

# 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  
**Kadıköy / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 02 Ocak 2014 tarih ve 652 - 2014/001 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 652

**RAPOR NO** : 2014/024

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02 Ocak 2014

**RAPOR TARİHİ** : 03 Ocak 2014

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **taşınmazın**  
**31.12.2013 tarihi itibariyle** değer tespitine  
yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

# 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.....	7
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** : Gόμεç Sokak, No: 37  
Akgün İŐ Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem – Kadıköy / 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

**ePosta** : [bilgi@lotusgd.com](mailto:bilgi@lotusgd.com)

**Web** : www.lotusgd.com

**Kuruluş (Tescil) Tarihi** : 10 Ocak 2005

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

**Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	: (212) 393 01 07
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 22.11.2005
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 200.000.000,00 TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 128.200.841,36 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25,83
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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

### Rapora Konu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

<b>RAPOR TARİHİ</b>	04.07.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2013/2258
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	37.080.000

### 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

<b>SAHİBİ</b>	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Kadıköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Erenköy
<b>MEVKİİ</b>	: Çiftelhavuzlar
<b>PAFTA NO</b>	: 106
<b>ADA NO</b>	: 1435
<b>PARSEL NO</b>	: 39
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 2.202 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 20111
<b>CİLT NO</b>	: 4
<b>SAHİFE NO</b>	: 370
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09.07.2013

(\*) Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmamıştır.

### 4.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.01.2014 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **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).
- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

#### **Rehinler Bölümü:**

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 19.12.2013 tarih ve 34891 yevmiye no ile 29.500.000,-TL tutarında ipotek şerhi.

### 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. Ayrıca riskli yapı olarak belirlendiklerinden yıkılacaklardır. "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. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir.

## 5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

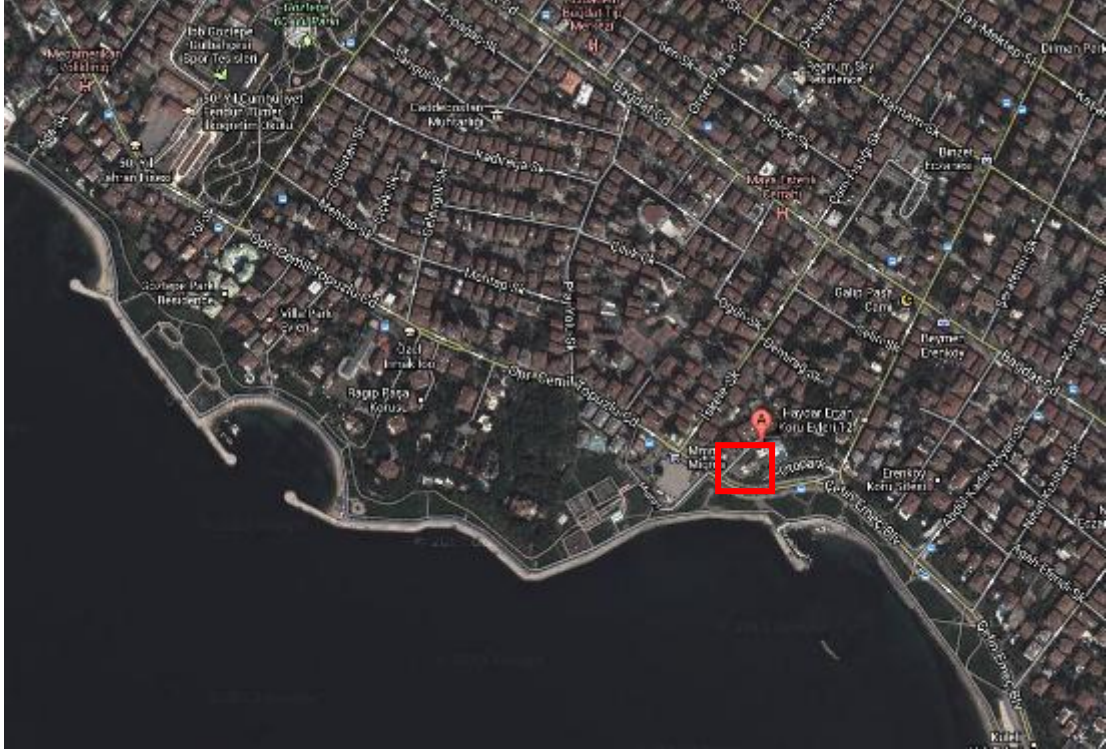
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı'nın kesiştiği köşede konumlu **1435 ada, 39 nolu parseldir.**

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 yalıların 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 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir.
- Üzerinde halihazırda McDonald's ve The House Cafe olarak kullanılan 2 adet bina bulunmaktadır. **Talebiniz üzere mevcut yapıların içerisine girilmemiş olup ruhsatsız durumda olduklarından ve 6309 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak belirlendiklerinden 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 DURUMU<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>)" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı, bir kısmının "**Park** (Yaklaşık 630 m<sup>2</sup>)", bir kısmının ise "**Yol** (Yaklaşık 280 m<sup>2</sup>)", 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 ve 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak belirlendiklerinden mevcut binalar 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 – 0537 959 66 64**

Şaşkınbakkal sahilde konumlu, 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Taks:0,25, E:0,75, H:9,50 m. imar şartlarına sahip konut imarlı arsa 15.000.000,-USD bedelle satılıktır. (10.000,-USD/m<sup>2</sup>)

#### **EMSAL 2: Emlak ofisi – Satılık – 0537 959 66 64**

Caddebostan sahilde konumlu, 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:2,07, H:Serbest imar şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 6.500.000,-USD bedelle satılıktır. (10.833,-USD/m<sup>2</sup>)

#### **EMSAL 3: Emlak ofisi – Satılık – 0216 478 29 00**

Fenerbahçe'de konumlu, 650 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, H:15,50 m. imar şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 6.000.000,-USD bedelle satılıktır. (9.231,-USD/m<sup>2</sup>)

