



Ziraat GYO A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

18 Adet Bağımsız Bölüm

Sarıyer / İstanbul

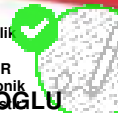
2021REV448 / 12.11.2021

DOGUSCAN
IGDIR



Bu rapor
21989782084 kimlik
numaralı
DOGUSCAN
IGDIR
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 15/11/2021 18:
10



Bu rapor
13289431854 kimlik
numaralı OZAN
KOLCUOGLU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 15/11/2021 18:
17

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası, Blok No: 4, Kadıköy/İSTANBUL

Sayın Sevil PAMUKÇU,

Talebiniz doğrultusunda Maslak Ayazağa'da konumlu olan "18 adet bağımsız bölüm"ün pazar değerine yönelik 2021REV448 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 15.027,20 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.11.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	173.415.000.-TL	Yüzyetmişüçmilyondörtüyonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	204.629.700.-TL	İkiyüzdörtmilyonaltıyüzyirmidokuzbinyediüç.-TL
Pazar Değeri (USD)*	17.455.133.-USD	Onyedimilyondörtüyüzellibeşbinyüzotuzüç.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	849.037.-TL	Sekizyüzkırkdokuzbinotuzyedü.-TL
Pazar Kirası (USD)*	85.460.-USD	Seksenbeşbindörtüyüzaltmış.-USD

*11.11.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 9,9170 TL, 1 USD Satış: 9,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.10.2021 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Caner ÇAKMAK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi	44
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	47
SWOT Analizi	51
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	53
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	67
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	69
Ekler	72

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	SPK	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas olarak hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.000 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,40 KAKS: 2,30	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 18 (B ve C Blok toplam)	Yapım yılı: 1986 (Yapı ruhsatına göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Asansör Kapasitesi: 3 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	15.027,20 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	13.524,48 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	12.021,76 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	12.021,76 m ²
	Ofis Satılabilir Alanı	12.021,76 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
OFİS BİRİM DEĞERİ	14.000-16.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	12.11.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	173.415.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	204.629.700.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.11.2021 tarihinde, 2021REV448 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa mahallesi, 10 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 01.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin yıl sonu değerlemesine esas olması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Caner ÇAKMAK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 05.10.2021 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.11.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 05.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa mahallesi, 10 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 12.11.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.02.2016	2016REV65	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	126.300.000
Rapor 2	30.12.2016	2016A981	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	127.380.000
Rapor 3	18.12.2020	2020REV613	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	152.225.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası, Blok No: 4, Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

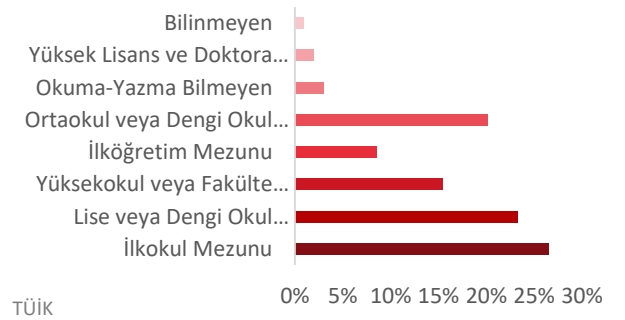
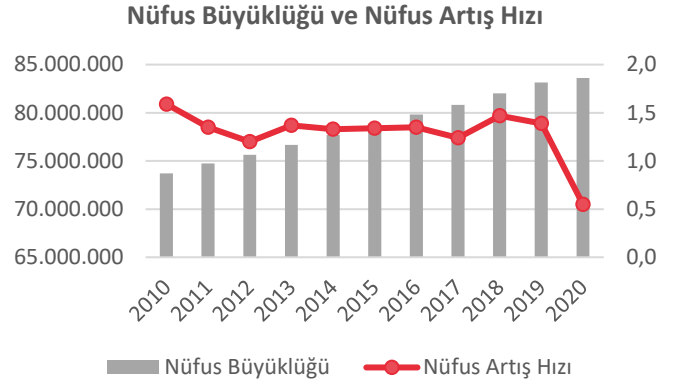
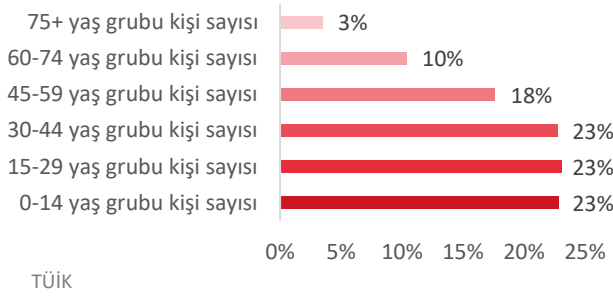
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

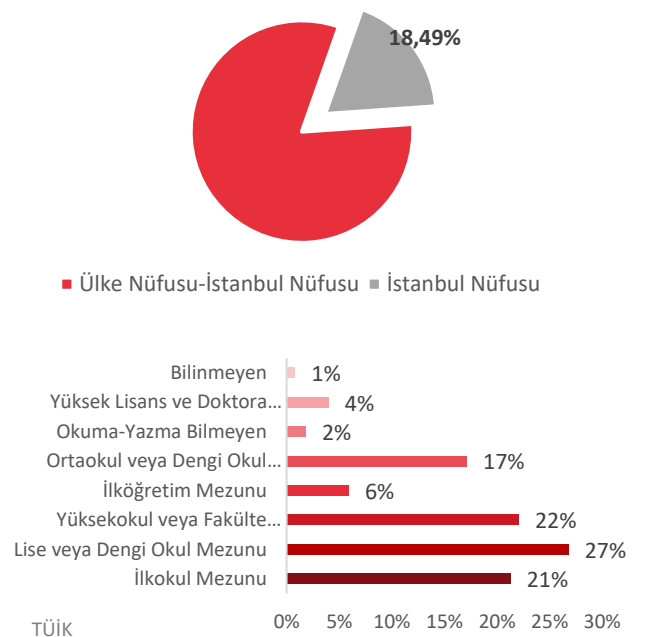
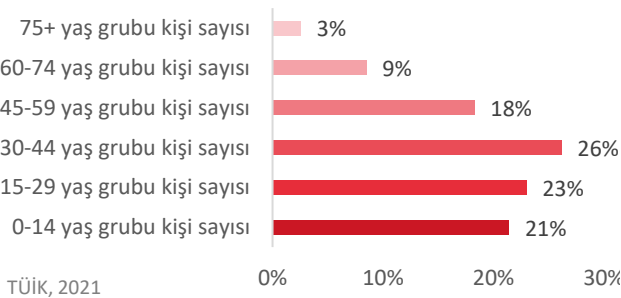
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



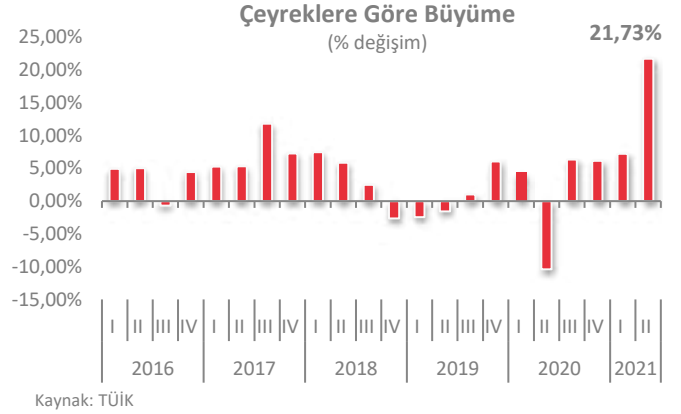
İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

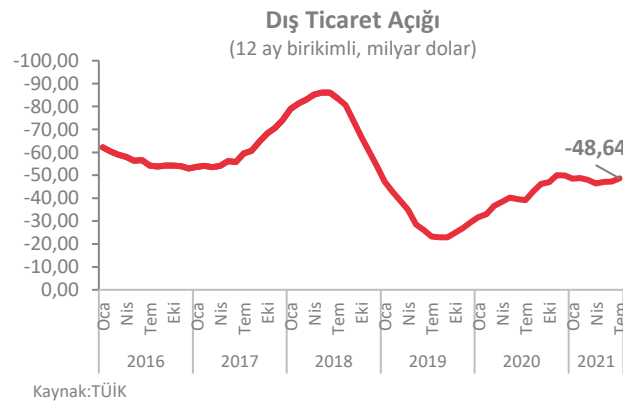
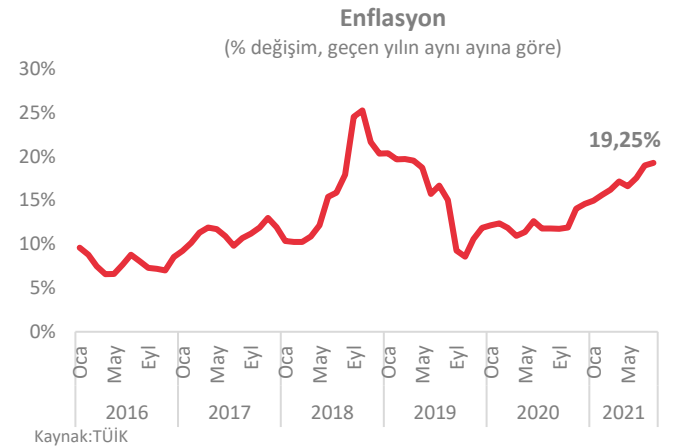


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, gıda fiyatlarındaki yüksek artışın ve birikmiş maliyet unsurlarının devam eden etkisi momentum göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu ağustos ayında %1,1 gelirken, yıllık enflasyon temmuz ayındaki %19,0'dan %19,3'a yükselmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise (Yi-ÜFE) ağustos ayında bir önceki aya göre %2,8 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu temmuz ayındaki %44,9'dan %45,5'e yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yeni bir rekor seviye olan 26,3 yüzde puana çıkmıştır.



