaz Kimlik No:	25766777	AT Yüzölçümü(m2):	2788.83
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUBUKLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KIREÇ OCAĞI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1546	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
306359436	(SN:6339569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2788.83	2788.83	Satış 25-06-2015 6723	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

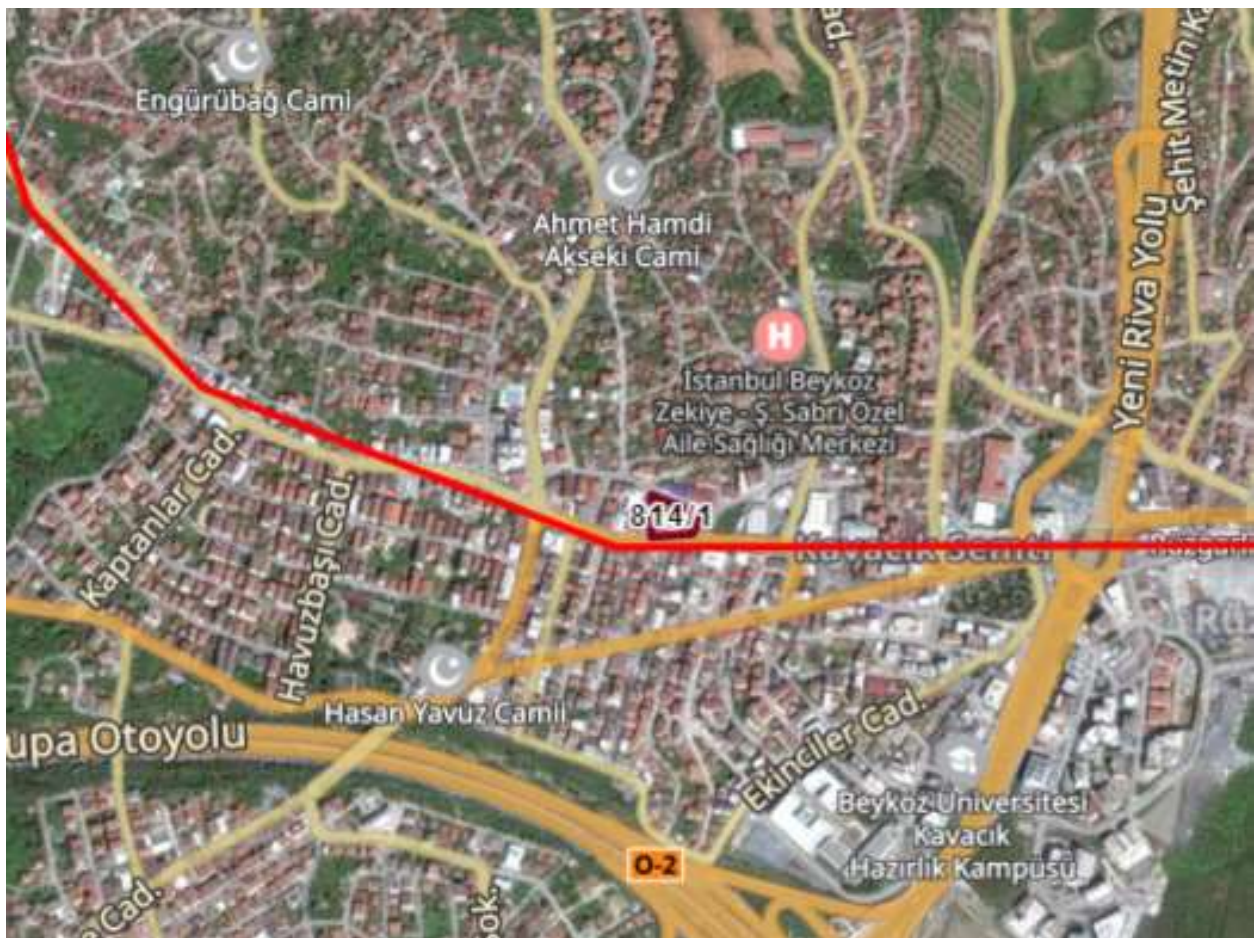
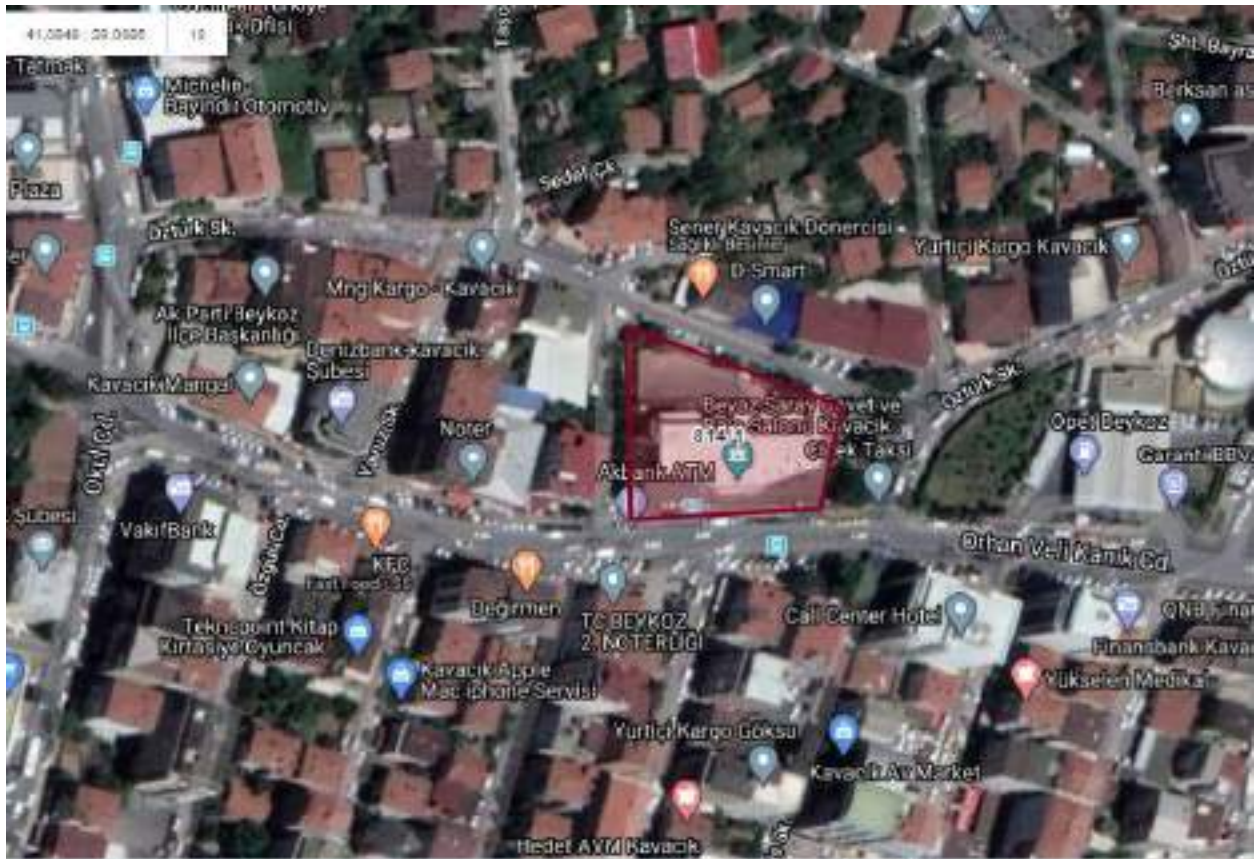
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (31,98 M2 LİK KISMINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 13/10/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ)	KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Beykoz - 10-05-2018 13:24 - 3966	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	31500000.00 TL	yıllık%48	1/0	F.B.K.	Beykoz - 29-09-2016 16:18 - 11099
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Beykoz - ÇUBUKLU Mah. - (Aktif) - 814 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6339569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	31500000.00 TL	Beykoz - 29-09-2016 16:18 - 11099		

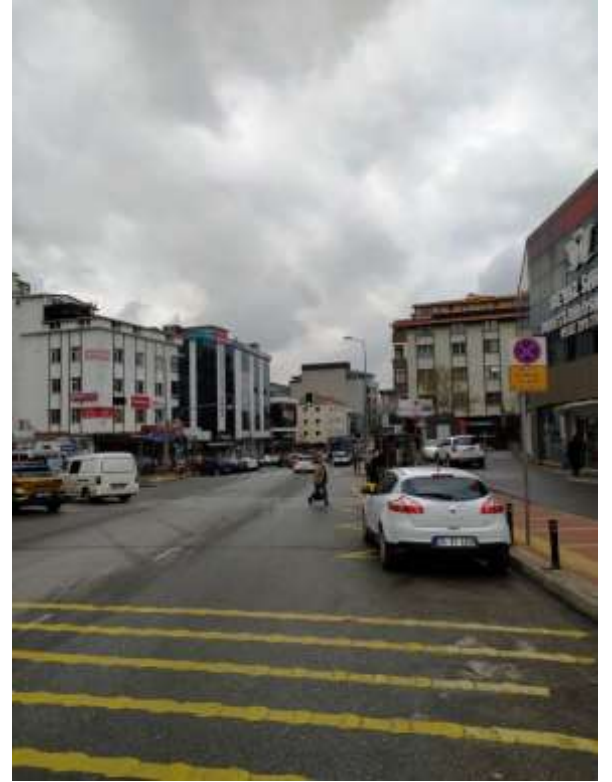


2021/0882





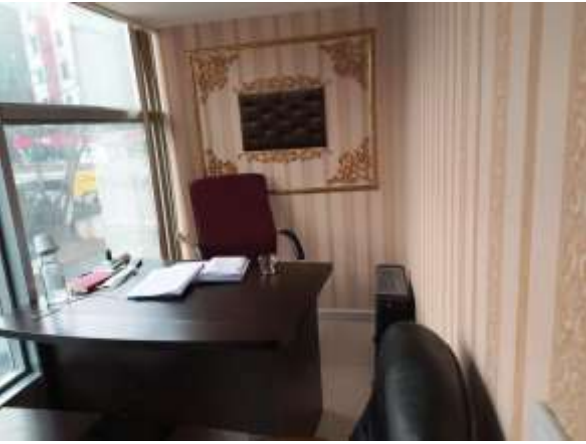
Parsel Bilgileri	
Özellik	Panorama
Geometri	
Taahhüt Kiriş No	14475363
İl	İstanbul
İlçe	Beykoz
Mahalle/Köy	Çubuklu
Ada	814
Parsel	1
Tapu Alanı	2.788.83 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	Kireç ocağı yolu
Polis	247EAJB















[illegible]

İSİENELER MÜHÜRÜ
23 MAYIS 2021

20 MAYIS 2021

İSİENELER	ADL SİYASİ	İSİENELER	İSİENELER	İSİENELER
ADL SİYASİ	ADL SİYASİ	ADL SİYASİ	ADL SİYASİ	ADL SİYASİ
ADL SİYASİ	ADL SİYASİ	ADL SİYASİ	ADL SİYASİ	ADL SİYASİ

Tatbikat Projesi

ARSANIN:	YAPIMIN:
İL	İL
İLÇE	İLÇE
MAHALLE	MAHALLE
SOKAK	SOKAK
PAFTA	PAFTA
ADA	ADA
PARSEL	PARSEL
ALANI	ALANI

İnceleme Belgeleri

TAPU SENEDİ	
EAP	
ROPERLİ KROKİ	
MAP DURUMU	
İST. KESİT İST. ROLESİ	
TRAFİK BELGESİ	
İSİENELER MÜHÜRÜ	
TAPU SÖZ. MÜD. YAZISI	

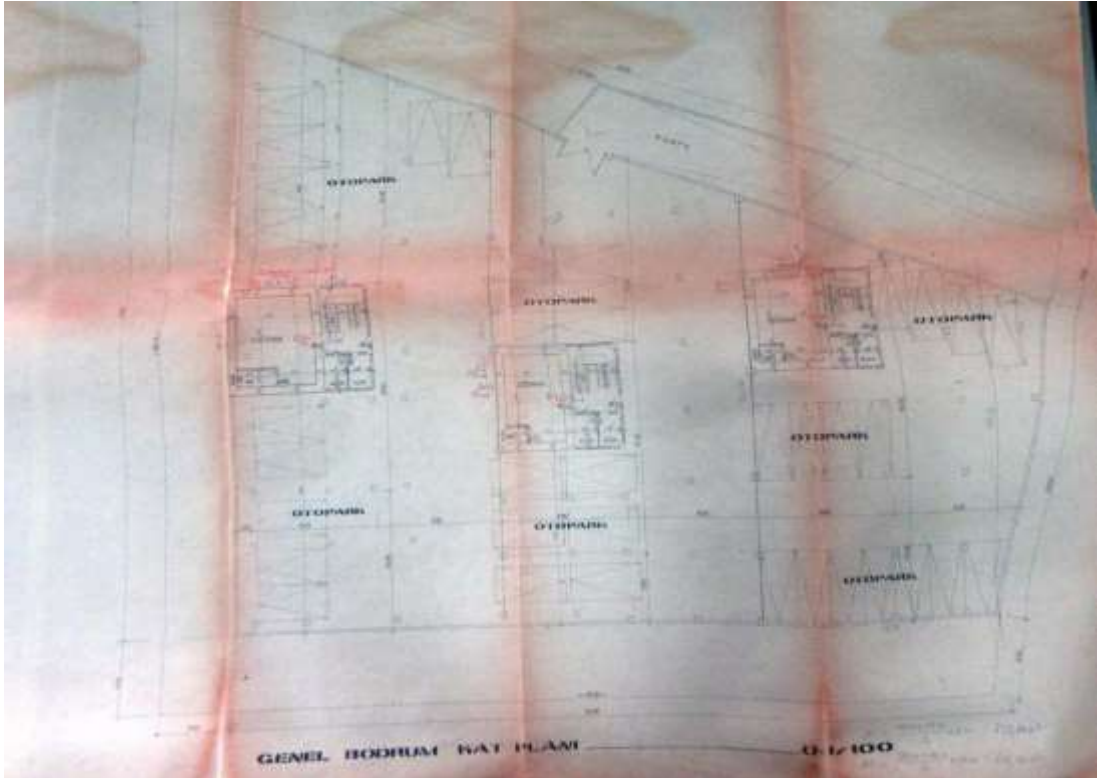
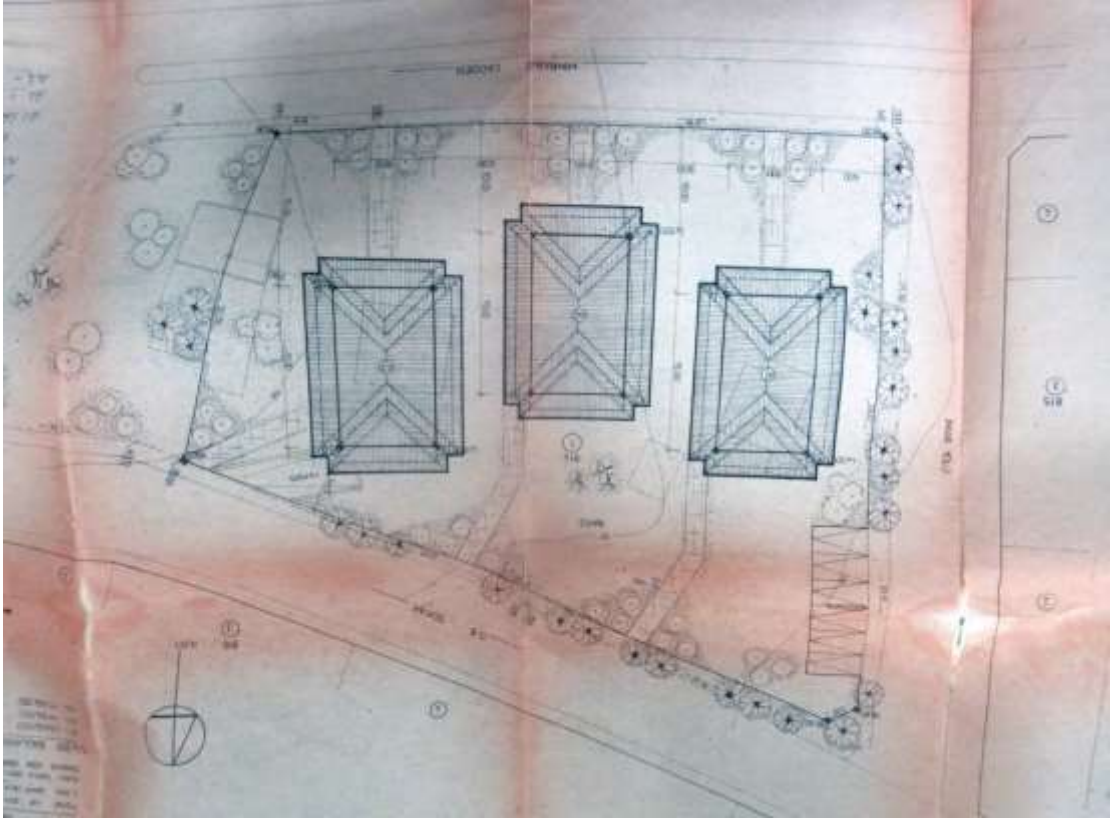
VİRAJIDA BELİRTİLEN VERİLERE YATIRILAN İSİENELER KURULUŞU YAZILI İSİENELER
ATILAN TATBİKAT PROJELERİ... İSİENELER TARİH VE... SAYISI İSİENELER
KURULUŞU İSİENELER 3194 sayılı İSİENELER KANUNU VE İSİENELER MEVZUATİ KURULUŞLARINA
GÖRE İNCELENİLEREK TARAFIMIZDAN MASDUR EDİLMİŞTİR.

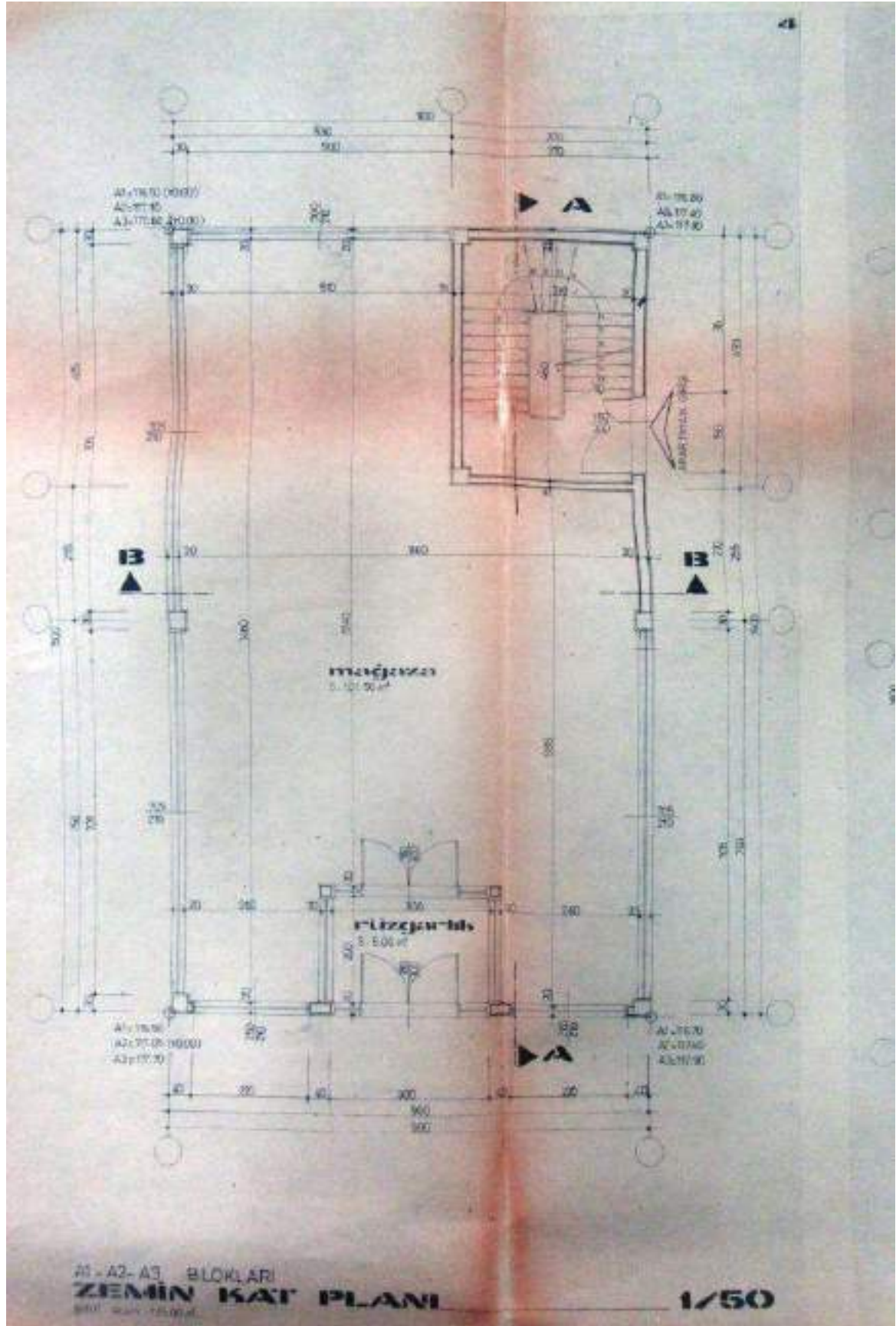
İnceleme Belgeleri

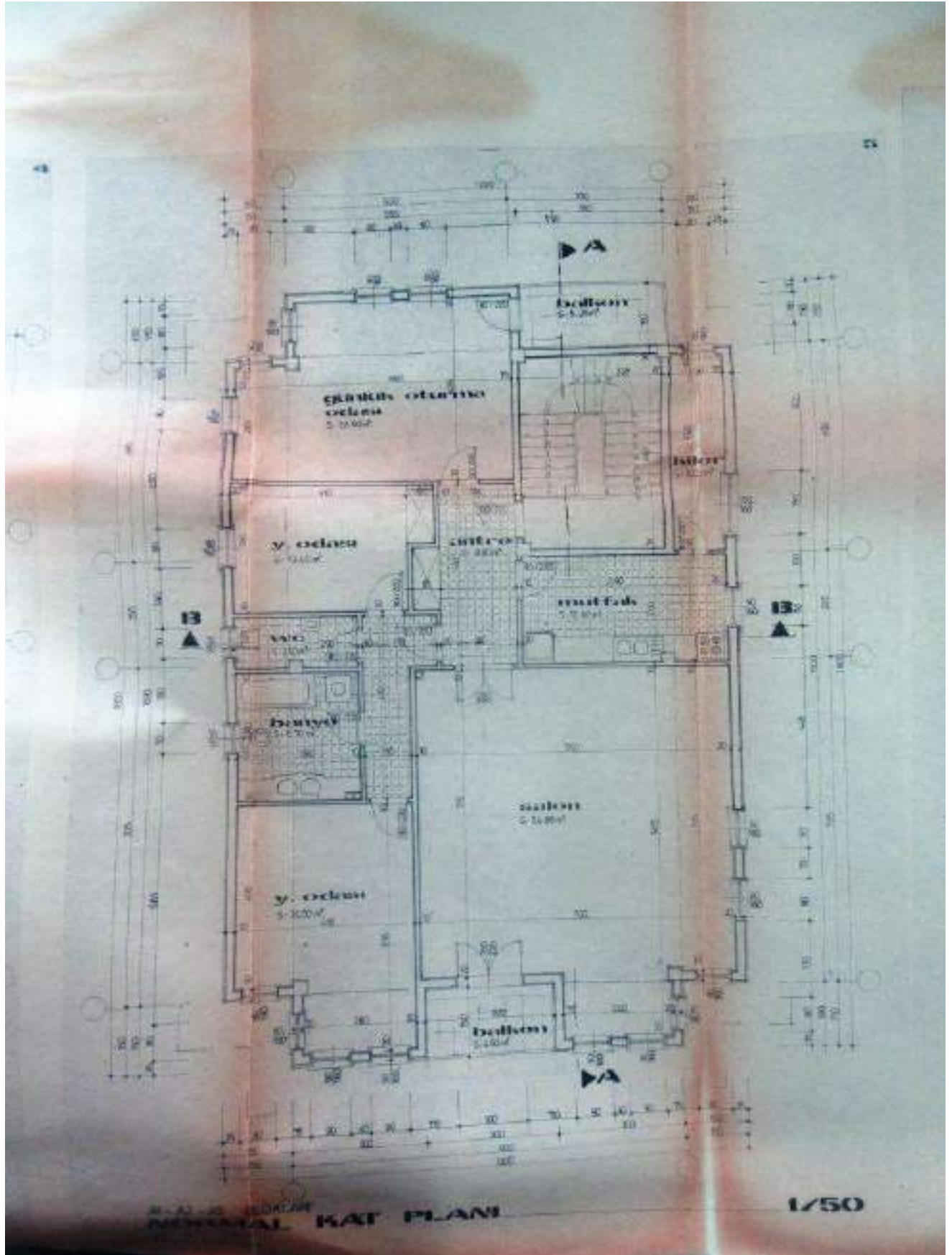
İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri
İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri
İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri

İnceleme Belgeleri

İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri
İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri
İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri	İnceleme Belgeleri

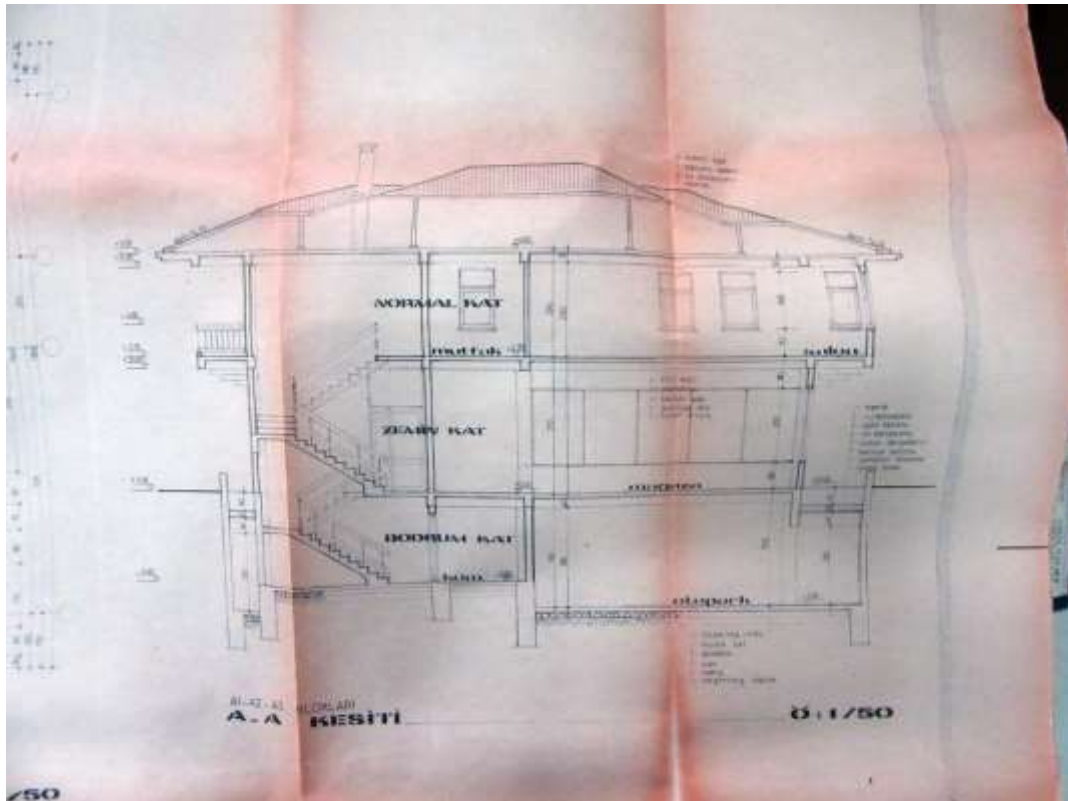
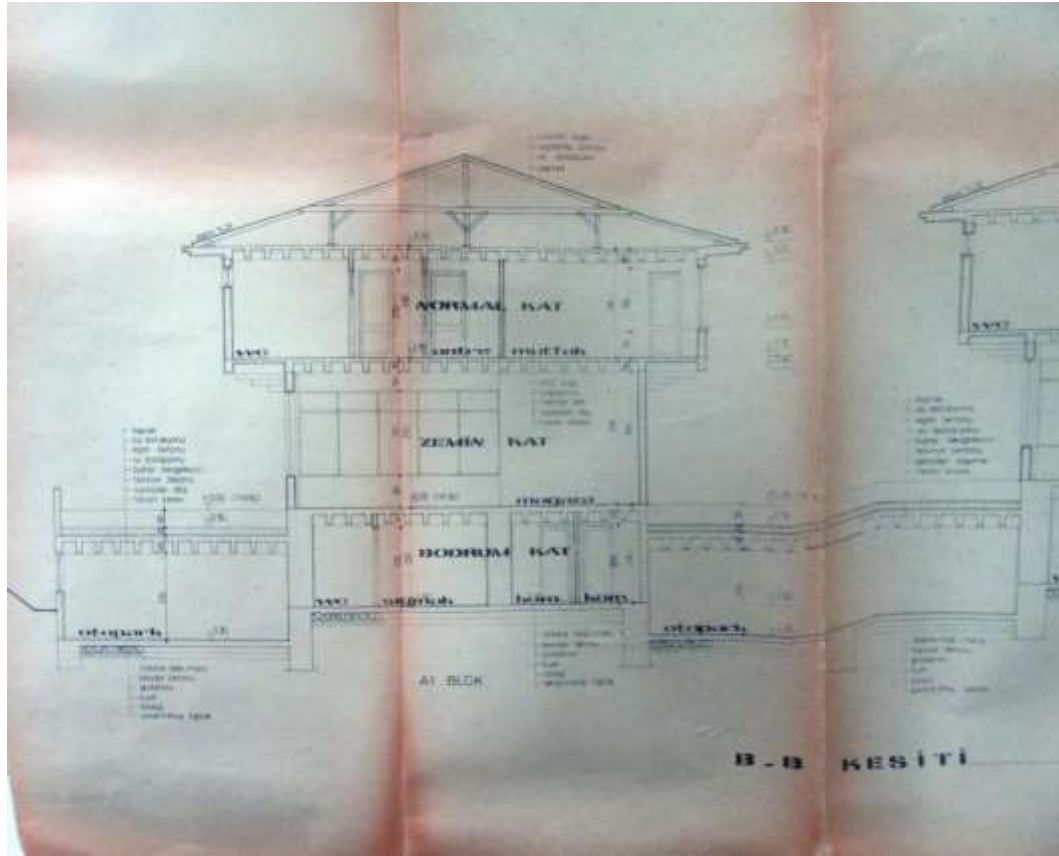


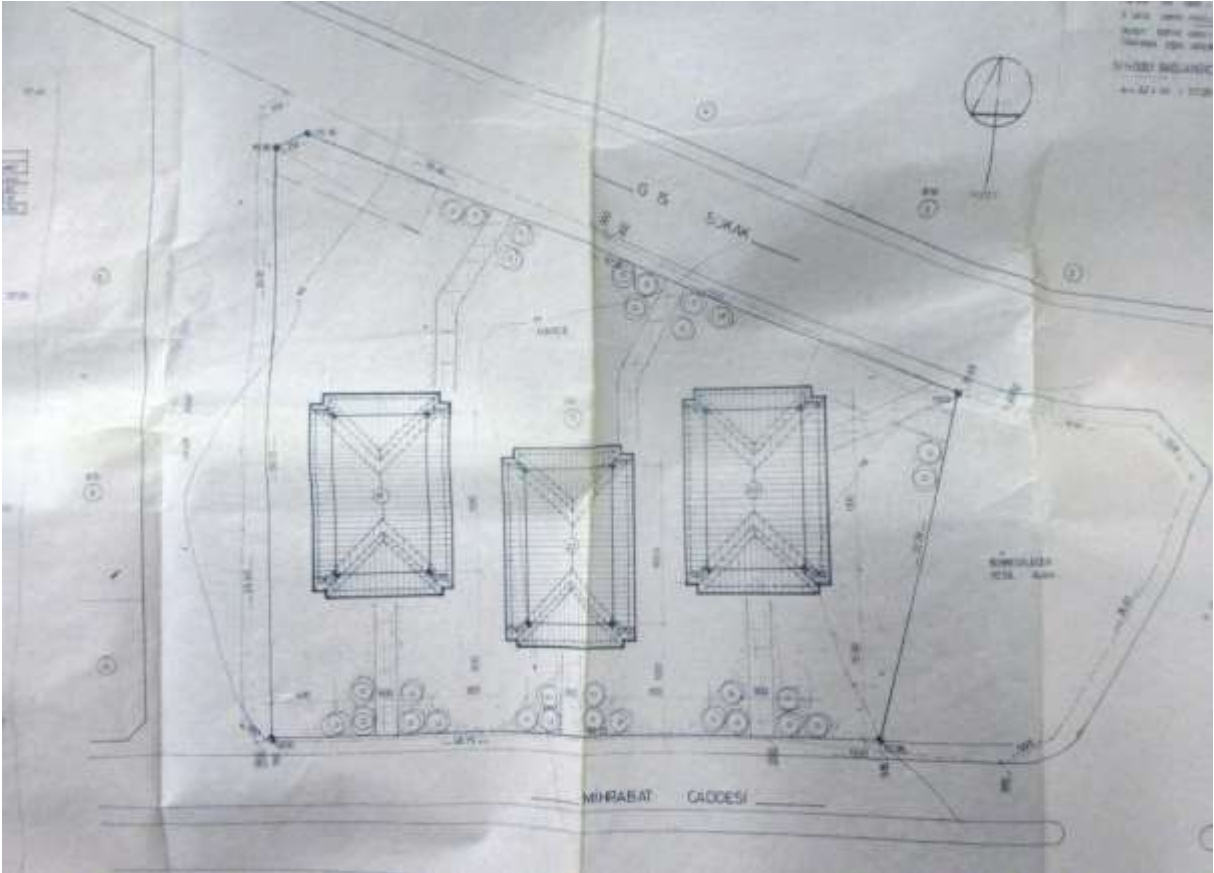
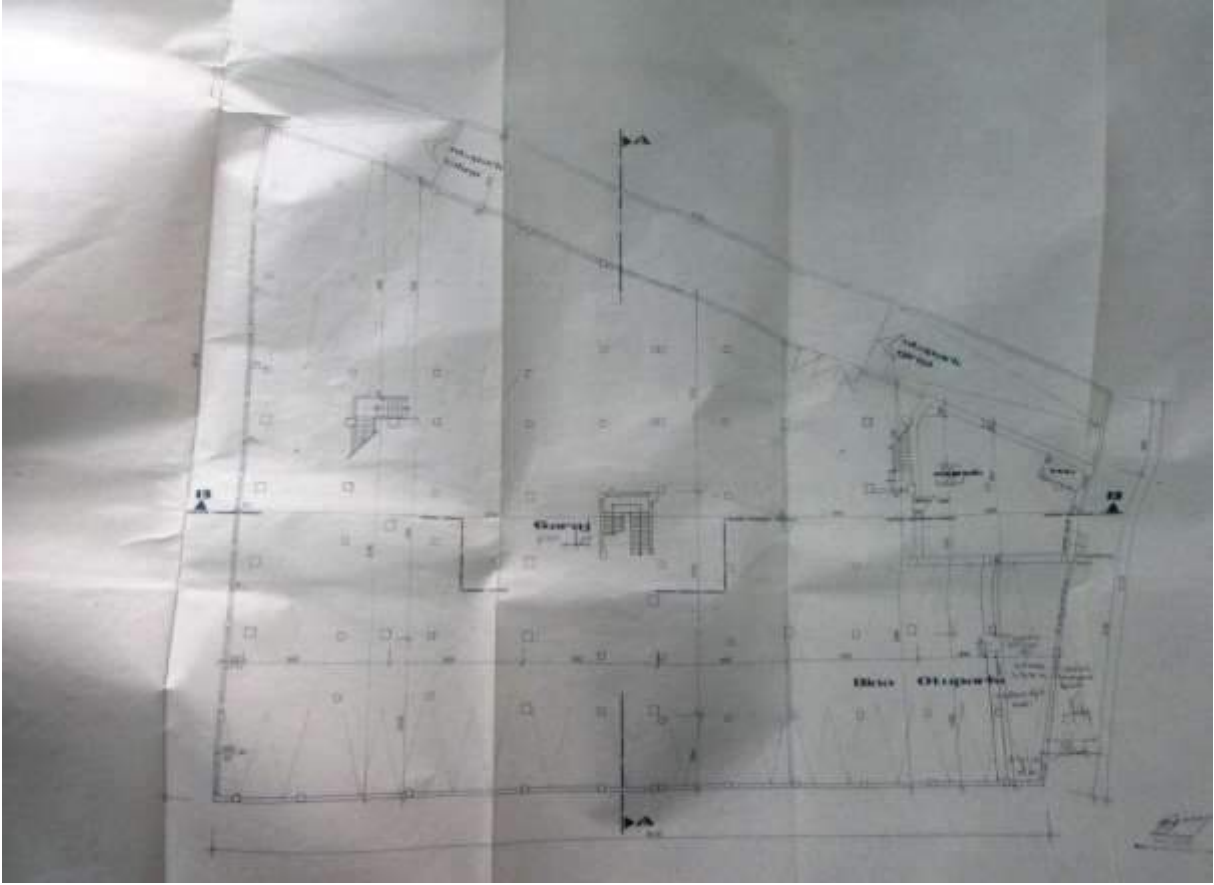


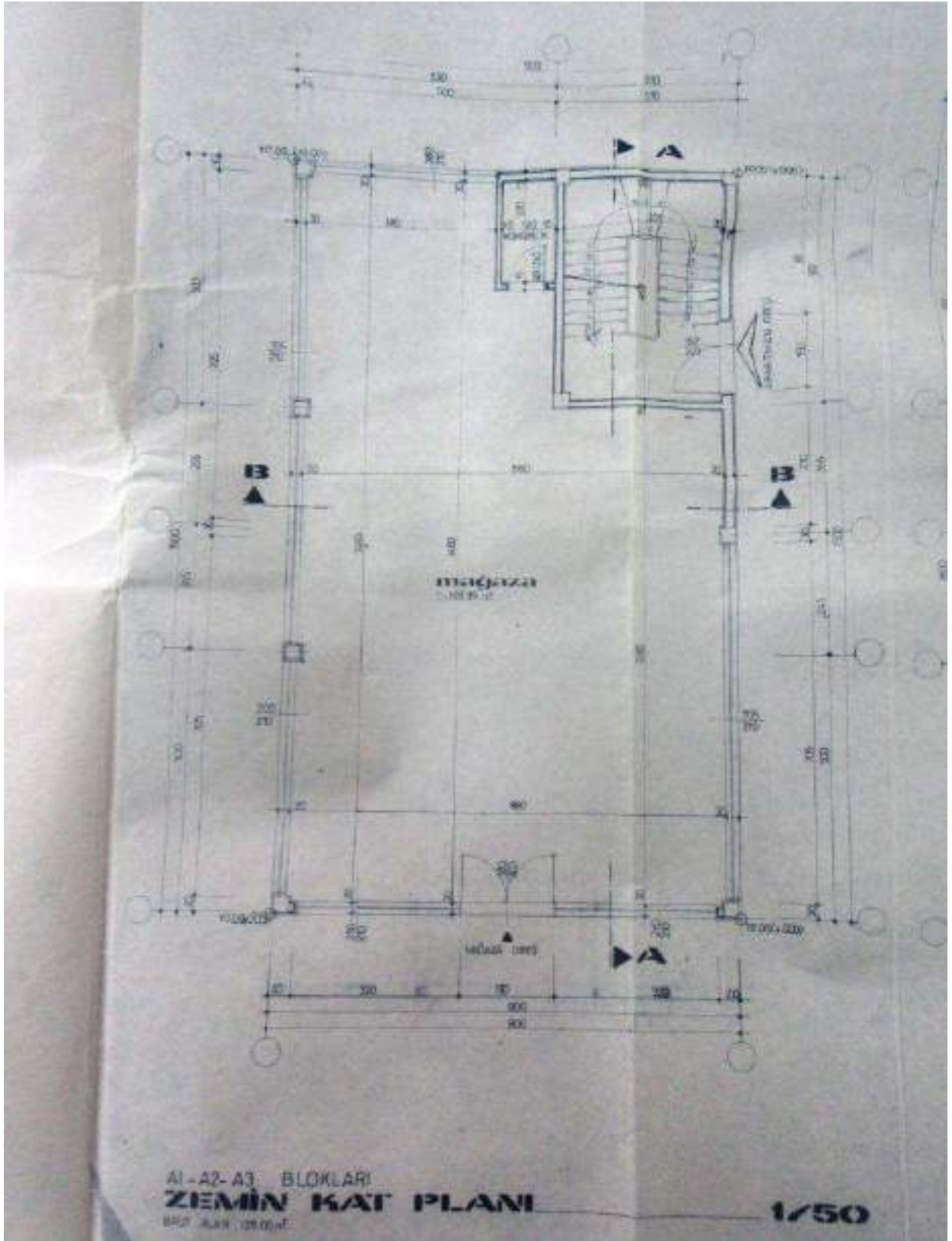


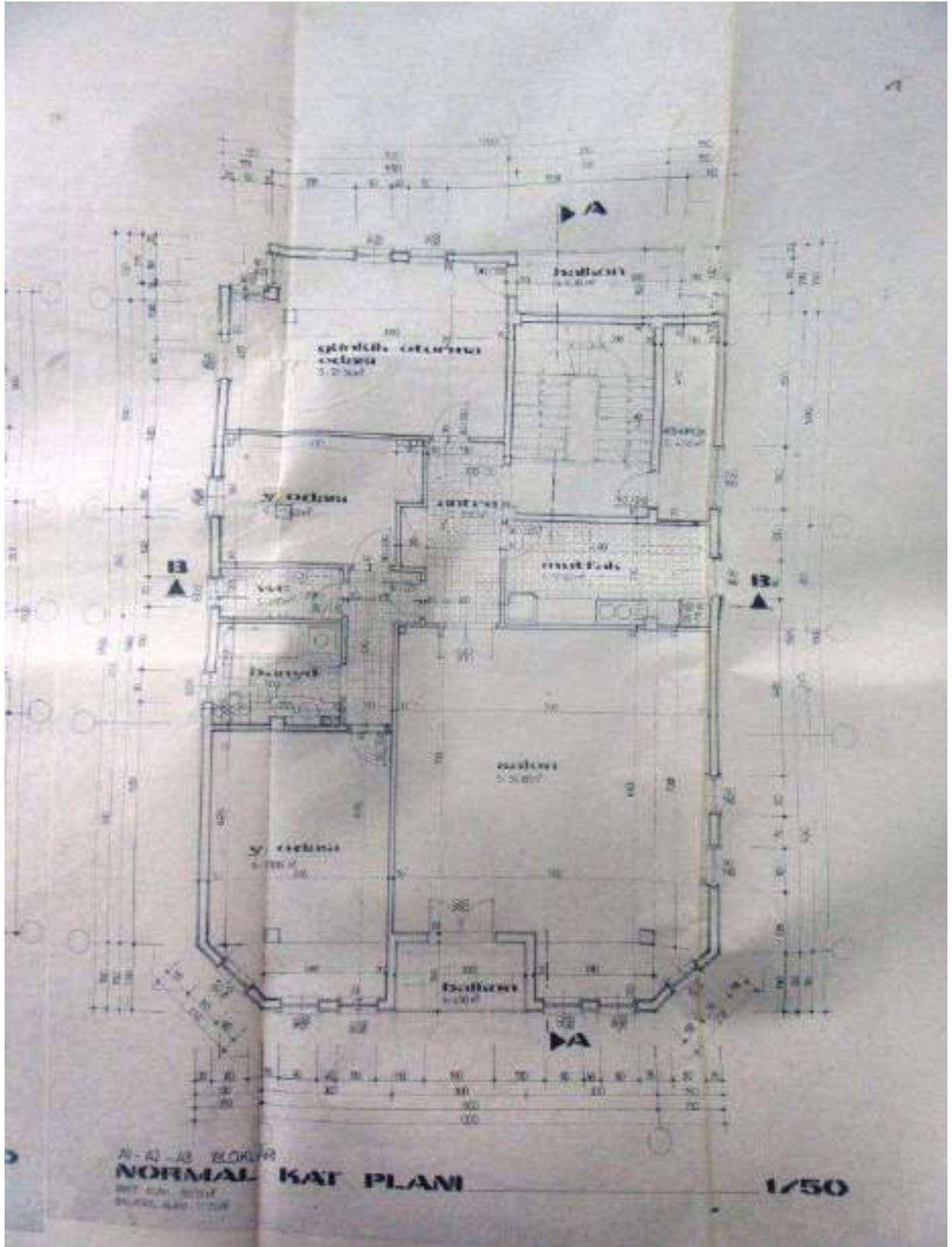
invest

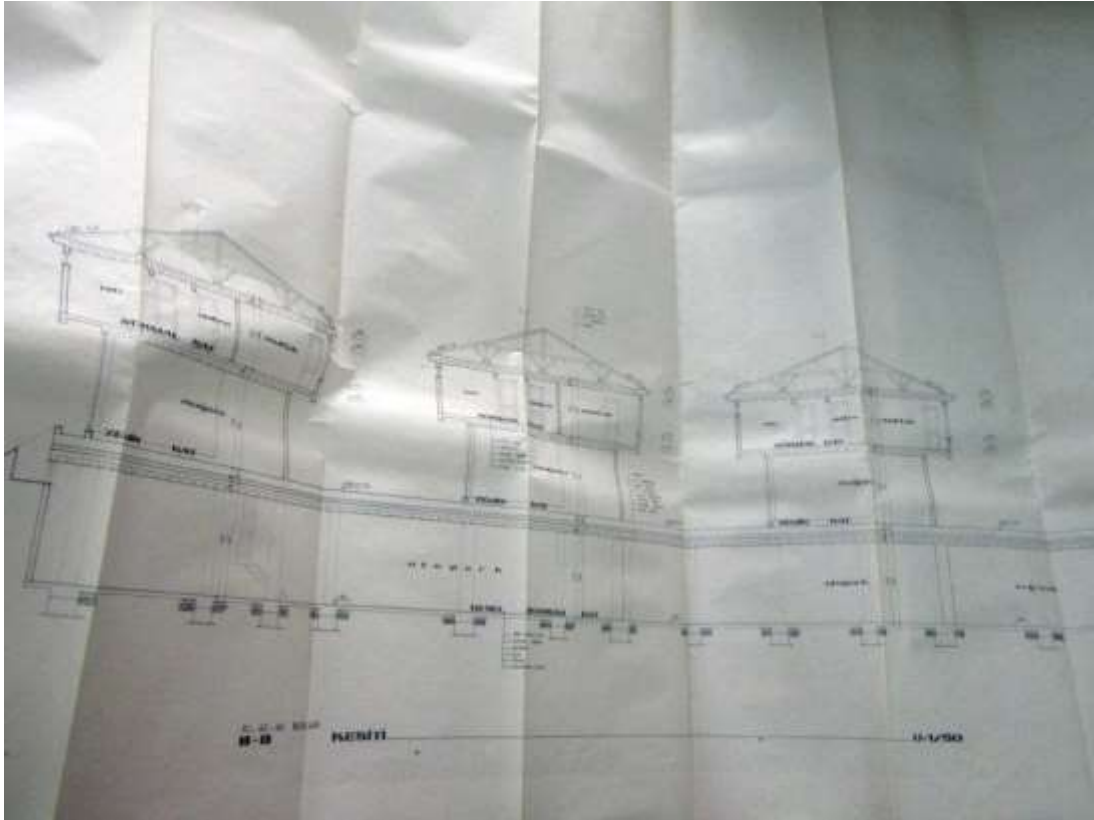
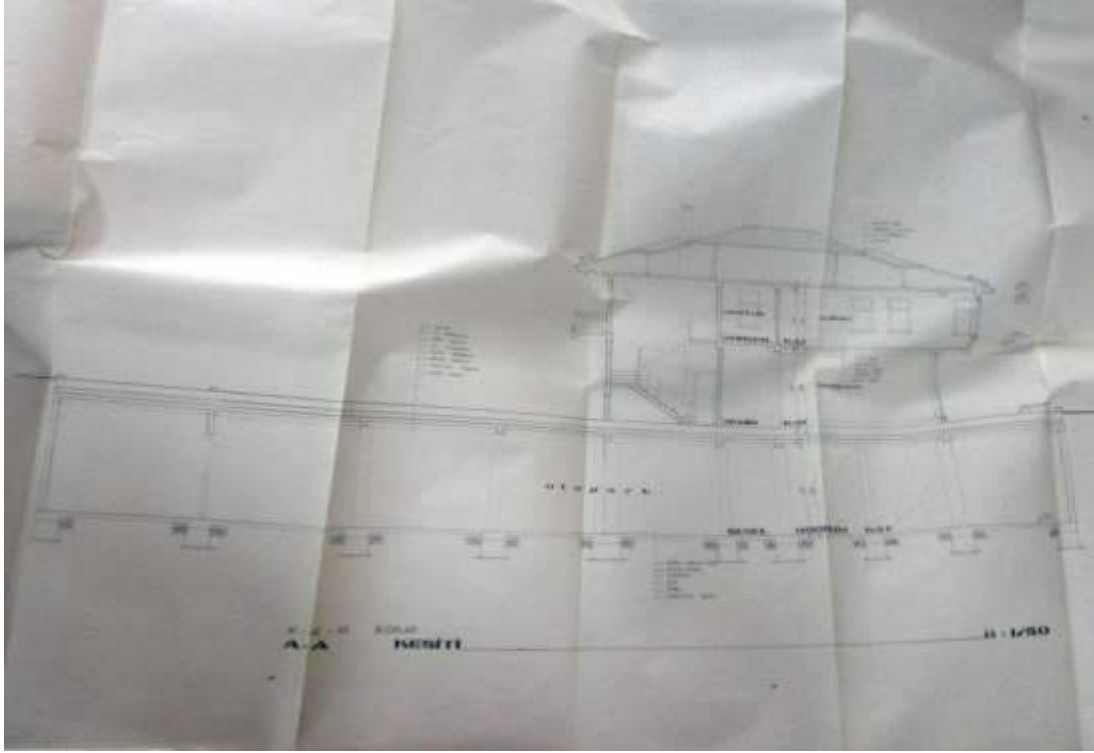
2021/0882











T.C.

A-3

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER. 249-24.6.93

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YENİ YAPI

ÇUBUKLU

2. Ruhsat Tarihi: 11.9.2016-1-93

3. Ruhsat Numarası: 1000990

6. Parça No: 247EA11b

7. Ada No: 814

8. Parsel No: 1

10. İmar Durumu Numarası: 2817-1000829

11. İsimme Türü: SOBA

12. Yakıt Türü: KATI

13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: BEYOĞLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 22.12.1992

15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 2448

YAPI SAHİBİNİN: İsmail Hakkı YAMAN

YAPI MÜTEAHHİDİNİN: ---

18. Vergi Dairesi Sicil No: 9359610026

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: ---

23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: ---

24. Adres: Fevzipaşa Cad, No:78 / BEYOĞLU

25. Yıl Saviyesi Üstünde Kat Sayısı	26. Önce Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Saviyesi Üstünde Kat Sayısı	29. Yıl Saviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. İnşaat Maliyeti	33. Yıl Saviyesi Üstünde Kat Sayısı	34. Yapının Öncesi
Konut	1	190	1	2	3	6.50	1.237.400	4	A
İşyeri	1	118							
Ortak Mahaller		530.58							
Toplam		838.58							

35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç): 1.037.658.892

36. Ait Olduğu Yıl: 1992

37. Yapının Arsa Değeri: 600.000.000

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 1.637.658.892

39. İnşaatın Çizim: E.A.K

40. İnşaatın Dolgu Maddesi: 20cm. Tuğla

41. Yığma Yapının Öncesi: ---

RUHSAT EKI PROJELER

42. Mimari Proje: 30.12.1992/3690

43. Elektrik Proje: 30.12.1992/3690

44. Tesisat Projesi: 30.12.1992/3690

45. Zemin Projesi: ---

46. Kısıt Toplamı: 1584m3.

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: 1584m3.

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: Belediyemiz

49. Adı Soyadı: Tahir ESENER

50. Adresi: Selamsi Cad, No:33/1 USKÜDAR

51. Taahhüdü: 30.12.1992/012533

52. Kurum Sicil No: 2145

53. Oda Sicil No: 2994

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

54. Gelir Mahiyeti: 56. Makbuz Tarihi: 29.12.1992-7378

57. Makbuz No: 187.213.849

58. Tutar (TL): 10.599.400

59. Açıklama: Söz konusu harçlar parseldeki üç bina için toplu olarak tahsil edilmiştir.

60. Ötopark Harcı: ---

61. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç): 1.037.658.892

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: Yapi Denetim Şe'i Bulent ŞENOL

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: Teknik Başkan Yardımcısı A. Rıza TUNÇER

64. Çizimleyen Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: Teknik Eleman Engin KAHRAMAN



invest

2021/0882

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER. 849-24.6.93	
1. Ruhsat Veren Kurum Jkız Belediye Başkanlığı	2. Ruhsat Tarihi 3690-31.12.1992	3. Ruhsat Numarası 3000974	
4. Ruhsat Veriliş Maksudu yeni yapı	5. Parça No. 247EALIB	6. Ada No. 814	7. Parsel No. 1
8. İmar Durumu Numarası	9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. İmar Durumu Tarihi
12. Tapu Tesicil Belgesi Veren Kurum Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü	13. Tapu Tesicil Belgesi Tarihi	14. Tapu Tesicil Belgesi Numarası	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
15. Adı Soyadı / Ünvanı İsmail Hakkı YAMAN		16. Adı Soyadı / Ünvanı	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz		20. Adresi	
21. Yapının Her Bir Üstünün Kullanım Maksudu	22. Üstü Sayısı	23. Yüz Ölçümü	24. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı
Konut	1	190,	1
İçyeri	1	118,	2
Ortak mahaller		872,	3
			6.50
			1.237.400
			4
			A
Toplam		1180,	
35. Yıllık Toplam Maliyet Kümüli (Arsa Hariç) 1.460.182.000		36. Alın Oluştur Yılı 1992	37. Yapının Arsa Değeri
38. İnşaatın Cinsi B.A.K.	39. İnşaatın Dönüş Muddeti 20cm. tuğla	40. Yıllık Maliyet Cinsi	
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)	
41. Mimari Proje 30.12.1992/3690	42. Adı Soyadı Tahir Esener	43. Adı Soyadı	
44. Statik Proje 30.12.1992/3690	45. Adresi Selamsız Cad.no:33/1 Üsküdar	46. Adresi	
47. Tesisat Projeleri 30.12.1992/3690	48. Taahhüdü 30.12.1992/012533	49. İmzası	
50. Doku Toplamı ---	51. Kazı Toplamı 4068m3.	52. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 4068m3.	53. Kurum Sicil No 2145
54. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer Belediyemiz hudutlarında toprak döküm yeri yok			55. Oda Sicil No 2994
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
56. Gelir Mahiyeti	57. Makbuz Tarihi	58. Makbuz No	59. Tutar (TL.)
Yol-Kanal Harcı			
İmar Harcı			
Gaza			
Toplam			60. Otopark Harcı
			Trafik Kontrolününün gün ve Sayısı
			Korun gereğince parselinden otopark ihtiyacı karıştırmamasından TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22,23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.			
61. Denetçinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Sema ALDEMİR Teknik Eleman Etilerim.	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Hüseyin TUNCER Ruhsat Jefi	63. Onaylayıcının Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür A.Rıza TUNCER Teknik Başkan Yardımcısı	

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye katılacak 3. Maliye ve İktisat Bakanlıklarına 4. Devlet İktisadi Enstitüsüne



invest

2021/0882

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		A-2		BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARI İYİKUR YAPI MALZEMESİ VE YATIRILMAM KULLANILAN SARTYER BU SARTYERİ KAYITLI VEYA İZANRUHSATINA GİRİŞ TÜRÜ GİRİŞ	
BEYKÖZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		3. Ruhsat Tarihi 28.9-28.5.1993		5. Ruhsat Numarası 30001035	
TAPILAT		ÇUBUKLU		4. Parçesi 247EA IIB	
6. Ruhsatın Tarihi 5.10.1992		7. Ruhsatın Numarası 2817-1000829		8. Parçesi No 614	
9. Ruhsatın Türü SOBA		10. Ruhsatın Türü KATI		9. Parçesi No 1	
11. Ruhsatın Türü BEYKÖZ TAFU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		12. Ruhsatın Türü 22.12.1992		13. Ruhsatın Türü 2448	
YAPI KİMLİĞİ		YAPI MÜTEAHHİTLERİ			
14. Ruhsatın Türü İsmail Hakkı YAMAN		15. Ruhsatın Türü BEYKÖZ		16. Ruhsatın Türü 9359610026	
17. Ruhsatın Türü Fevaiyeş Cad. No.78		18. Ruhsatın Türü BEYKÖZ-İST.		19. Ruhsatın Türü 2448	
20. Ruhsatın Türü 1		21. Ruhsatın Türü 194		22. Ruhsatın Türü 1	
23. Ruhsatın Türü 1		24. Ruhsatın Türü 118		25. Ruhsatın Türü 720.22	
26. Ruhsatın Türü 1032.22		27. Ruhsatın Türü 1992		28. Ruhsatın Türü 600.000.000.-	
29. Ruhsatın Türü 1.277.269.000.-		30. Ruhsatın Türü 1.377.269.000.-		31. Ruhsatın Türü 1.377.269.000.-	
32. Ruhsatın Türü B.A.K.		33. Ruhsatın Türü 20cm. Tuğla		34. Ruhsatın Türü 20cm. Tuğla	
35. Ruhsatın Türü 28.5.1993 - 849		36. Ruhsatın Türü 28.5.1993 - 849		37. Ruhsatın Türü 28.5.1993 - 849	
38. Ruhsatın Türü 3026m³		39. Ruhsatın Türü 3026m³		40. Ruhsatın Türü 2145	
41. Ruhsatın Türü 2994		42. Ruhsatın Türü 2994		43. Ruhsatın Türü 2994	
44. Ruhsatın Türü 2994		45. Ruhsatın Türü 2994		46. Ruhsatın Türü 2994	
47. Ruhsatın Türü 2994		48. Ruhsatın Türü 2994		49. Ruhsatın Türü 2994	
50. Ruhsatın Türü 2994		51. Ruhsatın Türü 2994		52. Ruhsatın Türü 2994	
53. Ruhsatın Türü 2994		54. Ruhsatın Türü 2994		55. Ruhsatın Türü 2994	
56. Ruhsatın Türü 2994		57. Ruhsatın Türü 2994		58. Ruhsatın Türü 2994	
59. Ruhsatın Türü 2994		60. Ruhsatın Türü 2994		61. Ruhsatın Türü 2994	
62. Ruhsatın Türü 2994		63. Ruhsatın Türü 2994		64. Ruhsatın Türü 2994	
65. Ruhsatın Türü 2994		66. Ruhsatın Türü 2994		67. Ruhsatın Türü 2994	
68. Ruhsatın Türü 2994		69. Ruhsatın Türü 2994		70. Ruhsatın Türü 2994	
71. Ruhsatın Türü 2994		72. Ruhsatın Türü 2994		73. Ruhsatın Türü 2994	
74. Ruhsatın Türü 2994		75. Ruhsatın Türü 2994		76. Ruhsatın Türü 2994	
77. Ruhsatın Türü 2994		78. Ruhsatın Türü 2994		79. Ruhsatın Türü 2994	
80. Ruhsatın Türü 2994		81. Ruhsatın Türü 2994		82. Ruhsatın Türü 2994	
83. Ruhsatın Türü 2994		84. Ruhsatın Türü 2994		85. Ruhsatın Türü 2994	
86. Ruhsatın Türü 2994		87. Ruhsatın Türü 2994		88. Ruhsatın Türü 2994	
89. Ruhsatın Türü 2994		90. Ruhsatın Türü 2994		91. Ruhsatın Türü 2994	
92. Ruhsatın Türü 2994		93. Ruhsatın Türü 2994		94. Ruhsatın Türü 2994	
95. Ruhsatın Türü 2994		96. Ruhsatın Türü 2994		97. Ruhsatın Türü 2994	
98. Ruhsatın Türü 2994		99. Ruhsatın Türü 2994		100. Ruhsatın Türü 2994	



BEYKOZ BELEDİYE ENCÜMENİ

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

GZETİ :

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

TEKLİF :

Yapı Denetim Müdürlüğünün 29.06.2000 tarih ve 1894 sayılı teklifi incelendi.

KARAR :

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

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

İSMAN YAVUZ İMAR YARDIMCISI	DOĞAN BENGÜL ÜYE	RİFAT ÇIRAK ÜYE	ŞAHİN ERNİET ÜYE
CENAL ŞENER ÜYE	SEHER ÇEKEREK YAT. İSL.MD.	İMER ÇELİK İMAR İSL.MÜDÜRÜ	MERAL DOĞAN SAĞLIK İSL.MD.V...
REN SAĞTIYI VETERİNER MD.	CENGİZ SAK FEN İSL.MD.	SEHA SÖYÜK HAYAT İSL.MD.7.	EMRAH BİLİR PERSONEL VE İSL.MD
EMRAH BİLİR TEFTİŞ KURULU MD.			

Ayten YILMAZ
M.İ.İ.İ.

YAPI TATİL TUTANAGI							2867
Tarih	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokak	İlgili Yasa ve Madde
28.05.2020	Kavacık	247 Ea-2b	814	1	203	Mibinler cd.	3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi		Mesul Fen Adının Adı, Adresi				
28.05.2020 30001036 30001035 30001034	İsmail Yaman (Mehmet Turan Tic. San. A.Ş.)						
1. Daire, 1. Kat, 1. No'lu Katın üzerine, Gök Konağına Gök katı yaparken durdurulmuş mülküdür.							
Gök Konağına Gök katı 1. K 2. K 3. K Kavacık Mibinler cd. Yaman Otomatik Diyadin							
2960 sayılı Beğenir kanunun 13-18 maddesi ve kanunun maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek							
Bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.							
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL. ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI	MALSAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI				
Emre Hacı	Emre BZAKA	Alihan Albayrak	Emre BZAKA				



YAPI TATİL TUTANAĞI						
I. 1509		2230			Tarih : 8.12.1998	
Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.
ÇUBUKLU	247 EA 2-b	814	1	203	mihrebet	3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Adamının Adı, Adresi		
	1. Hakkı YAMAN mihrebet cad. 203 ÇUBUKLU			Mertem Turizm İnş Tic. San. AŞ.		
03.12.1998 Tarihinde Yapılan mülkiyet kontrolünde mevcut (ZK) üzerine çatı kat çalışması yapılırken çalışma durduruldu. Tekrar çalışmaya devam ettirildiğinden mühürlenerek zabıt altına alındı. Yetkili teknik Personel, mal sahibi bulunamadı. İlk zabıt 8.9.1994 tarih ve 1509 sayılıdır.						
G.15 SK 4800 1800 ZK BK MİHREBAT CAD.						
500 sayılı İmar kanununun 13-18 maddesi ve sayılı kanunun maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek						
edilmiştir.						
Biri sureti İnşaat verilmek asılmak suretiyle tebliğ edildiğine dair durdurma						
bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI		BEL. ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI	
Mustafa Tuncer	Nispetin Tuncer					



invest

2021/0882

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Kayı	Şekli	Yüzölçümü ve Mes.
Cubuklu	247	814	1	-	M. K. Rabat Caddesi	3134/42-32 2360/11-12 13
Ruhsat Tarih ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi		Mesul Fen Admininin Adı, Adresi			
3000/036 29.5.1973	Kamil Tazet M. K. Rabat Caddesi No 202		Tahir Erenel (Kamusal) Taksim - M. K. Rabat Caddesi No 202			
8-9-1976 tarihinde, yapılan muntaha kontrolünde, mevcut ruhsatta bir iç blok'un N. kol bina hizasından zemin battan itibaren, çelik konstrüksiyon ve ram kaplama ile cephe kaplanarak, iç blok birleştirildiği, tesbit edilerek inşaat durdurulmuştur.						
sayı kanununun maddesi ve sayılı kanununun maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat durdurulmuş ve sureti ile olmak suretiyle tebliğ edilmesine dair durdurma kararına (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş, olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI	MAL SAKİSİ ADI, SOYADI, İMZASI			
M. K. Rabat Caddesi No 202	M. K. Rabat Caddesi No 202	M. K. Rabat Caddesi No 202	M. K. Rabat Caddesi No 202			

YAPI TATİL TUTANAGI						
2351					Tarih: 5.7.2009	
Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.
Gutuklu	243 6A-26	814	J	203	Mihriban Cad	3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Adamının Adı, Adresi		
	Meltem Turizm Tic. San. A.Ş.					
Yapılan kontrolde 8.12.1998 gen 2730 sayılı Zabitan Sıra Cati Gelmelerinin devam ettiği görüldü. Zabit Tutuldu inşaat faaliyeti durduruldu.						
G-13. Sokak						
						
Mihriban Cad.						
Tarih: 11-12-13 maddesi ve ... sayılı						
konusunun ... maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek						
sureti ... verilmesi esnasında suretiyle tebliğ edildiğine dair durdurma						
nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL. ZABİTA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI			
Tandemir	Hüseyin TUNCEL					



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

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

ÖZETİ:

3194 Sayılı Yasanın 40.Maddesinin uygulanması hakkında.

TEKLİF:

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

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

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

KARAR:

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

ALİ İZZET KIZILAN BELEDİYE BAŞKANI	ATILAN YILMAZ BYE	ERDOĞAN TIRAZI BYE	NEHMET DEMİR BYE
SERİN ÇAKIR BYE	SEREN ÇAKIR YAZI İŞL.ND.	İMER ÇELİK HESAP İŞL.NDURU	MERAL ŞENAZAR OCAK SAĞLIK İŞL.ND.V.
İBRAHİM KIZILAN BELEDİYE BAŞKANI	SEFA TOZDEMİR FEN İŞL.ND.	KEMAL SÖZDAS HUKUK İŞL.ND.V.	ERDULLAR BİLGE PERSONEL İŞL.ND.
ERDULLAR BİLGE TUTULU İŞL.ND.			

AYTEN YILMAZ
Meydan



KARAR	
No	Tarih
934	22.MART.1995

BEYKOZ BELEDİYE ENCÜMENİ

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

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

KARAR :
Beykoz, ... Mahallesi, ... sokak, ... kapı numaralı, 247.2418 m²ta, ... ada, ... 1... parsel sayılı yer-
de ... tarafından ... tarafından ... sorun-
durumunda devam eden inşaat ruhsatı ve eklerine aykırı görüldüğünden aykırılıkları
22/03/1995 gün ve 755... sayılı yapı tatil şartı ile belirlenmiş ve mühürlenerek dur-
durulmuştur.

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

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

Av. Ziya ÖZCAN	F. DALGİÇ	M. KALAYCI	L. KURT	M. Özçelikk	A. ATA	S. DOĞAN
Beşen Yardımcısı	Üye	Üye	Üye	Üye	Yeni İc.Md.V.	Beşen İc.Md.V.

K. OCAK	İ. TUFEKÇİ	S. TÜREREN	Z. ÜZER	K. BİLGİ	C. ERİŞ
Beşen İc.Md.V.	Veteriner Md.	Fen İgl.Md.	Huk.İg.Md.V.	Per.ve Egt.Md.V.	Teftiş Krl.Md.

A. YAYNACI
ASLİYİN AYKIDIR.



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB21506175940101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : M7N1RS9H
Başvuru Numarası : 1759401
Düzenleme Tarihi : 01.07.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İSTANBUL, İlçe:BEYKOZ, Mahalle:ÇUBUKLU,
Cadde/Sokak:ORHAN VELİ KANIK CADDE, Dış
Kapı No:57, Ada:814, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı : 6028,93 m²
Arsa Alanı : 2788,83 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 6

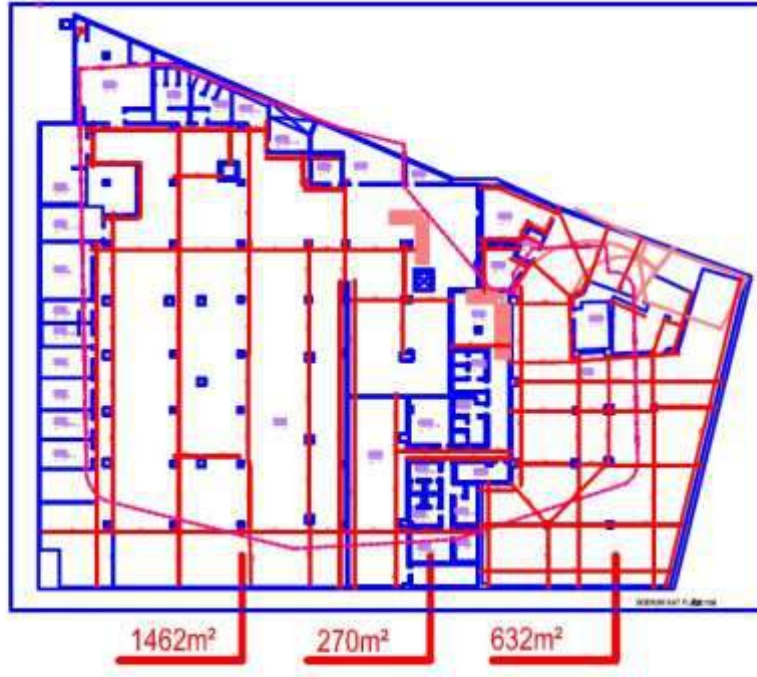
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.

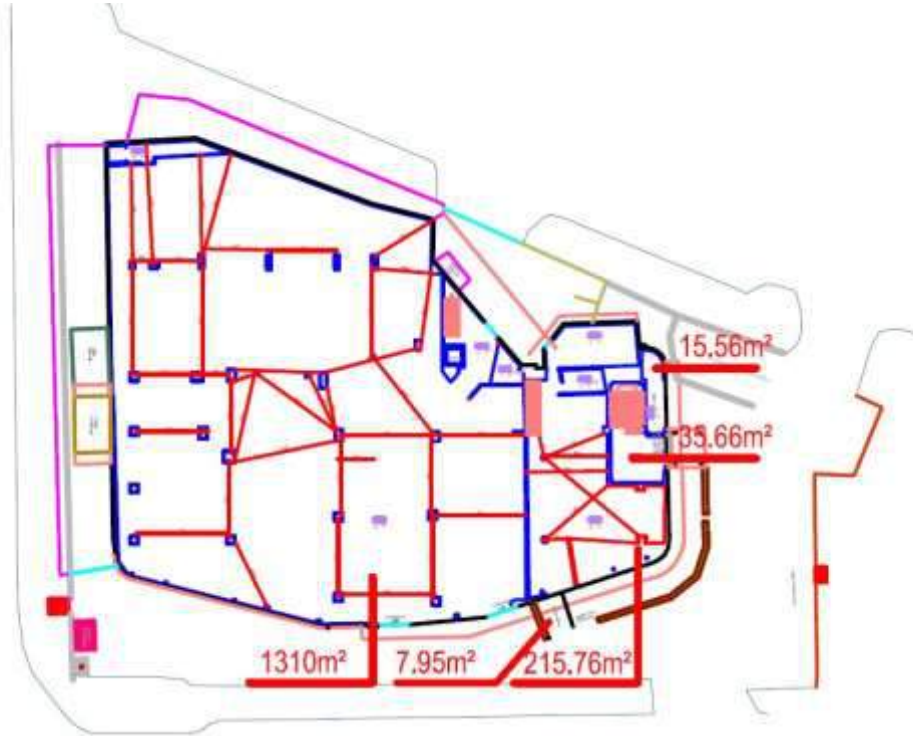


invest

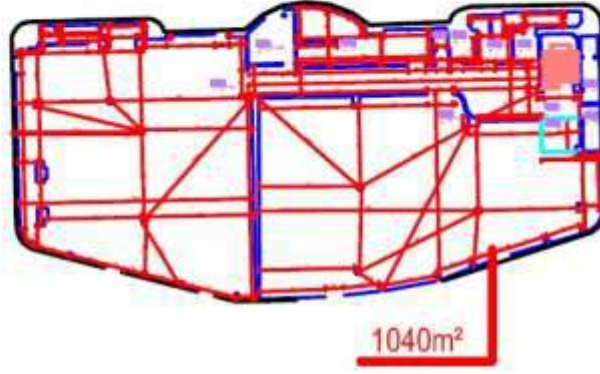
2021/0882



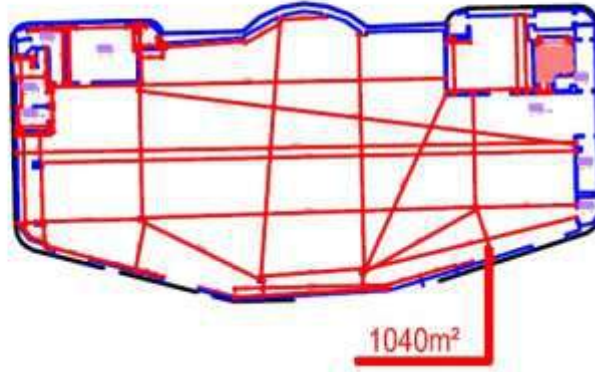
BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1. KAT



2. KAT



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

2021/0882

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.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2021/0882

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
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.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2021/0882