#### **EMSAL 4: Emlak ofisi – Satılık – 0537 959 66 64**

Caddebostan sahilde konumlu, 900 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Taks:0,25, Hmax:9,50 m. imar şartlarına sahip ticari imarlı arsa 20.000.000,-USD bedelle satılıktır. (22.222,-USD/m<sup>2</sup>)

#### **EMSAL 5: Emlak ofisi – 0216 313 54 15**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 1.525 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Taks:0,25, E:0,75 imar şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa 23.000.000,-USD bedelle satılıktır. (15.082,-USD/m<sup>2</sup>)

#### **EMSAL 6: Emlak ofisi – Satılık – 0212 522 76 41**

Taşınmaz ile aynı bölgede Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 877 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> birim değeri için 29.800,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### **Buna göre parselin değeri;**

1.292 m<sup>2</sup> (\*) x 29.800,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **38.500.000,-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 m<sup>2</sup> (terklerden sonra kalan - inşaat yapılabilecek alan)

Oturum Alanı: 1.292 m<sup>2</sup> x 0,25 =323 m<sup>2</sup>

Toplam Brüt Alan: 3.050 m<sup>2</sup> (2.bodrum:1.170 m<sup>2</sup>; 1. bodrum:323 m<sup>2</sup>; zemin:323 m<sup>2</sup>;

1. ve 2. normal:440'ar m<sup>2</sup>; çatı kat:354 m<sup>2</sup>)

olarak öngörülmüştür.

**Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.**

Birim İnşaat Maliyeti : 1.500 TL/m<sup>2</sup>

Ortalama Birim Satış Değeri: 20.000,-TL/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> x 20.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  61.000.000,-TL

B= 3.050 m<sup>2</sup> x 1.500,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  4.575.000,-TL olmak üzere

**Arsa değeri = (61.000.000,-TL - 4.575.000,-TL) x (1 - 0,30)  $\cong$  39.500.000,-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 38.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

**Parsel üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat ve iskan belgesi bulunmamasına rağmen 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak belirlenmiş olmaları sebebiyle yıkılacaklarından, taşınmazın arsa olarak GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.**

### 13.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **arsanın** yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **(üzerindeki mevcut inşai yatırımlar dikkate alınmaksızın) 31.12.2013 tarihi itibariyle piyasa değeri için,**

**38.500.000,-TL** (Otuzsekizmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(38.500.000,-TL \div 2,942 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{13.085.000,-Euro}$

$(38.500.000,-TL \div 2,138 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{18.005.000,-USD}$

(\*) 31.12.2013 tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,942 TL; 1,-USD = 2,138 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 45.430.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **AKİŞ 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. 03 Ocak 2014

(Ekspertiz tarihi: 02 Ocak 2014)

Saygılarımızla,

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

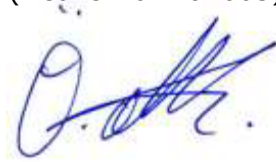
#### **Eki:**

- Tapu sureti (eski suret olup bilgi içindir)
- Fotoğraflar
- İmar planı örneği
- Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları
- Muvakkat Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- TAKBİS kaydı
- 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;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>				
İlçe	KADIKÖY					
Mahalle	FRENKÖY					
Köy						
Sokağı						
Mevki	CİFTBAVUZLAR					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00	106	106	1435	39	ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22476103					
Edinme Sebebi	Satış işleminden.					
Sahibi						
Geldiği	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği
Cilt No.	3209	4	370		03/02/2011	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Eski suret olup bilgi içindir



**Taşınmazın görünümü (Çetin Emeç Bulvarı'ndan)**



**Taşınmazın görünümü (Çetin Emeç Bulvarı'ndan)**

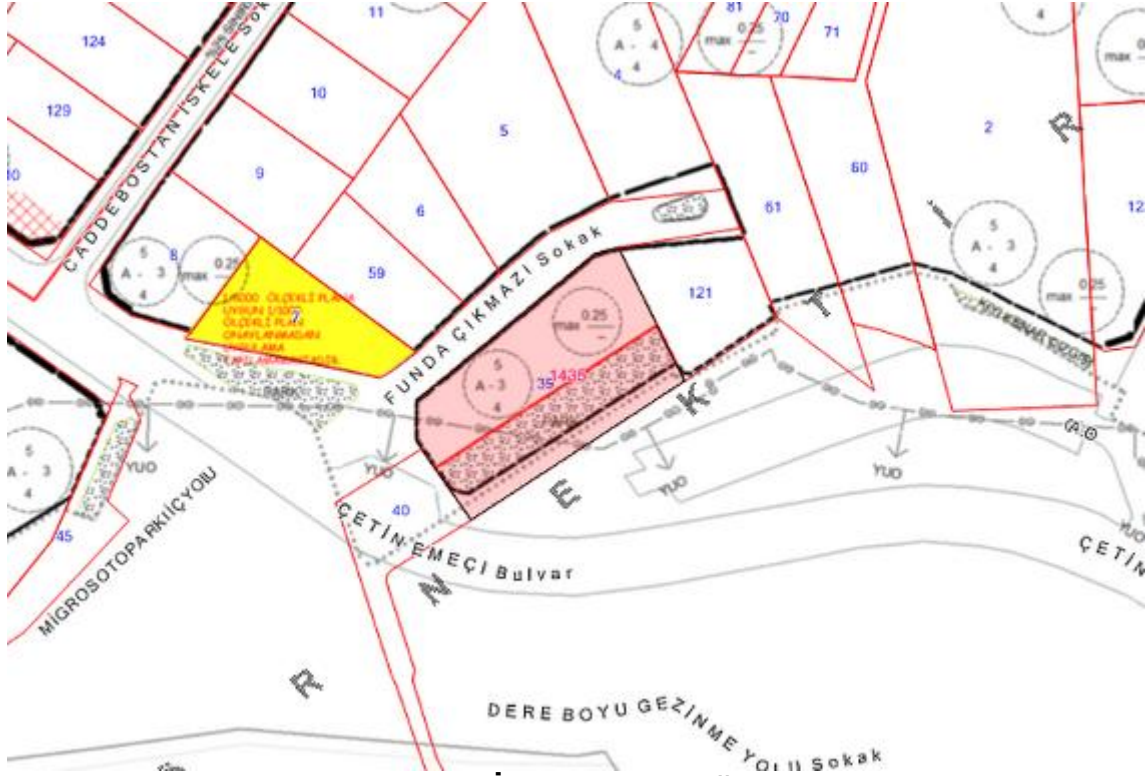
**Arşiv Fotoğrafları:**



**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 tebellüğü 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 ACACI YÖNÜNDE İÇERİDE İKİNCİ PERDE DUVARLARIN  
YAPILARAK ÜZERİNİN KAPATILDIĞI GÖRÜLMÜŞ OLUP

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

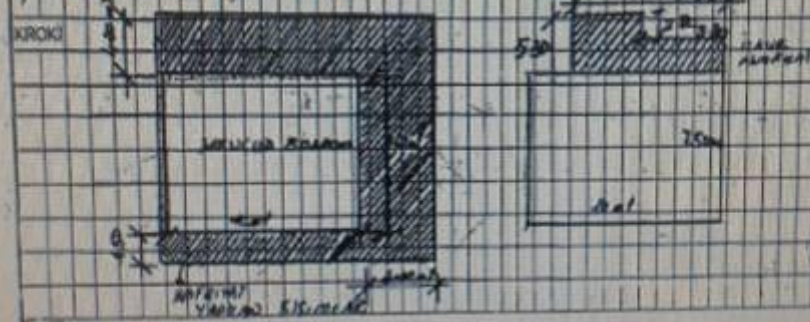
kısımların yapıldığı görülerek saptanmış olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere  
tarafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

6.5.1998

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YAPI KONTROL ŞEFLİĞİ		YAPI TATİL TUTANAĞI No 0004				Cilt No. 48 Yapı No. 2
İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO.	SOKAĞI
KADIKÖY	ERENKÖY	106	1435	39		CEMİL TOPUZLU
PROJE TARİH VE NO.SU	RUNSAT TARİH VE NO.SU	SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ			MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ	
29.5.1998 98/5636	10.3.2000 200-2-39	SEVRET YILDIZ VE HİS.			NİMİT BEN	

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU

Mahallinde yapılan tekkikte B Blok inşaatına tasdikli proje kılafına (18.00m x 7.50m) olarak gösterilen katın katında yapıldığı, sekizinci (8. kat) (18m x 7.50m) + (1.50m x 14.50m) olarak belirtilen, yine katın kat katı için (5.30m x 7.50m) ölçülerinde çelik ana kat yapıldığı görülmüş olup, işin işleri yapılır durumda iken müdahalede bulunduğu görülmüştür.



Teknikleri ve teknik şartnamedeki duruma göre Ruhsat ve projeleri doğrultusunda Ruhsatın altında yapıldığı bilinen işleme 3194 sayılı imar kanununun 32. maddesine dayanılarak düzenlenmiş olan ve müdahale edildiği 34) İmar Kanununun 32. maddesi ile ilgili yapılar ya da iş 30 parçısında bulunmayan veya ruhsatı uygun hale getirilmiştir.

bu (a) maddesindeki hükümlerine yerinde getirilmemesi halinde 34) maddesinin uygulanmasıdır.

(1) Bu yapı işi tutanağın bir nüshası imar mahallinde asılmıştır.

İşin tamamlanması ve işin tamamı olarak mahalle müdürlüğüne teslim edilmiştir.

16.02.2004

Tebliğ ekindeki duruma göre bu tutanak dört nüsha olarak tasdik edilmiş olarak imzaları:			
BELEDİYE BAŞKANI F. KAYA	BELEDİYE MÜDÜRÜ F. GÜLAY	BELEDİYE MÜDÜRÜ M. S. S.	BELEDİYE MÜDÜRÜ B. B.
			BULUNMADIR

İmar İşleri Müdürlüğü  
Yapı Kontrol Bölümü  
Sayı : 36.5630  
Konu :

29.1.18

**DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK**

..... E. Alanı ..... Mah. GEMİ TAPU İZMİR Blok ..... 1435 ..... Ada ..... 39 .....

Parsel ..... R. Blok ..... kısımları yapı ruhsatı yapı ruhsatı ve eklerine uygun yapıldığından  
16.02.2004 ve 18/04... cilt, yoprak sayılı yapı durdurma tutanağı düzenlenerek mühür-

lenmiş ve durum değişiklikleri tabellâğı edilmiş de bu kez mühür fakkadilerle inşaatın yapma-

na devam edilmiş ve sözü edilen durdurma emrinden sonra; başvuruların

alınması ve ilgililerine tabiiği edilmiştir. Ancak başvurular

Sonra; projeye değiştirilecek belirlenen bedenim katları

16.2.2004 tarihli yapı tertil tutanağında başvurular yapılar

kısımlarında katlar yapılar, çatı yapılar değiştirilecektir, zemin

katında,  $(1,20 \times 10 m + 1,20 \times 3,50) \times 2$  ve  $(1,20 \times 10 m)$  çatı katlarında

ilave kat yapılmıştır. Teras katında, ruhsatlı binanın çatısı

$(7,50 m \times 10,00 m)$  ile başvurular değiştirilecektir zemin

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

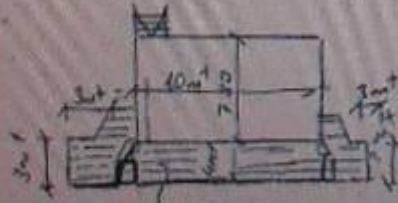
ratımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

29.11.2009

Teknik Eleman  
Şahin  
29.11.2009

Teknik Eleman  
A. G. Şahin

Belediye Zabıta Memuru  
Abdullah Biger  
18/11



İLAVE KISIM  
İLAVE KISIMLAR GÖRÜLÜMÜ TERASLAR  
18.11.2009

İSTANBUL İLİ  
KADIKÖY İLÇESİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yapı İşleri Müdürlüğü  
Yapı Kontrol Şefliği  
Tutanak Sayısı : 98/522  
Tutanak No :

...../...../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  
BAKİ 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 İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YAPI KONTROL ŞEFLİĞİ 92/15881		YAPI TATİL TUTANAĞI				Çiz. No: 10 № 09 Yaprak No: 1
İLÇESİ:	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO	SOKAĞI
KADIKÖY	ERENKÖY	106	367	39	—	ÇELİK EMER ÇIK.
PROJE TARİH VE NO'SU	KUHSAT TARİH VE NO'SU	SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ			MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ	
—	—	Candebirhan Yacht Kulübü Büyükd. Cad. No 321 (K000) Erenköy - Kadıköy			—	
TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU						
<p>21 Ekim 1992 tarihinde ve müteakibet Kurulda emsalında mevcut bina üzerindeki pengonle olarak yapılan kısımların, kroki üzerindeki ölçülerde tespit edilmiş ve emsal taburuk sureti ile kapatılarak, kapalı hale getirilerek tespit edilmiştir. Söz konusu yer iszelli olduğundan müteakibet emsaldir.</p>						
KROKİ						
<p>Yukarıda yer ve tarihdeki duruma ile Ruhsat ve projeye aykırılıkları, (Ruhsatsız olduğu tespit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı imar kanununun 12'nci maddesine dayanarak durdurulmuş olduğuna ve müteakibet)</p> <p>a) — İmar Kanununun 12'nci maddesine aykırı yapılan yapıya en geç 30 gün içinde ruhsat alınması veya ruhsata uygun hale getirilmesi,  b) — (a) maddesindeki hükümlerin yerine getirilmesinin halinde zira kanunun 32'nci maddesinin uygulanacağı,  c) — Bu yapı tatil tutanağının bu suretiyle iptal mahallinde asılını ( ) veya ilgiliine tebliğ edilmiş ve bir suretinde asılını mahalle muhtarına bırakılmıştır.</p>						
Tutanağın imza tarihi						12.10.1992

İSTANBUL BELEDİYESİ

Şh. Mühürü

İmar İşleri Şefliği

Sayı: 3/14

YAPININ:

YAPIL TATIL TUTANAGI

Çizim No.: 3

Yaprak No.: 12

Kazası: Kadıköy  
Mahallesi: Caddesi  
Sokağı: Vapur Is. k. d. d. d.  
Kapı No.: Denizcilik Bankasına  
Ada No.: ait katip (parçeli)  
Parcel No.:  
Proje tarih ve No.: (varsa)  
Ruhsatname tarih ve No. (varsa)  
Sahibinin adı ve Adresi: Asker Hal. S. n.  
Denizcilik Bankası Merkez Şube  
Mev'ul fenn adının Adı ve Adresi: M. d. n. i.  
KARAYOLU.

TUTANAGIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU:

Devlet Kurumlarının inşaatı, tadilatı, tamiri ve diğer işleri için 22.00 x 7.00 - 6.00 x 15.00 - 16.00 x 15.00 m. ebadında biriminin kapatılarak, parçelerek Aliminyum kaplı olarak kullanılacağı bildirilmiştir.

Yukarıda yazılı ve tutanak tarihindeki durumu ile (ruhsat ve projelere aykırı olarak) (ruhsatın ol-  
ması) tesbit edilmiş bulunan yapının İmar Kanununun 6 - 7 nci maddesine dayanılarak durdurulmuş ol-  
duna ve yapının İmar tüzüğü'nün 9 nci maddesi gereğince mühürlenmiş, 15 gün içinde kanun  
maddesine aykırı bulunan inşaatın yıkılarak kaldırılması veya Belediyeye mülkiyet edilip yapıya de-  
vredilmesi, Ruhsat alınmadıkça devam ettirilmediği takdirde İmar Kanununun 20 nci maddesi uyarınca hiçbir  
işleminin yapılmasına izin verilmeyeceği hususunda belirlenen kararına yakınlaşmak sureti ile tutulmuş ve kezni bu ka-  
rardan Belediyece tahvil edilerek maliyet bedeli kadar para cezası alınacağına, ayrıca mühür tekkinden do-  
ğru Ceza Kanununa göre işlem yapılacağına İmar Kanununun 19 nci maddesi gereğince yapı sahibi

ile yapının mev'ul eri adamı na teb-  
liğine dair durdurma emri olan bu tutanak dört nüsha olarak tarafımızdan tutanağın alınarak  
tutanak imzalandı.

Yapının mev'ul fenn adının  
A.Ş. Soyadı

Mev'ul eri adamı  
A.Ş. Soyadı

Maliyetleri  
A.Ş. Soyadı

15.00 x  
22.00  
h: 3.00 üstüne

İmar İşleri Müdürlüğü  
Yapı Kontrol Şefliği  
Sayı : 56.56.20  
Konu :

29.11.2009

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE DAİR TUTANAK

1) Erenköy Mah. GEMİ TOPUZU Sokak No 1435 Ada 39  
Parcel No 02/01 Kape sayılı yapı ruhsatı yada ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından  
16.02.2007 gün ve 48/04... alt. yapılar 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, encümen tarafından  
alınmış ve ilgililerine tebliğ edilmiştir. Ancak daha  
sonra; projeye ek olarak belirlenen bodrum katın  
16.2.2007 tarihli yapı taitil tutanağına bağlı olarak, bodrum  
kısmında katıların, çatı bina dışı yapılar, 2m.17  
katlı (1.20x10m + 1.20x7.50)x2) ve (4.00x4m) ebatlarında,  
ilave kat yapılmıştır. Terazide, ruhsatlı binaların  
(7.50m x 10.00m) ile karşılaştıkça, krediye belirlenen ölçüler  
kısımların yapıldığı görülmüş olduğuna ilişkin bu tutanak gereği yapılmak üzere ta-  
rafımızdan düzenlendi ve okunarak imza edildi.

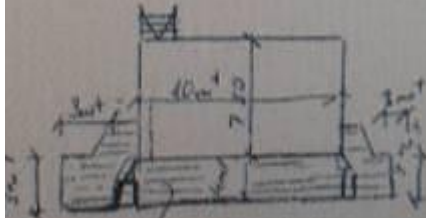
29.11.2009

Teknik Eleman  
M. Ö. Ö. Ö.  
29.11.2009


Teknik Eleman  
A. Ç. Ç.

Belediye Zabıta Memuru

Abdullah Bicer  
13/11



KAVRUK KESİM  
KAVRUK KESİM LAY - GÖRÜLMEYEN TERAZI

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ YAPIL KONTROL BÜFESİ Şifre : 22/583		YAPIL TARİH TUTANAĞI				ÇİZİM NO. 40 NE 17 Yapım No. 1	
İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO.	SOKAĞI	
KADIKÖY	SRENKÖY	106	367	39	-	SAHİL YOLU	
PROJE TARİHİ VE NO.SU	RUHSAT TARİHİ VE NO.SU	SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ				MERSUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ	
28.10.1997 97/13746	7.11.1997 97/14-31	ÖMER YILDIZ VE HİS T.C. 21/19 EKİMEL PAZARCIK OLUPT 2/19 ÖZELİ				LUTFU UNVER TEPECİ EKİBİNİN PAZARCIK NO:2/19 ÖZELİ	
TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRAĞA YAPILIN DURUMU							
YAPILAN MÜHÜR KONTROLÜNE YAPILMAYAN İNŞAATIN DİĞİ PROJESİ HİTAFINDA 30 BİTİMİNİN 4.39 M TECAVÜZ ZİNCİNİN ALTINDAKİ AYRICA BİNANIN AYRA SİMİLİ İLE PARSELİN AYRA SİMİLİ AYRACIK 28.80 M DİNASI GEÇERİKEN 27.5 M SİFAKILIKI 30 M YAN DEPHE İLE AYRA KÖPÜNÜN KENAR NOKTASINDA 15.50x17.80 M <sup>2</sup> LİK KISMINI 5.5 M HAZİRANIN BİTİMİ ATILDIĞI GÖRÜLMÜŞ OLUP İNŞAAT ZEMİN KAT TABAN BİTİMİNİN DÖVÜLMÜŞ OLUP İNŞAATIN DÖVÜLMÜŞ OLUP İNŞAATIN DÖVÜLMÜŞ KROK							
 <p style="text-align: center;">DURUMU</p>							
<p>Yukarıdaki yer ve tutanak tarihindeki durumu ile Ruhsat ve projeye aykırılıktan. (Ruhsatsız olduğu tesbit edilmiş bulunan yapıların 2194 sayılı İmar Kanununun 32.nci maddesine dayanılarak durdurulmuş olduğuna ve enleştirildiğine.)</p> <p>a) - İmar Kanununun 32.nci maddesine aykırı yapılan yapıya engel 30 gün içinde ruhsatlanmaz veya ruhsata uygun hale getirmez.</p> <p>b) - (a) maddesindeki hükümlerin yerine getirilmezse halinde aynı kanunun 32 -42nci maddesinin uygulanacağı,</p> <p>c) - Bu yapı tarihi tutanağının bir sureti inşaat mahalline asılmış [.....] veya ilgiliine tebliğ edilmiş ve bir suretinde alakalı malikçe muhterem hırsakimıştır.</p> <p style="text-align: right;">Tutanak imza tarihi 9.1.1998</p>							
Tebliğ edildiğine dair, durdurma emri olan bu tutanak dört nüsha olarak taraflardan teslim edilmiş olarak imzalandı.							
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI İMZASI	BELEDİYE BAŞ. M. ADLİ SOYADI İMZASI	Yapının Mes'ul Fen Adamı ADI, SOYADI İMZASI	MAL SAHİPLERİ ADI, SOYADI İMZASI			
NAZİM KEMAL	NEHAL BAKAN	ÖZEL İNŞAAT	BULUNAMADI	BULUNAMADI			

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
KADIKÖY İLÇESİ  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

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

**KONU:**  
32. maddede 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 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 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 Encümenininin 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. (Altımilyar) 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, 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 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 anlaşılacak projeleri 15.6.1998 tarih, 98/5696 sayı ile tasdik edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 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 Hasan 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 Müdürlüğünden 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. (Yirmikimilyonsekizyüzbin)

TOPLAM : 136.800.000.-tl. (Yüzotuzaltımilyonsekizyüzbin)

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 : 98/322  
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 cümlenilerek  
mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebliğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın  
yapımına devam edilmiş ve sözlü edilen durdurma emrinden sonra RUHSATLI İNŞAATIN  
YAPIMINA DEVAM EDİLDİĞİ, RUHSATSIZ BİRİN DÜŞÜN  
YERDE SAKI AĞACIYIN BULUNDUĞU YERDE PERDE DUVARI  
BALIK ADAMLAR KLÜBÜ CEPHESİNDE PERDE DUVARI YAPILDIĞI  
İÇERİDE KİLİMLER 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 düzenlenerek  
mühürlenmiş ve durum ilgililerince tebliğ edilmişse de bu kez mühür farkedilerek inşaatın  
yapımına devam edilmiş ve sözlü edilen durdurma emrinden sonra RUHSATLI İNŞAATIN  
TAMAMLANDIĞI RUHSATSIZ İNŞAATTA BALIK ADAMLAR YÖNÜNDE  
VE SAKI AĞACI YÖNÜNDE İÇERİDE İKİNCİ PERDE DUVARLARIN  
YAPILARAK İÇERİNİN 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 İbaya Memuru



YAPILANMA İZİN BELGESİ		D/77-583		99/112484		A BLOK	
1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin veriliş mekânı	
İstanbul İli		24.6.1999		99/90		10 yıl süreli	
Kadıköy Belediye Başkanlığı		5. Mahalle, cadde/sokak/bina no		6. İmar durumu		7. Veriliş tarihi	
İmar İşleri Müdürlüğü		Erenköy mahallesi		için verilmiştir.			
8. Pafta	7. Ada No	8. Parsel No	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		
106	367	39	2.10.1997		97/12500		
11. Tapu sicil belgesi veren kurum		12. Tapu sicil belgesi		14. İnşaat türü		15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	
Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü		5.11.1997		Kalorifer		7.11.1997	
13. Tapu sicil belgesi		15. Yıkılma tarihi		16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası	
98/11257		Doğalgaz		997-14-31		30.12.1998	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / İsmi		Kod		22. Adı soyadı / İsmi		Kod	
Ömer YILDIZ ve Hiss.				Boğazıcıoğlu ve İnş.İst.Şti.		96/575	
19. Başlıca olduğu vergi dairesi		20. Vergi dairesi adı		24. Başlıca olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
		Boğazıcıoğlu		Boğazıcıoğlu Kurumlar		4730037690	
21. Adresi				28. Adresi			
				Tevfik Erdönmez Paşa sok. Gül Apt. No:2-19 Gayrettepe-İSTANBUL			
27. Yapının her bir biriminin kullanım amacı	28. Birim sayısı	29. Birim alanı (m <sup>2</sup> )	30. Birim yüksekliği (m)	31. Birim sayısı	32. Birim alanı (m <sup>2</sup> )	33. Birim yüksekliği (m)	34. Birim alanı (m <sup>2</sup> )
Lokanta	1	426	1	1	2	4.83	25.818.507
Toplam		1	426				
37. İnşaatın toplam maliyeti (kaydetme hariç)		38. Ak olduğu yıl		39. Yapının arazi değeri		40. Toplam maliyet (arazi dahil)	
10.998.683.982		1997		15.221.900.000		26.220.583.982	
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin duvar kalınlığı		Kod		43. Yığma yapının cinsi	
B.A.K		15 cm					
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğru gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Behir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asbest							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen binalar ile ilgili açıklamalar							
Bodrum+mesin+katlı B.A.K bina 29.5.1998 gün ve 98/5519 sayılı ile tasdikli projesine uygun olarak tanımlanmıştır.							
-Açıklamalar arka sahifededir.							
46. Konuyla ilgili bilgiler				47. Dairenin özellikleri			
Oda sayıları				Daire sayısı			
1 2 3 4 5 6 7 Toplam				Mutfak Banyo İskeletli Parke			
Konutun				Daire			
Daire sayısı				Olmayan			
Bir dairenin yapıcılığı				Toplam			
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsat ile yapılan ve özelliğinden belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında Fen bakımından mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALLESİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
Raporlar	Raporlar	Raporlar	Raporlar	Raporlar	Raporlar	Raporlar	Raporlar
Y.Mim.	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.
Neftalî ÖZFERİÇİ	Sözleşme	Sözleşme	Sözleşme	Sözleşme	Sözleşme	Sözleşme	Sözleşme
İskan büro şefi	Müh. Muz.	İmar İşleri Müh.	İmar İşleri Müh.	İmar İşleri Müh.	İmar İşleri Müh.	İmar İşleri Müh.	İmar İşleri Müh.
Yeter ÖZDOĞAN	Müh. Muz.	Sadık S. KAYHAN	Sadık S. KAYHAN	Sadık S. KAYHAN	Sadık S. KAYHAN	Sadık S. KAYHAN	Sadık S. KAYHAN
22.6.1999							



**YAPI RUHSATI  
(BUILDING LICENCE)**

D/77-583 (A Blok)

Şartlı. Bu şart geçici kabul veya istkan  
ruhsatına esas teşkil eder.

30.06.1998 yılı ve 71/5-A sayılı kararın 30.06.1998 yılı ve 71/5-A sayılı kararın 4.11.1998 yılı ve 9365 sayılı kararına esas teşkil eder. 4.11.1998 yılı ve 9365 sayılı kararın 4.11.1998 yılı ve 9365 sayılı kararına esas teşkil eder. 4.11.1998 yılı ve 9365 sayılı kararın 4.11.1998 yılı ve 9365 sayılı kararına 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 verildiği tarihte 5.11.1997 gününde 13746 sayılı ile tasdikli projenin vaziyet plan ve kat tadilatı.		5. Mülhale Eranköy-Cemil Topuzlu		6. Parça No 106	
7. Ada No 367		8. Parsel No 39			
9. İmar durumu tarihi 2.10.1997		10. İmar durumu numarası 97/12500		11. İmarın Türü Kaloriferli	
12. Yeri Doğalgaz		13. Tapu tesli belgesi tarihi 19.12.1998		14. Tapu tesli belgesi numarası 98/11257	
15. Tapu tesli belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü			16. YAPILANIN SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
17. Adı Soyadı / İsmi Ömer YILDIZ ve Hiss.			18. Adı Soyadı / İsmi İltay Mimarlık Dekorasyon ve İnşaat Ltd. Şti.		
19. Kurum adı / Numarası 96/575			20. Kurum adı / Numarası 4730037690		
21. Başlı başlığı vergi dairesi -		22. Vergi dairesi adı / Numarası Boğaziçi Kurumlar		23. Vergi dairesi adı / Numarası 4730037690	
24. Adresi -		25. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, Gül Apt. No: 2-19 Gayrettepe-İSTANBUL			
26. Yapılan her bir inşaatın katlarına mabradı		27. Önceki yapılaşma	28. 1/500 ölçekli arazi/kat planı	29. 1/500 ölçekli yapılaşma planı	30. Toplam kat sayısı
Vaziyet plan ve kat tadilatı.		1	426	1	2
Lokanta		1	426	1	2
Toplam		1	426	1	2
31. İnşaatın toplam maliyeti (brüt veya net)		32. Arazi değeri / 1997		33. Toplam arazi değeri	
10.998.683.982		1997		15.221.900.000	
34. Toplam maliyet (brüt veya net)		35. Toplam maliyet (brüt veya net)		36. Toplam maliyet (brüt veya net)	
26.220.563.982		-		-	
37. Mülhale sınıfı B.A.K.		38. İnşaatın diğer özellikleri 15 cm. 121 yalıtımlı duvar elemanı.		39. Yığılı yapılar sınıfı -	
40. Ruhsat EKI PROJELER			41. FENLİ MÜSÜLÜN (T.U.S)		
42. Mimar proje 29.5.1998-98/5519 4		43. Adı Soyadı LUTFU ÖNER Mimar		44. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, No:2-19 Gül Apt. Gayrettepe	
45. Sivil proje 29.5.1998-98/5519		46. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, No:2-19 Gül Apt. Gayrettepe		47. Tapu No İst.Üniversitesi Şişli Şifhane binası 3.11.1997 gün, 039720 sayılı t.u.s	
48. Diğer projeler -		49. Katı toplamı -		50. Katın toplamı 5420	
51. Harice çıkacak katı toplamı -		52. Harice çıkacak katı toplamı -		53. Ödeme No 8704	
54. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
55. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
56. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
57. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
58. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
59. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
60. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
61. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
62. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
63. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
64. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
65. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
66. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
67. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
68. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
69. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
70. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
71. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
72. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
73. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
74. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
75. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
76. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
77. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
78. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
79. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
80. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
81. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
82. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
83. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
84. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
85. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
86. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
87. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
88. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
89. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
90. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
91. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
92. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
93. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
94. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
95. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
96. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
97. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
98. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
99. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					
100. Harice çıkacak katı toplamının dokümanları yer -					

**YAPI RUHSATI**  
(BUILDING LICENCE)

D/77-583

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

1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY BELEDİYESİ MARŞALLER MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat Tarihi 7.11.1997		3. Ruhsat Numarası 997-14-31	
4. Ruhsatın verildiği maddede Yeşil alanda Belediye Encümeninin 26.8.1997 tarih, 97/17 sayılı kararına göre Lokanta olarak kullanılmak üzere No:4.83 m.2.1. Bodrum-Zemin katlı 10 yal süreli Geyikli İnşaat (B.A.K.)		5. Mimarın Adı Soyadı Erenköy		6. Paha No 106	
7. Ada No 367		8. Parsel no 39		9. İmar durumu tarihi 2.10.1997	
10. İmar durumu numarası 97/12500		11. İmar türü Kaloriferli		12. Taahhüt türü Doğalgaz	
13. Tapu tesisi belgeyi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü			14. Tapu tesisi belgeyi tarihi 5.11.1997		15. Tapu tesisi belgeyi numarası 97/14734
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı/Önemi Ömer YILDIZ ve Hiss.			20. Adı Soyadı/Önemi İLTAY MİNARLIK DEKORASYON ve İNŞ.MT.ŞTİ.		21. Kurum adı numarası 96/575
17. Bağlı olduğu vergi dairesi -		18. Vergi dairesi adı numarası -	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Boğaziçi Kurumlar		23. Vergi dairesi adı numarası 4730037690
19. Adresi -			24. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sokak, Gül Apt. No: 2/19 Gayrettepe-İST.		
25. Yapının hacmi (taban alanı x kat sayısı) Lokanta		26. Daire sayısı 1	27. Yatak odası 426	28. Yal sayısı 1	29. Yal alanı 1
30. Toplam kat sayısı 2		31. Yatak odası sayısı 4,83	32. Yal alanı (m <sup>2</sup> ) 25.818.507.-	33. Yatak odası sayısı 3	34. Yatak odası alanı B
35. Toplam		1	426		
35. İnşaatın toplam maliyeti (zemin hariç) 10.998.683.982.-		36. Alınış yılı 1997		37. Toplam inşaat değeri 15.221.900.000	38. Toplam maliyet (zemin dahil) 26.220.583.982.-
39. İskan sınıfı B.A.K.		40. İskan sınıfı madde 15 cm. 1sl yalıtımlı dolgu elemanı.		41. Yığın yarıçapı -	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNE MÜSÜLÖN (T.U.S)		
42. İmar projesi 28.10.1997-97/13746			43. Adı Soyadı LİTFİ ÖRNER Mimar Tel:2664791		
43. Sıkış projesi 4.11.1997-97/13746			44. Adresi Tevfik Erdönmez Paşa sok.No: 2/19 Gül Apt. Gayrettepe-İST.		
44. Tesisat projeleri 12.10.1997-21580			45. Taahhüt İst. Büyükşehir Şehir Bel.Şşk.nın 3.11.1997 tarih, 039720 sayılı T.U.S. belgesi.		
45. Dolgu toplamı -		46. Kapı toplamı 1355 m <sup>3</sup>	47. Marjine çıkacak kapı toplamı 1355 m <sup>3</sup>	48. Kurum no 5428	
48. Marjine çıkacak kapı toplamının döküleceği yer -			49. Oda no 8704		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİRLER					
55. Gelirin maliyeti		56. Mükabül tarihi	57. Mükabül No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama *Statik notu vardır.
Yükseklik hariç		7.11.1997	0276154	35.730.000	44. OTOPARK PARSELİ KONUT İÇİNDE SAĞLAMLA- MAKTAĞI.
Bina inşaatı hariç				5.005.100	* 76 adet ağaç dikilmeden bahçe düzeni yapılmadan iskan verilemez.
Genel yakıt				40.735.100	Trafik kamyonunun... gün ve ... sayılı karar gereğince parselin ve otopark alanı kaplanmadıkça iskan verilemez.
2184 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26. maddelerine göre işlemlerin tamamlanması şartıyla, yapı ve inşaat çalışmalarına * İmar Yönetmeliğinin 7.22 maddesine göre bace yapılmadıkça iskan verilemez.					
61. Üzente yerinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Nazmiye MUTLU Teknik Eleman 7.11.1997		62. Kontrol eden Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Seher TILNER Yapı Kont.Şefi. 7.11.1997 Fatma ÖZDOĞAN İmar İgl.Müf.		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Fahri H. NARINAN İmar İşleri Müdürü 7.11.1997 İmar İşleri Müdürlüğü	

<b>Raporlayan</b>	<b>Tarih / Saat</b>	<b>Başvuru No</b>	<b>Dekont No</b>	<b>Miktar</b>
Hüseyin Çalis	03.01.2014 10:19:31	2014-255	20140103-852-F00334	11,40 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
<b>Zemin Tipi</b>	<b>AnaTasınmaz</b>	<b>Mevkii</b>	<b>ÇİFTEHAVUZLAR</b>	
<b>Zemin No</b>	22476103	<b>Cilt / Sayfa No</b>	4 / 370	
<b>İli / İlçe</b>	İSTANBUL / KADIKÖY	<b>Ada / Parsel</b>	1435 / 39	
<b>Kurum Adı</b>	Kadıköy	<b>Yüzölçüm</b>	2202,00000	
<b>Mahalle / Köy Adı</b>	ERENKÖY Mahallesi	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	ARSA	
<b>ŞB/İ Açıklama</b>	<b>Malik / Lehdar</b>	<b>Tarih - Yevmiye</b>		
Beyan KADIKÖY BL İMAR MD NÜN 02/09/1997 TR 97/11486-569 S YAZ İLE MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 19/09/1997 Y:5653	KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL)	19.09.1997 - 5653		
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 - 2691		
Beyan SAKIZ AĞACI KORUNMASI GEREKLİ ANIT AĞAÇTIR 21/03/2006 T SAYI 789		21.03.2006 - 789		
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		23.12.2013 - 35248		

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>	
<b>Malik</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
	<b>Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye</b>
	Satış - 9.7.2013 - 20111

<b>İpotek</b>	<b>Borç</b>	<b>Derece</b>	<b>Tesis Tarih - Yevmiye</b>
<b>Alacaklı</b>	29500000,00	1.0	19.12.2013 - 34891
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.			

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>
Kadıköy TM ERENKÖY 1435 Ada 39 Parsel	1/1	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.12.2013 - 34891





## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: M. Kıvanç KILVAN
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: İstanbul, 06.11.1973
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>14 Nisan 2003 / 400114</b>
<b>Mesleği</b>	: İnşaat Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: 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 <b>Yedek Subay</b>	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; <b>Değerleme Uzmanı</b>	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; <b>Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	: Ocak 2005 - ...



## ÖZGEÇMİŞ

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

### Mesleki Tecrübe

<b>Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul;</b> Finansal Güvence Danışmanı	: Temmuz 2007 – Ocak 2008
<b>Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;</b> 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

**EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI**  
(SÖZLEŞME NO: 652 – 2014/001)

**1. Anlaşmanın Tarafları :**

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi  
No: 37/8 34718  
Acıbadem – Kadıköy/İSTANBUL  
("Eksper")

**AKİŞ Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Miralay Şefik Bey Sokak, No:11  
Kat: 4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İSTANBUL  
("İşveren")

**2. Anlaşmanın Konusu:**

İşbu anlaşmanın konusu aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin eksper tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

Sıra No	İli	İlçesi	Mahallesi	Ada/Parsel	Açıklama
1	İstanbul	Kadıköy	Bostancı	315/3	1 İla 16 nolu bağımsız bölümler (binanın tamamı)
2	İstanbul	Kadıköy	Caddebostan	1435/39	Arsa değerlemesi

**3. Tarafların Yükümlülükleri:**

**Eksper'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:**

Eksper, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Eksper, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları, aşağıdaki tabloda isimleri, TC Kimlik numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerin saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 2 (iki) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

Ad ve Soyadı	TC Kimlik No	Görevi	Mesleği
Mustafa Kıvanç KILVAN	22699984560	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Özür AKTULAN	17776643720	Değ. Uzmanı	İşletmeci

  
LOTUS  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi Kat:2/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi 6040318479

  
AKİŞ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 1 -

**İşveren'in Yükümlülükleri:**

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Ekspert'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu suretli, tapu takyidat yazıları, imar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, tasarım çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Ekspert'e verecek ve taşınmazın görülmesi/gezdirilmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini ekspere iletacaktır.

**4. İşin süresi:**

Sözleşme tarihinden itibaren azami 2 (iki) iş günüdür.

**5. İşin bedeli ve ödeme şekli :**

Hizmet bedeli, 1.500,-TL (Binbeşyüz Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.

**6. Masraflar :**

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları haric) Ekspert tarafından karşılanacaktır.

**7. Uyuşmazlıkların Çözümü:**

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

**8. İmza ve Yürürlük:**

İşbu anlaşma 02 Ocak 2014 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.**

  
LOTUS  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ölmez Sokak No: 17  
Ağustos İş Merkezi Kat:3/B  
34718 Adalar/Beşiktaş / İstanbul  
Kırtkötü Mesleki Danışmanlık 02123318479

**AKİŞ Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

  
AKİŞ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.