



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Dükkân

Bakırköy / İstanbul

2025REV623 / 06.08.2025

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

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

Sayın Güzelcan DİRDİYOĞU,

Talebiniz doğrultusunda Ataköy'de konumlu olan **"3 Adet Dükkân"**ın toplam pazar değerine yönelik **2025REV623** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 19.248,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplamda 76 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	06.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.005.000.-TL	Onbeşmilyonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.006.000.-TL	Onsekizmilyonaltıbin.-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
Ecem BOLAT

İrem CÖMERT, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

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 Resmî 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 maksadıyla hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Merkez Mahallesi, Çobançeşme E5 Yanyol Caddesi, No:22, Nef 22 Ataköy Projesi, Bakırköy / İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 116 no.lu parsel, C Blok 273, D Blok 1 ve 7 No.lu Bağımsız Bölümler			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	19.248,98 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm Ticaret Alanı	TAKS: 0,25-0,40	KAKS:2,45	H _{maks} : 78 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm- Ticaret Alanı			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 1.563		Yapım yılı: 2019	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 24		Yol kotu altı kat sayısı: 5	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Ofis, Dükkan			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
RAPOR TARİHİ	06.08.2025			
DEĞER TARİHİ	30.06.2025			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.005.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.006.000.-TL			

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 06.08.2025 tarihinde, 2025REV623 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 116 no.lu parsel üzerinde yer alan, C Blok 273, D Blok 1 ve 7 no.lu bağımsız bölümler olmak üzere toplamda 3 adet “İş Yeri” nin 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 Resmî 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 Doğuşcan IĞDIR (Lisans No:404244) ve Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No: 405192) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Ecem BOLAT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.08.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.08.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul 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, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 116 no.lu parsel üzerinde yer alan, C Blok 273, D Blok 1 ve 7 no.lu bağımsız bölümler olmak üzere toplamda 3 adet “İş Yeri” nin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul 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	2024REV776	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	11.360.000
Rapor 2	22.08.2023	2023REV518	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	8.060.000
Rapor 3	30.06.2022	2022REV657	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	3.350.000

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

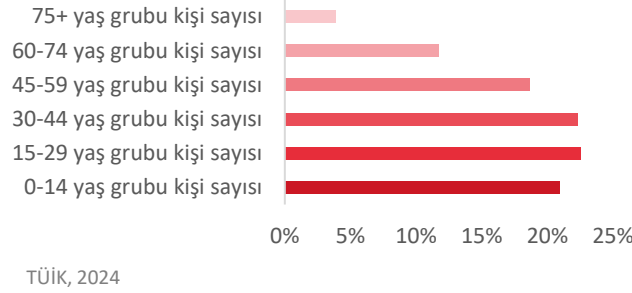
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

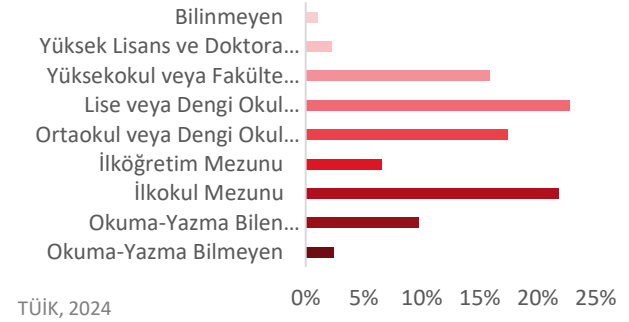
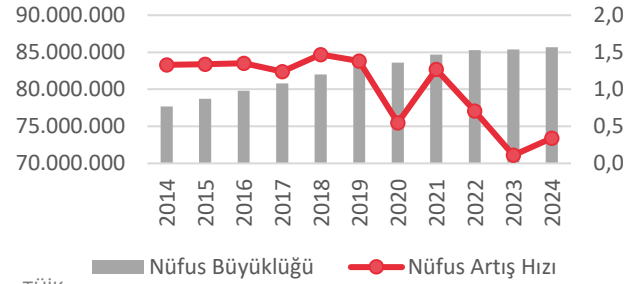
Türkiye

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.

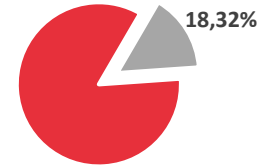
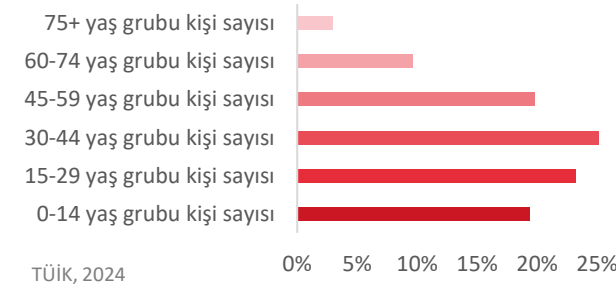


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

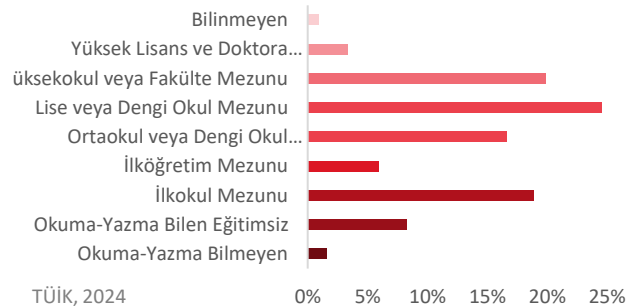


İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 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.

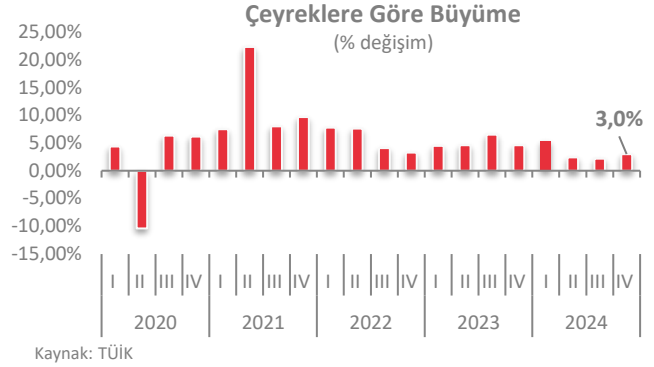


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

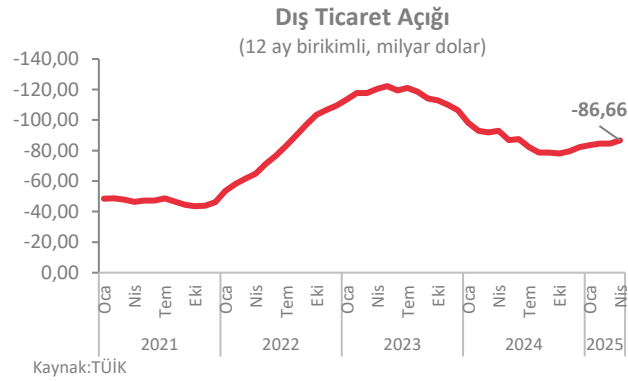
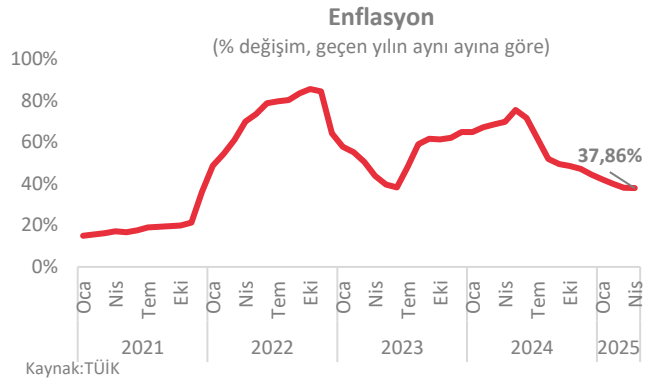


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Nisan ayında yıllık bazda ihracat ve ithalatta artış görülmüştür. İhracat yıllık bazda %7,8 genişleyerek 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,7 yükselişle 32,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı Nisan'da gerilerken, dış ticaret açığı genişlemiştir. Nisan ayı verilerinin detayları, Avrupa ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise, enerji ithalatındaki gerilemeye rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Mahallesi	Kartaltepe
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	62
Parsel No	116
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yirmi Üç Katlı A ve B Bloklu Yirmi Dört Katlı C, D, E ve F Bloklu Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	19.248,98 m ²

