

LÂLDEĞERLEME



GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ İÇERENKÖY MAHALLESİ

1046 ADA 198 PARSEL

5. KAT 11 ve 12 NOLU MESKEN

2021 ÖZEL 061

10.03.2021

LÂLDEĞERLEME
Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266
B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Tel: +90 312 236 26 10 Fax: +90 312 236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	2
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	2
3	KONU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	3
3.1	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	3
3.2	Taşınmazların Adresi ve Ulaşımı.....	3
3.3	Taşınmazların Yasal Durumu	4
3.4	Ana Gayrimenkulün Özellikleri.....	5
3.5	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	5
4	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	6
5	DEĞERLEME	7
6	SONUÇ.....	8
7	EKLER	9

1 RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	12.02.2021
Rapor Tarihi:	12.02.2021
Rapor Numarası:	2021 ÖZEL 008
Raporu Talep Eden	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
Konu Gayrimenkulün Posta Adresi:	İÇERENKÖY MAHALLESİÇAYIR CADDESİ NO 5 BAY PLAZA NO 11 ve 12 ATAŞEHİR / İSTANBUL UAVT: 207323166 - 2075823217

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
	Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Keçiören/ANKARA
Müşteri Unvanı ve Adresi	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
	-

3 KONU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	İSTANBUL	Pafta No	206	Arsa Payı	30/120
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada No	1046	Blok No	
Bucağı	-	Parsel No	198	Kat No	5. KAT
Köyü	-	Niteliği	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	Bağ. Böl. No	11
Mahallesi	İÇERENKÖY	Parsel Alanı(m ²)	2101,00m ²	Niteliği	DAİRE
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı		METİN DEMİRTAŞ (1/1)			
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Cins Tashihli		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 12:35saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeaşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Beyan: Y.PLANI: 20/10/998 İrtifak: FOLYESİNDE SARI İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (20.09.1996 -6517)					
TAKYİDAT BİLGİSİ					
Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	İSTANBUL	Pafta No	206	Arsa Payı	30/120
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada No	1046	Blok No	
Bucağı	-	Parsel No	198	Kat No	5. KAT
Köyü	-	Niteliği	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	Bağ. Böl. No	12
Mahallesi	İÇERENKÖY	Parsel Alanı(m ²)	2101,00m ²	Niteliği	DAİRE
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı		METİN DEMİRTAŞ (1/1)			
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Cins Tashihli		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 12:35 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeaşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Beyan: Y.PLANI: 20/10/998 İrtifak: FOLYESİNDE SARI İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (20.09.1996 -6517)					

3.2 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz İçerenköy Mahallesi Çayır Caddesi No:5 Bay Plaza 5.kat No: 11-12ATAŞEHİR / İSTANBULposta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; Bostancı Göztepe arası E-5 (D 100) yolundan giderken sağa yan yola girilir, İçerenköy de sapağına kadar gelir ve sağa Üsküdar-İçerenköy caddesine sapılır, 70 m düz devam edilip karşıya Çayır caddesine geçilir. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde 250 m sonra sağdaki parselde yer alır.

Taşınmaz E -5 Karayoluna Kozyatağı Metro durağına yürüme mesafesindedir. Bölgeye toplu ulaşım aracı ve hususi araçlarla veya yaya olarak ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu bölgede çok ayda nitelikli, plaza, iş yeri, konut, ve hemen arkasında bölgenin önemli noktası olan Carrefour vardır..

Ataşehir İlçesi; Şehrin sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gruba hitap eden yerleşim bölgelerinden biridir. Bölgede yer alan yapılar genel olarak ayırık nizam yapı stiline yüksek katlı olarak inşa edilmiş olup ticari ve konut amaçlı kullanılmaktadır. Alt yapı tamamlanmış, kamu ulaşımı mevcuttur.



3.3 Taşınmazın Yasal Durumu

İmar Durumu

Konu taşınmaz için 12.02.2021 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Konu taşınmazın bulunduğu 1046 ada 198parsel25.02.1992 tarihli 26.05.2007 tadillil/1000 ölçekli Harem-Kartal Kavşağı arası D-100 Kuzey-Güney yanyolları ve çevresinde yol kavşak uygulama İmar planı içerisinde kalmakta olup, taşınmaz "Ayrık Nizam, Task:0,25, Kaks:2,07Ön bahçe 5 m yan ve arka bahçe 4 m çekme mesafeli "Konut Alanında" kalmaktadır.(252.7 m2 terki mevcuttur.)

Ruhsat ve İskân Bilgileri

Konu taşınmaz için 13.02.2021 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre, taşınmazın dosyasında; 03.06.1998 tarih ve 998-5-27 sayfa numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, 23.02.2001 tarih ve 2001-01-43 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 02.04.2003 tarih ve 2003/307308 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Değerlenen gayrimenkulün / bağımsız bölümün / bölümlerin mimari / kat irtifakına esas mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumluluğu/uyumsuzluğu:

13.02.2021 tarihinde Üsküdar Tapu WEBTAPU sisteminde incelemede projesine uygun inşa edildiği ve ada / parsel bazında imar paftasına göre yapılan incelemede doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.

3.4 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkulün içinde bulunduğu ana taşınmaz, 1046 ada 198 parsel, üzerinde; 2.101,00 m² imar parseli üzerine, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır.

Plazanın açık ve kapalı otoparkı ve güvenliği mevcuttur. Konu taşınmazın bulunduğu binanın dış cephesi cam ve kompozit giydirmedir. Bina girişi zemin kattandır. Ana giriş kapısı cam-alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer kaplama duvarlar boyalıdır. Apartmanın ısıtma sistemi merkezi ısıtma sistemidir. Taşınmazın bulunduğu binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; binanın 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat 30 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre mahaller ise; 2. bodrum katta apartmana ait kapalı otopark, sığınak ve tesisat odaları, 1. bodrum katta; kapalı otopark, bina ait depo, Zemin katta 1-2 nolu Dükkanlar ve Plaza girişi; 1-14 nolu katlarda 2 şer adet mesken toplamda 2 dükkan 28 adet mesken 30 adet bağımsız bölüm şeklinde projelendirilmiştir, ancak yerinde yapılan incelemede 1-14. (bütün) katlar arası olan 2 şer adet mesken, birleştirilerek tek bir plaza katı tek bir iş yeri olarak dizayn edilmiştir.

