



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm

Kadıköy / İstanbul

2025REV615 / 07.08.2025



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No:3 Apa Nef Plaza K:5 Şişli/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan **“4 Adet Konut”**un toplam pazar değerine yönelik **2025REV615** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 5.820,44 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 188,73 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	07.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.145.000 TL	Yirmiüçmilyonyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.376.450 TL	Yirmiüçmilyonüçyüzetmişaltıbindörtüyüzelli.-TL

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 30.05.2025 tarih, ORD-2025-00620 no.lu 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
Büşra GÜNDOĞDU

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 şartlarını 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 30.06.2025 tarihli değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Sahraçedit Mahallesi Mümin Deresi Sokak No:2 Altower Projesi Kat:1 Daire:7, Kat: 2 Daire: 20, Kat: 5 Daire: 53, Kat: 6 Daire: 57 Kadıköy/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraçedit Mahallesi, 838 ada, 21 no.lu parsel 7, 20, 53 ve 57 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.820,44 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,35 KAKS: 2,07 H _{maks} : 15 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 330	Yapım yılı: -
	Yol kotu üstü kat sayısı: 32	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 330 araç	Asansör Kapasitesi: 1 yük, 4 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	7 no.lu bağımsız bölüm	47,16 m ² (Yasal ve mevcut duruma brüt kapalı alan)
	20 no.lu bağımsız bölüm	47,16 m ² (Yasal ve mevcut duruma brüt kapalı alan)
	53 no.lu bağımsız bölüm	47,16 m ² (Yasal ve mevcut duruma brüt kapalı alan)
	57 no.lu bağımsız bölüm	47,24 m ² (Yasal ve mevcut duruma brüt kapalı alan)

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	119.000-125.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	07.08.2025
DEĞER TARİHİ	30.06.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.145.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	23.376.450.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 07.08.2025 tarihinde, 2025REV615 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraicedit Mahallesi, 838 ada, 21 no.lu parsel üzerinde konumlu 7, 20, 53 ve 57 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK (Lisans No: 912800) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Büşra GÜNDOĞDU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 02.06.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.08.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraicedit Mahallesi, 838 ada, 21 no.lu parsel üzerinde konumlu 7, 20, 53 ve 57 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 30.06.2025 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin 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	10.09.2024	2024REV768	Ece KADIOĞLU Güneş ÖZÇELİK	16.720.000
Rapor 2	06.03.2025	2024REV1071	Ece KADIOĞLU Güneş ÖZÇELİK	19.440.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Esentepe Mahallesi Ali Kaya Sokak No:3 Apa Nef Plaza K:5 Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

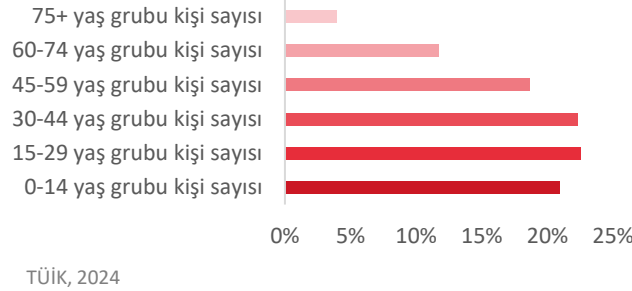
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

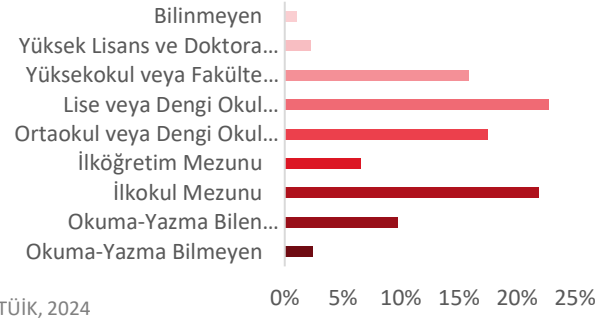
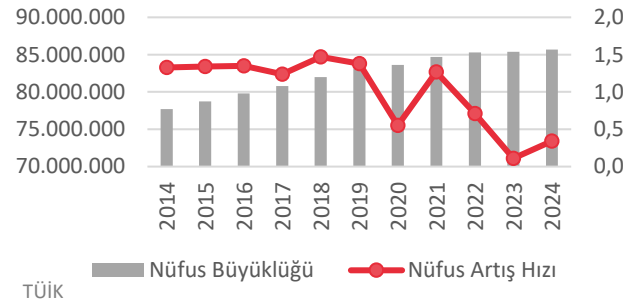
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

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

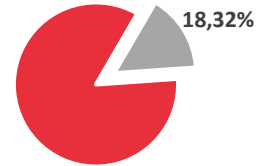
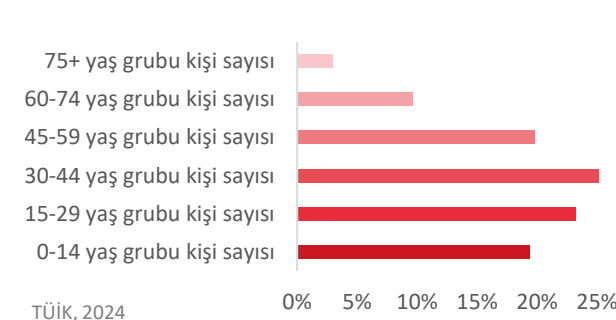


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

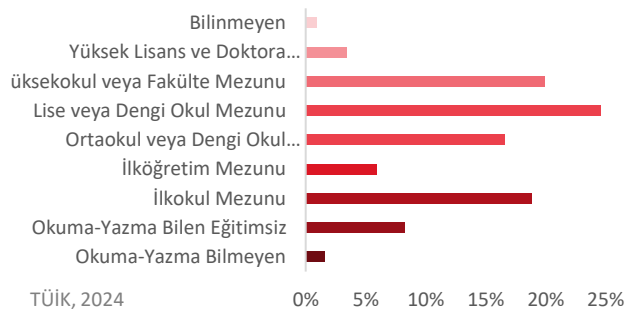


İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

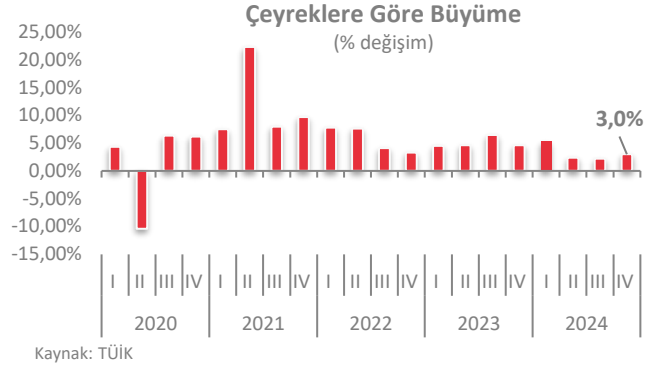


■ Ülkede Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

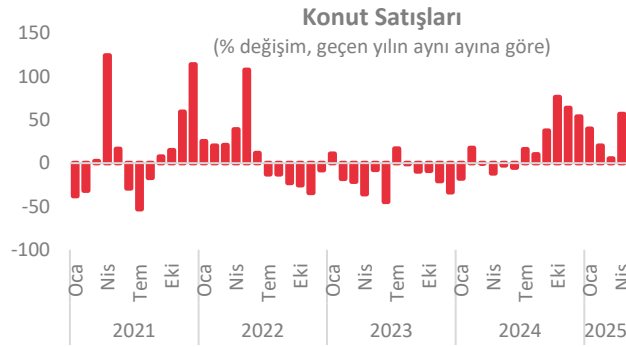
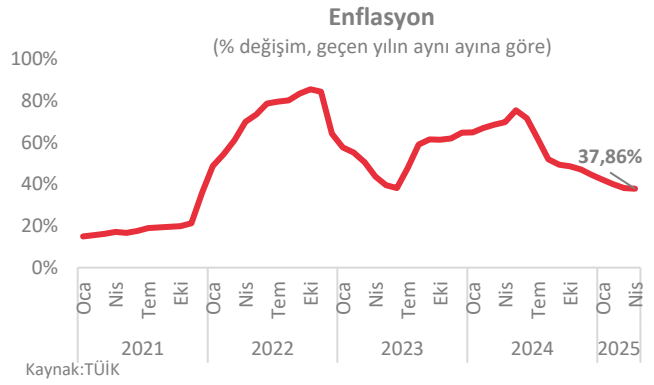


2.2 Ekonomik Veriler¹

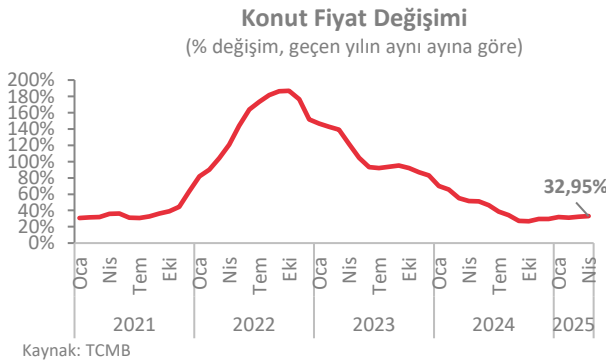
2024 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,7 genişlemiştir. İkinci çeyrek rakamı da -%0,2'den -%0,1'e güncellenmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,0'dan %3,1'e, arındırılmamış seride de %2,2'den %3,0'a yükselmiştir. Bu sonuçlarla 2024 yıl genelinde büyüme %3,2 seviyesinde oluşmuştur. Dolar bazında GSYH 2024 yılında 1 trilyon 322 milyar, kişi başına GSYH 15 bin 463 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.



Nisan ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda mart ayındaki %38,1'den %37,9'a inmiştir. Nisan ayında manşet enflasyona en yüksek katkı konut grubundan gelirken gıda harcamaları grubunda artış tahminlerin altında kalmıştır. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda mart ayındaki %23,5'ten %22,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 15,4 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Konut satışları Nisan 2025'te bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %56,6 artış göstermiştir. Yıllık değişim bir önceki ay ise %5,1 seviyesinde gerçekleşmişti. Nisan ayında alt gruplarda en fazla yıllık artış %147,0 ile ipotekli satışlarda görülürken diğer satışlar ise %47,3 artış göstermiştir. Çalışma günü başına satışlar nisan ayında da, son 9 aydır olduğu gibi, uzun dönem ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir. Son bir yıllık dönemde yabancılara yapılan satışların toplam satışlarda payı ise %1,4 seviyesine gerilemiştir.



Konut fiyatları Nisan ayında bir önceki aya kıyasla %1,5 oranında, yıllık bazda ise %32,9 oranında artış kaydetmiştir. Yıllık değişim bir önceki ayda %32,3 seviyesinde kaydedilmişti. Konut fiyatlarının reel eğilimi son iki aydır olduğu gibi nisan ayında da negatif bölgede seyretmiştir. Ülke genelinde -%0,6 olarak ölçülen bu eğilim, üç büyük illerden İzmir'de -%0,4, İstanbul ve Ankara'da ise -%0,2 seviyesinde ölçülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Kadıköy			
Mahallesi	Sahraicedit			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	838			
Parsel No	21			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.820,44 m ²			
Kat No	1	2	5	6
Bağımsız Bölüm No	7	20	53	57
Arsa Payı	468550662431/1 53324358656000	496499573077/1 53324358656000	496499573076/1 53324358656000	496499573076/15 3324358656000
Bağımsız Bölüm Nitelik	Daire	Daire	Daire	Daire
Malik/Hisse (7, 20, 53 ve 57 no.lu bağımsız bölümler)	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (Tam)			

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.08.2025 tarih, saat 11:43 ve 11:44 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm taşınmazlar üzerinde müstereken:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 06.12.2016 (06.12.2016 tarih ve 39637 yevmiye no ile)
- İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 20.01.2021 tarih ve 2020/300 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.01.2021 tarih ve 2655 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 0,01 TL bedel karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım ve Anonim Şirketi lehine kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 kuruş bedelle) (16.02.2018 tarih ve 5526 yevmiye no ile)
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 32. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.12.2022 tarih 2022/488 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devir ve temlikin önlenmesi) (08.12.2022 tarih ve 61346 yevmiye no ile)

20, 53 ve 57 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.05.2022 tarih ve 2020/300 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.05.2022 tarih ve 26574 yevmiye no ile)

7 ve 57 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Şerhler Hanesinde;

- İcrai Haciz: İstanbul 13. İcra Dairesi'nin 13.03.2024 tarih 2024/6919 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 10.588.801,98 TL bedel ile alacaklı: Hasan Hüseyin ÜNAL lehine haciz işlenmiştir. (13.03.2024 tarih ve 13207 yevmiye no ile)

7 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Ferinaz Derya'nın Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine veraset vergi ilişiği kesilmiştir. 08.11.2019 E-951712) (18.11.2019 tarih ve 44429 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 4. bodrum katta 7 no.lu otopark. (06.12.2016 tarih ve 39637 yevmiye no ile)

20 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 4. bodrum katta 20 no.lu otopark. (06.12.2016 tarih ve 39637 yevmiye no ile)

53 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 4. bodrum katta 53 no.lu otopark. (06.12.2016 tarih ve 39637 yevmiye no ile)

57 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 4. bodrum katta 57 no.lu otopark. (06.12.2016 tarih ve 39637 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı beyanlarının taşınmazların devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde "İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 20.01.2021 tarih ve 2020/300 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazların devrine engel olup olmamasının değerlendirebilmesi için söz konusu dava dosyasının incelenmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, 16.02.2018 tarih ve 5526 yevmiye no ile kayıtlı "0,01 TL bedel karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım ve Anonim Şirketi lehine kira sözleşmesi vardır" şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar ilgili kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 08.12.2022 tarih ve 61346 yevmiye no ile kayıtlı "İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 32. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.12.2022 tarih 2022/488 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devir ve temlikin önlenmesi)" şerh kaydı bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde "İhtiyati Tedbir" şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazların devrini kısıtlamaktadır. Konu bağımsız bölümlerin devri için söz konusu takyidat kaydının terkin edilerek ihtiyati tedbir şerhinin kaldırılması gerekmektedir.

Değerleme konusu 7 ve 57 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar üzerinde 13.03.2024 tarih ve 13207 yevmiye no ile kayıtlı “İcrai Haciz: İstanbul 13. İcra Dairesi’nin 13.03.2024 tarih 2024/6919 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 10.588.801,98 TL bedel ile alacaklı: Hasan Hüseyin ÜNAL lehine haciz işlenmiştir.” şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu 7 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz üzerinde 18.11.2019 tarih ve 44429 yevmiye no.lu “Diğer (Konusu: Ferinaz Derya’nın Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine veraset vergi ilişkisi kesilmiştir. 08.11.2019 E-951712)” beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazın devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde “İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 20.01.2021 tarih ve 2020/300 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazların değerine bir etkisinin olup olmadığının değerlendirebilmesi için söz konusu dava dosyasının incelenmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 08.12.2022 tarih ve 61346 yevmiye no ile kayıtlı “İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 32. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 08.12.2022 tarih 2022/488 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devir ve temlikin önlenmesi)” şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazların değerine bir etkisinin olup olmadığının değerlendirebilmesi için söz konusu dava dosyasının incelenmesi gerekmektedir.

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.08.2025 tarih, saat 11:43 ve 11:44 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin 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.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede H: 15 kat E: 2,07 “Konut Alanı” imarlı, yaklaşık 6-8 katlı binalar yoğun olarak yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu’na yakın olan bölgelerinde ise KAKS:2,07 ve TAKS:0,35 “Konut + Ticaret Alanı” imarlı 4-5 katlı binalar yer almaktadır.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 02.06.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri”

1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı”

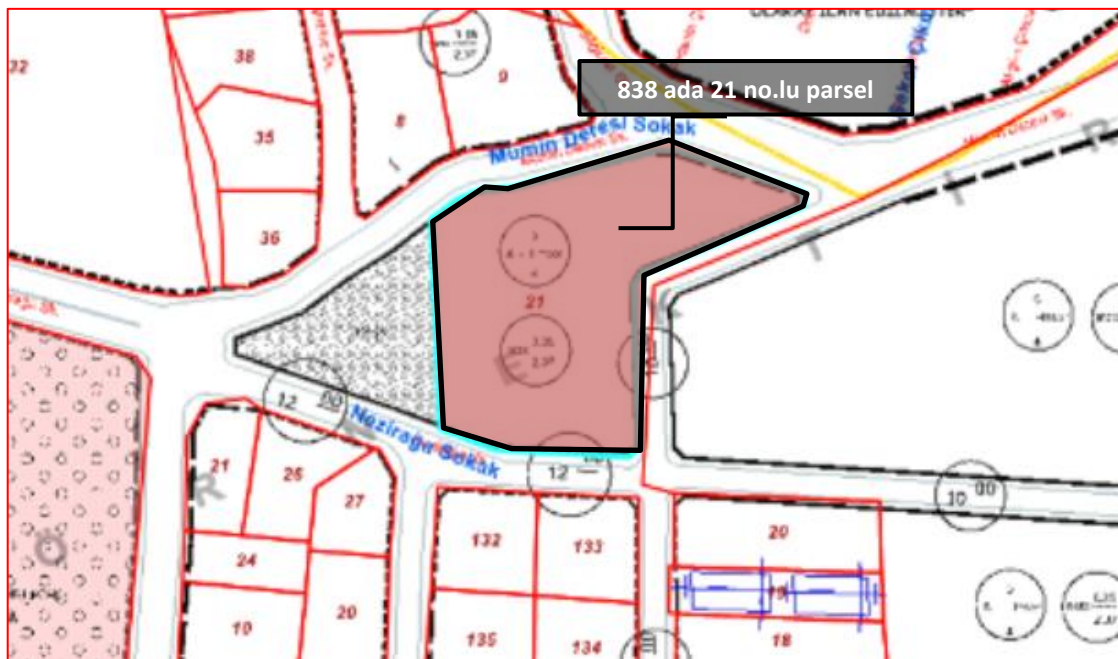
Plan Onay Tarihi: 11.05.2006

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,07
- TAKS: 0,35
- H_{maks} : 15 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 4 m'dir.

**Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 02.06.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parselde veya parselde komşu alanlarda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde yapılacak olan uygulamalarda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerektiği bilgisi ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.*



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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, 11.05.2006 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri” ve 11.05.2006 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok: 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı” kapsamında kalmakta olup “Konut Alanı” lejandına sahiptir. Söz konusu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Kadıköy Belediyesi'nde 02.06.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.12.2007	Bila	Bila	Yeni yapı	A, B ve C Bloklarından oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	10.06.2008	860024 25-16	25.290	Tadilat	A Blok'a ait H: serbest irtifalı yerde 4 bodrum kat + zemin kat + 29 normal kat ve 2 adet

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.06.2008	2008/9 81595	4.884,19	Tadilat	tesisat kattan oluşan B.AK. konut inşaatına ait düzenlenmiştir. B Blok'a ait H: Serbest irtifalı yerde bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşan B.A.K konut+ dükkan inşaatına ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	10.06.2008	2008/9 81595	13.111,40	Tadilat	C Blok'a ait H: Serbest irtifalı yerde 4 bodrum kat + zemin kattan oluşan B.A.K konut+ dükkan inşaatına ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	30.03.2016	2016/2 506962	34.853,57	Avan	330 bağımsız bölümden meydana gelen yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	19.07.2016	2016/2 557792	34.853,57	Tadilat	H: Serbest irtifalı yerde mevcut A-B-C Bloktan oluşan inşaatın B ve C Bloğu kaldırılarak A Blokte silüet değiştirilmeden B.A.K konut inşaatına ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2009	000347 -09-A	20.510	Yeni Yapı	116 bağımsız bölümden meydana gelen 9.652 m ² apartman binası + 10.858 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2009	000347 -09-B	4.846	Yeni Yapı	1 bağımsız bölümden meydana gelen 462 m ² dükkan + 370 m ² iki daireli bina + 4.014 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2009	000347 -09-C	6.438	Yeni Yapı	1 bağımsız bölümden meydana gelen 401 m ² dükkan + 6.037 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2009	000347 -09-A	20.510	Şantiye Şefi Değişikliği	116 bağımsız bölümden meydana gelen 9.652 m ² apartman binası + 10.858 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2009	000347 -09-B	4.846	Şantiye Şefi Değişikliği	1 bağımsız bölümden meydana gelen 462 m ² dükkan + 370 m ² iki daireli bina + 4.014 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2009	000347 -09-C	6.438	Şantiye Şefi Değişikliği	1 bağımsız bölümden meydana gelen 401 m ² dükkan + 6.037 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.10.2016	000804 -16	35.243,00	Tadilat	330 bağımsız bölümden meydana gelen 14.249 m ² mesken + 20.994 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	03.04.2017	000804 /16	35.243,00	İsim Değişikliği	330 bağımsız bölümden meydana gelen 14.249 m ² mesken + 20.994 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2018	000804 /16	35.243,00	İsim Değişikliği	330 bağımsız bölümden meydana gelen 14.249 m ² mesken + 20.994 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.02.2021	000347 -07	35.243,00	İsim Değişikliği	330 bağımsız bölümden meydana gelen 14.249 m ² mesken + 20.994 m ² ortak alandan oluşan yapıya ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Koşuyolu Mahallesi Sabitbey Sokak No: 7/2 Kadıköy/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren BST Beton Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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; 19.07.2016 tarihli “Onaylı Mimari Projeler” ve 24.11.2009, 05.10.2016, 03.04.2017, 30.11.2018 ve 24.02.2021 tarihli “Yapı Ruhsatları” mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazların inşai çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu taşınmazların inşai çalışmalarının tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenerek kat mülkiyeti tesis işlemlerinin yapıpı yasal süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere 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 değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

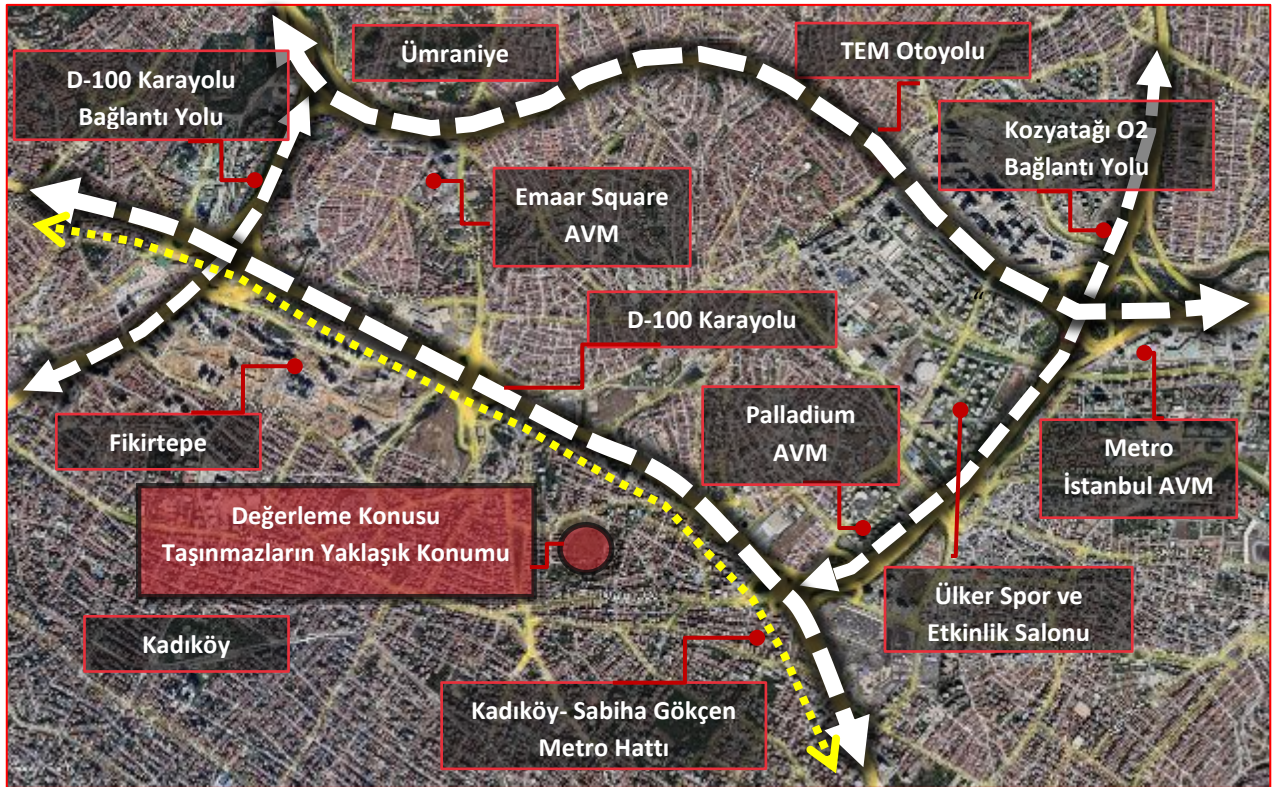
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Sahraçedit Mahallesi Mümin Deresi Sokak No:2 Altower Projesi Kat:1 Daire:7, Kat: 2 Daire: 20, Kat: 5 Daire: 53, Kat: 6 Daire: 57 Kadıköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan Kadıköy ilçesinde konumlanmaktadır. İstanbul'un ulaşılabilirliği en yüksek ve en merkezi konumdaki ilçelerinden biri olan Kadıköy ilçesi geçmişte daha çok konut fonksiyonlu bir bölge niteliğindeki günümüzde bölgede ofis ve ticaret fonksiyonu giderek artış göstermeye başlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge gerek merkezi konumu gerek ulaşım akslarına yakınlığı açısından özellikle son yıllarda gelişimini sürdüren ve yatırımcıların talep gösterdiği bir bölgedir. Bölgede genellikle iç kesimlerde 30-40 yıllık konutlar yoğunlukta olup ulaşım aksları üzerindeki yapılarda giriş katlar ticari alan, üst katlar ise konut ya da ofis olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazlar ofis ve iş merkezlerinin yoğunlukta olduğu, D-100 Karayolu'na ulaşımı sağlayan görünürlükleri yüksek olan Mümin Deresi Sokak üzerinde konumlanmaktadır.



Taşınmazların yakın çevresinde Bahçeşehir Üniversitesi Tıp Fakültesi, Palladium Alışveriş Merkezi, Emaar Square Alışveriş Merkezi, Metro Gross Market, Ülker Spor ve Etkinlik Salonu, Hilton İstanbul, Optimum alışveriş Merkezi, Bahçeşehir Üniversitesi Medical Park Hastanesi ve Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi İstanbul gibi bilinirliği yüksek yerler ve yapılar almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye metro, metrobüs gibi ulaşım araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla erişim sağlanmaktadır. Taşınmazlar Kadıköy-Sabiha Gökçen metro hattında konumlu Göztepe İstasyonuna yaklaşık 2 km, Beylikdüzü-Söğütöçeşme metrobüs hattında konumlu Uzunçayır Metrobüs Durağı'na yaklaşık 4,5 km mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-100 Karayolu	~0,75 km
Yenisahra Metro İstasyonu	~1,00 km
Göztepe Metro İstasyonu	~1,30 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~8,70 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~28,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

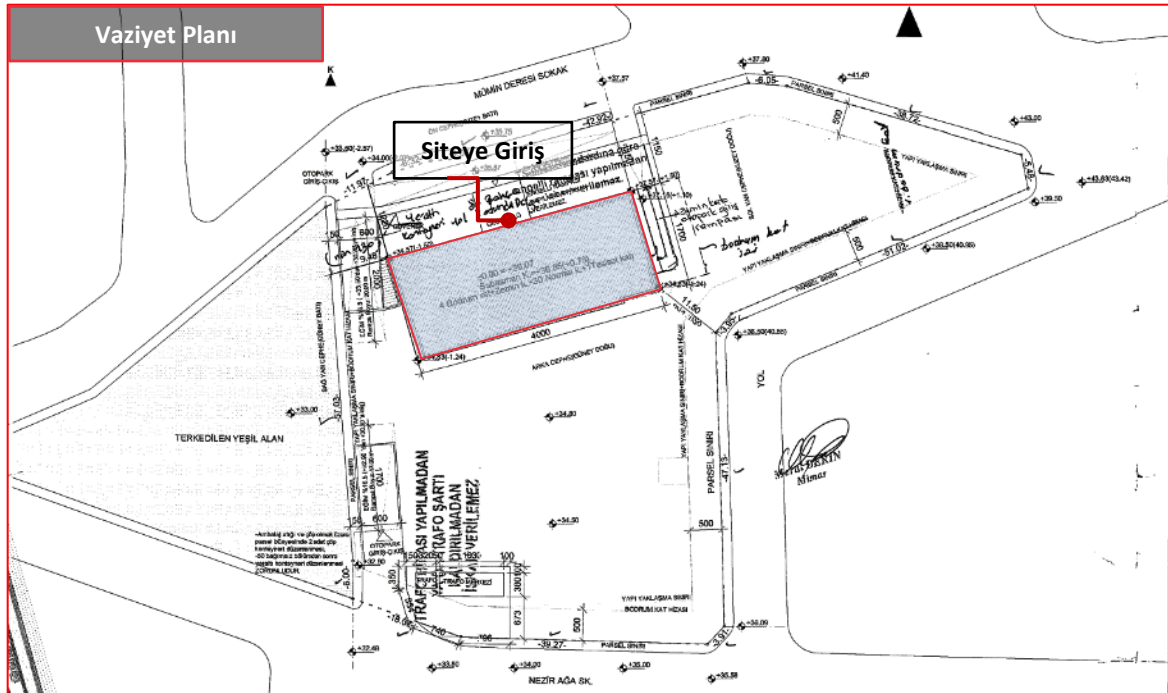
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraicedit Mahallesi, 838 ada 21 no.lu parsel üzerinde yer alan Altower Projesi'nde konumlu, 7, 20, 53 ve 57 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kaydı ve onaylı mimari projesine göre "Daire" olarak nitelendirilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel 5.820,44 m² yüz ölçümüne sahip olup söz konusu parselin herhangi bir geometrik forma benzerliği bulunmamaktadır. Parselin Mümin Deresi Sokak'a yaklaşık 115 m, Nezirağa Sokak'a yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza Mümin Deresi Sokak üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Altower Projesi; ayırık nizam, betonarme inşaat tarzında inşa edilmiş olup tek bloktan oluşmaktadır. Söz konusu Altower Projesi'nde yük-şahıs asansörü, güvenlik, kapalı otopark gibi imkanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın inşai çalışmalarının devam ettiği görülmüş olup %98 tamamlanma seviyesindedir. Söz konusu taşınmazların inceleme işleri devam etmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 34.853,57 m²'lik inşaat alanına sahip olup 4 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + tesisat katı olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Söz konusu proje 330 adet konut nitelikli bağımsız bölümden meydana gelmektedir.

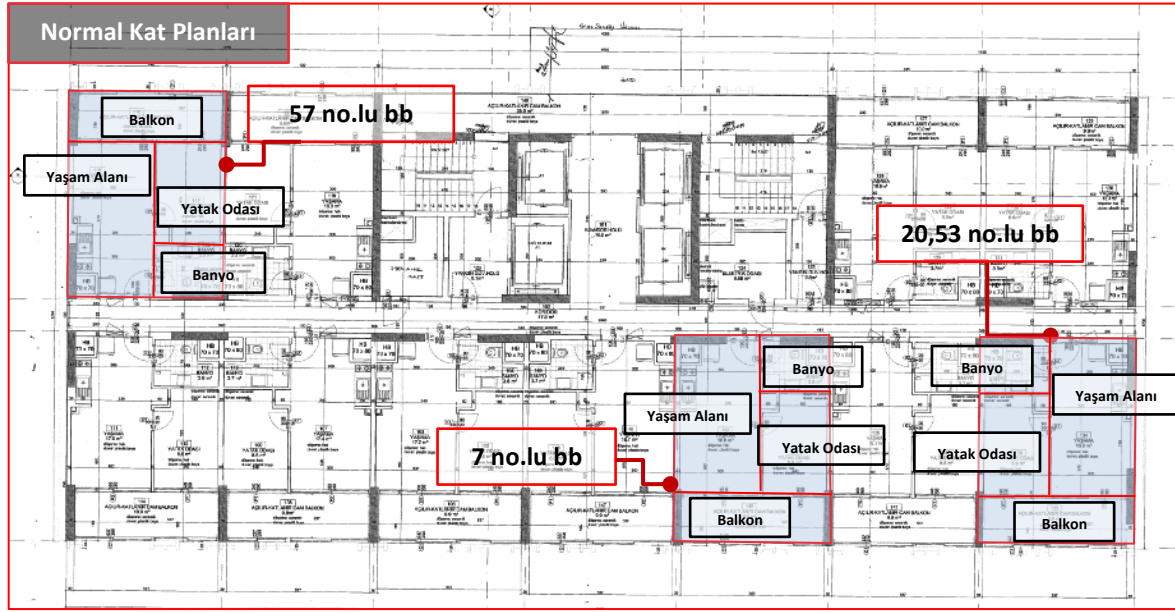
Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar iki tipten oluşmaktadır. 7 no.lu taşınmaz ara daire olup 53 no.lu taşınmazlar köşe daire vasıflıdır. 57 numaralı daire ana taşınmazın kuzey cephesinde yer alırken, 7, 20 ve 57 numaralı bağımsız bölümler binanın güney cephesinde konumlanmaktadır.

Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 7 no.lu bağımsız bölüm 1. normal katta, 20 no.lu bağımsız bölüm 2. normal katta, 53 no.lu bağımsız bölüm 5. normal katta ve 57 no.lu bağımsız bölüm ise 6. normal katta konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre

2+1 daire tipinde projelendirilmiş olup yatak odası, yaşam alanı, banyo, açılır-kapanır balkon mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu 53 ve 57 no.lu bağımsız bölümlerin kısmi şehir manzarası bulunmaktadır.

Mevcut durumda söz konusu taşınmazların kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesinde yer alan açılır kapanır cam balkon hacmi daire alanı içerisine dahil edilmiştir. Söz konusu taşınmazların mevcut durumda, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre alansal bir büyümesi bulunmamaktadır.

Değerleme çalışmasına konu olan bağımsız bölümlere ilişkin kat planı ve alan bilgileri aşağıda detaylıca sunulmuştur.



Kat planları ve daire alanları aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN KAT VE ALAN BİLGİLERİ					
Kat	Bağımsız Bölüm No	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Cephe	Manzara
1. Normal Kat	7	38,9	47,16	G-Ara	Manzara yok
2. Normal Kat	20	39,0	47,16	G-Köşe	Manzara yok
5. Normal Kat	53	39,0	47,16	G-Köşe	Kısmi Şehir
6. Normal Kat	57	39,3	47,24	K-Köşe	Kısmi Şehir

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + tesisat katı (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	34.853,57 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	-
Dış Cephe	Cam cephe giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 adet yük asansörü, 4 adet şahıs asansörü
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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	Daire (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	47,16 m ² (7 no.lu bağımsız bölüm -Yasal ve mevcut duruma göre brüt kapalı alan) 47,16 m ² (20 no.lu bağımsız bölüm - Yasal ve mevcut duruma göre brüt kapalı alan) 47,16 m ² (53 no.lu bağımsız bölüm - Yasal ve mevcut duruma göre brüt kapalı alan) 47,24 m ² (57 no.lu bağımsız bölüm -Yasal ve mevcut duruma göre brüt kapalı alan)
Zemin	Laminat parke, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Tavan aydınlatması

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesinde yer alan açılır kapanır cam balkon hacmi daire alanı içerisine dahil edilmiştir. Söz konusu taşınmazların mevcut durumda, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesi ile alansal bir farklılığının olmadığı gözlemlenmiştir.

Taşınmazların mevcut durumda fonksiyonel olarak farklılığı bulunmakta olup söz konusu uyumsuzluk mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazların yer aldığı binanın konumu itibarıyla görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazlar konut olarak tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz nitelikli bir konut projesidir.
- Bölgenin altyapı sorunu bulunmamakta olup topoğrafik yapı düzgündür.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın inşai çalışmalarının devam ettiği görülmüş olup %98 tamamlanma seviyesindedir. Taşınmazların ince imalat işlerinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte rakip olabilecek bir proje bulunmamaktadır. Bu durum taşınmazları tercih edilebilir kılmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

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” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın natamam durumda olması ve mevcutta kiralamaya konu olmaması nedeniyle mevcutta gelir getirme potansiyelinin olmaması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı”; söz konusu taşınmazların arsa payı olan kat irtifak 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

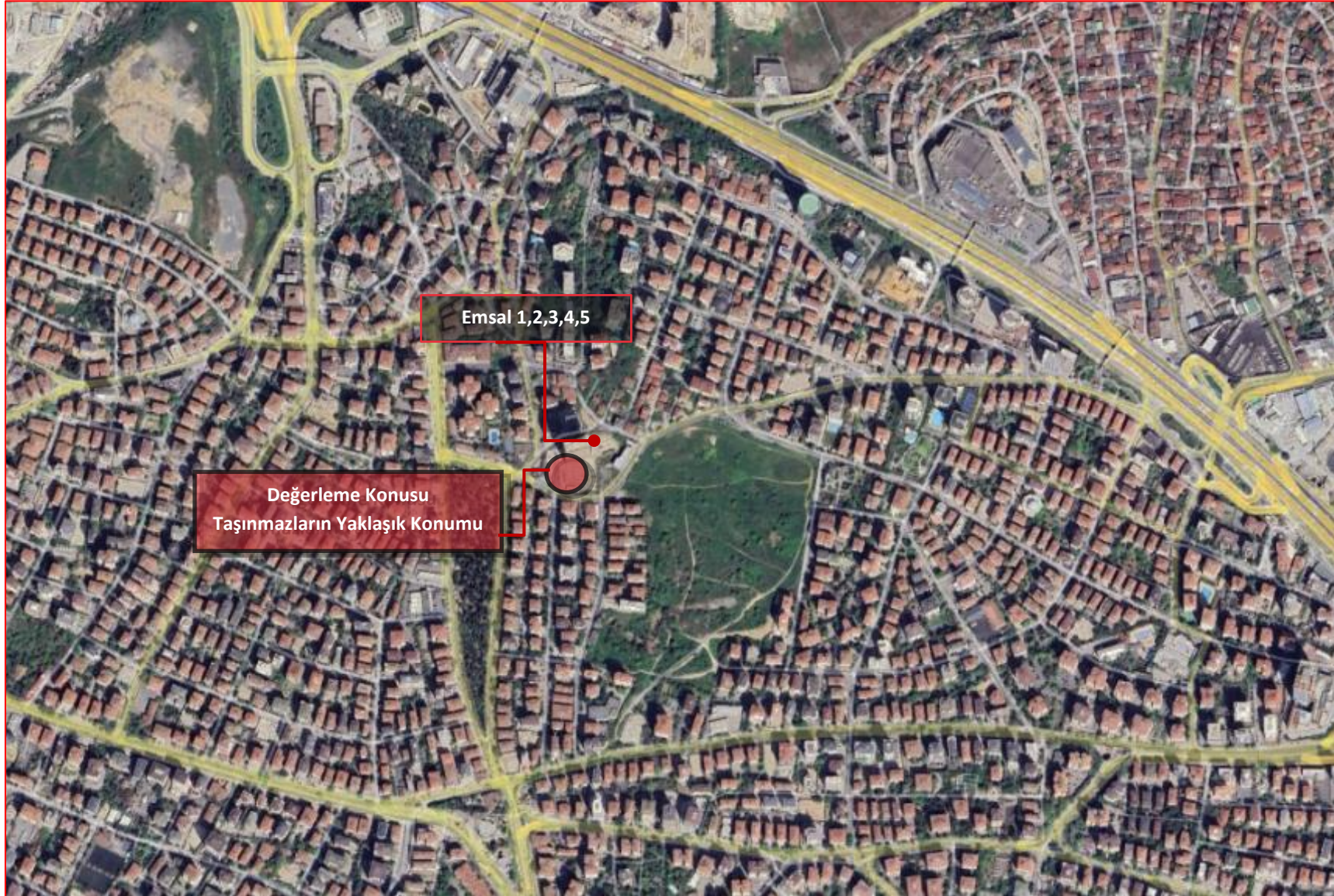
Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Size Özel Emlak 0 (532) 508 14 11	Taşehir Evim & Güneş Emlak 0 (535) 022 57 40	Turyap Kalamış Altın 0 (216) 330 04 30	Turyap Kalamış Altın 0 (216) 330 04 30	Suna Çelik Gayrimenkul 0 (530) 957 11 21
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		4.000.000	7.150.000	7.000.000	6.500.000	7.850.000
Alanı (m²)		47	48	47	42	50
Birim Fiyatı (TL/m²)		85.106	148.958	148.936	154.762	157.000
Alım-Satım Yönelik	Satış Durumu	Satılmış/ Ağustos 2024	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	35%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	0	0	0	0	0
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		10%	0%	5%	-10%	-5%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Benzer
		0%	0%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m²)		126.383	126.615	126.596	118.393	126.778

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikteki bağımsız bölümlerin brüt kapalı alanı, bulunduğu kat vb. etkenlere bağlı değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Tüm bu özellikleri değerlendirildiğinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın natamam olması ve uzun süredir inşaat çalışmasının bitmemesi nedeni ile benzer nitelikli dairelerin birim satış değerinin 115.000-130.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ 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; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
7 No.lu Bağımsız Bölüm	47,16	119.000	5.612.397
20 No.lu Bağımsız Bölüm	47,16	121.500	5.730.305
53 No.lu Bağımsız Bölüm	47,16	125.000	5.895.375
57 No.lu Bağımsız Bölüm	47,24	125.000	5.905.250
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			23.143.327
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			23.145.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Konut**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %1 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² '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 Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise 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

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 19.07.2016 tarihli “Onaylı Mimari Projeler” ve 24.11.2009, 05.10.2016, 03.04.2017, 30.11.2018 ve 24.02.2021 tarihli “Yapı Ruhsatları” mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazların inşai çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu taşınmazların inşai çalışmalarının tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenerek kat mülkiyeti tesis işlemlerinin yapıp yasal süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı beyanlarının taşınmazların devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde “İstanbul Anadolu 27. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 20.01.2021 tarih ve 2020/300 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazların devrine engel olup olmaması ve değerine etkisinin değerlendirilmesi için söz konusu dava dosyasının incelenmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, 16.02.2018 tarih ve 5526 yevmiye no ile kayıtlı “0,01 TL bedel karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım ve Anonim Şirketi lehine kira sözleşmesi vardır” şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar ilgili kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazların devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 08.12.2022 tarih ve 61346 yevmiye no ile kayıtlı “İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 32. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 08.12.2022 tarih 2022/488 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devir ve temlikin önlenmesi)” şerh kaydı bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde “İhtiyati Tedbir” şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazların devrine engel teşkil etmekte olup ve değerine etkisi bulunmamaktadır. Konu bağımsız bölümlerin devri için söz konusu takyidat kaydının terkin edilerek ihtiyati tedbir şerhinin kaldırılması gerekmektedir.

Değerleme konusu 7 ve 57 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar üzerinde 13.03.2024 tarih ve 13207 yevmiye no ile kayıtlı “İcrai Haciz: İstanbul 13. İcra Dairesi’nin 13.03.2024 tarih 2024/6919 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 10.588.801,98 TL bedel ile alacaklı: Hasan Hüseyin ÜNAL lehine haciz işlenmiştir.” şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazların devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Değerleme konusu 7 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz üzerinde 18.11.2019 tarih ve 44429 yevmiye no.lu “Diğer (Konusu: Ferinaz Derya’nın Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine veraset vergi ilişkisi kesilmiştir. 08.11.2019 E-951712)” beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 3. kişilere devir ve temlikin önlenmesine yönelik ihtiyati tedbir bulunmakta olup bu husus haricinde taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil eden herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Daire” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

8.7 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.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	23.145.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	07.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.145.000 TL	Yirmiüçmilyonyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.376.450 TL	Yirmiüçmilyonüçyüzetmişaltıbindörtüyüzelli.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	KADIKÖY	
	Mahalle/Köy:	SAHRAİCEDİT	
	Ada:	838	
	Parsel:	21	
	Yüz Ölçümü:	5.820,44 m2	
Nitelikli:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelikli:	DAİRE	
	Arsa Payı:	468550662431/1533243 58656000	
	Proje m²:		
Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
/ / 1	7	131 - 12943	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	146891168771/468550662431	
	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	321659493660/468550662431	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	94791763 - Kat İrtifaki	Kat İrtifakı Tesisi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun Dur
		06.12.2016 - 39637	Veriliş Tarihi: 16.09.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) sYFMİBlekQZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz. Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	KADIKÖY	
	Mahalle/Köy:	SAHRAİCEDİT	
	Ada:	838	
	Parsel:	21	
	Yüz Ölçümü:	5.820,44 m2	
Nitelikli:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelikli:	DAİRE	
	Arsa Payı:	496499573077/1533243 58656000	
	Proje m²:		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	
	/ / 2	20	
		Cilt/Sayfa No:	
		131 - 12956	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	94791776 - Katİrtifaki	Kat İrtifakı Tesisi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunudur
		06.12.2016 - 39637	Veriliş Tarihi: 16.09.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6fgvD1-ICVN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz. Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	KADIKÖY				
	Mahalle/Köy:	SAHRAİCEDİT				
	Ada:	838	Parsel:	21		
	Yüz Ölçümü:	5.820,44 m2				
	Niteliği:	ARSA				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	DAİRE	Arsa Payı:	496499573076/1533243 58656000	Proje m²:	
	Bloki/Giriş/Kat No:	/ / 5	Bağımsız Bölüm No:	53	Gilt/Sayfa No:	132 - 12989
	MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			
		Hissesi:	Tam			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	94791809 - Katlırtifaki	Edinme Nedeni:	Kat İrtifakı Tesisi	İşlem Bedeli:	
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	06.12.2016 - 39637	Siciline Uygundur	
				Veriliş Tarihi: 16.09.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.		
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6UaVPGHRpfk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz. Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.						



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	SAHRAİCEDİT		
	Ada:	838	Parsel:	21
	Yüz Ölçümü:	5.820,44 m2		
	Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	DAİRE	496499573076/1533243 58656000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	/ / 6	57	132 - 12993

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	94791813 - Katİrtifaki	Kat İrtifakı Tesisi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		06.12.2016 - 39637	Veriliş Tarihi: 16.09.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

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

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 6 SAYIYADAN OLUŞMAKTADIR. BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4.8.2025 11:43

weblopu
Gayrimenkul Değerleme

Kayıt Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	B3B/21
Taşınmaz Kimlik No:	94791763	At Yüzölçümü(m2):	5920.44
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	İnşaat Bölüm Niteliği:	DAİRE
Konum Adı:	Kadıköy	Bağınmaz Bölüm Birli:	
Mahalle/Köy Adı:	SAHRAECİT	Yatırım Bölümü:	
Mevki:	-	İnşaat Bölüm No:	
Cilt/Sayfa No:	131/12943	Yatırım Bölümü:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Blok/Kat/Cilt/BBNo:	/1/7
		Ana Pay/Payda:	468550662431/153324358656000
		Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
Serh	İhtiyati Tesdi: İSTANBUL ANADOLU 32. ASLİYET HUKUK MAHK. MESİ nin 08/12/2022 tarih 2022/488 ESAS sayılı Mahkeme Müzakereci kararıyla yazılan ile (Açıklama: 3.kişilere devir ve temlikin önlenmesi) (Şahıslar İhtiyati Tesdi)		Kadıköy - 08.12.2022 10:34 - 61346	
Boyan	Yönetim Planı : 06/12/2016(Şahıslar Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy -	

1 / 6

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tarih	Tesis Kurum Tarih-Yerineye
3594050	Diğer	4.BODRUM KATTA 7 NOLU OTOPARK	Kadıköy - 08.12.2016 14:23 - 39637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
364667181	(SN:8097890) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	14689116 8771/4685 50662431	-	-	Kat İrtifaki Teslat 08.12.2016 39637	-
652188453	(SN:8097890) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	32165949 3060/4685 50662431	-	-	Satış 28.03.2022 16040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kasıl Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
Serh	0.01 TL bedeli karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ YKNE8700013907	Kadıköy - 16.02.2018 16:18 - 5526	

2 / 6

		YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Başvı	İSTANBUL ANADOLU 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 20/01/2021 tarih 2020/300 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkematı numaralı dosyasında duruludur.	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kadıköy - 20-01-2021 11:54-2655	
Serh	İcra Hacı: İstanbul 13. İcra Dairesi'nin 13/03/2024 tarih 2024/6919 sayılı Hacı Yüzeti sayılı yazı ile 10588601.98 TL bedel ile Alacaklı: Hasan İbrahim Ünal icra hacı işlenmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kadıköy - 13-03-2024 16:51-13207	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18-5526	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18-5526	

3 / 6

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18-5526	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18-5526	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18-5526	
Başvı	Diğer (Konusu: FERİHAZ DEHYANIN VERASET VERGİ İLİŞİİ KİSİLMİŞTİR.06/71/2019 E 451712) Tarih: Sayı :	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5923179) YEDİTEPE VİHASET VE HARÇLAR VERGİ DABESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Kadıköy - 18-11-2019 10:31-44429	

4 / 6

Beyan	Diğer (Konusu: FERİHAZ DERİHANIN VERASET VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.08/11/2019 E.951712) Tarih: - Sayı: -	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5023179) VERİTEPE VERASET VE HANÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Kadıköy - 18.11.2019 10:31 - 44429
Beyan	Diğer (Konusu: FERİHAZ DERİHANIN VERASET VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.08/11/2019 E.951712) Tarih: - Sayı: -	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5023179) VERİTEPE VERASET VE HANÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Kadıköy - 18.11.2019 10:31 - 44429
Beyan	Diğer (Konusu: FERİHAZ DERİHANIN VERASET VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.08/11/2019 E.951712) Tarih: - Sayı: -	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5023179) VERİTEPE VERASET VE HANÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Kadıköy - 18.11.2019 10:31 - 44429
Serh	İcral Haczı : İstanbul 13. İcra Dairesi min 13/03/2024 tarih 2024/6919 sayılı Hacz Vazası sayılı yazılan ile 10588801.98 TL bedel ile Alacaklı : Hicran Hilmiye Ünal kâhine hacız işlenmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kadıköy - 13.03.2024 16:51 - 13207

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

5 / 8

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



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:44



Kayıd Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	838/21
Taşınmaz Kimlik No:	94791776	AT Yüzölçümü(m2):	5820.44
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAHRAİCEDİT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//20
Cilt/Sayfa No:	131/12956	Arsa Pay/Payda:	496499573077/153324358656000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 32.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2022 tarih 2022/488 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: 3.kişilere devir ve temlikin önlenmesi) (Şablon: İhtiyati Tedbir)		Kadıköy - 08-12-2022 16:34 - 61346	
Beyan	Yönetim Planı : 06/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

			06.12.2016 14:23 - 39637
--	--	--	--------------------------

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Testis Kurum Tarih-Yerimye
3594972	Değer	4.BODRUM KATTA 20 NOLU OTOYARK	Kodküy: 06.12.2016 14:23 - 39637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerimye
361607310	(SN:8097500) TIMUR GAYRİMENKUL GELİSTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 06.12.2016 39637	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞİTİT	Açıklama	Kırsal Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Testis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerimye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira ödemesi yapılmıştır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ III DİLLE)	TIMUR GAYRİMENKUL GELİSTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kodküy: 16.07.2018 16:18 - 5526	-

2 / 3

Beyan	İSTANBUL ANADOLU 77. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 20/01/2021 tarih 2020/300 İSAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	ŞİRKETİ VKN	TIMUR GAYRİMENKUL GELİSTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Kodküy: 20.01.2021 11:54 - 2655
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 77. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/05/2022 tarih 2020/300 İSAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	ŞİRKETİ VKN	TIMUR GAYRİMENKUL GELİSTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Kodküy: 20.05.2022 10:16 - 26574

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jw5Lh4S2yk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025 11:44



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtfaki	Ada/Parsel:	838/21
Taahhüt Kimlik No:	94791809	AT Yüzölçümü(m2):	5820.44
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağimsız Bölüm Niteliği:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAHRAÇEDİT	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Çinisi/BİBNö:	/5/153
Çizim/Sayı No:	132/12909	Arsa Payı/Payda:	496499573076/15332425865600
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yemyıyo	Terkin Sebabi-Tarih-Yemyıyo
Serh	İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 32.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/12/2022 tarih 2022/488 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı ile (Açıklama: 3.kişilere devir ve temlikin önlenmesi) (Şablon: İhtiyati Tedbir)		Kadıköy - 08-12-2022 16:34 - 81346	
Beyan	Yönetim Planı : 06/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

		06-12-2016 14:23 - 39637	
--	--	--------------------------	--

EKLENTE BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yemyıyo
3545006	Diğer	4.BODRUM KATTA 53 NOLU OTOPARK	Kadıköy - 06-12-2016 14:23 - 39637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İlisse) Sistem No	Malik	İl Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mevkims	Toplam Mevksare	Edinme Sebabi Tarih-Yemyıyo	Terkin Sebabi-Tarih-Yemyıyo
364667571	(SN:097306) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesisi 06-12-2016 39637	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (İlisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yemyıyo	Terkin Sebabi-Tarih-Yemyıyo
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kim arşınımsı vardır. (99 YILLIK 1 KURUŞ BEDELLE)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM	(SN:7902157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0796013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18 - 5526	

2 / 3

Beyan	İSTANBUL ANADOLU 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 20/01/2021 tarih 2020/300 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numarakı dosyasında dovalıdır.	ŞİRKETİ VKN TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Kadıköy - 20-01-2021 11:54 - 2655	
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 18/05/2022 tarih 2020/300 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numarakı dosyasında dovalıdır.	ŞİRKETİ VKN TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Kadıköy - 20-05-2022 10:16 - 26574	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Vnhr1ujn4R kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4.8.2025-11:44



Kaydı Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/İkili	Adı/Parçesi:	838/21
Tasınmaz Kimlik No:	94791813	AT Yürürlüğü(m2):	5820.44
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Başmaza Bölüm Niteliği:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Başmaza Bölüm Birim Yürürlüğü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞBAĞCI DİT	Başmaza Bölüm Net Yürürlüğü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/Birlik:	/B/0/07
Ölçü/Sayfa No:	132/12993	Arsa Payı/Payda:	49549573070/153324358050000
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/İ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yemyiye	Terkin Sebabi Tarih Yemyiye
Serh	İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 32. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 06/12/2022 tarih 2022/488 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: 3. Kişilere devir ve temlikin önlenmesi) (Şublon: İhtiyati Tedbir)		Kadıköy - 06-12-2022 16:34 - 61346	
Beyan	Yönetim Planı : 06/12/2016 (Şublon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy -	

1 / 4

		06-12-2016 14:23 - 39637	
--	--	--------------------------	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih Yemyiye
3595010	Diğer	4.BODRUM KATTA 57 NOLU OTOPARK	Kadıköy - 06-12-2016 14:23 - 39637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı Payda	Menkare	Toplam Menkare	Edinme Sebabi Tarih Yemyiye	Terkin Sebabi Tarih Yemyiye
364667596	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Kat İrtifaki Tesalil 06-12-2016 39637	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/İ/İ	Açıklama	Kırsal Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yemyiye	Terkin Sebabi Tarih Yemyiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 KURUŞ BİR DİLLİ)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	(SN:7932157) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 16-02-2018 16:18 - 5526	

2 / 4

Beyan	İSTANBUL ANADOLU 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 20/01/2021 tarih 2020/300 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	ŞİRKETİ VKN		Kadıköy - 20-01-2021 11:54 - 2655	
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 18/05/2022 tarih 2020/300 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kadıköy - 20-05-2022 10:16 - 26574	
Serh	İcrail Haciz : İstanbul 13. İcra Dairesi'nin 13/03/2024 tarih 2024/6919 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 10588801.98 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Hüseyin Ünal lehine haciz işlemiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kadıköy - 13-03-2024 16:51 - 13207	

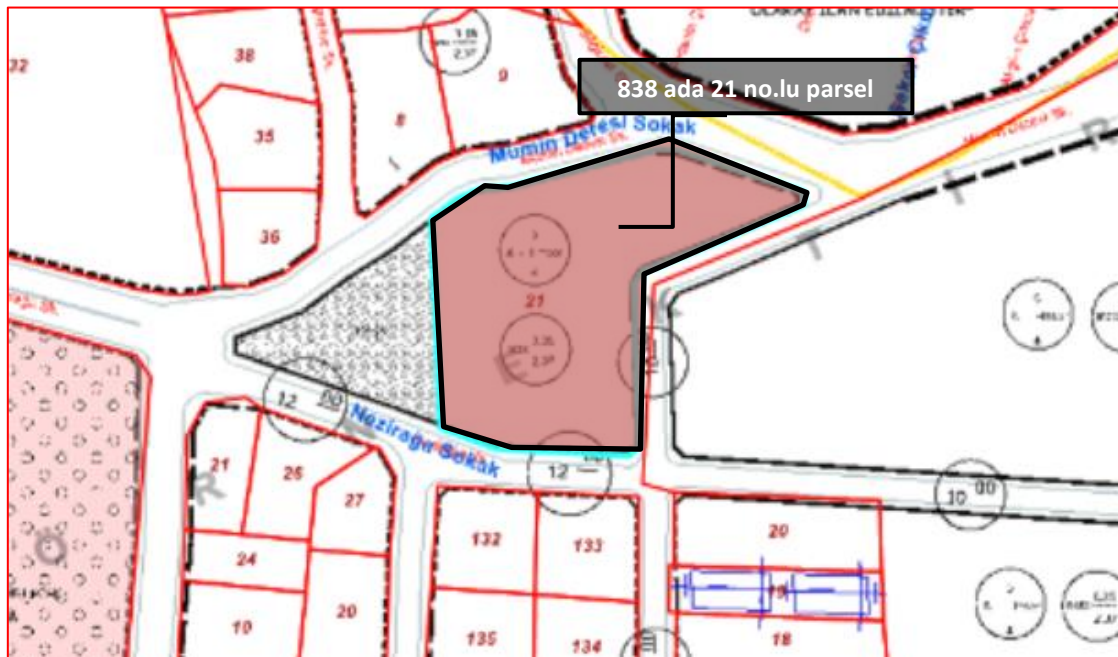
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c358KToyX5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

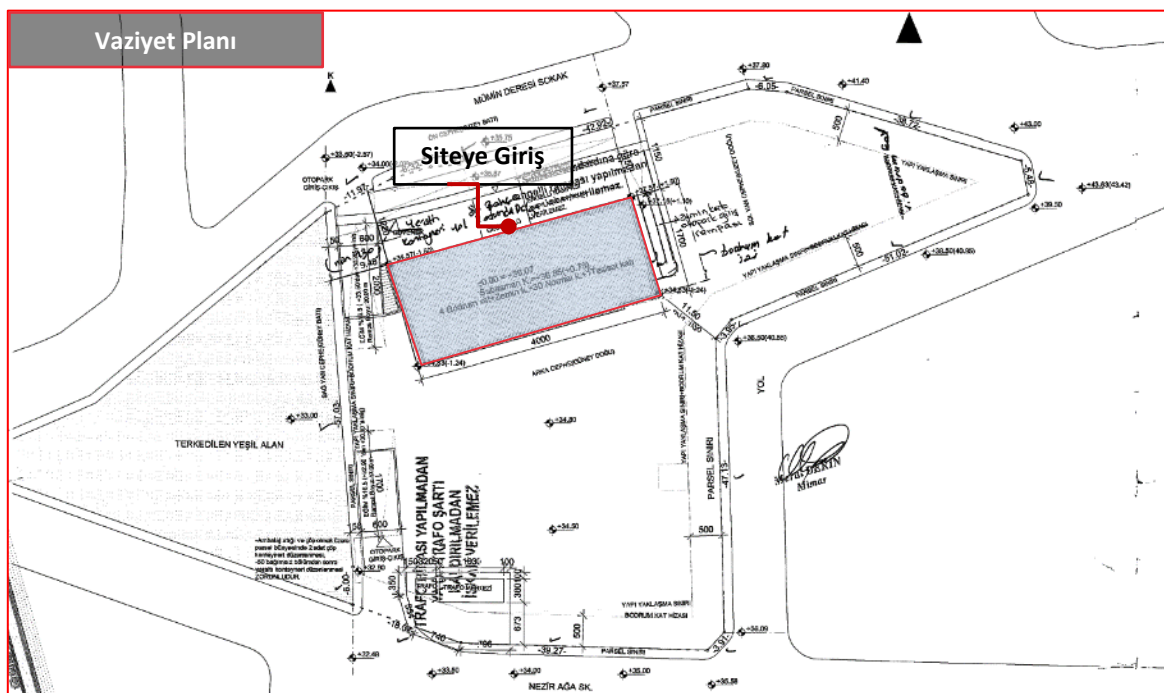
3 / 4



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

52

D-1986/2820 Ç. BİÇİM

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatın Verilen Tarihi: 11.05.2009
2. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
3. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
4. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
5. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
6. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
7. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
8. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
9. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
10. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
11. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
12. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
13. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
14. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
15. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
16. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
17. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
18. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
19. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
20. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
21. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
22. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
23. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
24. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
25. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
26. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
27. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
28. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
29. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
30. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
31. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
32. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
33. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
34. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
35. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
36. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
37. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
38. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
39. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
40. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
41. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
42. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
43. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
44. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
45. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
46. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
47. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
48. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
49. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
50. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
51. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
52. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
53. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
54. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
55. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
56. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
57. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
58. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
59. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
60. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
61. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
62. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
63. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
64. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
65. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
66. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
67. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
68. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
69. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
70. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
71. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
72. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
73. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
74. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
75. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
76. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
77. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
78. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
79. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
80. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
81. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
82. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
83. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
84. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
85. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
86. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
87. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
88. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
89. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
90. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
91. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
92. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
93. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
94. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
95. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
96. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
97. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
98. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
99. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY
100. Ruhsatın Verilen Yeri: KADIKÖY

Form Düzenlenen Kurumun Teknik Özellikleri

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

PROJE MÜELLİFİNİN

2008/981595

A BLOK

YAPI RUHSATI 1540507

1. Ruhsat Verilen Kurum KARADÖY BELİRLİYESİ		2. Ruhsat Verilen Yılı 2008		3. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		4. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
5. Ruhsat Verilen Adres İSTANBUL		6. Ruhsat Verilen Yılı 2008		7. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		8. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
9. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		10. Ruhsat Verilen Yılı 2008		11. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		12. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
13. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		14. Ruhsat Verilen Yılı 2008		15. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		16. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
17. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		18. Ruhsat Verilen Yılı 2008		19. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		20. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
21. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		22. Ruhsat Verilen Yılı 2008		23. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		24. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
25. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		26. Ruhsat Verilen Yılı 2008		27. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		28. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
29. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		30. Ruhsat Verilen Yılı 2008		31. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		32. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
33. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		34. Ruhsat Verilen Yılı 2008		35. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		36. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
37. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		38. Ruhsat Verilen Yılı 2008		39. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		40. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
41. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		42. Ruhsat Verilen Yılı 2008		43. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		44. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
45. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		46. Ruhsat Verilen Yılı 2008		47. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		48. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
49. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		50. Ruhsat Verilen Yılı 2008		51. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		52. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
53. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		54. Ruhsat Verilen Yılı 2008		55. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		56. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
57. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		58. Ruhsat Verilen Yılı 2008		59. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		60. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
61. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		62. Ruhsat Verilen Yılı 2008		63. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		64. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
65. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		66. Ruhsat Verilen Yılı 2008		67. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		68. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
69. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		70. Ruhsat Verilen Yılı 2008		71. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		72. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
73. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		74. Ruhsat Verilen Yılı 2008		75. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		76. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
77. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		78. Ruhsat Verilen Yılı 2008		79. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		80. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
81. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		82. Ruhsat Verilen Yılı 2008		83. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		84. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
85. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		86. Ruhsat Verilen Yılı 2008		87. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		88. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
89. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		90. Ruhsat Verilen Yılı 2008		91. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		92. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
93. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		94. Ruhsat Verilen Yılı 2008		95. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		96. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	
97. Ruhsat Verilen Adres KARADÖY BELİRLİYESİ		98. Ruhsat Verilen Yılı 2008		99. Ruhsat Verilen Tarih 24.11.2008		100. Ruhsat Verilen No 000341-09-A	

PROJE MÜELLİFİNİN

1. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	2. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	3. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	4. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	5. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
6. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	7. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	8. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	9. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	10. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
11. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	12. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	13. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	14. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	15. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
16. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	17. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	18. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	19. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	20. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
21. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	22. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	23. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	24. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	25. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
26. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	27. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	28. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	29. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	30. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
31. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	32. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	33. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	34. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	35. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
36. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	37. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	38. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	39. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	40. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
41. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	42. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	43. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	44. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	45. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
46. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	47. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	48. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	49. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	50. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
51. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	52. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	53. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	54. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	55. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
56. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	57. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	58. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	59. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	60. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
61. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	62. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	63. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	64. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	65. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
66. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	67. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	68. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	69. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	70. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
71. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	72. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	73. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	74. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	75. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
76. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	77. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	78. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	79. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	80. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
81. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	82. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	83. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	84. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	85. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
86. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	87. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	88. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	89. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	90. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
91. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	92. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	93. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	94. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	95. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN
96. Proje Müellifi ALAN GÖRSEL	97. Proje Müellifi BAYAN BALİSOĞLU	98. Proje Müellifi A. İ. HAN GÖRSELİN	99. Proje Müellifi BERKAT GÖKE	100. Proje Müellifi MEHMET ARİDİN

55

56

57

58

59

60

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Güneş ÖZÇELİK		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.06.1993		
Mesleği	Şehir Plancısı - Lisanslı Değerleme Uzmanı (912800)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2011 - 2015)		
İş Tecrübesi	01.2024 -	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	01.2022 - 12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	01.2021 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	06.2017 - 12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2016 - 11.2016	Belde Planlama Mim. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 912800) Real Estate Development & Finance Certificate Program (February-May 2022) <i>Özyeğin University Alp Alkaş Retail Real Estate Center</i> İngilizce Dil Eğitim Kursu, South Bank University, <i>Londra/İngiltere</i>		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
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



Düzenlenme Tarihi: 12.11.2020

Belge No: 912800

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

GÜNEŞ ÖZÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.08.2022

Belge No: 2022-01.2526

Sayın Güneş ÖZÇELİK

(T.C. Kimlik No: 46882335526 - Lisans No: 912800)

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.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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