Temmuz'da ihracatın ithalatın altında kalmasıyla dış ticaret açığı genişlemiştir. Temmuz ayında ihracat yıllık %10,2 artarken ithalatta artış %16,8 oranında gerçekleşmiş ve böylece dış ticaret açığı 2020 Temmuz'daki 2,8 milyar dolar seviyesinden 4,3 milyar dolara yükselmiştir. Altın ve enerji hariç rakamlara bakıldığında ise ihracat artışı %8,9'a gerilerken ithalat artışının %23,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. İthalatta güçlü artışın etkisiyle altın ve enerji hariç ticaret dengesi geçen yılın temmuz ayında 1,1 milyar dolar fazla verirken, bu yıl 698 milyon dolar açığa dönmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	M.Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Şişli Büyükdere Maslak Deresi
Ada No	10
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir 3 Blok İşhanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.000,00 m ²

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Malik / Hisse
B	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.11.2021 tarih, saat 12:09-12:23 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 08.04.1977

- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü Şirketi lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) (04.11.2016 tarih ve 11016 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- İ.E.T.T. lehine, 99 yıl müddetle 4255 no'lu M. merkezi için kira şerhi bulunmaktadır. (21.07.1978 tarih ve 7331 yevmiye no ile)*

Konu taşınmazların her biri için, 1. ve 2. bodrum katlarda eklenti mahalleri bulunmaktadır.

** İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekteyken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazların değerini etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:11



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630939	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Geng/BBNo:	B/ZEMİN/1
Çiz./Sayfa No:	1/16	Arsa Payı/Payda:	429/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253011	Diğer	EKLENTİSİ:2NCI BODRUMDA 201 VE 1NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580784	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kiracı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2. Bölge(Kapalı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uSzb0wTIGgx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909679	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	1/17	Arsa Pay/Payda:	443/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN.8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtimesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087358	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580778	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	L.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MUDETTLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FBKVZXQZ0d8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taınmaz Kimlik No:	25630940	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BURO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1//3
Cilt/Sayfa No:	1/1B	Arsa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: 04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253012	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580785	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kırsıl Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEY:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapalı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _2-J-EDPCv0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	24909681	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M AYZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//4
Cilt/Sayfa No:	1/19	Arsa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087360	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580779	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	L.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEY:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00.00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630933	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3/5
Cilt/Sayfa No:	1/20	Arsa Payı/Payda:	956/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253005	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580790	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MUDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XbnnEmngsT- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taahhüt Kimlik No:	25630941	AT Yüzölçümü(m2):	8000,00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Cinaz/BBNo:	B/4/6
Cilt/Sayfa No:	1/21	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK (İŞHANI)

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN.4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtimesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tarım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253013	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580786	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	E.T.Y. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN.4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MBjaO_w3PM6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:13



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630942	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/5/7
Cilt/Sayfa No:	1/22	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tapınmaz Nitelik:	KAGİR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI 08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253014	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580787	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEY:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2 Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mo814.J-2j2v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630934	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/6/8
Cilt/Sayfa No:	1/23	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253006	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580781	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kırtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	I.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2 Bölge(Kapalı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2KvD8gL9ES kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630935	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/7//9
Cilt/Sayfa No:	1/24	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN.4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253007	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BOĞURUMDA 202 VE 1 NCI BOĞURUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580783	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlenme Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV.7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN.4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x0Lu4_so2H4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	24909687	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	C/ZEMİN/71
Cilt/Sayfa No:	1/25	Arsa Payı/Payda:	429/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkis Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN 8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI.08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087366	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkis Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580788	(SN 8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kurulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkis Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ.21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN.4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -21-07-1978 00.00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:20



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630936	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	1/26	Arsa Pay/Payda:	443/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye tsahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN.8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253008	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580795	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	L.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:16



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	256.30931	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1/3
Cilt/Sayfa No:	1/27	Arsa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040465	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253003	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580793	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	L.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapalı) -21-07-1978 00:00 -7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hCTGQDDgM0g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:16



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630932	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2//4
Cilt/Sayfa No:	1/28	Arsa Payı/Payda:	956/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	{SN:8078133} İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI.08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253004	Diğer	EKLENTİSİ-2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580794	{SN:8049490} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:2859505} İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630937	AT Yüzölçümü(m2):	8006.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/3/5
Çift/Sayfa No:	1/29	Arsa Payı/Payda:	956/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGİR 3 BLOK İŞHANI

TAPINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI.08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253009	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580800	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9oEqzHRgqJM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyet	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909692	AT Yüzölçümü(m2):	8000,00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sanyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/4/6
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sanyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:06/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087371	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580789	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEY:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909593	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/5/17
Cilt/Sayfa No:	1/31	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN 4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI.08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087372	Diğer	EKLENTİSİ-2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580790	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ.21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JqQWsekd5xT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyet	Ada/Parsel	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909694	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/6/8
Cilt/Sayfa No:	1/32	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087373	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580791	(SN:8049490) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rcKhAcNDTL0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	24909695	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Ünits/BBNo:	C/7/9
Çift/Sayfa No:	1/33	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	{SN:8078133} İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087374	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580792	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:2859505} İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00.00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ok7706nJ_YF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Sarıyer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge olan Eski Büyükdere Caddesi ve çevresinde genellikle yüksek katlı ve ofis, büro kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret alanları bulunmaktadır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.10.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.01.2015

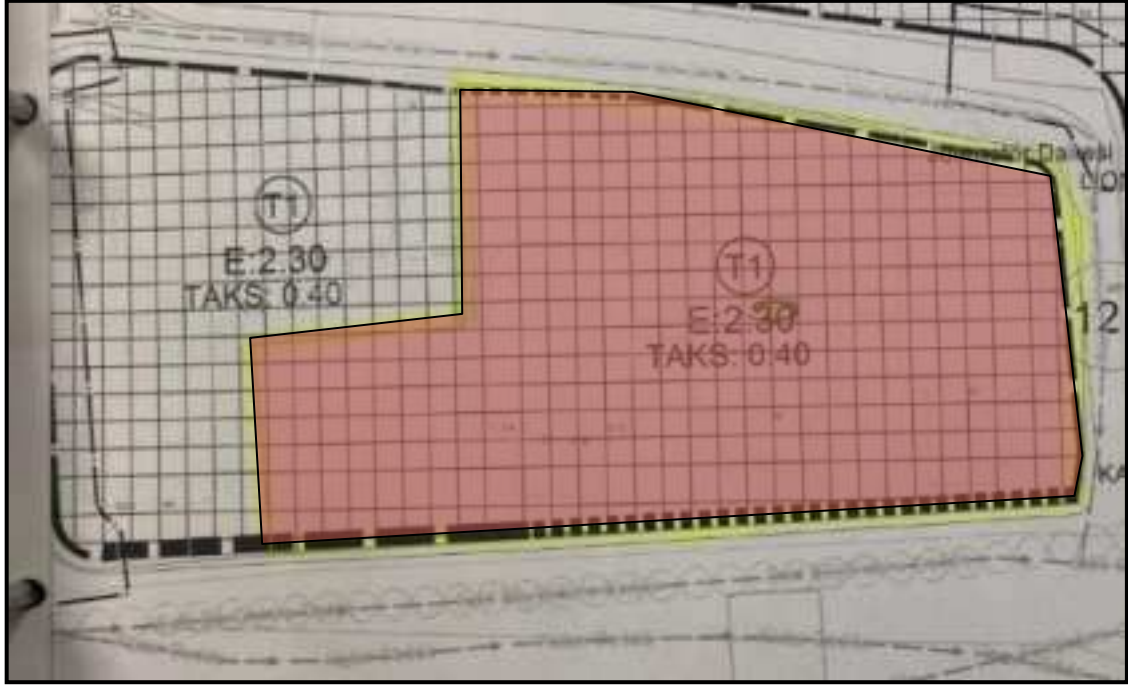
Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 2,30
- TAKS: 0,40