Blok	Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse
C	2.Bodrum Kat	273	İşyeri	220/1551063	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. / Tam
D	2.Bodrum Kat	1	Depolu İşyeri	6081/1551063	
D	2.Bodrum Kat	7	Depolu İşyeri	7587/1551063	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.08.2025 tarih, saat 11:51-11:53 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

Tüm taşınmazlar için müştereken;

- KM'ne çevrilmiştir. (05.07.2019 tarih ve 7973 yevmiye no ile.)
- Yönetim Planı Değişikliği 22.09.2017 (27.10.2017 tarih ve 11894 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

1 ve 7 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar için müştereken;

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 1. dereceden, F.B.K. süreli, %23 değişken faizli 4.800.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (30.03.2022 tarih ve 5999 yevmiye no)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:51

**Kayıd Oluşturan: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/116
Taşınmaz Kimlik No:	95490628	At Yüzölçümü(m2):	19248.98
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTAL TEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/2.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	59//58993	Arsa Pay/Payda:	6081/1551063
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 3

				Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy 05-07-2019 08:50 - 7973	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy 05-07-2019 08:50 - 7973	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Bakırköy - 27-10-2017 09:43 - 11894	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
629309037	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Satış 22-12-2021 22996	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4173) İÜRKİYE VAKİFİ AR BANKASI T.A.O. VKN:92200349/0	Hayır	4800000.00 TL	73,0 değişikendir	1/1	1-BK	Bakırköy - 30-03-2022 13:10 - 5999
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bakırköy KARTALTEPE (Aktif) 62 Ada - 116 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	4800000.00 TL	Bakırköy 30-03-2022 13:10 - 5999		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HXyu_V7t-- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:52



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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/116
Taşınmaz Kimlik No:	95490643	Al Yüzölçümü(m2):	19248.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DLPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTALTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/2.BODRUM/7
Cilt/Sayfa No:	59 / 58999	Arsa Pay/Payda:	7587/1551063
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YIRMI ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YIRMI DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 3

			Tarih Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - /9/3
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - 7973
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Bakırköy - 27-10-2017 09:43 - 11894

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
629309038	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22.12.2021 22996	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI İ.A.Ö. VKN:97700349/0	Hayır	4800000.00 TL	23,0 değişkendi r	1/1	1 BK	Bakırköy - 30-03-2022 13:10 - 5999	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç		Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev
Bakırköy - KARTALTEPE - (Aktif) - 62 Ada 116 Parsel 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4800000.00 TL		Bakırköy - 30 03 2022 13:10 5999		-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Dmwk3BoNlr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:53

**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:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	62/116
Taşınmaz Kimlik No:	95490616	AT Yüzölçümü(m2):	19248.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARIALI I-F-I-	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2.BODRUM//273
Cilt/Sayfa No:	59//58986	Arsa Pay/Payda:	220/1551063
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YIRMI ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YIRMI DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz/mal KM ye Çevrilmiştir.)	Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz/mal KM ye Çevrilmiştir.)	Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - 7973
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz/mal KM ye Çevrilmiştir.)	Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - 7973
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Bakırköy - 27-10-2017 09:43 - 11894

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekar	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
629309051	(SN:809/806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-12-2021 22996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 17Cy-vuChb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu'da yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Bakırköy Belediyesi'nde 01.08.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

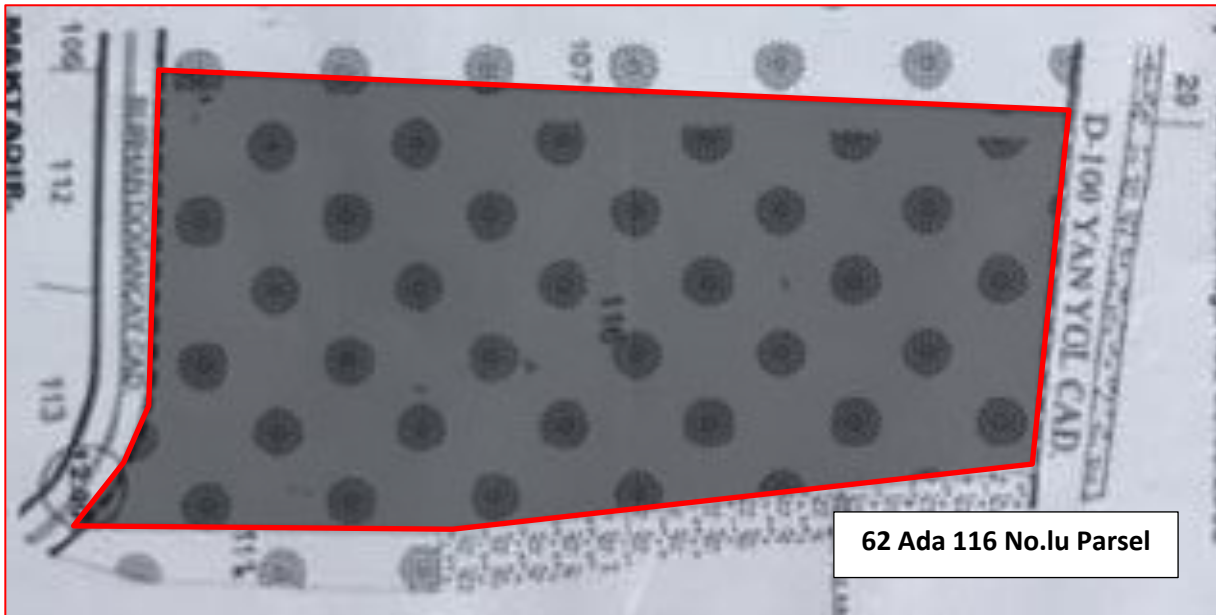
Plan Adı: 1/5.000-1/1.000 ölçekli "62 Adanın Bir Kısımına Ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Tadilatı" 1/1.000 ölçekli "DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu"

Plan Onay Tarihi: 24.05.2010/15.10.2010/25.01.2011/15.10.2012/15.05.2015/20.07.2015/26.05.2010/12.11.2010

Lejandi: Turizm Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,45
- TAKS: 0,25-0,40
- H_{maks}: 78 m



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.05.2010 onay tarihli, 1/5.000-1/1.000 ölçekli “62 Adanın Bir Kısımına Ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Tadilatı” ve 1/1.000 ölçekli “DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu” kapsamında kalmakta olup “Turizm Ticaret Alanı” lejandında, TAKS: 0,25-0,40, KAKS: 2,45, Hmax:78 m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Bakırköy Belediyesi’nde 01.08.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
1Onaylı Mimari Proje	Bila Tarih	Bila no.	-	Yeni Yapı	A, B, C, D, E ve F Bloklar için hazırlanmıştır
2Yapı Ruhsatı	28.11.2016	74975/A	20.327,75	Yeni Yapı	A Blok için 253 adet Bağımsız Bölüm
3Yapı Ruhsatı	28.11.2016	74975/B	40.711,63	Tadilat	B Blok için 346 adet Bağımsız Bölüm
4Yapı Ruhsatı	28.11.2016	74975/C	29.491,42	Tadilat	C Blok için 279 adet Bağımsız Bölüm
5Yapı Ruhsatı	28.11.2016	74975/D	30.636,41	Tadilat	D Blok için 170 adet Bağımsız Bölüm
6Yapı Ruhsatı	28.11.2016	74975/E	38.622,47	Tadilat	E Blok için 268 adet Bağımsız Bölüm
7Yapı Ruhsatı	19.12.2016	87802/F	25.600,10	Tadilat	F Blok için 247 adet Bağımsız Bölüm
8Yapı Kullanma İzni	12.06.2019	3085-A	20.327,75	Yeni Yapı	A Blok için 253 adet Bağımsız Bölüm
9Yapı Kullanma İzni	12.06.2019	3085-B	40.711,63	Yeni Yapı	B Blok için 346 adet Bağımsız Bölüm
10Yapı Kullanma İzni	12.06.2019	3085-C	29.491,42	Yeni Yapı	C Blok için 279 adet Bağımsız Bölüm
11Yapı Kullanma İzni	12.06.2019	3085-D	30.636,41	Yeni Yapı	D Blok için 170 adet Bağımsız Bölüm
12Yapı Kullanma İzni	12.06.2019	30850-E	38.622,47	Yeni Yapı	E Blok için 268 adet Bağımsız Bölüm
13Yapı Kullanma İzni	12.06.2019	30850-F	25.600,10	Yeni Yapı	F Blok için 247 adet Bağımsız Bölüm

*Bakırköy Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede; İstanbul 6. İdare Mahkemesi’nin 12.03.2015 tarih ve 2013/1893 esas 2015/650 karar nolu kararı ile 15.10.2012 onanlı 1/5.000 ölçekli tarihi kent merkezi görünümünü (silüetini) etkileyen alanlarda olumsuz yapılaşma koşullarının engellenmesine yönelik nazım imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin karar verilmiş olup, dava süreci devam ettiği görülmüştür. Görevli memurdan planda fonksiyonların 1/5.000’likten aldığı istikameti 1/1.000’likten aldığı mahkeme sürecinin devam ettiği, mevcut ruhsatlarla ilgili bir sorun olmadığı bilgisi şifahi alınmıştır. Ayrıca riskli yapı kapsamında alınan ruhsat harçlar, tüketici mahkemesi davaları, tapu tescil ve iptal davaları ile otopark alanı ile ilgili mahkeme kararları ile yazışmalar da mevcut olup Mahkeme sürecinin devam ettiği görevli memurca şifahi ifade edilmiştir. Ayrıca dosya içerisinde da Vergi ve İdare mahkemelerinde açılmış 6306 sayılıyasa kapsamında inşa edilen yapının inşaat harç ve ücretlerinin alınan avans ruhsat harcının sonrasında tahsil edilen harçlardan mahsup edilmediği gibi harçlardan muaf olunması sebebiyle tadilat ruhsat harçlarının hiç alınmaması gerektiği ve alınan harçların hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptali konulu 10 un üzerinde dava evrak talep yazısı görülmüştür. Hukuk Müdürlüğünden alınan bilgide söz konusu davalardan bir kısmının hali hazırda devam ettiği bir kısmının kesinleştiği bilgisi alınmıştır. Alınan bilgide halihazırda söz konusu parsel üzerinde devam eden tarafının Bakırköy Belediyesi olduğu davaların sadece vergi ve harçlar ile ilgili olduğu bilgisine ulaşılmıştır

Not: Planlama Şefliğinden alınan şifahi bilgiler doğrultusunda sırasıyla 24.05.2010 (ana plan) -25.01.2011 (ana plan üzerine gelen tadilat) 15.05.2015 (turizm tesis alanlarına ilişkin plan notu değişikliği)-20.07.2015 (116 parsel ile ilişkin değişiklikler) tarihli 1/5000 ölçekli planların bulunduğu, 15.10.2012 tarihli 1/5000 ölçekli plan iptali gerçekleşmiş olup, bu durum ruhsat ve yapılaşmayı etkilemediği ayrıca 26.05.2010 ve 12.11.2010 tarihli 1/1000 ölçekli planlar mevcut olduğu görevli memurca ifade edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bloklar için ruhsat ve iskân alınmış olduğu görülmüştür. Mahkeme kararları ruhsat ve iskân sürecini etkilememiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Sultaniye Mah. 350. Sk. Şelale Plaza No:1 K:7 Büro:93 Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren KDK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul 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; 12.09.2019 tarih, 3085-A/B/C/D/E/F no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesileri" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule 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

Değerleme konusu gayrimenkuller proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi NEF-22 Projesi C ve D Blok, Bakırköy/İstanbul

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu Bakırköy ilçesi, İstanbul'un gelişmiş ve merkezi ilçelerinden biridir. İlçe kuzeyde D-100 Karayolu'na, güneyde Marmara Denizi'ne, doğuda Çırpıcı Deresi'ne ve batıda Küçükçekmece ilçesine sınırlıdır. Veliefendi Hipodromu, Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi ilçeye ait simgesel yapılarıdır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölge İstanbul'un gelişmiş ticaret merkezlerindendir. Taşınmazların bulunduğu bölgenin sahil şeridinde AVM ve oteller yer almakta olup sahilin ters istikametinde iç kesimlerde ise 3-10 katlı, genellikle konut amacıyla kullanılan karma betonarme karkas yapılar bulunmaktadır. Bölge, sosyoekonomik açıdan orta-üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazların konumlu olduğu NEF-22 Projesi D-100 Karayolu'na cepheli olup projenin reklam kabiliyeti ve bilinirliği yüksektir.



Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin çevresi ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Söz konusu taşınmazlara ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile oldukça kolaydır. Taşınmazların konumlu olduğu proje, Yenibosna Metrobüs İstasyonu ve Yenibosna Metro İstasyonu'na yakın konumdadır. Halkalı-Gebze Marmaray hattı bölgeye ulaşımı destekler niteliktedir. Bölgenin sosyal ve teknik alt yapısı tamamlanmış durumda olup sosyal donatılardan istifadesi tamdır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bakırköy Meydan	4,5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	21,2 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	26,8 km
İstanbul Havalimanı	46,1 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu 62 ada 116 no.lu parsel üzerinde Nef 22 Ataköy Projesi'nde yer alan C Blok 273, D Blok 1 ve 7 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlandığı 62 ada 116 no.lu parsel, 19.248,98 m² yüz ölçümüne sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin dikdörtgene benzer bir geometrik formu bulunmaktadır. Parselin E-5 Karayolu'na yaklaşık 80 metre, Ayamama Sokak'ına yaklaşık 100 metre cephesi bulunmaktadır.

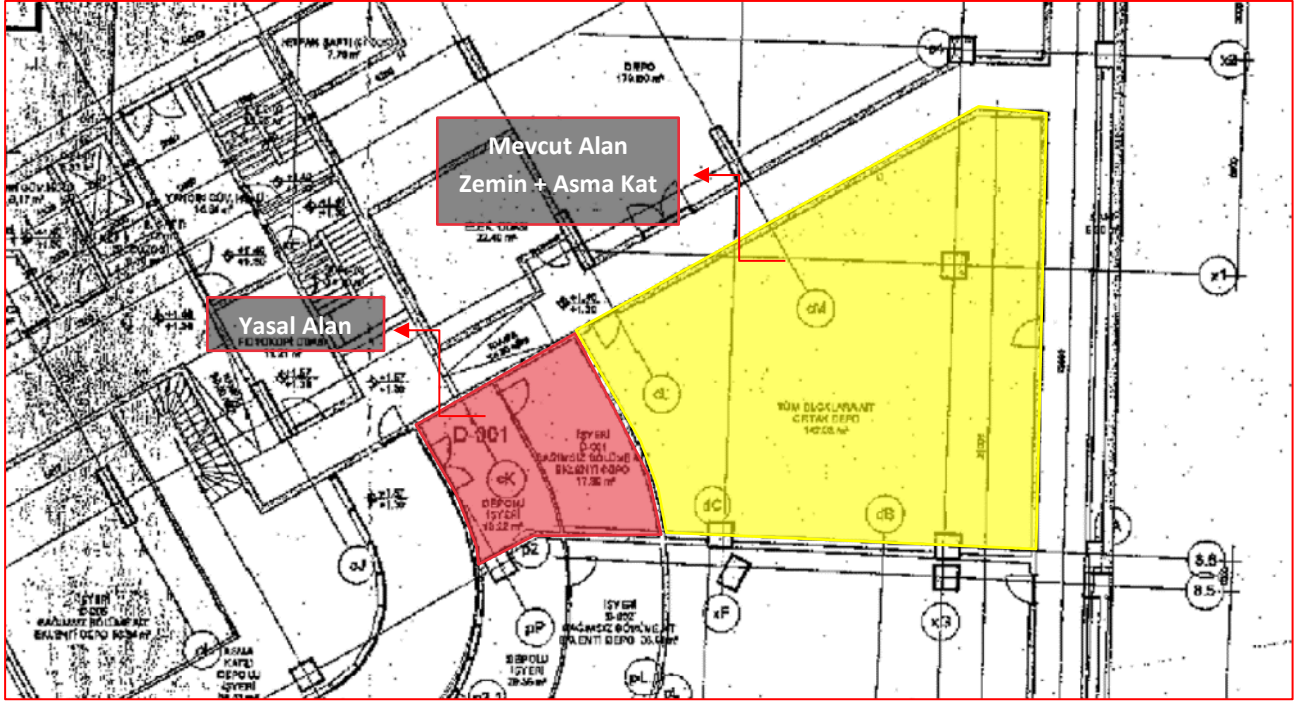
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu NEF 22 Ataköy Projesi; 19.248,98 m² alanlı arsası üzerinde, blok nizam, betonarme karkas tarzında, 6 blok olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan bir blok otel olarak inşa edilmiş olup, parsel bünyesinde toplam 125 adet ticaret, 1.252 adet konut rezidans olmak üzere toplam 1.563 bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blok parselin doğu cephesinde kuzeyden güneye 1.sırada, B Blok parselin doğu cephesinde kuzeyden güneye 2.sırada, C Blok parselin doğu cephesinde güneyden kuzeye 1.sırada, D Blok parselin batı cephesinde güneyden kuzeye 1.sırada, E Blok parselin batı cephesinde kuzeyden güneye 2.sırada ve F Blok parselin batı cephesinde kuzeyden güneye 1.sırada yer almaktadır.

B Blok; 5 bodrum kat, zemin ve 17 normal katlı inşa edilmiş olup 318 mesken ve 28 işyeri olmak üzere toplam 345 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. C Blok; 5 bodrum kat, zemin ve 18 normal katlı inşa edilmiş olup 255 mesken ve 24 işyeri olmak üzere toplam 279 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. D Blok; 5 bodrum kat, zemin ve 18 normal katlı inşa edilmiş olup 152 mesken ve 18 işyeri olmak üzere toplam 170 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. E Blok; 5 bodrum kat, zemin ve 18 normal katlı inşa edilmiş olup 247 mesken ve 21 işyeri olmak üzere toplam 268 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. F Blok; 5 bodrum kat, zemin ve 18 normal katlı inşa edilmiş olup 228 mesken ve 19 işyeri olmak üzere toplam 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



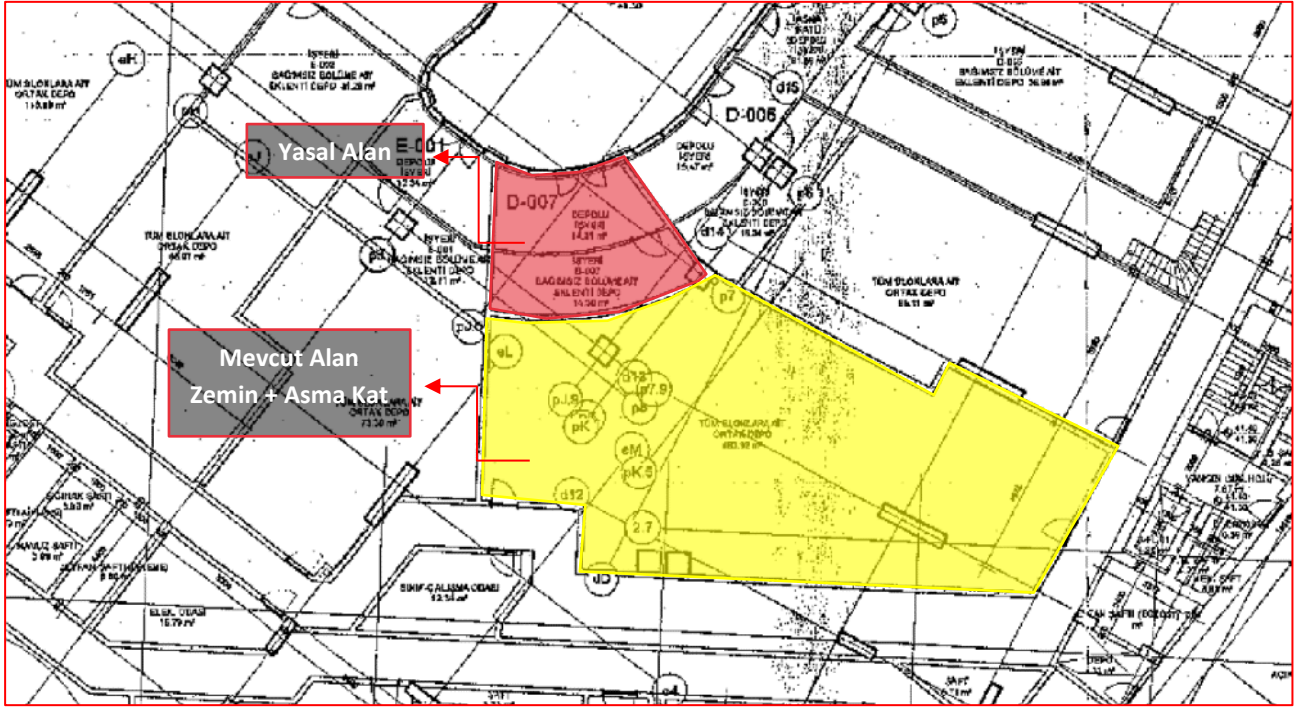
2. Bodrum Kat Planı

Değerleme konusu D blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 15,63 m² brüt kapalı alanlı ve 20,14 m² eklentili olup toplam 35,77 m² brüt alana sahip “Depolu İşyeri” vasfındadır. Taşınmazın satış brüt alanı 39 m²’ dir. Değerleme konusu taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre 186,80 m² zemin kat ve 140 m² asma kat olmak üzere toplam 326,80 m² brüt alandan oluşmaktadır.



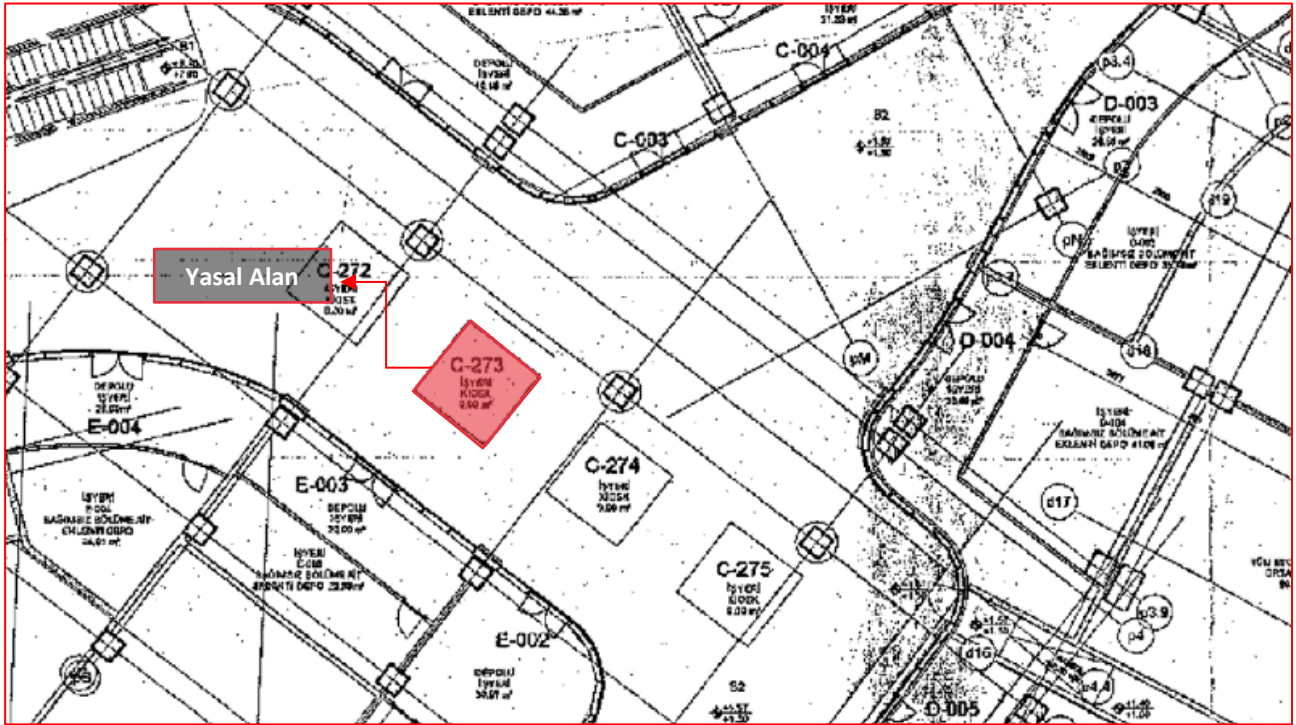
D blok 1 no.lu Bağımsız Bölüm Kat Planı

Değerleme konusu D blok 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 16,43 m² brüt kapalı alanlı ve 16,52 m² eklentili olup toplam 32,95 m² brüt alana sahip “Depolu İşyeri” vasfındadır. Taşınmazın satış brüt alanı 36 m²’ dir. Değerleme konusu taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre 207,70 m² zemin kat ve 181,40 m² asma kat olmak üzere toplam 389,10 m² brüt alandan oluşmaktadır.



D blok 7 no.lu Bağımsız Bölüm Kat Planı

Değerleme konusu C blok 273 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 9 m² brüt kapalı alanlı sahip "İşyeri" vasfındadır. Taşınmazın satış brüt alanı 10 m² dir. Değerleme konusu taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre kioks alanı olup mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



C blok 273 no.lu Bağımsız Bölüm Kat Planı

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	A Blok: 5 Bodrum Kat + Zemin + 17 Normal Kat B Blok: 5 Bodrum Kat + Zemin + 17 Normal Kat C Blok: 5 Bodrum Kat + Zemin + 18 Normal Kat D Blok: 5 Bodrum Kat + Zemin + 18 Normal Kat E Blok: 5 Bodrum Kat + Zemin + 18 Normal Kat F Blok: 5 Bodrum Kat + Zemin + 18 Normal Kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	A Blok:20.327,75 m ² B Blok:40.711,63 m ² C Blok:29.491,42 m ² D Blok:30.636,41 m ² E Blok:38.622,47 m ² F Blok:25.600,10 m ²
Yaşı	~5
Dış Cephe	Cam Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	-
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, acil durum asansörü, kartlı geçiş

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

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

Bağımsız Bölüm	D-01	D-07	C-273
Kullanım Amacı	Depolu İş Yeri (Dükkan)	Depolu İş Yeri (Dükkan)	İş Yeri (Kioks)
Alanı	39 m ² (Yasal Durum) 326,80 m ² (Mevcut Durum)	36 m ² (Yasal Durum) 389,10 m ² (Mevcut Durum)	10 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Zemin	-	-	-
Duvar	-	-	-
Tavan	-	-	-
Aydınlatma	-	-	-

*D-01 ve D-07 no.lu bağımsız bölümler Shell&Core halindedir. C-273 no.lu bağımsız bölüm kioks alanı olup yerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 12.09.2019 tarih, 3085-A/B/C/D/E/F no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesileri" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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 gayrimenkulün 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

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Taşınmazların üzerinde konumlandığı parselin D-100 Güney Yanyolu'na yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar natamam haldedir.
- Projede 2. bodrum kattaki ticari alanda doluluk oranı oldukça düşüktür.
- Değerleme konusu taşınmazlar ruhsata esas onaylı mimari projesi ile uyumsuzdur.

✓ FIRSATLAR

- Söz konusu taşınmazların yer aldığı proje, gelişmeye açık bir bölgede konumlanmaktadır.

✖ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“İşyeri”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dükkân Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Evstore Gayrimenkul 0 (532) 333 03 01	Experium Gayrimenkul 0 (530) 775 83 34	Hancity Gayrimenkul 0 (532) 524 30 23	Experium Gayrimenkul 0 (530) 775 83 34
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	5.750.000	12.500.000	13.750.000	14.000.000
	Alanı (m²)	10	67	71	68
	Birim Fiyatı (TL/m²)	575.000	186.567	193.662	205.882
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-7%	-2%	-1%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Nitelikli	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		-10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Büyük	Büyük	Büyük
		-15%	10%	10%	10%
	Bina Yaşı	10	10	10	10
		0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Cephesi İtibarıyla Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı
		-35%	-20%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	Daha Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		-15%	0%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		168.446	164.552	162.967	166.250

-Karşılaştırma tablosu 7 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların bulunduğu binaların yeni inşa edilmiş yapılar olduğu, ticari hareketliliğin beklenen seviyeye henüz ulaşmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalara istinaden; taşınmazların alanı, bulunduğu kat, cephe, reklam kabiliyeti vb. gibi şerefiye faktörleri dikkate alınarak söz konusu taşınmazlara benzer aynı nitelikte dükkanların birim satış değerinin 2. bodrum katta yer alan taşınmazlar için 162.000-168.000-TL/m² olabileceği öğrenilmiştir.
- Taşınmazların konumlandığı proje ve bölgede yer alan emlakçılardan alınan bilgiler doğrultusunda; proje içerisinde gerçekleşmiş satış işlemlerinin oldukça az olduğu ve doluluk oranının oldukça düşük olduğu tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

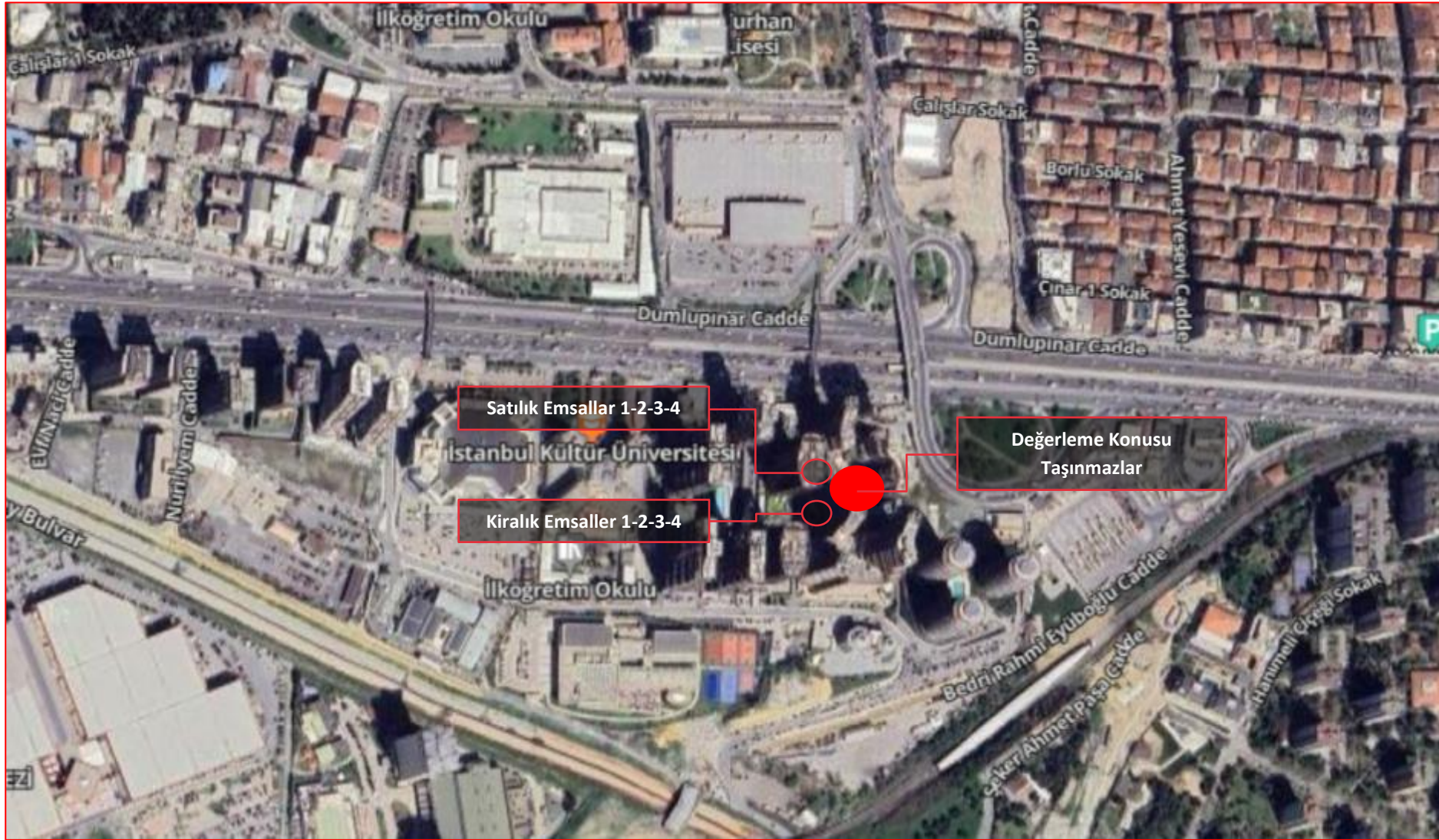
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
İrtibat Bilgisi		Experium Gayrimenkul 0 (530) 775 83 34		Medya Gayrimenkul 0 (536) 871 95 17		Experium Gayrimenkul 0 (530) 775 83 34		Experium Gayrimenkul 0 (530) 775 83 34	
Karşılaştırılan Etmenler		1		2		2		3	
Satış Fiyatı (TL)		120.000		110.000		75.000		80.000	
Alanı (m²)		184		200		132		166	
Kira Fiyatı (TL/ay)		652		550		568		482	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Kiralık		Kiralık		Kiralık		Kiralık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%		0%		0%		0%	
	Pazarlık Payı	-17%		-6%		-5%		-1%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	
		0%		0%		0%		0%	
	Kiralama Koşulları	Standart		Standart		Standart		Standart	
		0%		0%		0%		0%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	
		0%		0%		0%		0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer		Benzer		Benzer		Benzer	
		0%		0%		0%		0%	
	Kullanım Alanı	Çok Daha Büyük		Çok Daha Büyük		Daha Büyük		Çok Daha Büyük	
		20%		20%		15%		20%	
	Bina Yaşı	10		10		10		10	
		0%		0%		0%		0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Avantajlı		Benzer		Benzer		Benzer	
		-5%		0%		0%		0%	
	Konfor Koşulları	Benzer		Benzer		Benzer		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	
		0%		0%		0%		5%	
Düzeltilmiş Değer		622		620		621		596	

-Karşılaştırma tablosu 7 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkanların bulunduğu binaların yeni inşa edilmiş yapılar olduğu, ticari hareketliliğin beklenen seviyeye henüz ulaşmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalara istinaden; taşınmazların alanı, bulunduğu kat, cephe, reklam kabiliyeti vb. gibi şerefiye faktörleri dikkate alınarak söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte dükkanların birim kira değerinin 2. bodrum katta yer alan taşınmazlar için 600-630-TL/m²/ay olabileceği belirlenmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu Bağımsız Bölüm	39,35	148.000	5.823.356
7 no.lu Bağımsız Bölüm	36,25	165.000	5.980.425
273 no.lu Bağımsız Bölüm	10,00	320.000	3.200.000
TOPLAM DEĞERİ			15.003.781
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			15.005.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, zemin katta yer alan 67 m² alanlı dükkan, 12.500.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 55.000 TL’den kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 55.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 12.500.000 \text{ TL} = 0,0528$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 600-630 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1	39	570	22.428	5,00%	5.382.670
7	36	620	22.472	5,00%	5.393.256
273	10	1250	12.500	5,00%	3.000.000
TOPLAM DEĞERİ					13.775.926
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					13.775.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Turizm Ticaret Alanı”** 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 taşınmazlar için %20 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

Bu değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ve 7 no.lu bağımsız bölümlerin üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası lehine 30.03.2022 tarih 5999 sayılı ipotek kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

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

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

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 “iş yeri” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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 taşınmaz 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	15.005.000
Gelir Yaklaşımı	13.775.000

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	06.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.005.000.-TL	Onbeşmilyonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.006.000.-TL	Onsekizmilyonaltıbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BOLAT

İrem CÖMERT, MRICS Değerleme Uzmanı Lisans No: 405192	Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244
---	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BAKIRKÖY						
	Mahallesi	KARTALTEPE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
52	62	116	YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	9.248,98 m ²				
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 95490628 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.				
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			DEPOLU İŞYERİ		6081/1551063	D/-	2.BODRUM KAT	I
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017						
	Sahibi	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		7973	597	58993		05/07/2019	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. İlhami BAKLAN Yetkili Müdür / Can Danışmanı 					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Harita ile ilgili ayrı harita ile parsel, 5318 sayılı kanunla değiştirilmiştir. ** Tebliği Kurumu Harita ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bildirilmiştir.								
D.M.O Basım İşl. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		
						Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	KARTALTEPE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
52	62	116	YIRMI ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YIRMI DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI		ha	m²	dm²
Sınırı		Planındadır Zemin Sistemi No : 95490643 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DEPOLU İŞYERİ		7587/1551063	D/-	2.BODRUM KAT	7
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN.PLANI.Yünetim Planı Değişikliği : 22.09.2017					
	Sahibi	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7973	597	58999		05/07/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BAKIRKÖY					
	Mahallesi	KARTALTEPE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
52	62	116	YIRMI ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YIRMI DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			9.248,98 m ²			
Zemin Sistem No : 95490616 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		İŞYERİ		228/1551063	C-	2.BODRUM KAT	273
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ'dan KM'ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN.PLANI:Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7973	597	58986		05/07/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
							
NOT: * Mülkiyet geçişleri halinde her satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiği Kanuna Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
D.M.O Basım İşl. Md.				Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			
				Stok No 199			

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:51



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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/116
Taşınmaz Kimlik No:	95490628	Al Yüzölçümü(m2):	19248.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTAL TEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/2.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	59 // 58993	Arsa Pay/Payda:	6081/1551063
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 3

			Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy 05-07-2019 08:50 - 79/3
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy 05-07-2019 08:50 - 79/3
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 27-10-2017 09:43 - 11894

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
629309037	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Satış 22-12-2021 22996	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4173) İÜRKİYİ- VAKİF İAR BANKASI T.A.O. VKN:92700349/0	Hayır	4800000.00 TL	73,0 değişikendi r	1/1	1-BK	Bakırköy - 30-03-2022 13:10 - 5999
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bakırköy KARTALTEPE (Aktif) 62 Ada - 116 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	4800000.00 TL	Bakırköy 30-03-2022 13:10 - 5999		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HXyu_V7t-- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:52



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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/116
Taşınmaz Kimlik No:	95490643	Al Yüzölçümü(m2):	19248.98
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DİPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTALTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/2.BODRUM/7
Cilt/Sayfa No:	59//58999	Arsa Pay/Payda:	7587/1551063
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MİSKİN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/İhtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	-------------	---------------------------	---------------

1 / 3

				Tarih Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - /9/3	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - 7973	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Bakırköy - 27-10-2017 09:43 - 11894	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Tekin Sebebi- Tarih-Yevmiye
629309038	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22.12.2021 22996	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI İ.A.Ö. VKN:97700349/0	Hayır	4800000.00 TL	23,0 değişkenli r	1/1	1 BK	Bakırköy - 30-03-2022 13:10 - 5999
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Bakırköy - KARTALTEPE - (Aktif) - 62 Ada 116 Parsel 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4800000.00 TL	Bakırköy - 30 03 2022 13:10 5999	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Dmwk3BoNLr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:53

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/116
Taşınmaz Kimlik No:	95490616	AT Yüzölçümü(m2):	19248.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARIALI I-PI-	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2.BODRUM//273
Cilt/Sayfa No:	59 // 58986	Arsa Pay/Payda:	220/1551063
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 2

			Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - 7973
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 05-07-2019 08:50 - 7973
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.09.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 27-10-2017 09:43 - 11894

MÜLKİYET BİLGİLERİ

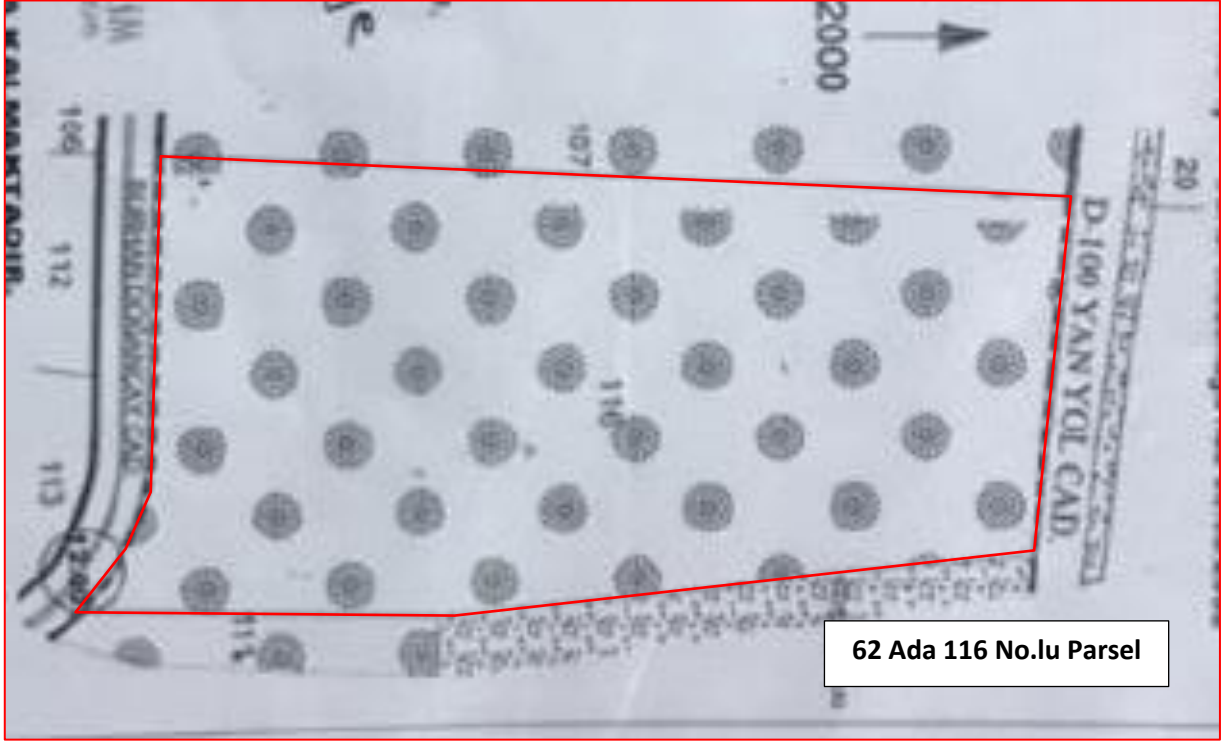
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
629309051	(SN:809/806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-12-2021 22996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 17Cy-vuChb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



54

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Verilen Kurum: BAĞIRKÖY BELEDİYESİ					10. Ruhsat no: 107156523				
2. Ruhsat verilen alanın adresi: İ: İSTANBUL İlçe: BAĞIRKÖY					8. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016 74975/c				
3. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					11. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
4. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					12. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
5. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					13. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
6. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					14. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
7. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					15. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
9. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					16. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
17. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					18. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
19. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					20. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
21. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					22. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
23. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					24. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
25. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					26. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
27. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					28. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
29. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					30. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
31. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					32. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
33. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					34. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
35. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					36. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
37. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					38. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
39. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					40. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
41. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					42. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
43. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					44. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
45. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					46. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
47. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					48. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
49. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					50. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
51. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					52. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
53. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					54. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
55. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					56. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
57. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					58. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
59. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					60. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
61. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					62. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
63. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					64. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
65. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					66. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
67. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					68. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
69. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					70. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
71. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					72. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
73. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					74. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
75. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					76. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
77. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					78. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
79. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					80. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
81. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					82. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
83. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					84. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
85. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					86. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
87. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					88. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
89. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					90. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
91. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					92. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
93. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					94. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
95. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					96. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
97. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					98. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				
99. Ruhsatın amacı tarihi: 28.11.2016					100. Ruhsat tarihi: 28.11.2016				

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: HASAN PEKER, PEKER HOLDİNG A.Ş. 1783050084	☒ Ozel ☐ Kurum ☐ Yabancı	43. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERDİN TIRAK, TIRAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAPI VE YATIRIM A.Ş. 4801181020	☒ Ozel ☐ Kurum ☐ Yabancı	44. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: VOLKAN HANCI, İNŞAAT MÜHÜRÜ	☒ Ozel ☐ Kurum ☐ Yabancı
45. TC kimlik no: 725887		46. TC kimlik no: 725887		47. TC kimlik no: 30034557088	
48. Yergi kimlik no: 700200411		49. Yergi kimlik no: 86391745		50. Yergi kimlik no: 864047062	
51. Adresi: CUMHURİYET MAH. YENİ YOL, 1 BL. BOMBEKİTİ BUSINESS CENTER BLOK NO: 4-İÇ KAP: NO: 1 (SİĞİL) İSTANBUL	52. Adresi: LEVİNT MAH. MİLTEM SK. 19 BAHAR KULE 7 BLOK NO: 10-İÇ KAP: NO: 35 BEŞİKTAS / İSTANBUL	53. Adresi: Y. K. NESLİM GÖTE		54. Adresi: Y. K. NESLİM GÖTE	

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
55. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	56. Başlangıç bitirimi 275	57. Yalıtım (m2) 1110	58. Yalıtım (m2) 1110
59. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	60. Başlangıç bitirimi 275	61. Yalıtım (m2) 1110	62. Yalıtım (m2) 1110
63. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	64. Başlangıç bitirimi 275	65. Yalıtım (m2) 1110	66. Yalıtım (m2) 1110
67. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	68. Başlangıç bitirimi 275	69. Yalıtım (m2) 1110	70. Yalıtım (m2) 1110
71. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	72. Başlangıç bitirimi 275	73. Yalıtım (m2) 1110	74. Yalıtım (m2) 1110
75. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	76. Başlangıç bitirimi 275	77. Yalıtım (m2) 1110	78. Yalıtım (m2) 1110
79. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	80. Başlangıç bitirimi 275	81. Yalıtım (m2) 1110	82. Yalıtım (m2) 1110
83. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	84. Başlangıç bitirimi 275	85. Yalıtım (m2) 1110	86. Yalıtım (m2) 1110
87. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	88. Başlangıç bitirimi 275	89. Yalıtım (m2) 1110	90. Yalıtım (m2) 1110
91. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	92. Başlangıç bitirimi 275	93. Yalıtım (m2) 1110	94. Yalıtım (m2) 1110
95. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	96. Başlangıç bitirimi 275	97. Yalıtım (m2) 1110	98. Yalıtım (m2) 1110
99. Kütüphane alanına göre yapılan başlangıç bitirimi ve orijinal alanlar	100. Başlangıç bitirimi 275	101. Yalıtım (m2) 1110	102. Yalıtım (m2) 1110

Yapının Teknik Özellikleri	
99. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	100. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
101. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	102. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
103. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	104. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
105. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	106. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
107. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	108. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
109. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	110. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
111. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	112. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
113. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	114. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
115. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	116. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
117. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	118. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
119. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	120. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi

Yapı Projeleri	
99. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	100. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
101. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	102. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
103. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	104. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
105. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	106. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
107. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	108. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
109. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	110. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
111. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	112. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
113. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	114. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
115. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	116. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
117. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	118. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi
119. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi	120. Çatı tipi: ☒ 1. Çatı tipi ☐ 2. Çatı tipi ☐ 3. Çatı tipi ☐ 4. Çatı tipi

56

57

58

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
Certificate of permission for use of building			
1. Belgesinin verildiği yer: BAKIRÇAY BİLEDİYESİ		2. Belge veriliş tarihi: 12/06/2019	
3. Belge veriliş yeri: BAKIRÇAY		4. Belge no: 30850-8	
5. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		6. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
7. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		8. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
9. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		10. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
11. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		12. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
13. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		14. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
15. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		16. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
17. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		18. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
19. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		20. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
21. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		22. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
23. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		24. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
25. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		26. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
27. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		28. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
29. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		30. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
31. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		32. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
33. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		34. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
35. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		36. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
37. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		38. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
39. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		40. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
41. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		42. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
43. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		44. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
45. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		46. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
47. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		48. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
49. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		50. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
51. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		52. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
53. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		54. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
55. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		56. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
57. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		58. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
59. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		60. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
61. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		62. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
63. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		64. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
65. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		66. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
67. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		68. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
69. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		70. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
71. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		72. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
73. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		74. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
75. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		76. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
77. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		78. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
79. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		80. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
81. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		82. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
83. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		84. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
85. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		86. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
87. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		88. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
89. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		90. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
91. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		92. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
93. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		94. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
95. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		96. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
97. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		98. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	
99. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881		100. Adres: ATARDY 7-B-9-10, 93881	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Certificate of permission for use of building			
1. Başvuru adresi: BAĞIRKÖY BELEDİYESİ				2. Başvuru tarihi: 12/06/2019			
3. Başvuru adresi: İSTANBUL				4. Başvuru adresi: BAĞIRKÖY BELEDİYESİ			
5. Başvuru adresi: ATAKÖY 7-B-8-10 KÖM				6. Başvuru adresi: 11			
7. Başvuru adresi: ÇOBANCIYI 5-8 YAK YOL CAD.				8. Başvuru adresi: 18			
9. Başvuru adresi: 2013				10. Başvuru adresi: 2013			
11. Başvuru adresi: 30850-C				12. Başvuru adresi: 30850-C			
13. Başvuru adresi: 11				14. Başvuru adresi: 11			
15. Başvuru adresi: 11				16. Başvuru adresi: 11			
17. Başvuru adresi: 11				18. Başvuru adresi: 11			
19. Başvuru adresi: 11				20. Başvuru adresi: 11			
21. Başvuru adresi: 11				22. Başvuru adresi: 11			
23. Başvuru adresi: 11				24. Başvuru adresi: 11			
25. Başvuru adresi: 11				26. Başvuru adresi: 11			
27. Başvuru adresi: 11				28. Başvuru adresi: 11			
29. Başvuru adresi: 11				30. Başvuru adresi: 11			
31. Başvuru adresi: 11				32. Başvuru adresi: 11			
33. Başvuru adresi: 11				34. Başvuru adresi: 11			
35. Başvuru adresi: 11				36. Başvuru adresi: 11			
37. Başvuru adresi: 11				38. Başvuru adresi: 11			
39. Başvuru adresi: 11				40. Başvuru adresi: 11			
41. Başvuru adresi: 11				42. Başvuru adresi: 11			
43. Başvuru adresi: 11				44. Başvuru adresi: 11			
45. Başvuru adresi: 11				46. Başvuru adresi: 11			
47. Başvuru adresi: 11				48. Başvuru adresi: 11			
49. Başvuru adresi: 11				50. Başvuru adresi: 11			
51. Başvuru adresi: 11				52. Başvuru adresi: 11			
53. Başvuru adresi: 11				54. Başvuru adresi: 11			
55. Başvuru adresi: 11				56. Başvuru adresi: 11			
57. Başvuru adresi: 11				58. Başvuru adresi: 11			
59. Başvuru adresi: 11				60. Başvuru adresi: 11			
61. Başvuru adresi: 11				62. Başvuru adresi: 11			
63. Başvuru adresi: 11				64. Başvuru adresi: 11			
65. Başvuru adresi: 11				66. Başvuru adresi: 11			
67. Başvuru adresi: 11				68. Başvuru adresi: 11			
69. Başvuru adresi: 11				70. Başvuru adresi: 11			
71. Başvuru adresi: 11				72. Başvuru adresi: 11			
73. Başvuru adresi: 11				74. Başvuru adresi: 11			
75. Başvuru adresi: 11				76. Başvuru adresi: 11			
77. Başvuru adresi: 11				78. Başvuru adresi: 11			
79. Başvuru adresi: 11				80. Başvuru adresi: 11			
81. Başvuru adresi: 11				82. Başvuru adresi: 11			
83. Başvuru adresi: 11				84. Başvuru adresi: 11			
85. Başvuru adresi: 11				86. Başvuru adresi: 11			
87. Başvuru adresi: 11				88. Başvuru adresi: 11			
89. Başvuru adresi: 11				90. Başvuru adresi: 11			
91. Başvuru adresi: 11				92. Başvuru adresi: 11			
93. Başvuru adresi: 11				94. Başvuru adresi: 11			
95. Başvuru adresi: 11				96. Başvuru adresi: 11			
97. Başvuru adresi: 11				98. Başvuru adresi: 11			
99. Başvuru adresi: 11				100. Başvuru adresi: 11			

62

YAPI İZİN BELGESİ				Certificate of permission for use of building			
1. Başvuru tarihi: 04.09.2019				2. Başvuru tarihi: 12/09/2019			
3. Başvuru adresi: İSTANBUL				4. Başvuru adresi: İSTANBUL			
5. Başvuru adresi: İSTANBUL				6. Başvuru adresi: İSTANBUL			
7. Başvuru adresi: İSTANBUL				8. Başvuru adresi: İSTANBUL			
9. Başvuru adresi: İSTANBUL				10. Başvuru adresi: İSTANBUL			
11. Başvuru adresi: İSTANBUL				12. Başvuru adresi: İSTANBUL			
13. Başvuru adresi: İSTANBUL				14. Başvuru adresi: İSTANBUL			
15. Başvuru adresi: İSTANBUL				16. Başvuru adresi: İSTANBUL			
17. Başvuru adresi: İSTANBUL				18. Başvuru adresi: İSTANBUL			
19. Başvuru adresi: İSTANBUL				20. Başvuru adresi: İSTANBUL			
21. Başvuru adresi: İSTANBUL				22. Başvuru adresi: İSTANBUL			
23. Başvuru adresi: İSTANBUL				24. Başvuru adresi: İSTANBUL			
25. Başvuru adresi: İSTANBUL				26. Başvuru adresi: İSTANBUL			
27. Başvuru adresi: İSTANBUL				28. Başvuru adresi: İSTANBUL			
29. Başvuru adresi: İSTANBUL				30. Başvuru adresi: İSTANBUL			
31. Başvuru adresi: İSTANBUL				32. Başvuru adresi: İSTANBUL			
33. Başvuru adresi: İSTANBUL				34. Başvuru adresi: İSTANBUL			
35. Başvuru adresi: İSTANBUL				36. Başvuru adresi: İSTANBUL			
37. Başvuru adresi: İSTANBUL				38. Başvuru adresi: İSTANBUL			
39. Başvuru adresi: İSTANBUL				40. Başvuru adresi: İSTANBUL			
41. Başvuru adresi: İSTANBUL				42. Başvuru adresi: İSTANBUL			
43. Başvuru adresi: İSTANBUL				44. Başvuru adresi: İSTANBUL			
45. Başvuru adresi: İSTANBUL				46. Başvuru adresi: İSTANBUL			
47. Başvuru adresi: İSTANBUL				48. Başvuru adresi: İSTANBUL			
49. Başvuru adresi: İSTANBUL				50. Başvuru adresi: İSTANBUL			
51. Başvuru adresi: İSTANBUL				52. Başvuru adresi: İSTANBUL			
53. Başvuru adresi: İSTANBUL				54. Başvuru adresi: İSTANBUL			
55. Başvuru adresi: İSTANBUL				56. Başvuru adresi: İSTANBUL			
57. Başvuru adresi: İSTANBUL				58. Başvuru adresi: İSTANBUL			
59. Başvuru adresi: İSTANBUL				60. Başvuru adresi: İSTANBUL			
61. Başvuru adresi: İSTANBUL				62. Başvuru adresi: İSTANBUL			
63. Başvuru adresi: İSTANBUL				64. Başvuru adresi: İSTANBUL			
65. Başvuru adresi: İSTANBUL				66. Başvuru adresi: İSTANBUL			
67. Başvuru adresi: İSTANBUL				68. Başvuru adresi: İSTANBUL			
69. Başvuru adresi: İSTANBUL				70. Başvuru adresi: İSTANBUL			
71. Başvuru adresi: İSTANBUL				72. Başvuru adresi: İSTANBUL			
73. Başvuru adresi: İSTANBUL				74. Başvuru adresi: İSTANBUL			
75. Başvuru adresi: İSTANBUL				76. Başvuru adresi: İSTANBUL			
77. Başvuru adresi: İSTANBUL				78. Başvuru adresi: İSTANBUL			
79. Başvuru adresi: İSTANBUL				80. Başvuru adresi: İSTANBUL			
81. Başvuru adresi: İSTANBUL				82. Başvuru adresi: İSTANBUL			
83. Başvuru adresi: İSTANBUL				84. Başvuru adresi: İSTANBUL			
85. Başvuru adresi: İSTANBUL				86. Başvuru adresi: İSTANBUL			
87. Başvuru adresi: İSTANBUL				88. Başvuru adresi: İSTANBUL			
89. Başvuru adresi: İSTANBUL				90. Başvuru adresi: İSTANBUL			
91. Başvuru adresi: İSTANBUL				92. Başvuru adresi: İSTANBUL			
93. Başvuru adresi: İSTANBUL				94. Başvuru adresi: İSTANBUL			
95. Başvuru adresi: İSTANBUL				96. Başvuru adresi: İSTANBUL			
97. Başvuru adresi: İSTANBUL				98. Başvuru adresi: İSTANBUL			
99. Başvuru adresi: İSTANBUL				100. Başvuru adresi: İSTANBUL			

64

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2021-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TMMOB Harita Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
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	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Müdür		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013 Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri





Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.06.2023

Belge No: 2023-01.11863

Sayın İrem CÖMERT

(T.C. Kimlik No: 22798306232 - Lisans No: 405192)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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