3.5 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Ekspertize konu 11 nolu bağımsız bölüm gayrimenkul mimari projesine göre; Taşınmaz 120 m² brüt kullanım alanına sahip olup 1 oda-salon-antre-mutfak-banyo şeklinde projelendirilmiştir. Bina girişine göre arka cephede kalmaktadır.

Ekspertize konu 12 nolu bağımsız bölüm gayrimenkul mimari projesine göre; Taşınmaz 135 m² brüt kullanım alanına sahip olup 1 oda-salon-antre-mutfak-banyo şeklinde projelendirilmiştir. Bina girişine göre ön cephede kalmaktadır.

Ancak yerinde yapılan incelemede 2 adet meskenin arasında yer alan bölme duvarın kaladırılarak tek bir iş yeri olarak brüt 255 m² olarak , 8 adet oda, 1 adet toplantı odası, 2 adet wc (bay-bayan) 1 adet mutfak şeklinde inşa edilmiştir.

Konu taşınmazın iç özellikleri ise; Odalarda zeminler laminat parke ve duvarların bir kısmı boyalıdır. giriş cam-alüminyum doğrama otomatik kapıdır. İç kapılar ahşap pencereler pvc dir. Mutfak mahallinde dolaplar ve tezgâh ahşap. Islak hacimler duvar ve zeminleri seramik kaplıdır. Wc lerde klozet ve ayaklı lavabo bulunmaktadır.

4 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER



Emsal-1 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmazın 2 bina yanında, 3 yıllık plazanın 6. katında 3+1 brüt 100m ² iş yerinin emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.250.000 TL'den satılıktır. Remax Gayrimenkul Tel: 0 (537) 988 99 21 (12.500 TL/ m²)
Emsal-2 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmazın 2 bina yanında, 3 yıllık plazanın 7. katında 3+1 brüt 125 m ² beyan edilen 100m ² olduğu düşünülen iş yerinin emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.220.000 TL'den satılıktır. Expat Gayrimenkul Tel: 0 (544) 434 84 34 (12.200 TL/ m²)
Emsal-3 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1 yıllık plazanın en üst katında. katında 5+1 brüt 180 m ² beyan edilen 150 m ² olduğu düşünülen iş yerinin sahibinden tarafından pazarlıklı olarak 1.550.000 TL'den satılıktır. Sahibinden Tel: 0 (532) 647 73 95 (10.333 TL/ m²)
Emsal-4 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1 yıllık binada brüt 125 m ² beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen 3+1 emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.190.000 TL'den satılıktır. Yaşam Gayrimenkul Tel: 0 (533) 264 39 50 (11.900 TL/ m²)
Emsal-5 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın E-5 ikinci binada 20 yıllık binanın 2. katında brüt 95 m ² beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen 2+1 emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 875.000 TL'den satılıktır. Remax Gayrimenkul Tel: 0 (541) 363 37 88 (12.500 TL/ m²)
Emsal-5 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmazın 11. Katındaki aynı m ² ye sahip ofisin 13.500 TL bedelle ile kiralıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul Tel: 0 (532) 151 72 19 (52.84 TL/ m²)
Emsal-6 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 185 m ² beyan edilen ofisin 11.000 TL bedelle ile kiralıktır. Expat Gayrimenkul Tel: 0 (544) 561 00 08 (59.45 TL/ m²)
Emsal-7 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 483 m ² beyan edilen ofisin 25.000 TL bedelle ile kiralıktır. Golf Gayrimenkul Tel: 0 (532) 426 42 67 (53.99 TL/ m²)
Emsal-8 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 150 m ² beyan edilen ofisin 10.000 TL bedelle ile kiralıktır. Noca Gayrimenkul Tel: 0 (530) 546 35 75 (66.666 TL/ m²)
Emsal-9 Satılık Plaza	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 5.900 m ² beyan edilen 9 katlı plazanın pazarlıklı 55.000.000 TL bedelle ile satılıktır KW Gayrimenkul Tel: 0 (533) 601 19 31 (9.322 TL/ m²)

5 DEĞERLEME

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölgeden temin edilen satılık ve kiralık emsal verilerin karşılaştırılması ve bölge temsilcilerinden edinilen bilgilerden hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, kullanım kabiliyeti ve potansiyel özellikleri, emsal verilere göre durumu ve emsal verilere göre özellikleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için ekspertiz değeri belirlenmiştir.

Konu taşınmaz tapu kayıtlarında 2 adet mesken iken fiyatta komple plazanın iş yeri olarak kullanıldığı ve her katta 2 adet mesken birleştirilerek tek hacimli ofis olarak kullanıldığı görülmüştür.

Konu taşınmaz tarafımıza iletilen 2 adet tapuyu değerlemede müşterek olarak baz alınıp birlikte teminat alınması gerekmektedir.

Çevrede bir çok mesken statüsündeki yerlerin iş yeri olarak kullanıldığını görülmüştür.

Taşınmazın Ekspertiz Değeri

11 NBB Değeri: $120,00 \text{ m}^2 \times 12.000 \text{ TL/ m}^2 = 1.440.000.-\text{TL}$




12 NBB Değeri: $135,00 \text{ m}^2 \times 12.000 \text{ TL/ m}^2 = 1.620.000.-\text{TL}$

TOPLAM : 3.060.000 TL~3.100.000 TL. olarak belirlenmiştir.

6 SONUÇ

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Rapor konusu; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 1046 Ada 198 Parselde yer alan 5. Kat 11 ve 12 numaralı “MESKEN” vasfıyla kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değerler ekspertiz analizi yaklaşımı kullanılarak tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ekspertiz Değeri	3.100.000,00.-TL	
	441.000 -USD (12.01.2021 Tarihli TCMB Döviz Kuru:1USD=7,028TL)	
Ekspert Görüş ve Notları	<u>Birlikte teminat alınması gerekir.</u> <u>Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.</u> <u>Tarafımıza 2 adet bağımsız bölüm tapusu ibraz edilmiştir ama yerinde yapılan incelemede ortadaki duvar yıkılarak katta tek bir ofis olarak dizayn edilmiştir.</u> <u>Tapu kayıtlarında mesken nitelikli iken fiiliyatta ofis olarak kullanılmaktadır.</u>	
Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Raporu Onaylayan)
D. Tuğberk ÖZKAYNAK Çevre Mühendisi (SPK lisans no:407714/17.01.2018) 	Celalettin Yavaş Coğrafyacı (SPK Lisans No:402855-17.06.2014) 	Eda ÖZ Kimya Yüksek Mühendisi (SPK lisans no:400494/02.05.2007)  LAL DEĞERLEME Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok Kat: 5 No: 58 06519 Sankaya - ANKARA Maliyet V.D: 608 044 9739

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- İş bu rapor SPK Mevzuatı dâhilinde hazırlanmamıştır. İpoteğe esas teşkil edemez.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz, rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

7 EKLER FOTOĞRAFLAR

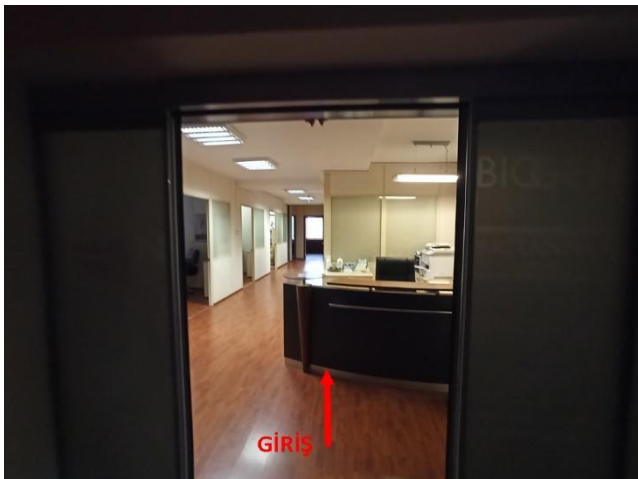
Taşınmaz Dış Cephe

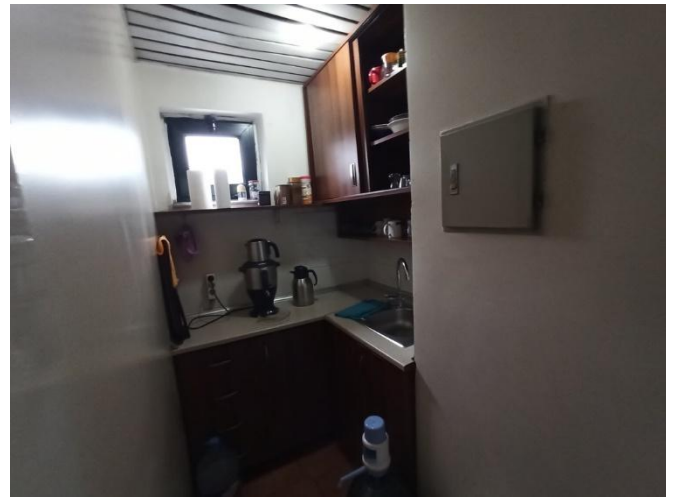


Ana Taşınmaz Girişi ve Taşınmaz Görünümü



Taşınmaz Girişi ve İç Mekan





ADRES KODU

İSTANBUL / ATAŞEHİR / İÇERENKÖY MAHALLESİ / ÇAYIR (Cadde) / 5 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 11



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip
294752001	1046	198	206	-	Bina Ana Giriş	-	BAY PLAZA	5	2077323166	11	Ofis ve İşyeri	Özel

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2077323166

İSTANBUL / ATAŞEHİR / İÇERENKÖY MAHALLESİ / ÇAYIR (Cadde) / 5 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 12



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip
294752001	1046	198	206	-	Bina Ana Giriş	-	BAY PLAZA	5	2075823217	12	Ofis ve İşyeri	Özel

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2075823217

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-12:35



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621058094	20210212-1537-F01671	5809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1046/198
Taşınmaz Kimlik No:	21865176	AT Yüzölçüm(m2):	2101.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇERENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//11
Cilt/Sayfa No:	83/8197	Arsa Pay/Payda:	30/1200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	FOLYESİNDE SARİ İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kadıköy 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-09-1996 00:00 - 6517	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI:20/10/998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
49865007	(SN:5582122) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN VE TİC LTD ŞTİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 12-05-2000 4897	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **fj6TmZ91ao5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-12:35



Kayı Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621058094	20210212-1537-F01671	5809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1046/198
Taşınmaz Kimlik No:	21865177	AT Yüzölçüm(m2):	2101.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇERENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//12
Cilt/Sayfa No:	83/8198	Arsa Pay/Payda:	30/1200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	FOLYESİNDE SARI İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kadıköy 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-09-1996 00:00 - 6517	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI:20/10/998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49865008	(SN:5582123) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN VE TİC LTD ŞTİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 14-06-2000 4997	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eJ76hjFEw0J kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TADİLAT YAPI RUHSATI

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

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENSE)

D/1979-5716

1. Ruhsat vereni kurum KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat Tarihi 23.02.2001	3. Ruhsat Numarası 2001-01-13	
4. Ruhsatın vaziyet müsadeesi H=Serbest irade ve 2 bodrum+zemini+14 normal katlı projenin zemin kat dükkanlarda ve çatı arası tadilatı.			5. Parsel No 206	7. Ada No 1046
9. İmar durumu tarihi 16.06.1999		10. İmar durumu numarası 11892	11. Isınma türü Kaloriferli	12. Yalıtım türü Doğalgaz
13. Tapu tesvi belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu tesvi belgesi tarihi 09.02.2001	15. Tapu tesvi belgesi numarası 2001/3239-R-187275	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı/Unvanı Orhan BAYAT ve Hiss.		20. Adı Soyadı/Unvanı Gömeç İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.	21. Kurum sicil numarası 98/26	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Ziyapaşa	
19. Adres		24. Adres Aytar cad. Aytar Apt. No: 20-13 1.Levent-İSTANBUL		
25. Yapılan her bir ünite için kullanılacak mülkiyet hakkı Zemin kat dükkanlarda ve çatı arasında tadilat		26. Ünite sayısı 2	27. Yürütme türü 447	28. Toplam mülkiyet hakkı 3628
		29. Yapılacak ünite sayısı 2	30. Toplam kat alanı 15	31. Yapım maliyeti 17
		32. Dükkan alanı 45,50	33. Toplam alan değeri 142.762.000	34. Yapım türü 4 B
		35. Ortak alanlar 2908	36. Toplam mülkiyet hakkı (arsa dahil) 996.907.046.000	37. Toplam alan değeri 2000
		38. Toplam mülkiyet hakkı (arsa dahil) 996.907.046.000	39. A4 ölçüsü 2000	40. A4 ölçüsü 15 cm. 181
42. İmar projesi 10.11.1999-1999/21881 130252		44. İmar projesi 07.12.1999-1999/21881 130252		
43. Teknik projesi 30.07.1999-20080		45. Adı Soyadı Ali Özkan Toptaş Mimar		
46. Doğru sistem		47. Adres Bağdat cad.No:125/2 Maltepe-İSTANBUL		
48. Hava geçirgenliği		49. Taahhüt tarihi 08.09.1997 gün,038220 sayılı t.u.s.b. belgesi		
49. Hava geçirgenliği		50. Katın mülkiyeti 11521		
		51. Oda sicil no		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİMLER				
52. Gelir tutarı	53. Maktu tarih	54. Maktu No	55. Tutar (TL)	56. Açıklama MÜHÜRLEMEYEN ÖZET İMZA
	23.02.2000	116088	104.150.000	Yapı otuz park otoparkı
				BAĞIMLAR İÇİN AF HAN KOÇGÖZÜ
				ÖZGÜN PARÇEL YÖNÜNDE SAĞLANMAYADIR.
				Tarih komşuların geleneği yapım izinleri olmadığından, otuz park otoparkı, 1. otuz park otoparkı
				İstisna edilmiştir.
57. 2004 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 24 maddelerine göre standartları karşılayan yapıların her bir ünitesinin için YAPI RUHSATI ve ruhsatın bahçe düzeni yapılmadan iskan verilemez.				
61. Ünitelerin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası Ayşun COŞKUN Teknik Eleman		62. Kontrol eden Adı Soyadı, Unvanı, İmzası Nazkiye MUTLU Yapı Kont.Şefi 23.02.2001		63. Onaylayan Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür Sadık S. AYHAN İmar İşleri Müdürü
		64. Yetkili Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür Betül GÖNÜSOY İmar İşl.Md.Nv. 28/02.2001		65. Mühür No 23

Bu belge yapı sahibine verilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)
D/79-5216

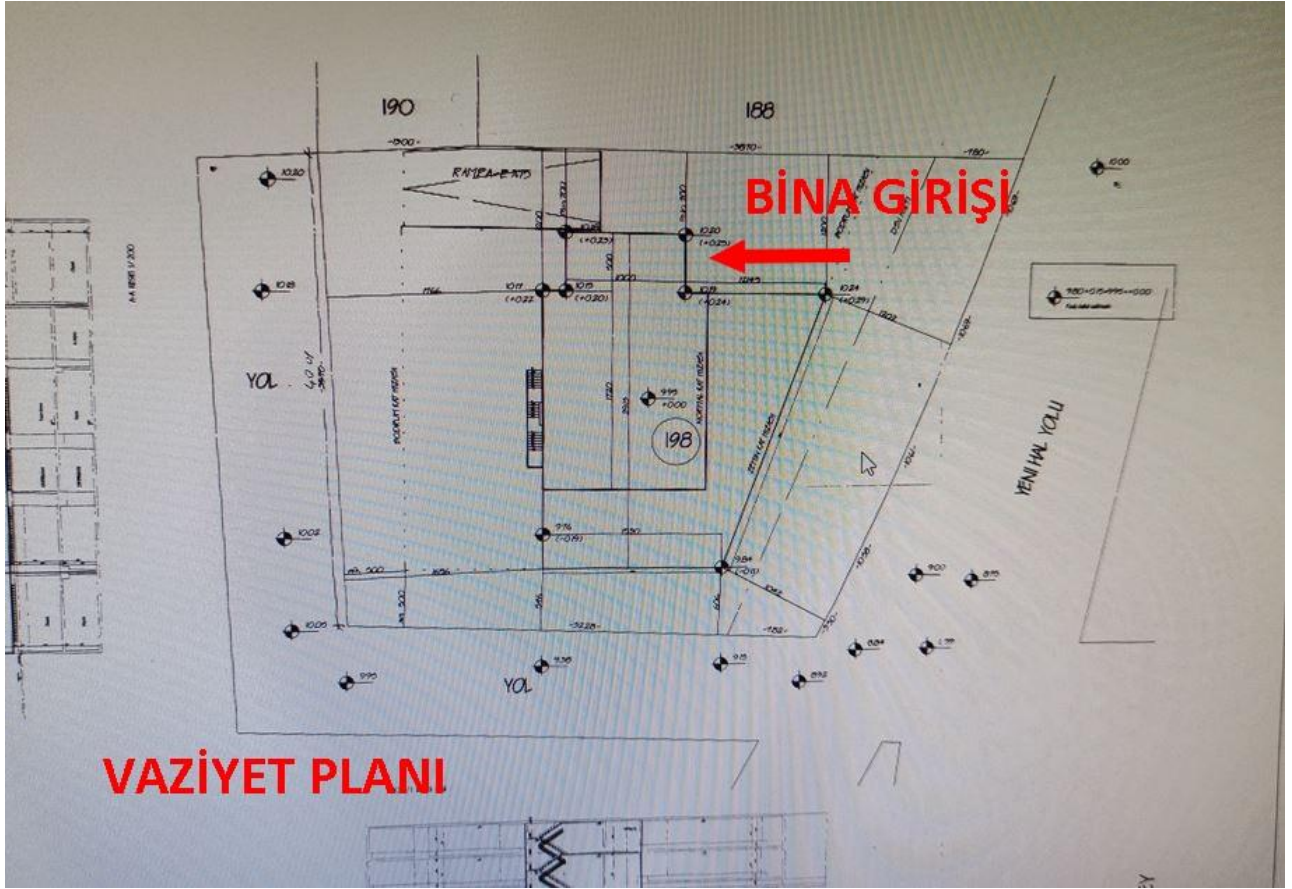
İşbu yapıda Türk standardına uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart geçici kabulde veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY MÜHÜRÜ MARİTELİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsat Tarihi 03.06.1998	3. Ruhsat Numarası 998-5-27								
4. Ruhsatın veriliş maddesi Yeni yapı	5. Mahalle İçerenköy	6. Paha No 206								
7. Adis No 1046	8. Parsel no 198									
9. İmar durumu tarihi 5.3.1997	10. İmar durumu numarası 97/2496	11. İmar türü Kaloriferli								
12. Yıkılma tarihi Doğalgaz										
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi 17.4.1998	15. Tapu tescil belgesi numarası 98/3761								
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
16. Adı Soyadı / Ünvanı İsmail BAYAT ve Hiss.			19. Adı Soyadı / Ünvanı Gömeç İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.		21. Kurum sicil numarası 98-26					
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Ziyapaşa		23. Vergi dairesi sicil numarası 4070033285					
19. Adres			24. Adres Aytar cad. Aytar Apt. No: 20-13 1. Levent-İST.							
25. Yapının her bir bölümünün kullanım maddesi	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yıl başına kira/ kira bedeli	29. Yıl başına cürdükat bedeli	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. Birim birim maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu	
Dükkan	2	447	2	15	17	45,50	32.266.377.-	4	B	
Daire	28	3346								
Ortak Alanlar		2973								
Toplam	30	6766								
25. İnşaat toplam maliyet kaymak (örneğe göre) 218.314.306.782.-			36. Akı olduğu yıl 1997	37. Yapım ana dönemi	38. Toplam maliyet (örneğe göre dahil)					
39. Mülklerin sınıfı B.A.K.		40. İskanların olduğu maddesi 15 cm. 1s1 yalıtımlı duvar elemanı.			41. Yıkılma yapının sınıfı					
RUHSAT EKI PROJELER					FENNİ MÜSÜLÜN (T.U.S)					
42. İmarat projesi 08.01.1998-97/16137			43. Adı Soyadı Ali Özkın Toptaş Mimar							
44. Statik projesi 12.01.1998-97/16137			45. Adres Bağdat cad. No: 125/2 Maltepe-İST.							
46. Tesisat projesi 23.10.1997-21630			47. Taahhüt İst. Büyük Şehir Bel. Başkan 08.9.1997 gün. 038220 sayılı tut. belgesi.			48. İmarat				
49. Doğru ölçüm		49. Alan toplamı 10.893 m ³	47. Harita planları tarihi toplamı 10.893m ³			50. Kurum sicil no 11521			51. Ölçeği No.	
49. Harita planları tarihi toplamının dokümanlığı yer			52. Ölçeği No.							
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER										
53. Gelir türü	54. Maltuz tarihi	55. Maltuz No	56. Tutar (TL)	57. Açıklama X Statik NO Bıyancı		58. Çıkarılan harar Tutarı: 20.000.000.000 TL KİŞİSEL GİRİŞİMİNE GİRİŞİMİNE KİŞİSEL GİRİŞİMİNE KİŞİSEL GİRİŞİMİNE KİŞİSEL GİRİŞİMİNE				
Yatırım hararı										
Emlak geliri	13.4.1998	584401	200.325.700							
Yatırım geliri	13.4.1998	584402	3.918.000.000							
Toplam			4118.325.700							
59. İmarat kanunları 21, 22, 23 ve 25 maddelerine göre inşaatkanlarınca yapı izinleri vermektedir. X 64 adet aban dikilmeden baho düzeni yapılmadan (tutan verilmez).										
60. Üçüncü sınıf Adı Soyadı, Ünvan, İmarat Naim AKDAYRAK Teknik Eleman 25.1998			61. Kontrol eden Adı Soyadı, Ünvan, İmarat Seher TÜRKER Yapı-Kont. Şefi 25.1998 Fatma ÖZDOĞAN İmarat İşleri Müdürü.			62. Üçüncü sınıf Adı Soyadı, Ünvan, İmarat Sadık AKYAN İmarat İşleri Müdürü Müşavir BÜYÜK Başkan Yardımcısı 03.04.1998 Bu belge yapı sahibine verilmştir.				

SAĞKAYA 3 KAPLI KÜRÜMLERİNİ VE KALDIRILMASI

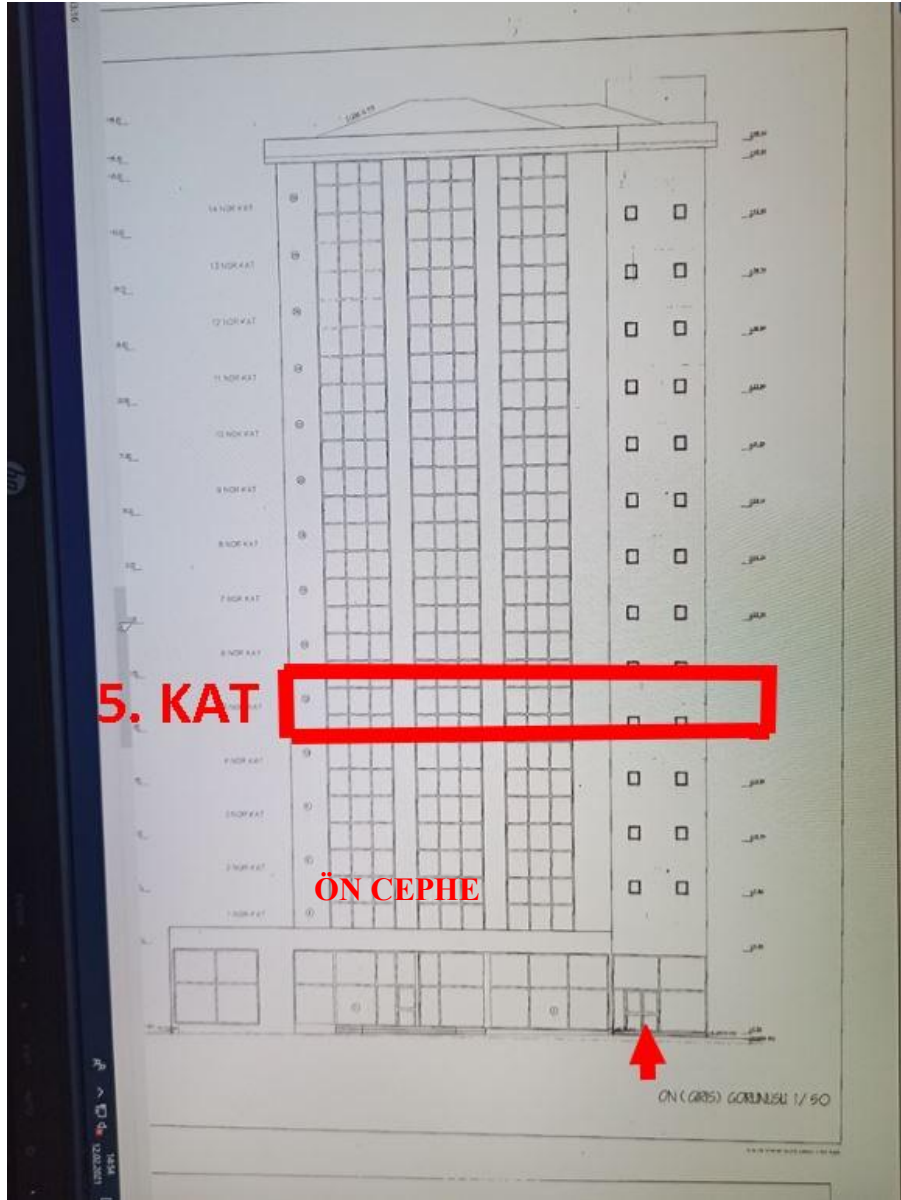
İNŞAAT MÜHÜRÜ

VAZİYET PLANI



KESİTLER

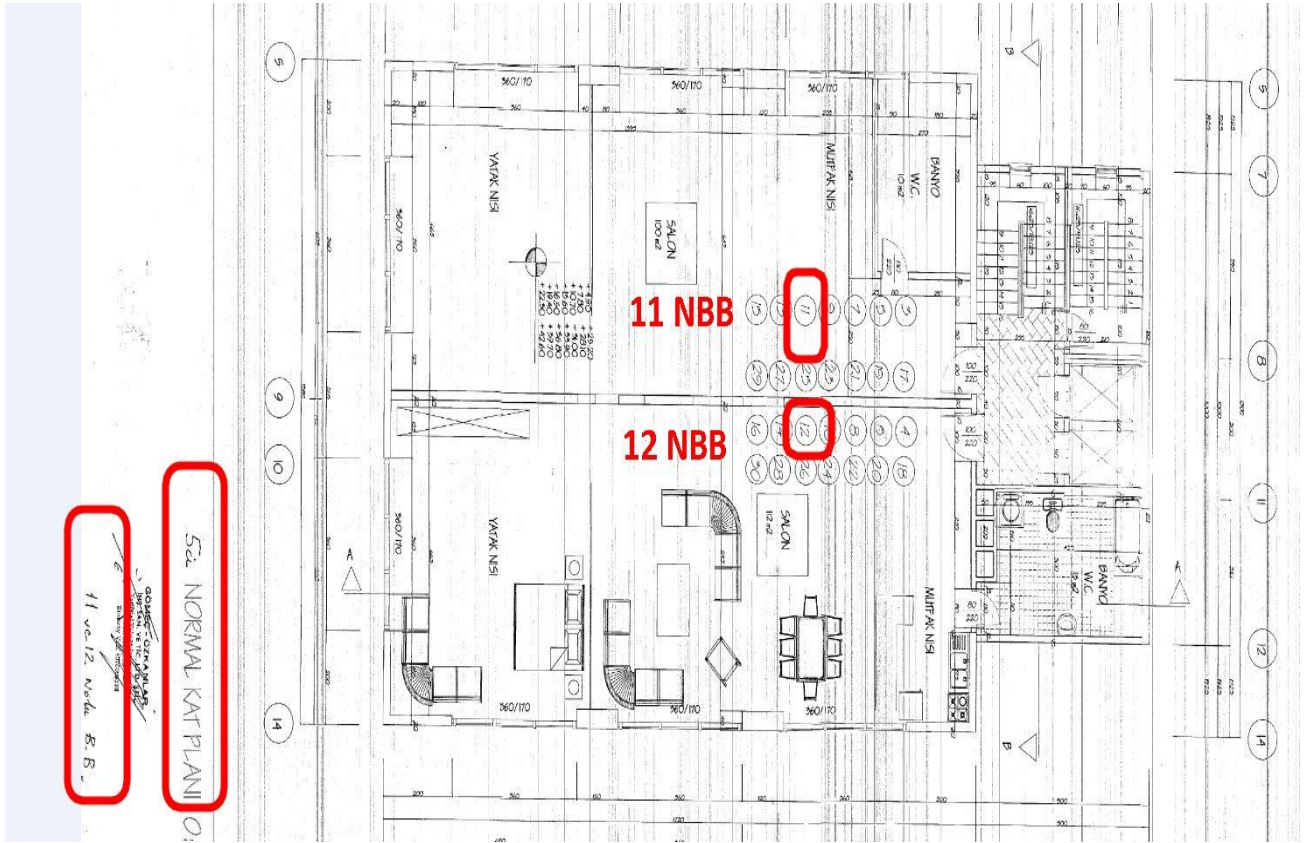
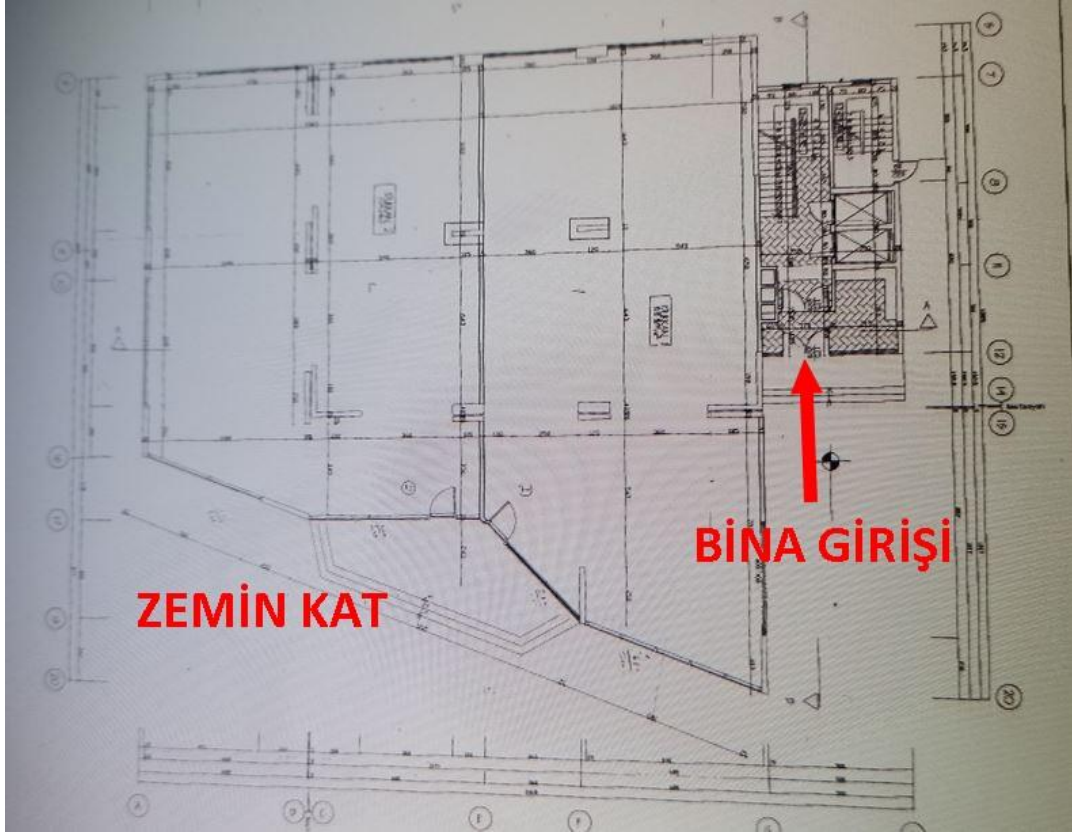


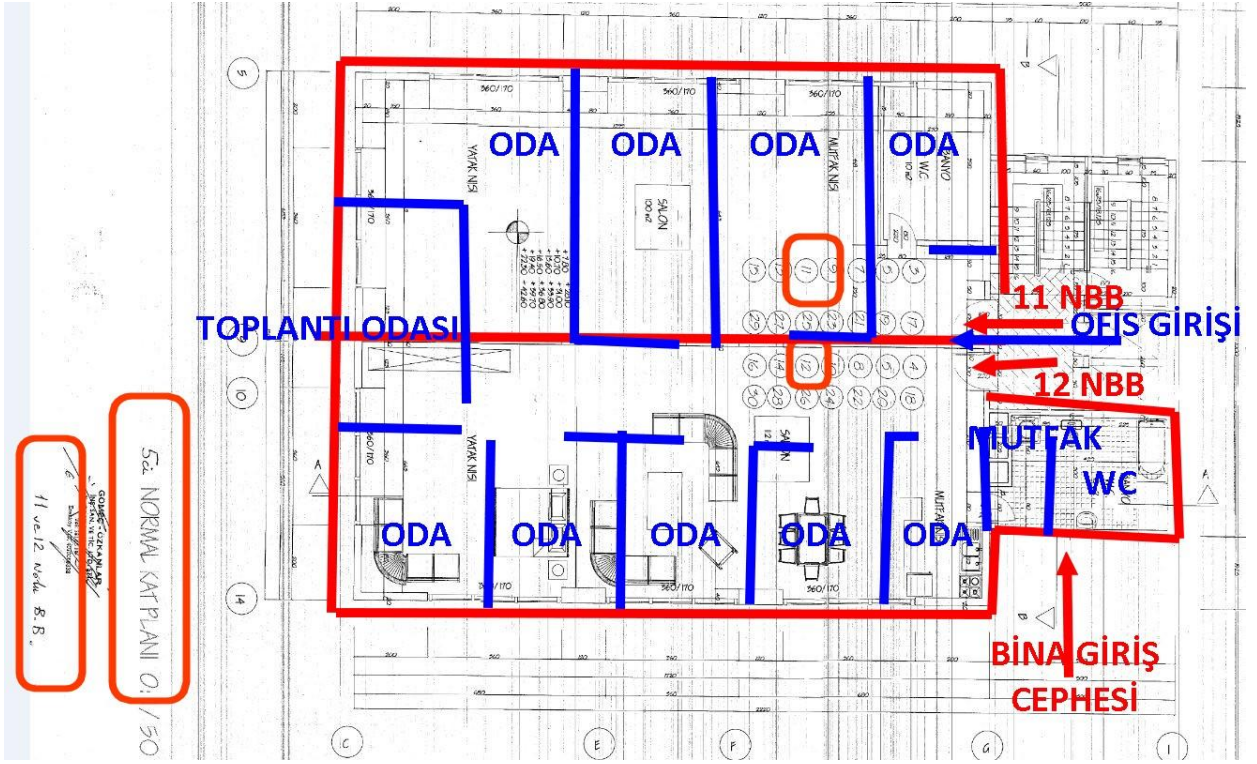


BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

No	Kat	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan
4. NOR. KAT	10	KONUT	30/1200	MURAT BAYAT		YOK
5. NOR. KAT	11	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				BZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
5. NOR. KAT	12	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				BZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
6. NOR. KAT	13	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				BZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
6. NOR. KAT	14	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				BZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK

KAT PLANLARI



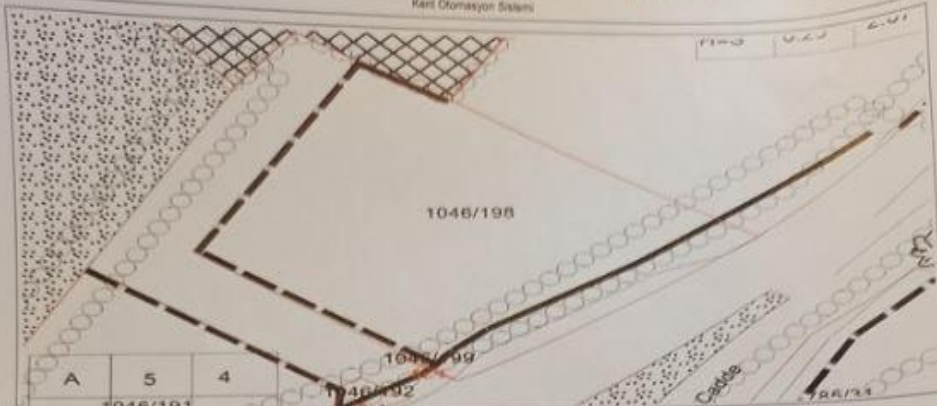


İMAR PLAN ÖRNEĞİ

Yeni_Parsel_Raporu

ATASEHIR BELEDİYESİ
MEKAN BÖRÜJÜ RAPORU
Kartı Otomasyon Sistemi

netcad



1046/198

1046/191

1046/192

1046/193

Caddesi

Genel Parsel Bilgileri			
Mahalle Adı	İçerenköy	Pafta Adı	G22A03A40
Ada/Parsel	1046/198	Tapu Pafta Adı	206
Parsel Genişliği	YÖNETMELİK	Parsel Derinliği	YÖNETMELİK
Parsel Yüzölçümü	2101.27 m ²		

Parsel Özel Bilgileri											
Ket Alınacak Yer	Arazi Fonksiyon Adı	Parselin Fonk. Kalan Alanı	İmar Yük.	Taks	Kaks	Ön Bahçe	Yan Bahçe	Arka Bahçe	İnşaat Nizamı	Özel Not	Kat Adedi
Not	KONUT ALANI	1848.300	H Serbest	0.25	2.07	min.5m	min.4m	min.4m	AYRIK	- 23.Maddeye tabidir. - 16.12.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Küçükçekirliki/İçerenköy Mahalleleri ve Takın Çevresi Nazım İmar Planı onanmış ekip, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 17.06.2020 tarih ve 2019/2112 Esas Sayılı Kararı ile 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiştir.	0

Sınır Bilgileri										
Plan Adı	Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı	Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarihi	Müdürlük Onay Tarihi	Müdürlük Onay No	İlçe Belediyesi Meclis Kararı	İlçe Belediyesi Karar Tarihi	İlçe Belediyesi Meclis Karar No	İBB Onay Tarihi	Büyükşehir Belediyesi Onay Tarihi	Plan Notu
KADIKÖY-KOZYATAĞI-BOSTANCI ARASI HAL EŞDÜZEY KAVŞAĞI KUZUY TOPLAMA YOLU DÜZENLEMESİ VE ÖN PROJESİ	255	16.05.1997				13.11.1996	159		04.08.1997	Plan Notu İçin Takavüz
HAREM-KARTAL KAVŞAĞI ARASI D-100 KUZUY-GÜNEY YANYOLLARI VE ÇEVRESİNDE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ	2007/1318	18.05.2007							26.05.2007	Plan Notu İçin Takavüz
İÇERENKÖY MAHALLESİ İSLAH İMAR REVİZYON İMAR PLANI	278	25.02.1992				16.08.1990	23		13.07.1992	Plan Notu İçin Takavüz

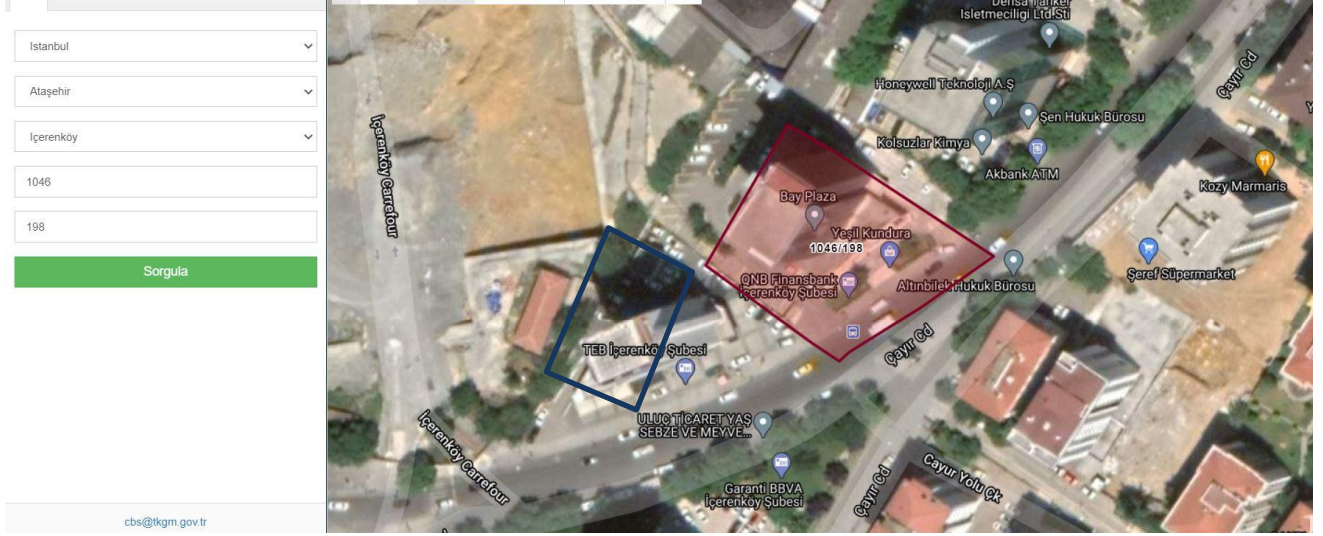
Jeoloji Bilgileri	
Jeoloji	Dosya
(UA) UYGUN ALAN	Jeoloji İçin Takavüz...

Hazırlayan Bilgileri

file:///C:/Users/MUSTAF-1.ALT/AppData/Local/Temp/SM000078.html

1/2

TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL SORGULAMA EKLAN ALINTISI



ENERJİ BELGESİ

1973-5716

bep BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis
İnşaat Yılı : 1998
Kapalı Kullanma Alanı : 4.056,03
Ada, Parsel : 1046/206/198
Adresi : İçerenköy Mah. Halyolu No:5 Ataşehir/İSTANBUL


Bina Sahibinin

Adı Soyadı : Bay Plaza
Adresi : Ataşehir/İSTANBUL

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekiyorsa)

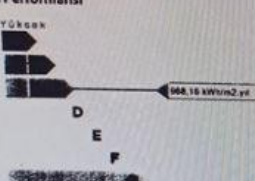
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı

Yüksek

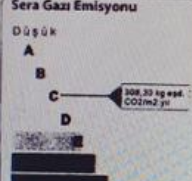


168,18 kWh/m².yıl

D E F

Sera Gazı Emisyonu

Düşük




308,33 kg eq. CO₂/m².yıl

A B C D

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Tablo

				Sınıf
	3.926.866,15	4.233.342,79	968,16	ABCDEF G
Sıtma Sistemi, Isıtma Sistemi	3.697.820,45	3.697.820,45	911,68	ABCDEF G
Sıcak Su Sistemi	3.695,23	3.695,23	0,91	ABCDEF G
Soğutma Sistemi, Soğutma Sistemi	185.269,79	437.236,69	45,68	ABCDEF G
	0,00	0,00	0,00	
	40.080,69	94.590,42	9,88	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 534CA703013F1
Yararlı Tarihi : 27.04.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 28.04.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : FATİH DEMREL
Firma : SİYAHAT ENERJİ VERİMLİLİK VE DÜZENLİLİK MÜHÜR
Ofis Sicil No : MİMO-41-0055