Plan Notları

- Ticaret alanlarında ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydı ile özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir.
- Planlama alanında eğimden dolayı çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, emsale dahildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskan edilebilir alan yer almaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.
- Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Belirtilmeyen hususlarda 13.04.2013 tt'li 1/5000 ölçekli Şişli-Maslak nazım imar planı, plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planda yer alan konut ve ticaret alanlarında çekme mesafeleri ve taks değerine uyulması koşulu ile yapı yüksekliği silüetle ilgili getirilen yükseklik kararlarına ve hava mania hattı kriterlerine göre belirlenecektir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.04.2013 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Sarıyer – Maslak Nazım İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazların da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Sarıyer Belediyesi'nde 07.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Röleve Projesi	09.09.1986	86/9161	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C)
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.09.1986	86/7-59	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C) (Ruhsat ve izin belgesi birlikte düzenlenmiştir.)

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.09.1986 tarihli “Röleve Projesi” ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok için 15.11.2019 tarih ve M2934EF616801 numarası ile, C Blok için 15.11.2019 tarih ve M29342775A41D numarası ile alınmış C enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görünüşü
Tipi:	İdari Bina / Katlı	Yarış Tarihi:	15.11.2019	
İşletme Başlangıç Tarihi:	3.9.1995	Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	C	
Toplam Alan:	7.541,69	Emisyon Sınıfı:	D	
Azaltılabilir/İkmal:	10 / 772			
UAVT Bina No:	304504764			
Adı:	MASLAK İNŞAAT BLOK			
Adres:	MASLAK MAH. 2901 BÜYÜKÖRE CAD. NO: 39 - SARIYER/İSTANBUL			

Sahibi/İsminin Adı Soyadı: ZİRRAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Batılabilir Enerji (kWh/yıl)	Bina Alan Başına Ortalama Enerji (kWh/m ² /yıl)	Batılabilir Enerji (kWh/yıl)	Bina Alan Başına Ortalama Enerji (kWh/m ² /yıl)	
Trafik	509.783,62	65,69	0,00	0,00	C
Isıtma	256.762,35	43,16	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	127.229,27	21,39	0,00	0,00	D
Su Soğutma	26.202,67	4,40	0,00	0,00	B
Havalandırma	12.793,76	2,15			D
Aydınlatma	85.794,64	14,59			E
Kaçınılmazlar	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Ferrovitlik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M29349616801	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Yarış Tarihi:	15.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029			
İptal Edilen EKB No:				

Sertifika No: Sru-14-0065
BEST ENERJİ YÖNETİMİ
İmza ve Onay Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Orta Mahalle, Maslak Cad. No: 3 Tuzla Plaza
E: T.C. ULUSLARARASI MAHALLİ İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
P: 06 100 000 0000 Tlx: 06 100 001900



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	10	Düvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEİAN: ■ Bina Enerji Belgesi ■ Bina İç Bölge ■ Tavan
Sorum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Herç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,46	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,03	■ Beton Yapı Elemanı
Toplam Bina Alanı(m ²):	7.541,69	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54	■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, özel üstü)
İkincilendirilen Alan(m ²):	5.949,21	Konaklı Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,53	■ Doğal Taşlar
Net Alan(m ²):	3.571,78	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,35	■ Kağıt Duvarlar (Herç fugaları-derzleri dahil)
Toplam Zon Adedi:	53	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70	■ Kaplamalar
İkincilendirilen Zon Adedi:	41	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	■ Isı Yalıtım Malzemeleri

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Düvar Alanı(m ²): 1.528,09	
Tipi: Dolgu Duva	
Alanı(m ²): 1528,09	
U Değeri: 1,46	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,20 / 0,02	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m ²): 863,96	
Tipi: Kolon/Beleme	
Alanı(m ²): 818,91	
U Değeri: 3,02	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,30 / 0,02	
Tipi: Kiriş	
Alanı(m ²): 43,50	
U Değeri: 3,02	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,30 / 0,02	
Tipi: Kiriş	
Alanı(m ²): 1,25	
U Değeri: 3,44	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,20 / 0,02	
Tipi: Tavan	
Alanı(m ²): 753,46	
U Değeri: 0,54	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	
Tipi: Konaklı	
Alanı(m ²): 7,09	
U Değeri: 0,53	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	
Toplam Çatı Alanı(m ²): 760,55	
Tipi: Tavan	
Alanı(m ²): 753,46	
U Değeri: 0,31	
Kalınlık(m): 0,02 / 0,10 / 0,05 / 0,15 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı(m ²): 1.278,55	
Tipi: Yalıtım Camları (İkizli reflektif kaplamalı) (6+16mmHava+6)	
Alanı(m ²): 1.278,55	
Tipi: Alüminyum Çerçeve	
Alanı(m ²): 1278,55	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2934EF616901	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	15.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029	Sertifika No:	Soy-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle Akademi Cad. No: 2 Sarıyer Plaza Etiler - 34398 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye Tic. Sic. No: 276944 / Mers: 08330012769441000000 / Tic. Sic. No: 307998	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

Mimlenen Zon Adedi: 48

Binaın Isıtma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	19	22
Sistemin Konumu:	Mahul	Mahul
Sistemin Tipi:	Kısmi	Kısmi
Sistemin Gücü (kW):	255	255
Yakıt Tipi:	Elektrik	Elektrik
Diğer Enerji Kaynağı:		

Sıcak Su Sistemi

Marka:	
Standart Kapasite:	
Güç:	22
Doğal Gaz:	
Yakıt:	Yok

Havalandırma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	41
Sistemin Konumu:	Merkez
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı
Sistemin Gücü (kW):	470

Bağlı Zon Adedi:	41
Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havalandırma
İz Enerji:	Yok

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi:	A Çıplak - 60
Toplam Aydınlatma Gücü (kW):	62.990,00
Toplam Aydınlatma Lüksü:	4.039.600,00

En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi:	Fluoresan (36 W) 0800 (Adet): 1190
	Kompakt Fluoresan (25 W) 1750 (Adet): 260
	LED001-1000 (20 W) 1000 (Adet): 260

Kojen Sistemi Üretilen Enerji

Isı Gücü (kW):	0,00
Elektrik Gücü (kW):	0
Isıl Güç Çıktısı (kW):	0
Yakıt Tüketimi (kW):	0
Yakıt Tipi:	



Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji

Isı Gücü (kW):	0
Elektrik Gücü (kW):	0

TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR

Konu ile ilgili belgeyi düzenleyen kurumun internet sitesinde bulunması zorunlu değildir.

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2914E7610801	Adı Soyadı: İSMAIL ÇALAYIR	
Veriliş Tarihi: 15.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2020	Sertifika No: 560-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK VE TİC. LTD. ŞTİ. Osmanlı Bulvarı Kat: No 2 Tarafak Plaza E-112 17. Kat Kat: No: 219700 Kat: 11 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tel: 0212 250 44 11 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tel: 0212 250 44 11	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu	Veriği Tarihi: 15.11.2019	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 9.9.1980	Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029	
Taahhüt Tarihi:	Performans Sınıfı: C	
Yapılan Alan: 7.541,69	Emisyon Sınıfı: D	
Akçe/Panel/Phot: 10 / 7 / 2		
UW/T Bina No: 309745586		
Adı: MASLAK BİNASI C BLOK		
Adresi: MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. NO:41 SARIYERİ/STANBUL		

Sahibi/Adi Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMİ		YENİLENERBİLİR ENERJİ KOUEN - ENERJİ		SINIFI
	Birimli (kWh/m ²)	Bütün Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Bütün Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	
Taahhüt	387.897,26	67,85	0,00	0,00	C
Isıtma	269.530,08	47,15	0,00	0,00	C
Sıkışık Soğutma	1.325,20	0,24	0,00	0,00	C
Su Isıtma	18.301,90	3,20	0,00	0,00	B
Havalandırma	12.271,90	2,15			D
Aydınlatma	86.488,17	15,13			E
Kullanıcılar	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29342775AA10	Adı Soyadı: İSMAIL ÇALAYIR	
Veriği Tarihi: 15.11.2019	Firma: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029	Sertifika No: Ssr-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		

BEST ENERJİ YÖNETİMİ
İnce: YILMAZ ÖZDEMİR, SAĞ. YOL. TIC. LTD. ŞTİ.
Orta Mahalle, Esentepe Cad. No: 2 / Sarıyer Plaza
K: 1 / D: 17 / P: 34398/STANBUL, TEL: 0212 299 44 11
P: 0212 299 44 11 / F: 0212 299 44 11 / E: info@bestenerji.com.tr



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	30	Düver Ağırlık U Değeri:	1,46
Bodrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlık U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,48	Kiriş Ağırlık U Değeri:	3,19
Toplam Bina Alanı(m ²):	7.541,69	Taban Döşeme Ağırlık U Değeri:	0,54
İklimlendirilen Alan(m ²):	5.716,76	Kanall Döşeme Ağırlık U Değeri:	0,00
Net Alan(m ²):	5.327,74	Çatı Ağırlık U Değeri:	0,35
Toplam Zon Adedi:	60	Pencere Ağırlık U Değeri:	2,70
İklimlendirilen Zon Adedi:	48	İkapi Ağırlık U Değeri:	4,00

LEJANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina iç bölge ■ Toprak

■ İsvaçlar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları

■ Beton Yapı Elemanları

■ Döşeme Malzemeleri (Hava kurulumunda, üzeri bitmiş)

■ Doğal Taşlar

■ Kâğıt Duvarlar (Harç kapalan-duvarlar dahil)

■ Kaplamalar

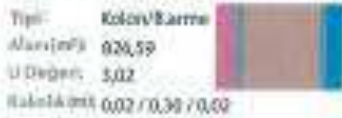
■ Isı Yalıtım Malzemeleri

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

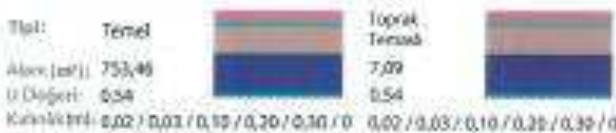
Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 1.592,15



Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 880,87



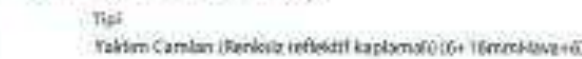
Toplam Döşeme Alanı(m²): 767,64



Toplam Çatı Alanı(m²): 760,55



Toplam Pencere Alanı(m²): 1.187,40



Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M093427754410	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 15.11.2018	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİM VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029	Sertifika No: Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: BEST ENERJİ YÖNETİMİ	

Best Enerji Yönetimi
M. ÖZKAYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 190. LTD. ŞTİ.
Orta Mahalle, Şişli Cad. No: 2 Tuna Plaza
K: 10 Kat: 17/1705050933, Tel: 0212 288 44 11
Pis: 0212 288 44 11 Tlx: 0212 288 44 11

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp kat mülkiyetli binada yer alan bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

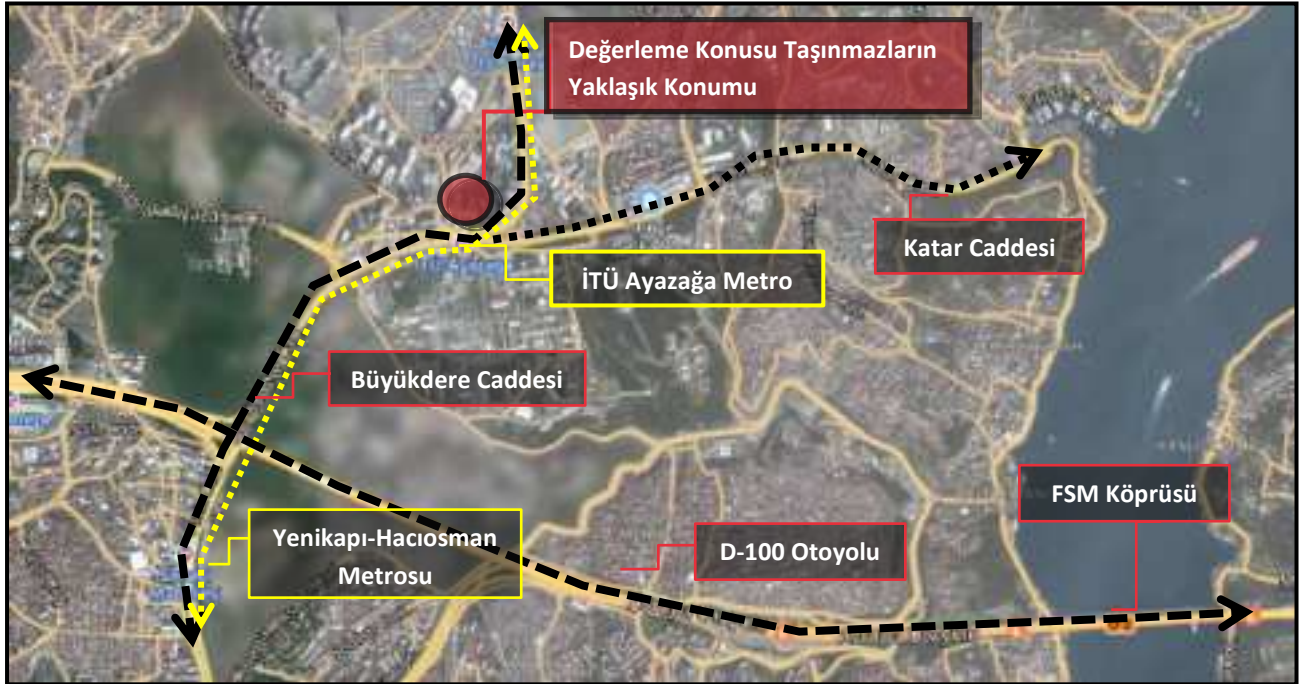
Gayrimenkulün açık adresi: Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar Sarıyer ilçesinde yer almaktadır. Sarıyer ilçesi, güneyden Beşiktaş ve Kağıthane, batıdan Eyüpsultan, doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. İlçenin 2020 yılı sonunda açıklanan ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 335.298 kişidir.

Taşınmazlar Sarıyer ilçesinin Maslak mahallesinde konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin yakın ve komşu parsellerinde A+ plaza ve iş merkezleri bulunmaktadır.

Ana taşınmazlar, Maslak – Beşiktaş ulaşım hattını taşıyan Büyükdere Caddesi üzerinde, Beşiktaş'a gidiş yönünde yolun sağında ve yola cepheli konumlu olup görünebilirliği oldukça yüksektir. Taşınmazlar TEM Otoyolu – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup, D-100 Karayolu – Boğaziçi Köprüsü'ne kolay ulaşım mesafesindedir.

Konu gayrimenkullere özel araç ile ulaşım oldukça kolay sağlanabilmekte olup taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkullerin reklam kabiliyeti de oldukça yüksektir.



Taşınmazların bulunduğu mevkiide çok sayıda benzer yapıda iş ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Uniq Hall, ING Bank Genel Müdürlüğü, Burgan Bank Genel Müdürlüğü ve Otel Steigenberger İstanbul Maslak binalarıdır. Ayrıca İstinye Park, İstanbul Teknik Üniversitesi kampüsü ve Atatürk Oto Sanayi Sitesi değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlandırılmıştır.

Taşınmazlar, Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan İTÜ Ayazağa istasyonunun plazalar çıkışında yer almaktadır. Ayrıca Büyükdere caddesi üzerinde yer alan otobüs duraklarına yürüme mesafesinde olup, cepheli olduğu cadde minibüs güzergahında yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6,4 km
Zincirlikuyu	5,6 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,1 km
İstanbul Havalimanı	34 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	44 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

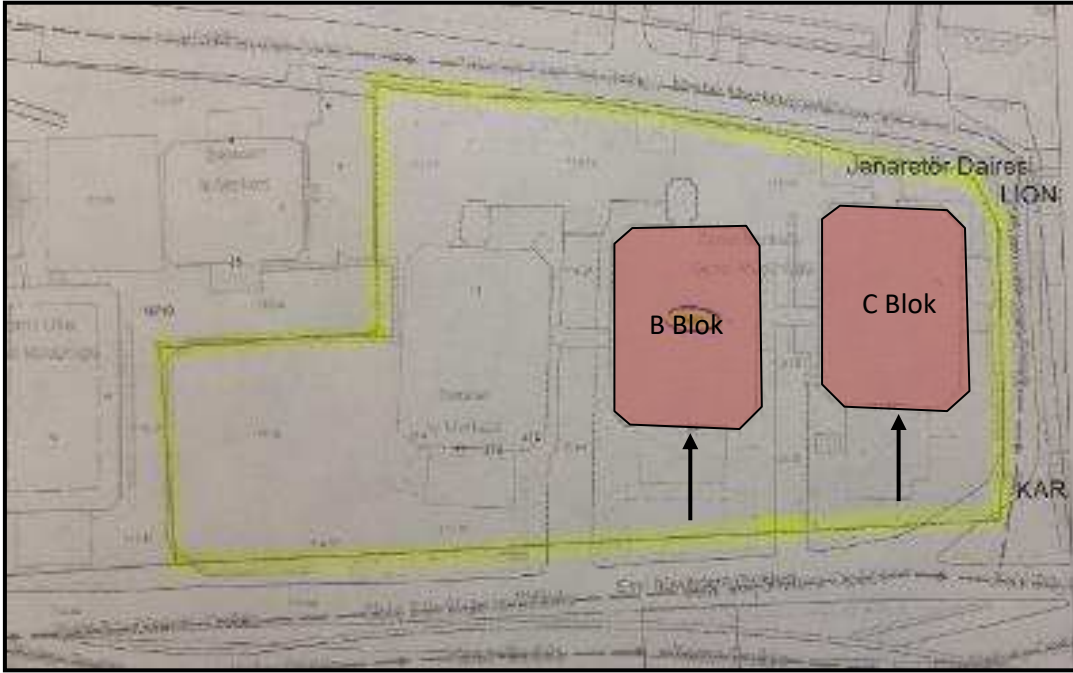
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa mahallesi, Şişli Büyükdere Maslak Deresi mevkii, 2 pafta, 10 ada, 7 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında büro olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 7 parsel no.lu ana taşınmaz 8.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır ve parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere birbiriyle özdeş olarak inşa edilmiş 3 adet blok bulunmaktadır. A blokta yer alan bağımsız bölümler değerlendirme çalışması kapsamı dışındadır. Değerleme konusu taşınmazlar B ve C bloklarda yer almaktadır. Blokların zemin katlarında 2 adet, normal katlarında ise 1'er adet olmak üzere 9'ar adet, toplamda 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait onaylı mimari projeye göre ve yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklarda toplamda 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 kat bulunmaktadır.

Binalarda yer alan katların her biri özdeş büyüklükte olup kat brütleri 751,36 m² büyüklüğündedir. B ve C bloklardan her bir bloğun toplam inşaat alanı 7.513,60 m² olup yol kotu üstünde yer alan ve bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bölümlerin inşaat alanı ise 6.010,88 m² büyüklüktedir. Bloklarda yer alan katların ve bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m ²)
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36
TOPLAM				6.010,88

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m ²)
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36
TOPLAM				6.010,88

Binaların çekirdek bölgesinde 1 adet merdiven, 3 adet asansör, 2 adet WC bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlarda ihtiyaç dahilinde camekanlarla ve alçıpanla bölmelendirilerek kullanılan ofis birimleri ve odalar yer almaktadır. Bağımsız bölümler içerisinde basit tadilatlar ile farklı türden bölmelendirmeler yapılabilmekte, tamamen açık ofis haline de dönüştürülebilmektedir.

Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmazlar betonarme olarak inşa edilmiştir. Blokların 2.bodrum katlarında depo, arşiv, kazan dairesi, kuyu, su deposu, mescitler ve tuvaletler bulunmaktadır. B blok 1.bodrum katında yemekhane, mutfak, mescit, santral, operasyon odası ve doktor odası bulunmaktadır. C blok bodrum katında isa binanın yan tarafında personel girişi bulunmaktadır. Arsanın sahip olduğu eğimli topografya sayesinde 1.bodrum katta bulunan giriş kısmı zemin seviyesindedir. Bu kısımda kartlı geçiş sistemi, danışma, güvenlik, konferans salonu ve operasyon odası bulunmaktadır.

B blok zemin katta, Ziraat Bankası Maslak Girişimci Şubesi ve bina giriş kısmı yer almaktadır. Zemin katın bir bölümü ile 1.katın bir bölümü banka şubesi olarak kullanılmaktadır. B bloğun geri kalan kısmı ile C bloğun tamamı ofis ve bürolardan oluşmaktadır. C blok 1.katı ile B blok zemin katı arasında bağlantıyı sağlayan bir tünel bulunmaktadır. C blok ana girişi makam girişi olarak kullanılmaktadır.

Onaylı mimari projesinden farklı fonksiyonel kullanıma sahip olan katlarda alansal büyüme söz konusu değildir. Katlar onaylı mimari projesinde açık ofis olarak planlanmış olup mevcut durumda ihtiyaç durumuna göre alçıpan veya camekanlar ile bölmelendirilmiş olarak kullanılabilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tarihine göre 1986 yılında kullanıma açılan blokların değerlendirme tarihi itibarıyla yenilendiği ve blokların iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir. Binaların iç mekanı oldukça temiz ve bakımlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binalara Eski Büyükdere Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 kat (2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	12.021,76 m ²
Yaşı	35 (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis, büro, B blok -1. bodrum kat ve zemin kat ticari banka şubesi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	15.027,20 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen halıflex, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma, asma tavan içinde floresan aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 26.12.1974 tarihli “Mimari Proje” ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, kat mülkiyetine geçmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklardan onaylı mimari projesine aykırı bir alansal büyüme tespit edilmemiştir. Açık ve kapalı ofislerin bulunduğu alanlar kullanım ihtiyaçlarına göre demonte edilebilir alüminyum ve alçı paneller ile bölünerek kullanılmaktadır. Yapılan uygulamalar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durumdaki basit değişiklikleri geri dönüştürülebilir nitelikte olup alansal bazlı bir aykırılık söz konusu olmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlar konum itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bloklar merkezi iş alanının en önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmazlar halihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. kullanımındadır.
- Taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamışlardır.
- Değerleme konusu taşınmazlar deniz manzarasına sahip olup 6. normal kattan sonra daha geniş deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı B ve C bloklar temiz ve bakımlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar yapı ruhsatına göre 35 yıllıktır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark yoğunluğu yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Ayazağa bölgesi, gelişme trendini sürdürmektedir.
- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının kalbinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Pandemi sonrasında, çalışma ortamı alışkanlıklarındaki muhtemel değişikliklerin ofis piyasasına yansıtılabilecek etkileri, ofis alanları için belirsizlik yaratmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Büro”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	TeamWork Pro Real Estate Consulting Nurgül Yirik: 0 (554) 802 87 11	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Satılık	121	2.800.000	23.140	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 6 yıllık binadır. * 16. katta konumludur. * 1+1 tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Century21 One Hülya Özer 05305742380	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Satılık	131	3.150.000	24.046	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Ağaoğlu Maslak 1453 projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 4 yıllık binadır. * 3. katta konumludur. * 2+1 tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 10 m ² depo alanı bulunmaktadır. * Geniş şehir ve orman manzarası mevcuttur. * Ofisin 3.000.000 TL teklif aldığı öğrenilmiştir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
3	Lavita Estate Nurcan Anbarcı 05326236583	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Satılık	400	8.200.000	20.500	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Veko Giz Plaza projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 20 yıllık binadır. * 22. katta konumludur. * Açık ofis tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.
4	Pozitif Gayrimenkul Gökhan Selvi 05324534921	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Satılık	1.240	21.750.000	17.540	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak Spine Tower Plaza'da konumludur. * Ofis natamam halledir. * İnşai kalitesi yüksektir. * 6 yıllık binadır. * 8. katta konumludur. * Açık ofis tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.
5	Pozitif Gayrimenkul Gökhan Selvi 05324534921	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Satılmış/ Yaklaşık 1 ay önce	500	8.500.000	17.000	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak Uso Center'da konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 20 yıllık binadır. * 12. katta konumludur. * Açık ofis tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin birim satış değerlerinin 14.000-16.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

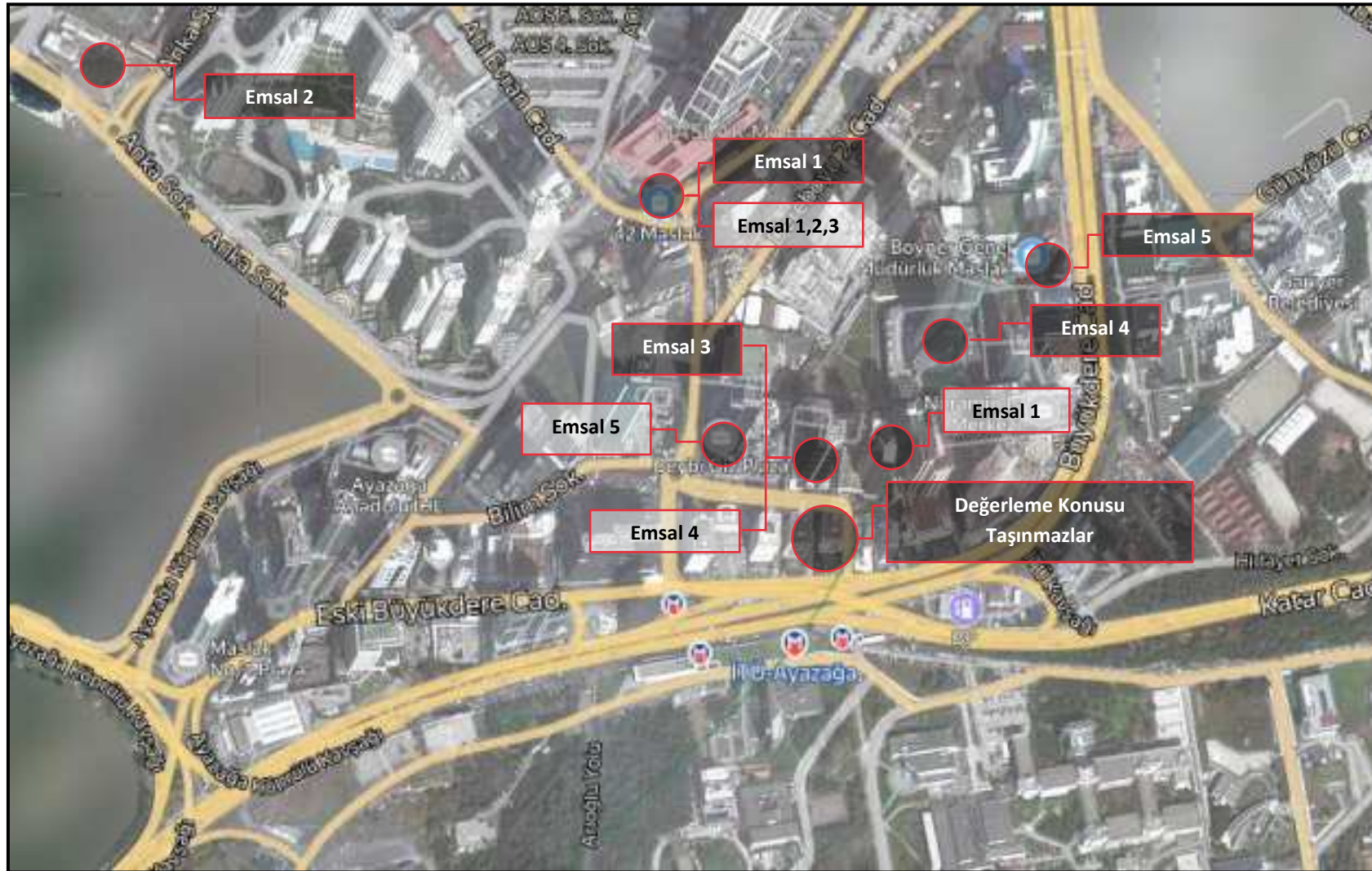
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	TeamWork Pro Real Estate Consulting Nurgül Yirik: 0 (554) 802 87 11	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Kiralık	121	11.000	90,91	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 6 yıllık binadır. * 16. katta konumludur. * 1+1 tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.
2	TeamWork Pro Real Estate Consulting Nurgül Yirik: 0 (554) 802 87 11	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Kiralık	144	13.000	90,28	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 6 yıllık binadır. * 11. katta konumludur. * 1+1 tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.
3	TeamWork Pro Real Estate Consulting Nurgül Yirik: 0 (554) 802 87 11	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Kiralık	400	30.000	75,00	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 6 yıllık binadır. * 2. katta konumludur. * Açık ofis tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
								* Geniş şehir manzarası mevcut değildir. * Pazarlık payı vardır.
4	Lavita Estate Nurcan Anbarcı 05326236583	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Kiralık	400	35.000	87,50	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Veko Giz Plaza projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 20 yıllık binadır. * 22. katta konumludur. * Açık ofis tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.
5	Gold Mark Investment 05558877788	Taşınmazlara yakın konumlu	Ofis	Kiralık	500	40.000	80,00	* Bilinirliği yüksek bir proje olan Beybi Giz Plaza projesinde konumludur. * İnşai kalitesi yüksektir. * 25 yıllık binadır. * 30. katta konumludur. * Açık ofis tiplidir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Geniş şehir manzarası mevcuttur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin aylık kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin aylık birim kira değerlerinin 55-65.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



* Siyah ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri temsil etmektedir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	23.140	22.901	20.500	17.540	17.000
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-10%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	2%	2%	0%	7%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	1%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	7%	4%	1%	3%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-18%	-9%	-18%	-9%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-6%	0%	-9%	-2%	-3%
	Kullanım Alanı	-14%	-13%	-4%	5%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		14.445	14.494	14.576	14.039	14.595

* Karşılaştırmalar B blok 4. Katta yer alan 6 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	90,9	90,3	75,0	87,5	80,0
	Pazarlık Payı	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	2%	2%	2%	2%	2%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	2%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	7%	7%	7%	1%	4%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-15%	-15%	-9%	-8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-6%	-4%	1%	-9%	-12%
	Kullanım Alanı	-14%	-12%	-4%	-4%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		65	69	67	69	66

* Karşılaştırmalar B blok 4. Katta yer alan 6 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68	16.000	6.010.880
B Blok	Zemin	2	Büro	375,68	16.000	6.010.880
B Blok	1	3	Büro	751,36	14.000	10.519.040
B Blok	2	4	Büro	751,36	14.000	10.519.040
B Blok	3	5	Büro	751,36	14.300	10.744.448
B Blok	4	6	Büro	751,36	14.300	10.744.448
B Blok	5	7	Büro	751,36	14.300	10.744.448
B Blok	6	8	Büro	751,36	14.300	10.744.448
B Blok	7	9	Büro	751,36	14.300	10.744.448
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68	16.000	6.010.880
C Blok	Zemin	2	Büro	375,68	16.000	6.010.880
C Blok	1	3	Büro	751,36	14.000	10.519.040
C Blok	2	4	Büro	751,36	14.000	10.519.040
C Blok	3	5	Büro	751,36	14.200	10.669.312
C Blok	4	6	Büro	751,36	14.200	10.669.312
C Blok	5	7	Büro	751,36	14.300	10.744.448
C Blok	6	8	Büro	751,36	14.300	10.744.448
C Blok	7	9	Büro	751,36	14.300	10.744.448
TOPLAM DEĞERİ						173.413.888
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						173.415.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Maslak Veko Giz Plaza’da, 22.katta yer alan 400 m² alanlı ofis, 8.200.000 TL fiyat ile satılık olup 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 8.200.000 = 0,051$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 55-65 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, muhtemel pazarlık payları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68	82	30.806	6%	6.161.152
B Blok	Zemin	2	Büro	375,68	82	30.806	6%	6.161.152
B Blok	1	3	Büro	751,36	68	51.092	6%	10.218.496
B Blok	2	4	Büro	751,36	68	51.092	6%	10.218.496
B Blok	3	5	Büro	751,36	68	51.092	6%	10.218.496
B Blok	4	6	Büro	751,36	68	51.092	6%	10.218.496
B Blok	5	7	Büro	751,36	70	52.595	6%	10.519.040
B Blok	6	8	Büro	751,36	70	52.595	6%	10.519.040
B Blok	7	9	Büro	751,36	70	52.595	6%	10.519.040
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68	82	30.806	6%	6.161.152
C Blok	Zemin	2	Büro	375,68	82	30.806	6%	6.161.152
C Blok	1	3	Büro	751,36	68	51.092	6%	10.218.496
C Blok	2	4	Büro	751,36	68	51.092	6%	10.218.496
C Blok	3	5	Büro	751,36	69	51.844	6%	10.368.768
C Blok	4	6	Büro	751,36	69	51.844	6%	10.368.768
C Blok	5	7	Büro	751,36	70	52.595	6%	10.519.040
C Blok	6	8	Büro	751,36	70	52.595	6%	10.519.040
C Blok	7	9	Büro	751,36	70	52.595	6%	10.519.040
TOPLAM DEĞERİ								169.807.360
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ								169.805.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticari" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Değerleme konusu taşınmazların 09.09.1986 tarihli röleve projesi ve 09.09.1986 tarih 86/7-59 no.lu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup kat mülkiyetine geçerek yasal gerekliliklerini yerine getirmişlerdir.

- **Sonuç Görüş**

Taşınmazların “**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir”** hükmü doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde yer alan 21.07.1978 tarih 7331 yevmiye no.lu İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekteyken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazların değerini etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, kat mülkiyeti tesis edilmiş “büro” nitelikli bağımsız bölümlerdir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	173.415.000	17.455.133
Gelir Yaklaşımı	169.805.000	17.091.767

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor

olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlar olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.11.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	173.415.000.-TL	Yüzyetmişüçmilyondörtüyonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	204.629.700.-TL	İkiyüzdörtmilyonaltıyüzyirmidokuzbinyediyüz.-TL
Pazar Değeri (USD)*	17.455.133.-USD	Onyedimilyondörtüzellibeşbinyüzotuzüç.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	849.037.-TL	Sekizyüzkırkdokuzbinotuzüedi.-TL
Pazar Kirası (USD)*	85.460.-USD	Seksenbeşbindörtüyüzaltmış.-USD

*11.11.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 9,9170 TL, 1 USD Satış: 9,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Caner ÇAKMAK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 11-11-2021-12:11

webtopu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630939	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BURO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Geng/BBNo:	B/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	1/16	Arsa Payı/Payda:	429/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4910040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tarım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253011	Diğer	EKLENTİSİ:2NCI BODRUMDA 201 VE 1NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Eđnme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580784	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2 Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parset:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909679	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	1/17	Arsa Pay/Payda:	443/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN.9078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN 4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtimesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tarım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087358	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580778	(SN.8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MUDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV.7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN.2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN 4810024824	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FBKVZXQZ0d8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukoyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630940	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1/3
Cilt/Sayfa No:	1/1B	Ansa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: 04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253012	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580785	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _2-J-EDPCv0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909681	AT Yüzölçümü(m2):	8000,00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//4
Çift/Sayfa No:	1/19	Arsa Payı/Payda:	956/22740
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN.8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087360	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580779	(SN.8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MUDETTLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV.7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapattıd) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mukoyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630933	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3//5
Cilt/Sayfa No:	1/20	Arsa Payı/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: 04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer- 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253005	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 201 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580780	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MUDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyebi	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630941	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/4/6
Cilt/Sayfa No:	1/21	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN.8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN.4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:45 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1.2.3

Sistem No	Tip	Tarım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253013	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580786	(SN.8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN.2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN.4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MBja0_w3PM6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:13



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti:	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630942	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/5/7
Çift/Sayfa No:	1/22	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN.8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253014	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580787	(SN.8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00.00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mo814J-2j2v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Malkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630934	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelek:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/6//B
Cilt/Sayfa No:	1/23	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelek:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN 4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016.	-
Beyan	YÖNETİM PLANI 08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253006	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580781	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERH:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN 4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2KvoD8gL9ES kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taahhüt Kimlik No:	25630935	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/7//9
Cilt/Sayfa No:	1/24	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13.46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253007	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BOORUMDA 202 VE 1 NCI BOORUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birimi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580783	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x0Lu4_so2H4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 11-11-2021-12:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukoyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909687	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	1/25	Arsa Pay/Payda:	429/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087366	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580788	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00.00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:20



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630936	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	1/26	Arsa Pay/Payda:	443/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye tsabhdüü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253008	Diğer	EKLENTİSİZ 2 NCİ BODRUMDA 202 VE 1 NCİ BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580795	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SrkLETV7VKS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:16



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630931	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Niteelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sanyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1//3
Cilt/Sayfa No:	1/27	Arsa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040465	Sarıyer - 04-11-2016 13:46-11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253003	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NÖLÜ MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580793	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konutması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ 4255 NÖLÜ M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapalı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hCTGQDDgM0g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:16



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	25630932	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sanyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2//4
Cilt/Sayfa No:	1/28	Arsa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sanyer - 04-11-2016 13:46-11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253004	Diğer	EKLENTİSİ-2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Eğirme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580794	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -21-07-1978 00:00 -7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Tapınmaz Kimlik No:	25630937	AT Yüzölçümü(m2):	8008.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/3/5
Cilt/Sayfa No:	1/29	Arsa Pay/Payda:	956/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI.08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1/3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253009	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 101 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580800	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9oEqzHRgqJM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 11-11-2021-12:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909692	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/4/6
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:06/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087371	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580789	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909693	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M. AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/5/7
Cilt/Sayfa No:	1/31	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087372	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580790	(SN:8049460) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	LE.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JqQWsek5xT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taşınmaz Kimlik No:	24909694	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/6/9
Cilt/Sayfa No:	1/32	Arsa Pay/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAGİR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: -04/11/2016 Sayı: -2012S(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sarıyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1/3

Sistem No	Tip	Tarım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087373	Diğer	EKLENTİSİ:2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580791	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ 4255 NOLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -21-07-1978 00:00 - 7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rcKhAcNDTL0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021-12:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkoyeti	Ada/Parsel:	10/7
Taahhüt Kimlik No:	24909695	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Sanyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/7/19
Çift/Sayfa No:	1/33	Arsa Payı/Payda:	960/22740
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	KAĞIR 3 BLOK İŞHANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) Tarih: 04/11/2016 Sayı: -20125(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Sanyer - 04-11-2016 13:46 - 11016	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/04/1977(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 3

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087374	Diğer	EKLENTİSİ 2 NCI BODRUMDA 202 VE 1 NCI BODRUMDA 102 NOLLU MAHAL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361580792	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11224	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ 4255 NOLLU M.MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ:21/07/1978 YEV:7331	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -21-07-1978 00:00 -7331	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ok7706nJ_YF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Ek 3: İmar Durum Belgesi


SARİYER BELEDİYESİ

T.C.
SARİYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24635399-492-E-4649
Konu : 10 Ada, 7 Parsel

26/11/2020

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Vekili Buket ALTINEL
Meclisi Mubasan Caddesi Molla Bayır Sokak No:1 Kat:2/1 Üsküdar/İSTANBUL

Hği : 18/11/2020 tarihli ve 6390 sayılı dilekçe.

Hği dilekçe ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10 Ada, 7 Parsel sayılı yere ait tapuamız
imar durumu hakkında hği istenmektedir.

Söz konusu parsel, 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Master ve Cevresel Uygulama İmar
Planı'nda, TAKS:0.40, KAKS:2.50 yapılaşma şartlarında "T1" ile gösterilen "Ticaret Alanı" lejantında
kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı
Teknik Başkan Yardımcısı

24/11/2020 - Raporör : Asiye Burcu HÜKE TÜRKMEN
24/11/2020 - Birim Sorumlusu : Ömer TAYFUR
25/11/2020 - İmar ve Şehircilik Müdürü V. : Murat DURNA


BELEDİN BAŞI
ELEKTRONİK İMZALANMIŞ

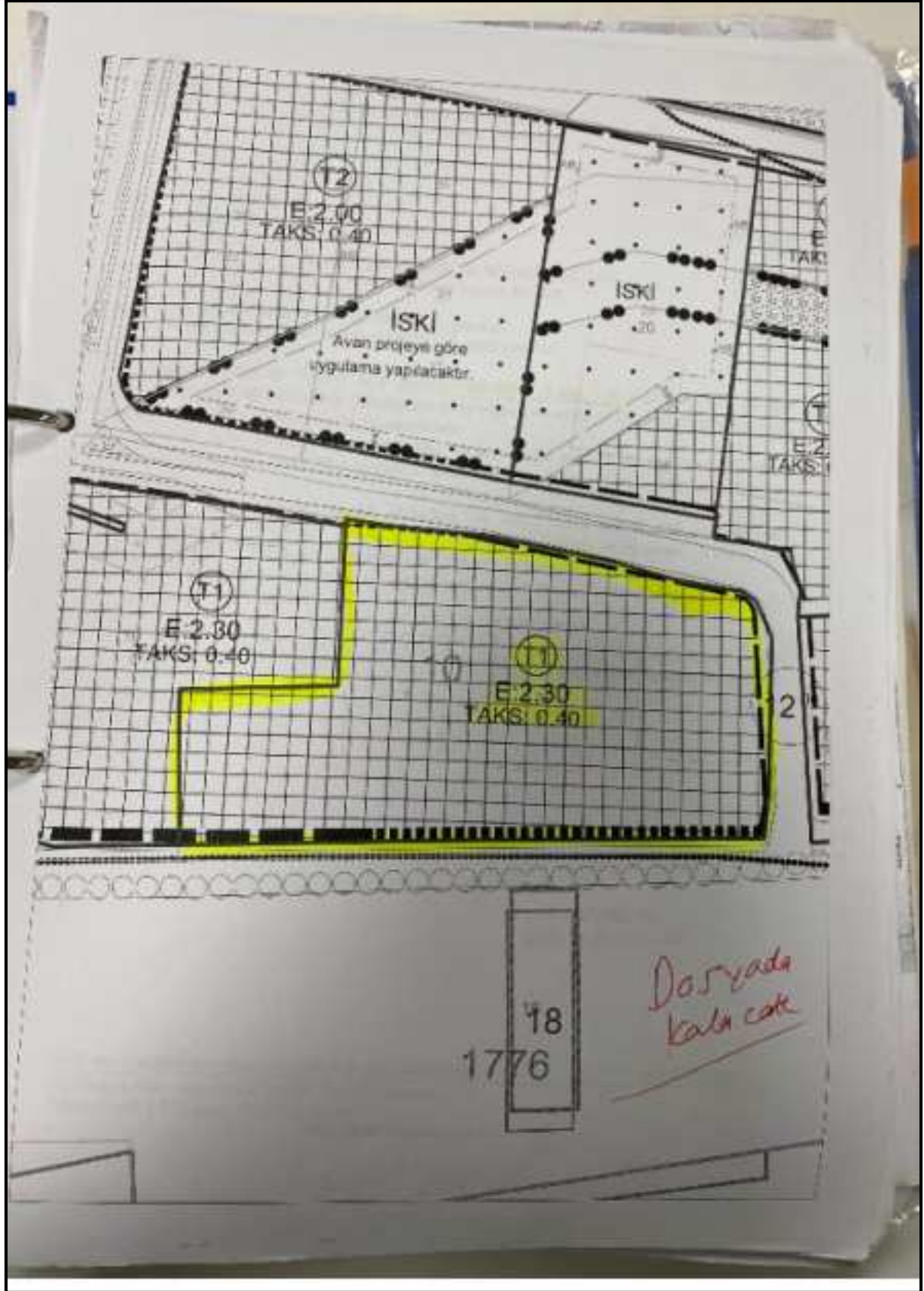
[E:6063847]

5070 sayılı kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.
Değerleme Kuruluşu : TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (www.tskbdegerleme.com.tr) No: 10000000000000000000

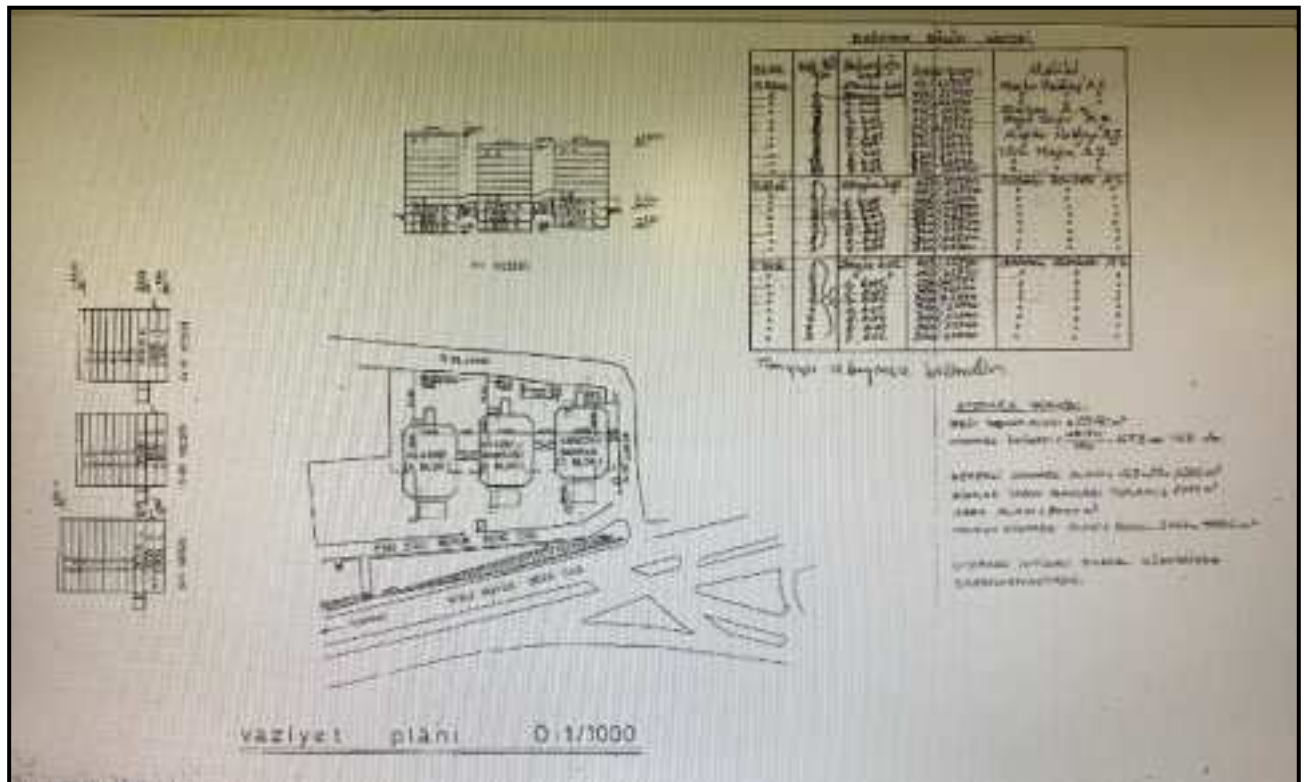
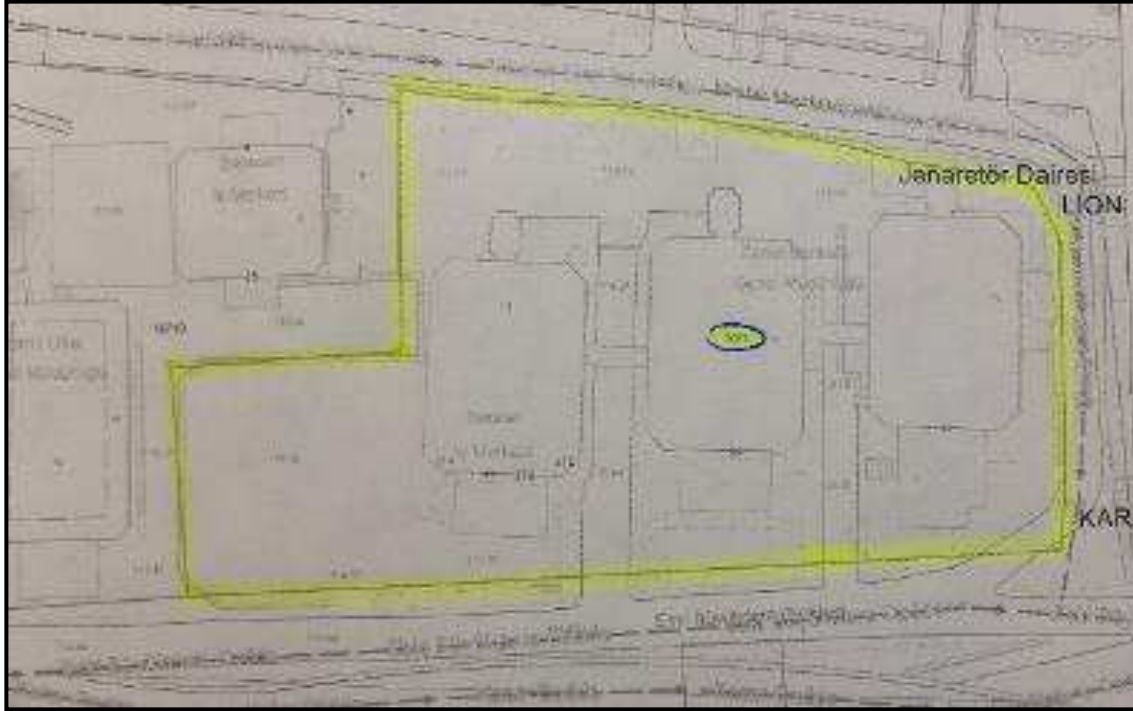
Posta No: 34443 Sarıyer Caddesi No: 2 Sarıyer/İstanbul
Türkiye No: 444 3 722 Faks No: 02125 331 40 33 E-Posta Adresi: iletisim@tskbdegerleme.com.tr
e-Posta: iletisim@tskbdegerleme.com.tr İletişim Adresimiz: www.tskbdegerleme.com.tr

Hği No: Asiye Burcu HÜKE TÜRKMEN
Rapor No:





Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

The document is a complex form with multiple sections and tables. The top section contains handwritten information and a stamp. Below this, there are several numbered sections (MÜHÜR 1, MÜHÜR 2, MÜHÜR 3) containing text and tables. The tables have columns for 'No', 'Adı', 'Durum', and 'Tarih'. The document is heavily marked with red and blue ink, and there are numerous signatures and stamps throughout. The paper is yellowed and has some physical damage, including tears and stains.

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası Kurumu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri/VIII No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TİCARET BANKASI

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR
(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan