

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Caddebostan Mahallesi,
Çetin Emeç Bulvarı,
1435 ada, 39 nolu parsel ¹
Kadıköy / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 01 Temmuz 2013 tarih ve 652 - 2013/011 no ile

MÜŞTERİ NO : 652

RAPOR NO : 2013/2258

EKSPERTİZ TARİHİ : 01-03 Temmuz 2013

RAPOR TARİHİ : 04 Temmuz 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **taşınmazın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

¹ Konu taşınmazın değer tespiti şirketimizce ilk defa yapılmaktadır.

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. ŞİRKET BİLGİLERİ | 3 |
| 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 4 |
| 3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR..... | 5 |
| 4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI..... | 6 |
| 4.1. TAPU KAYITLARI..... | 6 |
| 4.2. TAPU TAKYİDATI | 6 |
| 4.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI..... | 6 |
| 5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU..... | 7 |
| 5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ | 7 |
| 5.2. BÖLGE ANALİZİ | 9 |
| 5.3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER | 10 |
| 6. TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ..... | 11 |
| 7. İMAR DURUMU..... | 11 |
| 8. DOSYA İNCELEMESİ | 12 |
| 9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ..... | 12 |
| 10. DEĞERLENDİRME | 12 |
| 11. FİYATLANDIRMA | 13 |
| 11.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ..... | 13 |
| 11.2. ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ | 14 |
| 12. UZMAN GÖRÜŞÜ..... | 15 |
| 13. SONUÇ | 16 |

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.

Şirket Merkezi : İstanbul

Şirket Adresi : G6meç Sokak, No: 37
Akg6n İŐ Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem – Kadık6y / İSTANBUL

Telefon : (0216) 545 48 66
(0216) 545 48 67
(0216) 545 95 29
(0216) 545 88 91
(0216) 545 28 37

Faks : (0216) 339 02 81

İrtibat B6roları : Antalya İrtibat B6rosu
Telefon : (0242) 244 83 75
Faks : (0242) 244 83 79

ePosta : bilgi@lotusgd.com

Web : www.lotusgd.com

Kuruluş (Tescil) Tarihi : 10 Ocak 2005

**Sermaye Piyasası Kurul
kaydına alınıŐ Tarih ve
Karar No** : 07 Nisan 2005 – 14/462

**Bankacılık D6zenleme ve
Denetleme Kurul kaydına
alınıŐ Tarih ve Karar No** : 12 Mart 2009 - 3073

Ticaret Sicil No : 542757/490339

Kuruluş Sermayesi : 75.000,-YTL

Őimdiki Sermayesi : **300.000,-TL**

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|-------------------------------|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul |
| TELEFON NO | : (212) 393 01 00 |
| FAKS NO | : (212) 393 01 07 |
| KURULUŞ TARİHİ | : 22.11.2005 |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | : 200.000.000,00 TL |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 128.200.841,36 TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 25,83 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır. |

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| GAYRİMENKULLER | : |
| | ➤ Akbatı Projesi |
| | ➤ Akbatı Beyaz Kule Projesi |
| | ➤ Yalova Çiftlikköy Tesis |
| | ➤ Tekirdağ Çerkezköy Tesis |
| | ➤ Bozüyük Bilecik Tesis |
| | ➤ Bozüyük Bilecik Parsel |
| | ➤ İstanbul Tekstil Kent Dükkan |

3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme 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.
- c. 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.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. 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.
- f. 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları

| | |
|---------------------|--|
| SAHİBİ | : Enver Nuri Aytaç.....88/384 Hisse Enver Nuri Aytaç.....5/48 Hisse Zehra Nurhan Kocabıyık.....2/3 Hisse |
| İLİ - İLÇESİ | : İstanbul – Kadıköy |
| MAHALLESİ | : Erenköy |
| MEVKİİ | : Çiftehavuzlar |
| PAFTA NO | : 106 |
| ADA NO | : 1435 |
| PARSEL NO | : 39 |
| NİTELİĞİ | : Arsa (*) |
| ARSA ALANI | : 2.202 m ² |
| ARSA PAYI | : Tamamı |
| YEVMIYE NO | : 10642 /2895 /6978 |
| CİLT NO | : 4 |
| SAHİFE NO | : 370 |
| TAPU TARİHİ | : 29.12.1998 /01.02.2011 /15.03.2012 |

(*) Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmamıştır.

4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 01.07.2013 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür (TAKBİS kayıtlarından).

Beyanlar Bölümü:

- Kadıköy Belediyesi lehine Kadıköy Bl. İmar Md nün 02.09.1997 tr 97/11486-599 s yazı ile muvakkat inşaat şerhi (19.09.1997/5653).
- Kadıköy Belediyesi lehine Kadıköy Bl. İmar Md nün 15.04.1998 tr 981 3490 sayılı yazısına istinaden 21.04.1998 tr 2691 yev ile geçici inşaat şerhi.
- Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır (21.03.2006 t sayı:289).

4.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın üzerinde yer alan muvakkat/geçici inşaat şerhleri 1997 ve 1998 yıllarında inşa edilen geçici yapılar ile ilgili olup süresi dolduğundan olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. "Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır." beyanı ise SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel olmayıp herhangi bir yapılaşma durumunda K.T.V.K. Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

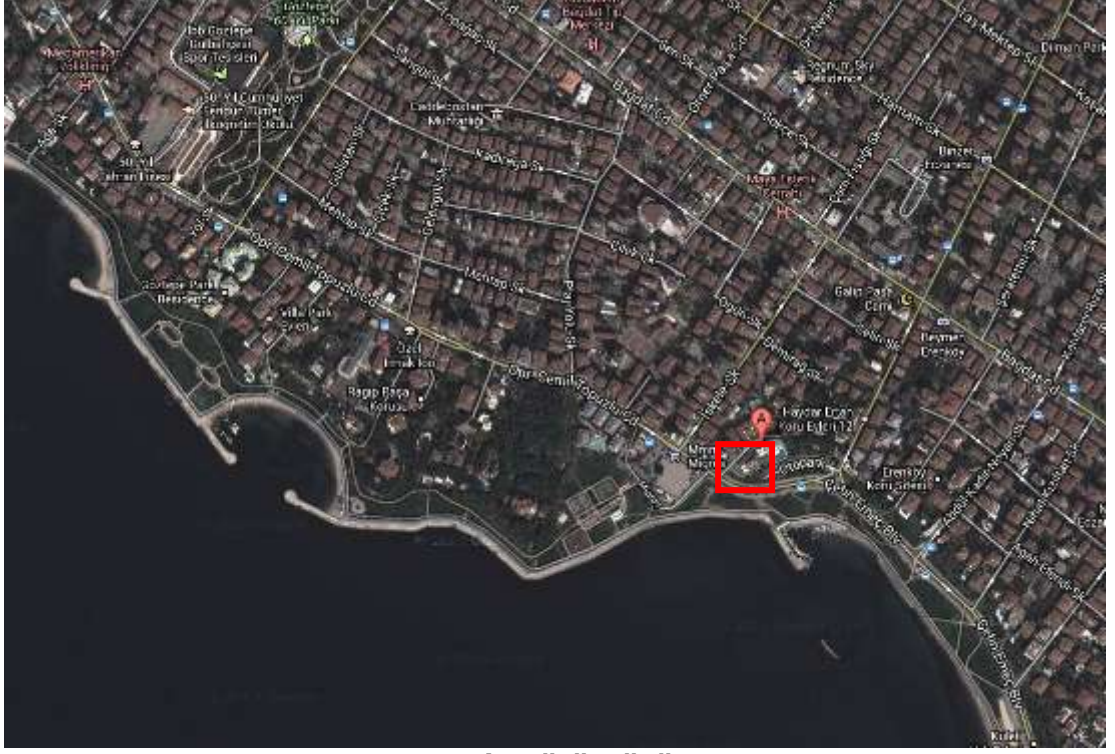
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı'nın kesiştiği köşede konumlu **1435 ada, 39 nolu parseldir.**

Taşınmazın yakın çevresinde üst gelir grubu tarafından mesken ve işyeri (restaurant, cafe vb.) olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 2-5 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Caddebostan Migros'a 100 m., Bağdat Caddesi'ne 500 m., Göztepe 60. Yıl Parkı'na 900 m., Erenköy Tren İstasyonu'na 1,5 km., Şemsettin Günaltay Caddesi'ne ise yaklaşık mesafededir.



Uydu görüntüsü



Uydu görüntüsü



Konum Kroki

5.2. Bölge Analizi

Kadıköy İlçesi, Anadolu yakasında Çamlıca eteklerinden, Bostancı-Küçükyalı sınırına değin uzanır ve Küçükbakkalköy'ü de kapsar. Doğusunda Maltepe, kuzeyinde Üsküdar, Ataşehir ve Ümraniye ilçeleri, batı ve güneyinde de Marmara Denizi bulunur.

Kadıköy'ün kuruluşu, Bizans'tan, yani İstanbul'un kuruluşundan 17 yıl kadar öncedir. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. Fikirtepe'den sonraki ilk yerleşme bugünkü Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında kalan yerde kurulan Kalkedon (Bakır ülkesi) olmuştur. Bu şehirden günümüze herhangi bir kalıntı ulaşmamıştır. Fetih yıllarında küçük bir yerleşim birimi olan Kadıköy, fethi takip eden yıllarda da çok büyük bir gelişme göstermemiştir. Kadı Hızır Bey'in, bugünkü Osmanağa Camii'nin bulunduğu yere yaptırdığı cami, Osmanlı'nın buradaki ilk önemli yapısı olmuştur.

Kadıköy'ün asıl gelişmesi, 19. yüzyılın 2. yarısında, Selimiye Kışlası, Haydarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasından sonra başlamıştır. Özellikle 1857'de başlayan düzenli vapur seferleri Kadıköy'ü yerleşim için daha tercih edilir bir mevki haline getirmiştir. Kadıköy'ün bu özelliği günümüze kadar devam etmiştir. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı kalan Kadıköy, 1930'da ilçe yapılmıştır.

Kadıköy, şehirleşmesini büyük ölçüde tamamlamış olmasına rağmen nüfusu artmakta olan bir ilçemizdir. 1940 yılında nüfusu 58 bin olan ilçe, 1970'te 241 bin, 1985'te de 648 bin nüfuslu büyük bir şehir haline gelmiştir.

Kadıköy'de yaygın olan ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy Çarşısı, Altıyol, Bahariye ve Bağdat caddeleri, ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerlerdir.

Geçmişte İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri olan Kadıköy, Bağdat Caddesi'nin ve çevresinin gelişmesi, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasıyla hızlı bir nüfus artışına sahne oldu. Bostancı'ya değin uzanan bahçeler içindeki köşkerin ve yalılarının yerini çok katlı apartmanlar aldı. Yapılaşma Ankara asfaltıyla Ziverbey yolu arasında yoğunlaştı, hatta Ankara asfaltının yukarı kesimine taşı.

1990'lı yılların başından itibaren II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen ya da etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir. 1,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden birisidir.

5.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

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 tutmaktadır. 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. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

6. TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 1435 ada, 39 nolu parsel **2.202 m²** yüzölçümüne sahiptir.
- Üzerinde halihazırda McDonald's ve The House Cafe olarak kullanılan 2 adet bina bulunmaktadır. **Talebiniz üzerine parsel üzerinde yer alan ve halihazırda ruhsatsız durumda olan bu yapıların içlerine girilmemiş olup değerlendirilmede de dikkate alınmamıştır.**
- Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur (tel, çit vs.) bulunmamaktadır.
- Engebesiz ve az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Geometrik şekli kabaca yamuk biçimindedir.
- Köşe konumlu olan parselin Çetin Emeç Bulvarı ve Funda Çıkmazı Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.
- Deniz ve Adalar manzarası mevcuttur.
- Bölge altyapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptir. Ancak değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesi sınırlıdır.

7. İMAR DURUMU²

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin bir kısmının, 11.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut Alanı** (Yaklaşık 1.292 m²)" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı, bir kısmının "**Park** (Yaklaşık 630 m²)", bir kısmının ise "**Yol** (Yaklaşık 280 m²)", olarak belirlendiği öğrenilmiştir.

Konut Alanı olarak belirlenen kısımları için yapılaşma şartları;

TAKS = 0,25

İnşaat nizamı = Ayrık

Hmax: 11 m.

Kat adedi: 3

Çekme mesafeleri:

Ön bahçe: Min. 5 m.

Yan bahçe: Min. 4 m.

Arka bahçe: Min. 4 m.

şeklindedir. İmar durum örneği ekte sunulmuştur. (Bkz. Ek-1)



8. DOSYA İNCELEMESİ

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü dijital arşivde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan A Blok'a ait 07.11.1997 tarih ve 30.12.1998 tadilat tarihli 10 yıl süreli geçici yapı ruhsatı ile 24.06.1999 tarihli 10 yıl süreli geçici yapı kullanma izin belgesi; B Blok'a ait ise 10.03.2000 tarihli 10 yıl süreli geçici yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat ve eklerine aykırı yapılan kısımlarla ilgili yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunduğu (kaçak kısımların yıkılması ve ilgililerine para cezası verilmesi ile ilgili) görülmüştür.

Geçici ruhsatların 10 yıllık süresi dolduğundan mevcut binalar ruhsatsız hale gelmiş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Gayrimenkulün konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, ticari potansiyeli yüksek elit bir bölgede yer alması sebepleriyle, halihazırda ruhsatsız durumda olan mevcut yapıların yıkılarak imar durumuna uygun yeni bir yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Akiş GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde de taşınmazın satın alınması durumunda mevcut yapıların yıkılarak yeni bir apartman inşa edilmesinin planlandığı öğrenilmiştir.

10. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Çetin Emeç Bulvarı'na (sahil yolu) cepheli olması,
- Bölgede benzer konum ve büyüklüğe sahip arsaların az olması,
- Deniz ve adalar manzarası olması,
- İmar durumu.

Olumsuz etken:

- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapıların ruhsatsız olması.

11.FİYATLANDIRMA

Taşınmazın (parselin) değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

11.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur:

EMSAL 1: Emlak ofisi – Satılık – 0216 356 20 20

Caddebostan sahilde konumlu, 900 m² yüzölçümlü, Taks:0,25, Hmax:9,50 imar şartlarına sahip ticari imarlı arsa 20.000.000,-USD bedelle satılıktır. (22.222,-USD/m²)

EMSAL 2: Emlak ofisi – 0216 313 54 15

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 1.525 m² yüzölçümlü, Taks:0,25, E:0,75 imar şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 23.000.000,-USD bedelle satılıktır. (15.082,-USD/m²)

EMSAL 3: Emlak ofisi – Satılık – 0212 522 76 41

Taşınmaz ile aynı bölgede Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 877 m² yüzölçümlü, Taks:0,25, Hmax:18 m. (5 kat) imar şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 25.000.000,-USD bedelle satılıktır. (28.506,-USD/m²)

EMSAL 4: Emlak ofisi – Satılık – 0533 246 45 57

Taşınmaz ile aynı bölgede Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 1.500 m² yüzölçümlü, Taks:0,35, E:2,07 imar şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 20.000.000,-USD bedelle satılıktır. (13.333,-USD/m²)

EMSAL 5: Emlak ofisi – Satılık – 0533 733 78 78

Taşınmaz ile aynı bölgede (Suadiye ile Bostancı arasında) Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 950 m² yüzölçümlü, ticaret+konut imarlı arsa 13.000.000,-USD bedelle satılıktır. (13.684,-USD/m²)

Bu araştırmalar sonucunda rapora konu parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve park ve yol olarak görünen kısımlarının mevcudiyeti dikkate alınarak **ortalama m² birim değeri için 28.700,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

1.292 m² (*) x 28.700,-TL/m² \cong **37.080.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Parselin yol ve yeşil alan terkleri düşüldükten sonra kalan yüzölçümüdür.

11.2. Altbölmeler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibariyle konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili inşai varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı : 1.292 m² (terklerden sonra kalan - inşaat yapılabilecek alan)

Oturum Alanı: 1.292 m² x 0,25 =323 m²

Toplam Brüt Alan: 3.050 m² (2.bodrum:1.170 m²; 1. bodrum:323 m²; zemin:323 m²;

1. ve 2. normal:440'ar m²; çatı kat:354 m²)

olarak öngörülmüştür.

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 1.400 TL/m²

Ortalama Birim Satış Değeri: 19.000,-TL/m²

Satış Karı : % 30

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A - B) x (1- satış kârı)

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A= 3.050 m² x 19.000,-TL/m² \cong 57.950.000,-TL

B= 3.050 m² x 1.400,-TL/m² \cong 4.270.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (57.950.000,-TL - 4.270.000,-TL) x (1 - 0,30) \cong 37.575.000,-TL olarak belirlenmiştir.

12. UZMAN GÖRÜŞÜ

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın (parselin) değeri 37.080.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat ve iskan belgesi bulunmadığından GYO portföyüne alınabilmesi için gereken yasal izinlerin tam ve eksiksiz olması şartını sağlamamaktadır. Bu nedenle taşınmaz mevcut durumuyla GYO portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

Akiş GYO yetkilileri taşınmazın satın alınması durumunda üzerindeki binaların yıkılacağını, terklerinin yapılarak imar durumuna uygun yeni bir yapı inşa edileceğini belirtmiştir. Bu durumda değerlendirme raporunun yenilenmesi gerekmektedir.

13.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **taşınmazın** yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **(üzerindeki mevcut inşai yatırımlar dikkate alınmaksızın)** günümüz ekonomik koşulları itibariyle **piyasa değeri için,**

37.080.000,-TL (Otuzyedimilyonseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(37.080.000,-TL \div 2,529 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{14.660.000,-Euro})$

$(37.080.000,-TL \div 1,951 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{19.005.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,529 TL; 1,-USD = 1,951 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 43.754.400,-TL'dir.

İşbu rapor, **Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Temmuz 2013

(Ekspertiz tarihi: 01-03 Temmuz 2013)


Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:



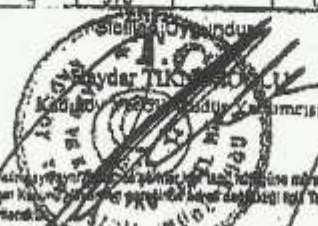
- Tapu sureti
- Fotoğraflar
- İmar planı örneği
- Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları
- Muvakkat Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Taşınmaz bilgileri bilgisayar çıktısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



| | | | | | | |
|---|---|---|-----------|---|-----------------------------------|-----------|
| İl | İSTANBUL | <p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p> | |  | | |
| İlçe | KADIKÖY | | | | | |
| Mahalle | FRENKÖY | | | | | |
| Köy | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | |
| Mevki | CİFTBAVUZLAR | | | | | |
| Satış Bedeli | | Paha No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | |
| 0.00 | 106 | 106 | 1435 | 39 | hs m ² dm ² | |
| Niteliği | ARSA | | | | | |
| Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 22476103 | | | | | |
| Edinme Sebebi | Satış işleminden. | | | | | |
| Sahibi | | | | | | |
| Geçici | Yevmiye No. | Cilt No. | Bahçe No. | Sıra No. | Tarih | Gitmiş |
| Cilt No. | 3209 | 4 | 370 | | 03/02/2011 | Cilt No. |
| Bahçe no. |  | | | | | Bahçe No. |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | Tarih |
| <p>NOT: * Mülkiyet hakkı tapu senedi ile sağlanır. * Tapu senedi mülkiyet hakkını gösterir. * Tapu senedi mülkiyet hakkını gösterir. * Tapu senedi mülkiyet hakkını gösterir.</p> | | | | | | |



Taşınmazın görünümü (Çetin Emeç Bulvarı'ndan)



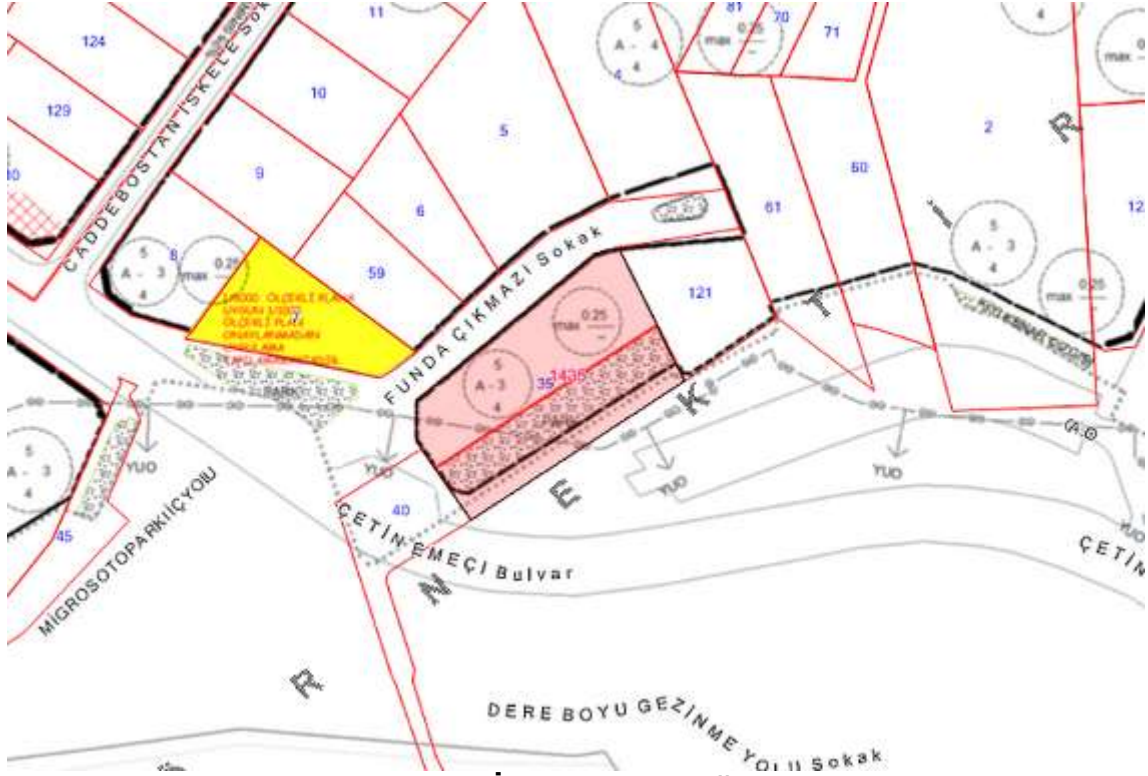
Taşınmazın görünümü (Çetin Emeç Bulvarı'ndan)



Taşınmazın görünümü (Funda Çıkmazı'ndan)



Manzara



Ek-1-İmar plan örneği

İmar İşleri Müdürlüğü
Yapı Kontrol Şefliği
Sayı : 98/4481
Konu :

...../...../1998

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

ERENKÖY Mah. SAHİL YOLU Sokak 367 Ada 39
Parsel _____ kapı sayılı yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından
9.1.1998 gün ve 40/17 cilt, yaprak sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenerek
mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebellüğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın
yapımına devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra RUHSATLI İNŞAATIN
TAMAMLANDIĞI RUHSATSIZ İNŞAATTA BALIKADAMLAR YÖNÜNDE
VE SAKIZ AÇACI YÖNÜNDE İÇERİDE İKİNCİ PERDE DUVARLARIN
YAPILARAK İTERİNİN KAPATILDIĞI GÖRÜLMÜŞ OLUP

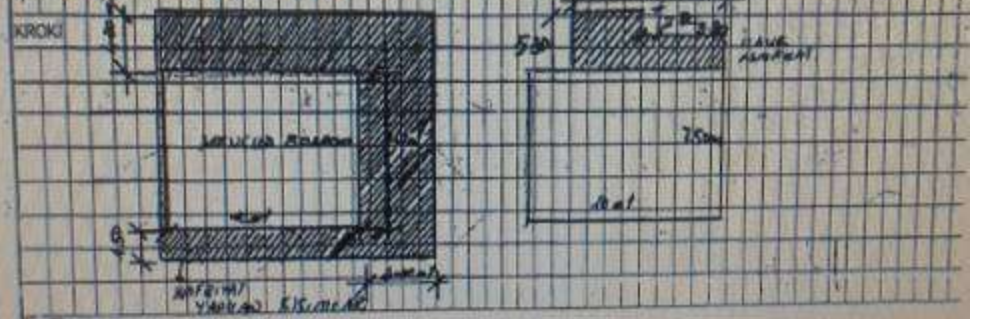
kısımların yapıldığı görülmüş olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere
tarafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

6.5.1998

| | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------|----------------------------------|----------------------------|
| T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YAPI KONTROL ŞEFLİĞİ | | | YAPI TATİL TUTANAĞI | | | Cih No. 48 Yaprak No. 2 |
| | | | № 0004 | | | |
| İL ÇESİ | MAHALLESİ | PAFTA | ADA | PARSEL | KAPI NO. | SOKAĞI |
| KADIKÖY | ERENKÖY | 106 | 1435 | 39 | | CEMİL TOPUZLU |
| PROJE TARİH VE NO.SU | RUHSAT TARİH VE NO.SU | SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ | | | MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ | |
| 29.5.1998 98/5636 | 19.3.2000 200-2-39 | SEVRET YILDIZ VE HİS | | | NİHAT BEN | |

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU

Mahallinde yapılan tetkikte B Blok inşaatına tasdikli proje kılafına (18.00m x 7.00m) olarak gereken katman katman krokide görüldüğü şekilde (4.00m x 10m x 4.00m) + (1.50m x 14.00m) olarak bünütüldüğü, yine katman kat katman (5.30m x 7.50m) ölçülerinde çelik arsa kat yapıldığı görülmüş olup; işe işler yapılır durumda iken mübadelede bulunduğu görülmüştür.



Tekanda yeri ve nitelik itibarıyla durumu ile Ruhsat ve projesine uyumlu olarak; Ruhsatın niteliği tecrübe edilmiş bulunan yere 3194 sayılı imar kanununun 32. maddesine dayanılarak düzenlenmiş ölçüler ve ölçütleri (ine 3) İmar Kanununun 32. maddesi ile yer inşaatı yapıya en geç 30 gün içinde nitelik nitelik veya ruhsatı uygun hale getirmesi. İki (2) maddesindeki hükümler yerine getirilmemesi halinde 3194 sayılı kanunun 32.42. maddesine uygulanır. Bu yapı işi tutanağın bir nüshası mahalle muhtarı tarafından 16.02.2001 tarihinde tebliğ edilmiş ve bir nüshası ofisimize bırakılmıştır.

| | | | |
|---|--------------|--------------|-----------------|
| Tebliğ edilmiş olan bu tutanak dört nüsha olarak taratılmış olup taratım ediliş tarihine kadar imzalandı. | | | |
| TEBĞİ EDİLEN | TEBĞİ EDİLEN | TEBĞİ EDİLEN | TEBĞİ EDİLEN |
| TEBĞİ EDİLEN | TEBĞİ EDİLEN | TEBĞİ EDİLEN | TEBĞİ EDİLEN |
| Fırat Kaya | Fazıl Gülay | Mehmet Selvi | Bülent Yıldırım |
| | | 26.02.2001 | BULUNAN |

İmar İşleri Müdürlüğü
Yapı Kontrol Bölümü
Sayı : 365630
Konu :

29.4.2009

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

..... Ercanbeyi Mah. ~~Gemi Toplama~~ Sokak 1435 Ada 39

Parsel R Blok kısımlı yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından
16.02.2008 ve 18/04/08 cilt, yoprak sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenerek mühür-

lenmiş ve durum ilgilerince tabellâğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın yapma-

na devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra; ~~başvuruların~~

alınmış ve ilgililerine tabellâğ edilmiştir. Ancak daha

sonra; projeye olabacak belirsizlikler bakımından

16.2.2008 tarihli yapı tertil tutanağında bahsi geçen yapı

kısımlarında katılarak, çatı baya dönüştürülmüş, zemin

katında, (1,20x10 m + 1,20x7,50)x2 ve (4,00x4 m) ebatlarında

ilaveler yapılmıştır. Teras katında, ruhsatlı binanın

(7,50 m x 10,00 m) ile aşağıdaki kredible beton binaların

bu tür yapıları;

kısımların yapıldığı görülmüş olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere ta-

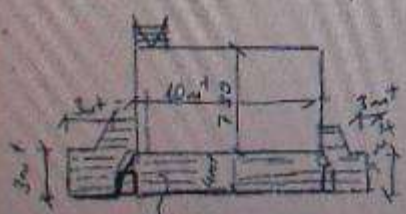
rafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

29.4.2009

Teknik Eleman
D. Özgür
29.4.2009

Teknik Eleman
A. G. Çiğdem

Belediye Zabıta Memuru
Abdullah Bicer



İLAVE KISIM
İLAVE KISIMLAR GÖZÜ TERASLAR
12. İZLENİNE GİRMEKTEDİR.

İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yapı İşleri Müdürlüğü
Yapı Kontrol Şefliği
Tarih : 98/522
Konu :

...../...../199..

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

ERENKÖY Mah. BAHİ YOLU Sokak 367 Ada 39

Parsel _____ kapı sayılı yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından
9.4.1998 gün ve 40/17 cilt, yaprak sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenerek
mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebellüğü edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın
yapımına devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra RUHSATLI İNŞAATIN
YAPIMINA DEVAM EDİLDİĞİ, RUHSATSIZ BETON DÖKÜLEN
YERDE SAKI AĞACIYIN BULUNDUĞU YERE PERDE DUVARI
BALIK ADAMLAR KLÜBÜ CEPHESİNDE PERDE DUVARI YAPILDIĞI
İÇERİDE KOLONLAR YAPILDIĞI GÖRÜLMÜŞTÜR.

kısımların yapıldığı görülerek saptanmış olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere
tarafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

9.../2/1998



| | | | | | | |
|---|--------------------------|--|-----|--------|-------------------------------------|------------------------------------|
| T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İNİŞİ MÜDÜRLÜĞÜ YAPIL KONTROL ŞEFLİĞİ 92/15881 | | YAPIL TATİL TUTANAĞI | | | | Cilt No.: 10 № 09 Yaprak No.: 1 |
| İLÇESİ : | MAHALLESİ | PAPTA | ADA | PARSEL | KAPI NO | SOKAĞI |
| KADIKÖY | ERENKÖY | 106 | 367 | 39 | — | ÇELİK EMEL ÇIK. |
| PROJE TARİH VE NO'SU | RUHSAT TARİH VE NO'SU | SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ | | | MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ | |
| — | — | Candebirhan Yacht Kulübü Büyükdere Cad. No 321 (Kısım) Erenköy - Kadıköy | | | — | |
| TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU | | | | | | |
| 21 Ekim 1992 tarihinde ve müteakibetki çalışmalarında mevcut bina içindeki pengonle alakalı yapılan kısımlar etrafı, krokideki ölçülerde örnekleme ve ölçü tablosu ile kapatılarak, kapalı halde getirilip tespit edilmiştir. Söz konusu yer in- şeli olduğundan müteakibetki çalışmalar | | | | | | |
| KROKİ | | | | | | |
| Yukarıda yer ve tutanak tabiiindeki durumu ile Ruhsat ve projesine aykırılıkları. (Ruhsatsız olduğu tespit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı inşaat kanununun 32-nci maddesine dayanılarak durdurulmuş olduğuna ve müberraklığına) | | | | | | |
| a) — İnşaat kanununun 32-nci maddesine aykırı yapılan yapıya en geç 30 gün içinde ruhsat alınması veya ruhsata uygun hale getirilmesi. b) — (a) maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aynı kanunun 32-42'nci maddesinin uygulanacağı. c) — Bu yapı tatil tutanağının bir sureti ruhsat mahalline asılmış (.....) veya ilgili bina inşaatı ve bir suretinde alakalı mahalle muhterifine bırakılmıştır. | | | | | | |
| Tutanağın imza tarihi | | | | | | 12.10.1992 |

İSTANBUL BELEDİYESİ

Şh. Mühürü

İmar İşleri Şubesi

Sayı: 3/344

YAPININ:

YARI TAVHL TUTANAGI

Çiz. No.: 3

Yaprak No.: 13

Kararı: Kadıköy
Mhalled: Caddesi
Sokağı: Vapur Is. kalı. 1. d. ki
Kapı No.: Denizcilik Bankası
Ada No.: nit. katip. (b. mek.)
Parcel No.:
Proje tarih ve No.: (varsa)
Ruhsatname tarih ve No. (varsa)
Sahibinin adı ve Adresi: Aslan Hal. His.
Denizcilik Bankası Merkez Şube
Mes'ul fen adının Adı ve Adresi: M. Adı
K. Soyadı.

TUTANAGIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU:

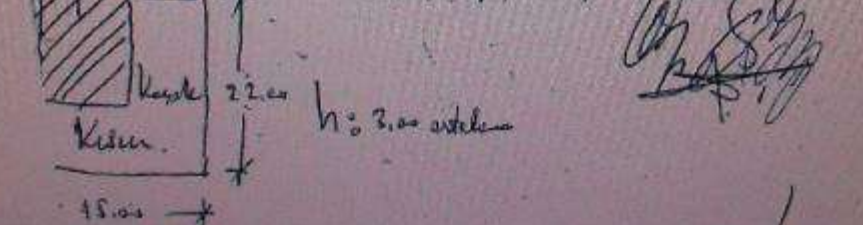
Denizcilik Bankası'nın inşaatını yapıldığı takdirde 22.00 x 7.00 -
6.00 x 1.00 - 16.00 x 1.00 m. ebadında birimlerin
kapatılarak, parçalarak Aliminyum kaplı olarak kullanılacak
olması bildirilmiştir.

Yukarıda yarı ve tutanak tarhinde durumu ile (ruhsat ve projelere aykırılıklar) (ruhsatın ol-
ması) tesbit edilmiş bulunan yapının İmar Kanununun 8 - 7 nci maddesine dayanılarak durdurulmuş ol-
ması ve yapının İmar tüzüğü'nün 9 ncu maddesi gereğince mühürlenmiş, 15 gün içinde kamun-
denetleme aykırılıklarını belgelendirerek iptal edilmesini veya Belediyeye sairce ait diğer yapıya dö-
nüştürülmesini, Ruhsat olmadıkça devam edilmediği takdirde İmar Kanununun 20 nci maddesi uyarınca hiçbir
işletim hakkına sahip bulunmadığına ilişkin olarak belirlenen duruma yakınlaşmak sureti ile tutulmuş ve keza bu ke-
za için Belediyeye tahvil edilecek maliyet bedeli kadar para cezası alınacağına, ayrıca mühür tekkinden do-
ğru Cezalı Kanununa göre işlem yapılacağına İmar Kanununun 19 ncu maddesi gereğince yapı sahibi

bu yapının mes'ul fen adamı na tab-
lidiğine dair durdurma emri olan bu tutanak dört nüsha olarak tarafımızdan tutanak alınarak
imzalanmıştır.

Yapının mes'ul fen adamı
Adı, Soyadı

Mes'ul Fen Adamı
Adı, Soyadı



İmar İşleri Müdürlüğü
Yapı Kontrol Şefliği
Sayı : 36.5.6.20
Konu :

29.11.2004

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

1) Erenköy Mah. GEMİ TOPUZU Sokak 1435 Ada 39
Parsel R. Blok kısımların yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından
No. 02.2004/48/04 cilt, yapılarak sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenerek mühür-
lenmiş ve durum ilgililerine tebliğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın yapma-
na devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra; ~~ancak ruhsatsız~~
~~alanın ve ilgililerine tebliğ edilmiştir. Ancak daha~~
~~sonra; projeye ek olarak belirlenen bodrum katın~~
~~16.2.2004 tarihli yapı taitil tutanağına ek olarak yapılar,~~
~~kısımlarında katılarak, çatı bina deniyici ünlü yapı, 2m.17~~
~~katlı, (1.20x10m + 1.20x7.50)x2) ve (4.00x4m) ebatlarında,~~
~~ilave kat yapılmıştır. Terasteki de, ruhsatsız bina katları~~
~~(7.50m x 10.00m) ile aşağıdaki şekilde belirtilen ölçülerde~~
~~bu işin yapılması~~
kısımların yapıldığı görülmüş olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere ta-
rafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

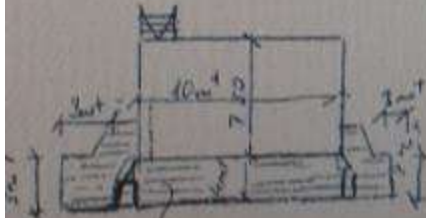
29.11.2004

Teknik Eleman
M. Ö. Ö. Ö.
29.11.2004

Teknik Eleman
A. Ö. Ö.

Belediye Zabıta Memuru

Abdullah Bicer
A. Ö. Ö.



KAVRUS KISIM
KAVRUS KISIMLAR - GÜNEŞ TERASLARI
VE İZLENİMLERİNİN KAVRUSU.

T.C.
İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

KARAR NO : **TARİHİ**
33/1-B 01.05.2001

KONU:
32. madde uygulanması Hk.

ÖNERİ:

Kadıköy, Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Caddesi, 106 pafta, 1435 ada, 39 parsel sayılı yerde Şevket Yıldız ve Hissedarları tarafından ruhsatsız yapıldığı saptanan yapı hakkında 16.02.2001 gün ve 0004/48 sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenmiş olup, sözlü edilen kaçak yapının mahallinde yapılan tetkikte B blok inşaatının tasdikli proje hilafında (10.00 m.x7.50 m.) olması gereken bodrum katının (4.00 m. x 14.00 m.) + (7.50 m. x 4.00 m.) + (1.50 m. x 14.00 m.) olarak büyütüldüğü, yine bodrum kat kotu içerisinde (5.30 m. x 7.50 m.) - (3.80 m. x 2.80 m.) ölçülerinde çelik ara kat yapıldığı görülmüş olup, ince işleri yapılır durumda iken mühürlenerek durdurulmuş olup ruhsata bağlanması olanaksızdır.

Bu durumda sözlü edilen yapının 3194 sayılı yasanın 32. maddesi uyarınca yıktırılması ile ilgili İmar İşleri Müdürlüğünün 09.04.2001 tarih, 2001/5092-R/192049 sayılı teklifi ve ekli dosya tetkik edildi.

KARAR:

Kadıköy, Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Caddesi, 106 pafta, 1435 ada, 39 parsel sayılı yerde Şevket Yıldız ve Hissedarları tarafından yapılan kaçak yapının mahallindeki tetkikte B blok inşaatının tasdikli proje hilafında (10.00 m.x7.50 m.) olması gereken bodrum katının (4.00 m. x 14.00 m.) + (7.50 m. x 4.00 m.) + (1.50 m. x 14.00 m.) olarak büyütüldüğü, yine bodrum kat kotu içerisinde (5.30 m. x 7.50 m.) - (3.80 m. x 2.80 m.) ölçülerinde çelik ara kat yapıldığı görülmüş olup, ince işleri yapılır durumda iken mühürlenerek durdurulmuş olup ruhsata bağlanamadığından 3194 sayılı yasanın 32. maddesi uyarınca, yıktırılmasının kabulüne, gereği için evrakın İmar İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümeninin 01.05.2001 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi.





T.C.
İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO

13/17

TARİHİ

19.02.2004

KONU :

42.madde uygulanması hk.

ÖNERİ :

Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Sokak, 106/4 pafta, 367 ada, 39 parsel, Blok kapı sayılı yerde Şevket YILDIZ ve Hiss. tarafından ruhsatsız yapıldığı saptanan yapı hakkında 16.2.2001 gün ve 48/04 sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenmiş olup, sözlü edilen ruhsatlı binadaki ilavelerden dolayı; 01.05.2001 gün, 33/1-A ve 33/1-B sayılı Encümen kararları alınmış olup, ilgililerine tebliğ edilmiştir. Bu arada inşaatı devam edilmiş ve 29.1.2004 gün, 365670 sayılı durdurma emrinden sonra yapıya devam edildiğine dair tutanak düzenlendiğinden, ruhsata bağlanması olanaksız olup, 3194 sayılı yasanın 42.maddesi uyarınca para cezası verilmesi ile ilgili İmar İşleri Müdürlüğü'nün 17.2.2004 tarih, 365670 sayılı teklifi ve ekli dosya tetkik edildi.

KARAR :

Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Sokak, 106/4 pafta, 367 ada, 39 parsel, Blok kapı sayılı yerdeki ruhsatlı binadaki ilavelerden dolayı; 01.05.2001 gün, 33/1-A ve 33/1-B sayılı Encümen kararları alınmış olup, ilgililerine tebliğ edilmiştir. Bu arada inşaat devam edilmiş ve 29.1.2004 gün, 365670 sayılı durdurma emrinden sonra yapıya devam edildiğine dair tutanak düzenlendiğinden ruhsata bağlanması olanaksız olup, 3194 sayılı yasanın 42.maddesi uyarınca Şevket YILDIZ ve Hiss.'dan 10.000.000.000.-TL.(Onmilyar), fenni mesul 2.000.000.000.-TL.(İkimilyar) toplam 12.000.000.000.-TL. (Onikimilyar) para cezası alınmasının kabulüne, gereği için evrakın İmar İşleri Müdürlüğüne, bilgi içinde Hesap İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümeninin 19.2.2004 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi.

Erhan ÇOBAN
Encümen Başkanı V.
İmza
ERHAN ÇOBAN

Mustafa YAVUZ
Encümen Üyesi
İmza
MUSTAFA YAVUZ

Muharrem GELİRLİ
Encümen Üyesi
İmza
MUHARREM GELİRLİ



İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

KARAR NO
33/1-A

TARİHİ
01.05.2001

KONU:

42. madde uygulanması Hk.

ÖNERİ:

Kadıköy, Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Caddesi, 106 pafta, 1435 ada, 39 parsel sayılı yerde Şevket Yıldız ve Hissedarları tarafından ruhsatsız yapıldığı saptanan yapı hakkında 16.02.2001 gün ve 0004/48 sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenmiş olup, sözü edilen kaçak yapının mahallinde yapılan tetkikte B blok inşaatının tasdikli proje hilafında (10.00 m.x7.50 m.) olması gereken bodrum katının (4.00 m. x 14.00 m.) + (7.50 m. x 4.00 m.) + (1.50 m. x 14.00 m.) olarak büyütüldüğü, yine bodrum kat kotu içerisinde (5.30 m. x 7.50 m.) - (3.80 m. x 2.80 m.) ölçülerinde çelik ara kat yapıldığı görülmüş olup, ince işleri yapılır durumda iken mühürlenerek durdurulmuş olup ruhsata bağlanması olanaksızdır.

Bu durumda sözü edilen yapı ilgililerinden 3194 sayılı yasanın 42. maddesi uyarınca para cezası alınması ile ilgili İmar İşleri Müdürlüğünün 09.04.2001 tarih, 2001/5092-R/192049 sayılı teklifi ve ekli dosya tetkik edildi.

KARAR:

Kadıköy, Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Caddesi, 106 pafta, 1435 ada, 39 parsel sayılı yerdeki kaçak yapının mahallinde yapılan tetkikte B blok inşaatının tasdikli proje hilafında (10.00 m.x7.50 m.) olması gereken bodrum katının (4.00 m. x 14.00 m.) + (7.50 m. x 4.00 m.) + (1.50 m. x 14.00 m.) olarak büyütüldüğü, yine bodrum kat kotu içerisinde (5.30 m. x 7.50 m.) - (3.80 m. x 2.80 m.) ölçülerinde çelik ara kat yapıldığı görülmüş olup, ince işleri yapılır durumda iken mühürlenerek durdurulmuş olup ruhsata bağlanmadığından 3194 sayılı yasanın 42. maddesi uyarınca, Mal sahibi Şevket Yıldız ve Hissedarlarından 5.000.000.000.-TL. (Beşmilyar), Fenni Mesul Nihat Şen'den 1.000.000.000.-TL. toplam 6.000.000.000.-TL. (Altı milyar) para cezası alınmasının kabulüne, gereği için evrakın İmar İşleri Müdürlüğüne, bilgi için de Hesap İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümenininin 01.05.2001 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi.



T.C.
İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO
13/17

TARİHİ
19.02.2004

KADIKÖY
İMAR İŞLERİ KALEMİ
Referans : 36567
Tarih :
Md. No. : 3522
24-2-20

KONU :
42.madde uygulanması hk.

ÖNERİ :

Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Sokak, 106/4 pafta, 367 ada, 39 parsel, Blok kapı sayılı yerde Şevket YILDIZ ve Hiss. tarafından ruhsatsız yapıldığı saptanan yapı hakkında 16.2.2001 gün ve 48/04 sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenmiş olup, sözü edilen ruhsatlı binadaki ilavelerden dolayı; 01.05.2001 gün, 33/1-A ve 33/1-B sayılı Encümen kararları alınmış olup, ilgililerine tebliğ edilmiştir. Bu arada inşaat devam edilmiş ve 29.1.2004 gün, 365670 sayılı durdurma emrinden sonra yapıma devam edildiğine dair tutanak düzenlendiğinden, ruhsata bağlanması olanaksız olup, 3194 sayılı yasanın 42.maddesi uyarınca para cezası verilmesi ile ilgili İmar İşleri Müdürlüğünün 17.2.2004 tarih, 365670 sayılı teklifi ve ekli dosya tetkik edildi.

KARAR :

Erenköy Mahallesi, Cemil Topuzlu Sokak, 106/4 pafta, 367 ada, 39 parsel, Blok kapı sayılı yerdeki ruhsatlı binadaki ilavelerden dolayı; 01.05.2001 gün, 33/1-A ve 33/1-B sayılı Encümen kararları alınmış olup, ilgililerine tebliğ edilmiştir. Bu arada inşaat devam edilmiş ve 29.1.2004 gün, 365670 sayılı durdurma emrinden sonra yapıma devam edildiğine dair tutanak düzenlendiğinden ruhsata bağlanması olanaksız olup, 3194 sayılı yasanın 42.maddesi uyarınca Şevket YILDIZ ve Hiss.'dan 10.000.000.000.-TL.(Onmilyar), fenni mesul 2.000.000.000.-TL.(İkimilyar) toplam 12.000.000.000.-TL. (Onikimilyar) para cezası alınmasının kabulüne, gereği için evrakın İmar İşleri Müdürlüğüne, bilgi içinde Hesap İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümenininin 19.2.2004 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi.

Erhan ÇOBAN
Encümen Başkanı V.

Mustafa YAVUZ
Encümen Üyesi

Muharrem GELİRLİ
Encümen Üyesi



KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO
71/5-A

TARİHİ
30.06.1998

KARAR :

Kadıköy, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 367 ada, 39 parselde Ömer Yıldız ve Hissedarları tarafından ruhsatına aykırı yapıldığı saptanan yapı hakkında 9.1.1998 gün, 40/17 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiş ve bu yerle ilgili tüm yasal işlemler yerine getirilmiştir. II. tutanak tanzim edilmiştir. Proje tasdik bürosunun 13.5.1998 gün, 98/522-160 sayılı yazılarında "7.5.1998 gün, 131 sayılı Başkanlık onayı ile 22.10.1997 tarihli ve proje tasdikine esas olan kotun sehven verildiği anlaşıldığından iptal edilerek Harita Bürosunca düzenlenen 22.1.1998 tarihli kota göre işlem yapılmasına karar verilmiştir. Bu durumda 9.1.1998 tarihli yapı tatil tutanağının dayandırıldığı 12.1.1998 tarihli Harita tsbitinde adı geçen onayla geçerliliğinin kalmadığı görülmekte olup, onay doğrultusunda işlem yapılabileceği 22.1.1998 tarihli Harita tesbitindeki mevcut bina kotları ile onayda belirtilen dolgu kotlarına göre, 28.10.1997 gün, 13746 sayılı tasdikli projesindeki bina konturlarında değişiklik olmamak kaydıyla bahçe mesafelerindeki değişiklikler ve hafriyat için tadilat projesi teklifi halinde incelenebileceği hususunda bilgilerinizi rica ederim." denilmekte olduğundan bahse konu inşaatlar hakkında 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. maddeleri uyarınca encümen kararı alınmak üzere 14.5.1998 tarih, 98/2907 sayılı tekliflerimiz hazırlanmış ve 2.6.1998 tarih 59/14 sayılı encümen kararıyla tekliflerin daha açık belirtilmesi gerekçesiyle dosya İmar İşleri Müdürlüğüne iade edilmiştir. Bu arada B blok inşaatının yasa ve yönetmeliklere imar istikamet planlarına uygun olduğu anlaşılarak projeleri 15.6.1998 tarih, 98/5696 sayı ile tasdik edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğünün 19.9.997 gün ve 5653 sayılı yazısından yapı sahibinin Ömer Yıldız ve Hissedarları olduğu anlaşılmış olup, İmar İşleri Müdürlüğünden gerekli ruhsatı almadan inşaata başladıkları için 3194 sayılı yasanın 42. maddesi uyarınca,

Mal sahibi Ömer Yıldız ve His.'dan
Fenni Mesul Lütfü Ünver'den

325.000.000.-TL. (Üçyüzyirmibeşmilyon)

65.000.000.-TL. (Altmışbeşmilyon)

TOPLAM : 390.000.000.-TL. (Üçyüzdoksanmilyon)

para cezası alınmasının kabulüne, gereği için evrakın İmar İşleri Müdürlüğüne, bilgi için de İmar İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümeninin 30.6.1998 tarihli



KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR NO
71/5-B

TARİHİ
30.06.1998

KARAR:

Kadıköy, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 367 ada, 39 parselde Zehra Kocabıyık ve Hissedarları tarafından ruhsatına aykırı ve ruhsatsız yapıldığı saptanan yapı hakkında 9.1.1998 gün, 40/17 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiş ve bu yerle ilgili tüm yasal işlemler yerine getirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede inşaatın yapımına devam edildiği tesbit edilerek durdurma emrinden sonra yapımına devam edildiğince dair 9.2.1998 gün, 98/522 sayılı e 6.5.1998 gün, 98/4481 sayılı 1.1. tutanak tanzim edilmiştir. Proje tasdik bürosunun 13.5.1998 gün, 98/522-160 sayılı yazılarında "7.5.1998 gün, 131 sayılı Başkanlık onayı ile 22.10.1997 tarihli ve proje tasdikine esas olan kotun sehven verildiği anlaşıldığından iptal edilerek Harita bürosunca düzenlenen 22.1.1998 tarihli kota göre işlem yapılmasına karar verilmiştir. Bu durumda 9.1.1998 tarihli yapı tatil tutanağının dayandırıldığı 12.1.1998 tarihli Harita tesbitinde adı geçen onayla geçerliliğinin kalmadığı görülmekte olup, onay doğrultusunda işlem yapılabileceği 22.1.1998 tarihli Harita tesbitindeki mevcut bina kotları ile onayda belirtilen dolgu kotlarına göre, 28.10.1997 gün, 13746 sayılı tasdikli projesindeki bina konturlarında değişiklik olmamak kaydıyla bahçe mesafelerindeki değişiklikler ve hafriyat için tadilat projesi teklifi halinde incelenebileceği hususunda bilgilerinizi rica ederim." denilmekte olduğundan bahse konu inşaatlar hakkında 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. maddeleri uyarınca encümen kararı alınmak üzere 14.5.1998 tarih, 98/2907 sayılı tekliflerimiz hazırlanmış ve 2.6.1998 tarih 59/14 sayılı encümen kararıyla tekliflerin daha açık belirtilmesi gerekçesiyle dosya imar İşleri Müdürlüğüne iade edilmiştir. Bu arada A blok inşaatının yasa ve yönetmeliklere imar istikamet planlarına uygun olduğu anlaşılmaktadır. Vaziyet planı ve kot tadilatı 16.5.1998 tarih 98/5519 sayı ile tasdik edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 19.9.1997 gün ve 5653 sayılı yazısından yapı sahibinin Zehra Kocabıyık ve Hissedarları olduğu anlaşılmış olup, İmar İşleri Müdürlüğü'nden gerekli ruhsatı almadan tadilat yaptıkları için 3194 sayılı yasanın 42. maddesi uyarınca,

Mal sahibi Zehra Kocabıyık ve His.'dan 114.000.000.-TL. (Yüzondörtmilyon)

Fenni Mesul Lütfü Ünver'den 22.800.000.-TL. (Yirmikimilyonsekiyüzbin)

TOPLAM : 136.800.000.-tl. (Yüzotuzaltımilyonsekiyüzbin)

para cezası alınmasının kabulüne, gereği için evrakın İmar İşleri Müdürlüğüne, bilgi için de Hesap İşleri Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümeninin 30.06.1998 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi.



İmar İşleri Müdürlüğü
Yapı Kontrol Şefliği
Sayı : 98/522
Konu :

...../...../1998

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

ERENKÖY Mah. SAKI YOLU Sokak 367 Ada 39
Parsel _____ kapı sayılı yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından
9.1.1998 gün ve 40/17 cilt, yaprak sayılı yapı durdurma tutanağı çıkarılarak
mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebliğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın
yapımına devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra RUHSATLI İNŞAATIN
YAPIMINA DEVAM EDİLDİĞİ, RUHSATSIZ BİRİNCİ DÜZLEM
YERDE SAKI AĞACIYIN BULUNDUĞU YERE PERDE DUVAKI
BALIK ADAMLAR KLÜBÜ CEPHESİNDE PERDE DUVAKI YAPILDIĞI
İÇERİDE KİMLER YAPILDIĞI GÖRÜLMÜŞTÜR.

Kısımların yapıldığı görüldükçe saptanmış olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere
tarafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

İmar İşleri Müdürlüğü
Yapı Kontrol Şefliği
Sayı : 98/4481
Konu :

...../...../1998

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

ERENKÖY Mah. SAKI YOLU Sokak 367 Ada 39
Parsel _____ kapı sayılı yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından
9.1.1998 gün ve 40/17 cilt, yaprak sayılı yapı durdurma tutanağı çıkarılarak
mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebliğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın
yapımına devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra RUHSATLI İNŞAATIN
TAMAMLANDIĞI RUHSATSIZ İNŞAATTA BALIK ADAMLAR YÖNÜNDE
VE SAKI AĞACI YÖNÜNDE İÇERİDE İKİNCİ PERDE DUVAKLARIN
YAPILARAK İZERİNİN KAPATILDIĞI GÖRÜLMÜŞTÜR.

Kısımların yapıldığı görüldükçe saptanmış olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere
tarafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

6.5.1998

Teknik Eleman

Teknik Eleman

Belediye İbiza Memuru



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENSE)

D/77-583 (B Blok)

İşbu yapıda Türk standartları,
malzemesi ve yapı elemanları kul-
lanır. Bu şart gereği kabul veya
ruhsatın esas teşkil eder.**YILDIZ İNŞAAT**
EMLAK ŞİRKETİ LTD. ŞTİ.
EMLAK TAAHHÜT VE TİC. LTD. ŞTİ.

| | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|---|------------------------|-------------------|
| 1. Ruhsat alan kurum | KADIKÖY İMAR VE İZLEME MÜDÜRLÜĞÜ | 2. Ruhsat Tarihi | 10.03.2000 | 3. Ruhsat Numarası | 2.000/239 | | | | |
| 4. Ada No | 106 | 5. Ada No | 1433 | 6. Pafta No | 39 | | | | |
| 7. Emlak Sicil No | 23.12.1997/41-151/7 | 8. Emlak Sicil No | 106 | 9. Emlak Sicil No | 106 | | | | |
| 10. Emlak Sicil No | 106 | 11. İmar No | Konut | 12. Yayıncı | Doğal gaz Tarih: 7/200 | | | | |
| 13. Tapu tesli belge veriliş tarihi | Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü 3.3.2000 | 14. Tapu tesli belge tarihi | 3.3.2000 | 15. Tapu tesli belge numarası | 2000/5045-R.144608 | | | | |
| YAPI SAHİBİNİN | | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN | | | | | | |
| 16. Adı Soyadı/İsmi | Şevket YILDIZ ve Hiss. | | | 20. Adı Soyadı/İsmi | Şevket YILDIZ | | | | |
| 17. Başlı olduğu vergi dairesi | 18. Vergi dairesi sicil numarası | 22. Başlı olduğu vergi dairesi | 23. Vergi dairesi sicil numarası | 21. Kurum sicil numarası | 2000/53 | | | | |
| 19. Adresi | 24. Adresi Bağdat cad.No: 288 Caddebostan-KADIKÖY | | | | | | | | |
| 25. Yapının her bir ötesinin kullanım maksadı | 26. Ötesin sayısı | 27. Yüzölçümü | 28. Her ötesinin alanı m ² | 29. Her ötesinin duvar alanı m ² | 30. Toplam kat sayısı | 31. Yapının yüksekliği | 32. Birim m ² 'nin maliyeti | 33. Yapının sınıfı | 34. Yapının grubu |
| İşyeri | 1 | 150 | 1 | 1 | 2 | 4,20 | 69.232.000 | 3 | B |
| Toplam | | | | | | | | | |
| 1 150 | | | | | | | | | |
| 35. İnşaatın toplam maliyeti (arazi hariç) | 10.384.800.000 | | | 36. Ak ömrü yıl | 1999 | 37. Tapın arazi değeri | 15.221.900.000 | | |
| 38. Toplam maliyet (arazi dahil) | 25.606.700.000 | | | | | | | | |
| 39. İskeletin ölçüsü | 40. İskeletin döşü maddesi | 15 cm. 181 | | | 41. Yığılma yapının ölçüsü | - | | | |
| RUHSATLI EK PROJELER | | | | | FENNİ MÜSTULÜN (T.U.S) | | | | |
| 42. Hissat proje | 29.5.1998-98/5696 | | | | 48. Adı Soyadı | Nihat ŞEN Nimar | | | |
| 43. Statik proje | 29.5.1998-98/5696 | | | | 49. Adresi | Bağdat cad.No: 19/1 KIZILTOPRAK | | | |
| 44. Tetkik projeleri | 27.5.1998-20542 | | | | 51. Tazihölü | Kadıköy Bel.-İmar Müd.ünün 10.3.2000 günlü t.u.s. belgesi. | | | |
| 45. Dolgu toplamı | 46. Kazı toplamı | 47. Harici çıkartılacak kazı toplamı | | | 49 m ³ | 52. Kurum sicil no | 285 | | |
| 48. Harici çıkartılacak kazı toplamının ödendiği yer | - | | | | 53. Ötesin No | 18439 | | | |
| RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER | | | | | | | | | |
| 55. Gelir matiyeti | 56. Malbuca tarihi | 57. Malbuca No | 58. Tutarı (TL) | 59. Açıklama *Statik notu vardır. | 60. Ötopark ücreti | | | | |
| Yok/kanal ücreti | | | | ÖTOPARK P.İ.ŞİEİ EMLAK VE İZLEME MÜDÜRLÜĞÜ KADIKÖY | Taahhüt karşılığı... | | | | |
| İmar-İnşaat ücreti | 9.3.2000 | 699059 | 143.081.000 | *72 adet ağaç dikilmeden, bahçe düzeni yapılmadan istkan verilmeyez. | TL ötopark bedeli | | | | |
| Ceza | | | | | | | | | |
| Toplam | | | 143.081.000 | | | | | | |
| 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 maddelerine göre işlemlerin tamamlanmış olup, yapının leni sonlandırıldığına ilişkin kararın da inzaa alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. | | | | | | | | | |
| 61. Denetleyeni Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası | Fazlı GÜNEY Teknik Eleman | | | 62. Kontrol eden Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası | Nazmiye MUTLU Yapı Kont.Şefi. 10.03.2000 | | 63. Önceki Ruhsatın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür | Sadık... İmar Müd.ü | |

**YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)**

D/77-583 (A Blok)

gösterir. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ | | 2. Ruhsat Tarihi 30.12.1998 | | 3. Ruhsat Numarası 998-14-4 | |
| 4. Ruhsat veriliş tarihi 5.11.1997 13746 sayılı ile tasdikli projenin vaziyet plan ve kat tadilatı. | | 5. Mimarın Adı Erenköy-Cemal Topuzlu | | 6. Parça No 106 | 7. Ada No 367 |
| 8. İmar durumu tarihi 2.10.1997 | 10. İmar durumu numarası 97/12500 | 11. Isınma Türü Kaloriferli | | 12. Yalıtım Türü Doğalgaz | |
| 9. Tapu tesvi belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü | | 13. Tapu tesvi belgesi tarihi 19.12.1998 | | 15. Tapu tesvi belgesi numarası 98/11257 | |
| YAPI SAHİSİNİN Ömer YILDIZ ve Hiss. | | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN İltay Mimarlık Dekorasyon ve İnşaat Ltd. Şti. | | |
| 16. Adli tapu/İzmar Ömer YILDIZ ve Hiss. | | 20. Adli Soyak Övren İltay Mimarlık Dekorasyon ve İnşaat Ltd. Şti. | | 21. Kurum sicil numarası 96/575 | |
| 17. Bağlı olduğu vergi dairesi - | | 18. Vergi dairesi sicil numarası - | | 22. Vergi dairesi sicil numarası Boğaziçi Kurumlar 4730037690 | |
| 19. Adresi - | | 24. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, Gül Apt. No: 2-19 Gayrettepe-İSTANBUL | | | |
| 25. Yapının temel inşaatının kullanma malzemesi Vaziyet plan ve kot tadilatı. Lokanta | | 26. Önlüce sayısı 1 | 27. Yıllık yığılma 426 | 28. 10 m'ye kadar yükseklik için 1 | 29. 10 m'ye kadar yükseklik için 1 |
| 30. Toplam 1 | | 426 | | 30. Toplam kat sayısı 2 | 31. Yapının yüksekliği 4,83 |
| 32. Toplam maliyet (arsa dahil) 10.998.683.982 | | 35. Arz olduğu yıl 1997 | | 37. Toplam arsa değeri 15.221.900.000 | |
| 36. İhtisabın cinsi B.A.K. | | 40. İhtisabın diğer şartları 15 cm. ısı yalıtımlı duvar elemanı. | | 38. Toplam maliyet (arsa dahil) 26.220.583.982 | |
| RUHSAT EKİ PROJELER | | | FENLİ MÜSÜLÜN (T.U.S) | | |
| 42. Mimari proje 29.5.1998-98/5519 + | | 48. Adli Soyak Lütfü ÖNER Mimar | | | |
| 43. Statik proje 29.5.1998-98/5519 | | 50. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, No:2-19 Gül Apt. Gayrettepe | | | |
| 44. Tesisat projeleri | | 51. Tevhidü İst. Büyükşehir Beş. Dşk. Min 3.11.1997 gün, 039720 sayılı t.u.s | | 54. İmar bejjesi. | |
| 45. Diğer toplam | | 46. Kazan toplam | 47. Havuz çıkışlı kazan toplam | 52. Kurum sicil no 5428 | |
| 49. Harice çıkacak kazan toplamının dökülmeye yer | | | | 53. Göz no 8704 | |
| RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GEVLER | | | | | |
| 55. Gevren maliyeti | 56. Makbuz tarihi | 57. Makbuz No | 58. Tutar (TL) | 59. Açıklama | 60. Ötopak harcı |
| Yoklanıl harcı | | | | * 1997/14-31 sayılı li ruhsata ektir. | Takli komisyonunun gön ve ... sayılı karar gerekçe parsel ve ötopak ihtiyacı karşılanmadığından ... TL ötopak bedeli tahsil edilmiştir. |
| Binme-gelir harcı | 15.10.1998 | 923169 | 25.932.000 | | |
| Ceza | 4.11.1998 | 936535 | 390.000.000 | | |
| Ceza | 16.7.1998 | 777819 | 136.800.000 | | |
| | | Toplam | 552.732.000 | | |
| 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 25. maddelerine göre işlevinin tanımlanmış olup, yapının fenli sorumluluğuna alan her adama da inzar alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmektedir. | | | | | |
| 51. Utuzleyen Adli Soyak, Övren, İzmar Nerrin BAYDIN Teknik Ehemer 29/12 | | 52. Kararı eden Adli Soyak, Övren, İzmar Sehan TÜRKER Yapı Kont. Şeri. 30.12.1998 Fatma ÖZDOĞAN İmar İşleri B. Mv. 20/12 | | 53. Ötopak harcı E. Ak S. ... İmar İşleri Müdürlüğü 29.12.1998 | |

* 30.10.1998 günü ve 71/5-B sayılı karar ile 1998 yılı için ruhsat harcı ve 777816 sayılı harç mekubuzu ile tahsil edilmiştir. 4.11.1998 günü ve 777017 sayılı harç mekubuzu ile tahsil edilmiştir. 4.11.1998 günü ve 9365 sayılı harç mekubuzu ile tahsil edilmiştir.

Bu ruhsat Belediyede kalacaktır



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

D/77-583

İşbu yapıda Türk standardına uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ | | 2. Ruhsat Tarihi 7.11.1997 | 3. Ruhsat Numarası 997-14-31 | | |
| 4. Ruhsatın verildiği mülk adresi Yeşil alanda Belediye Encümeninin 26.8.1997 tarih, 97/17 sayılı kararına göre Lokanta olarak kullanılmak üzere H.A.83 m.2.1. Bodrum-Zemin katlı 10 yal süreli Çeşitli İnşaat (B.A.K.) | | 5. Mahalle Erenköy | 6. Parsel No 106 | 7. Ada No 367 | 8. Parsel no 39 |
| 9. İmar durumu tarihi 2.10.1997 | 10. İmar durumu numarası 97/12500 | 11. İsmine göre Kaloriferli | 12. Yapı türü Doğalgaz | | |
| 13. Tapu tesvi belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü | | 14. Tapu tesvi belgesi tarihi 5.11.1997 | 15. Tapu tesvi belgesi numarası 97/14734 | | |
| YAPI SAHİBİNİN | | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN | | |
| 16. Adı Soyadı/Önemi Ömer YILDIR ve Hiss. | | 20. Adı Soyadı/Önemi İLTAY MİMARLIK DEKORASYON ve İNŞİMT.ŞTİ. | | 21. Kurum sicil numarası 96/575 | |
| 17. Bağlı olduğu vergi dairesi - | 18. Vergi dairesi sicil numarası - | 22. Bağlı olduğu vergi dairesi Boğaziçi Kurumlar | | 23. Vergi dairesi sicil numarası 4730037690 | |
| 19. Adresi - | | 24. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, Gül Apt. No: 2/19 Gayrettepe-İST. | | | |
| 25. Yapının hacmi (taban alanı x yükseklik) Lokanta | 26. Daire sayısı 1 | 27. Yüzölçümü 426 | 28. Toprak alanı 1 | 29. Toprak alanı oranı 1 | 30. Toplam kat sayısı 2 |
| | | | | | 31. Yapının yüksekliği 4,83 |
| | | | | | 32. Brüt inşaat maliyeti 25.819.507.- |
| | | | | | 33. Yapının alanı 3 |
| | | | | | 34. Yapının grubu B |
| Toplam | | 1 | 426 | | |
| 35. İnşaatın toplam maliyeti (ama hariç) 10.998.683.982.- | | 36. Ak bütçesi yıl 1997 | 37. Tapu arsa değeri 15.221.900.000 | 38. Toplam maliyet (ama dahil) 26.220.583.982.- | |
| 39. İskan sınıfı B.A.K. | 40. İskanın diğer maddesi 15 cm. 1sl yalıtımlı dışı elemanı. | | 41. Yığma yapının cinsi - | | |
| RUHSAT EKİ PROJELER | | | FENNİ MÜS'ULÜN (T.U.S) | | |
| 42. İmar projesi 28.10.1997-97/13746 | | | 49. Adı Soyadı LİTFEVİ ÖNER Mimar Tel:2664791 | | |
| 43. Statik proje 4.11.1997-97/13746 | | | 50. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sok.No: 2/19 Gül Apt. Gayrettepe-İST. | | |
| 44. Tesisat projeleri 12.10.1997-21580 | | | 51. Tezhiye İst.7Büyük Şehir Bel.Şşk.nın 3.11.1997 tarih, 039720 sayılı t.u.s. belgesi. | | |
| 45. Diğer toplam - | 46. Kat toplamı 1355 m ³ | 47. Harici çıkış kazı toplamı 1355 m ³ | 52. Kurum sicil no 5428 | | 54. İmar - |
| 48. Harici çıkış kazı toplamının doku/tepe/yer - | | | 53. Oda sicil No 8704 | | |
| RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER | | | | | |
| 55. Gelirin maliyeti | 56. Mükabül tarihi | 57. Mükabül No | 58. Tutar (TL) | 59. Açıklama *Statik notu vardır. | 60. Ottopark hakkı |
| Yükseklik hariç | | | | 4 OTOPARK PARSELİ BÖLÜMÜNDE BAZILAR MANTOLU. | Trafik kamyonunun gün ve ... sayılı karar gereğince parselin ve ottopark alanı kaplanmadığı için ... TL ottopark bedeli tahsil edilmez. |
| Zemin arazi hariç | 7.11.1997 | 0276154 | 35.730.000 | | |
| Genel yıkım | | | 5.005.100 | | |
| Toplam | | | 40.735.100 | | |
| 5184 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26. maddelerine göre işlemlerin tamamlanması şartıyla, yapı ile ilgili zorunlu diğer * İmar Yönetmeliğinin 7.22 maddesine göre baca yapılmadıkça iskan verilemez. | | | | | |
| 61. Üzretçiyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Nazmiye MUTLU Teknik Eleman 4.11.1997 | | 62. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Seher TUNÇER Yapı Kont.Şefi. Fatma ÖZDOĞAN İmar İgl.Müdü | | 63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Fatma H. KAHANAN İmar İşleri Müdürü 1997 | |

TASINMAZA ALTI TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Arsa Tapınmaz
Zemin No : 224/6403
Bl / Dçe : İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı : Kadıköy TM
Makale / Köy Adı : ERENKÖY Mah.
Mevki : ÇİFTLİHAUZLAR
Cilt / Sayfa No : 4 / 379
Kayıt Durum : Aktif

Ada Parsel : 143539
Yüzölçüm : 2.202,00 m2
Ana Tap. Nitelik : ABSA

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S:Blf | Açıklama | Mülk / Lehlar | Tarih - Yevmiye | Terkim Sebabi - Tarih - Vev |
|-------|--|---------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Beyan | KADIKÖY BL İMAR MİD NÜN 02.09/1997 TR 9711486-599 S.YAZ.İLE MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 19/09/1997 T.5633 | KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) | 19/09/1997 - 463 | - |
| Beyan | K KÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜN 15/04/1998 TR 981 3490 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN 21/04/1998 TR 2691 YEV İLE GEÇİCİ İNŞAAT ŞERHİ | KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) | 21/04/1998 - 260 | - |
| Beyan | SAKIZ, AĞAÇ KÖRÜNÜMASI GEREKLİ ANIT AĞAÇTIR 21/02/2006 T.SAYI 789 | | 21/02/2006 - 789 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Mülk | Ehliyeti No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Kullanım Sebabi - Tarih - Vev | Terkim Sebabi - Tarih - Vev |
|-----------|--|-------------|-----------------|-----------|---|-----------------------------|
| 51148218 | ENVER NURİ AYTAÇ - ABDULLAH OĞLU | 38 / 384 | | 504,63 | İmar (Kullanım) - Toplu Vev Soy (Soybağın) - 20/12/1998 - 16442- | - |
| 126102462 | ENVER NURİ AYTAÇ - ABDULLAH OĞLU | 5 / 48 | | 229,34 | Satış (Kullanım) - 01/02/2011 - 2825- | - |
| 203097541 | ZEHRA NURHAN KÖK-ABDYİK - ALI RAKİF Kızı | 2 / 3 | | 1.068,00 | Satış + Bims - 15/03/2012 - 6019- | - |

Raporlayan: 28382-Hasan KAVAK
Kaydına Uygunluk
01.07.2013

İşletme / Satış / 01.07.2013 11:14



ÖZGEÇMİŞ

| | |
|---------------------------------------|--|
| Adı Soyadı | : M. Kıvanç KILVAN |
| Doğum Yeri ve Tarihi | : İstanbul, 06.11.1973 |
| Medeni Hali | : Evli |
| SPK Lisans Belgesi tarih ve No | : 14 Nisan 2003 / 400114 |
| Mesleği | : İnşaat Mühendisi |
| Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı | : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997 |

Mesleki Tecrübe

| | |
|--|-----------------------------|
| Ordu Donatım Okulu – Balıkesir Yedek Subay | : Ağustos 1997 – Kasım 1998 |
| Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; Değerleme Uzmanı | : Nisan 1999 - Ocak 2005 |
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı | : Ocak 2005 - ... |



ÖZGEÇMİŞ

| | |
|---------------------------------------|--|
| Adı Soyadı | : Öznur AKTULAN |
| Doğum Yeri ve Tarihi | : İstanbul, 17.04.1985 |
| Medeni Hali | : Bekâr |
| SPK Lisans Belgesi tarih ve No | : 01 Nisan 2011 / 401665 |
| Mesleği | : İşletmeci |
| Yabancı Dilleri | : İngilizce (orta düzeyde) |
| Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı | : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi (İşletme) / 2007 |

Mesleki Tecrübe

| | |
|---|----------------------------------|
| Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; Finansal Güvence Danışmanı | : Temmuz 2007 – Ocak 2008 |
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Değerleme Uzmanı | : Şubat 2008 - ... |

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN