



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Tarla

Maltepe / İstanbul

2025REV624 / 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 İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe’de konumlu olan **“1 Adet Tarla”**nın pazar değerine yönelik **2025REV624** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.952,95 m² yüz ölçümüne sahip tarladır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş Hissesine Düşen Pazar Değeri		
Rapor Tarihi	06.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	53.665.000.-TL	Elliüçmilyonaltıyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	59.030.000.-TL	Ellidokuzmilyonotuzbin.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 değerleme 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
Güldal YILMAZ

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.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	3
Ekler	6

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli
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	Büyükbakkalköy Mahallesi, 16888 ada, 19 parsel Maltepe/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Büyük Bakkal Mahallesi, 16888 ada 19 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.952,95 m ²
İMAR DURUMU	Taşınmazın imar durumu ile ilgili detaylı bilgiler “3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu” başlığı altında açıklanmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Park Alanı
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.08.2025
DEĞER TARİHİ	30.06.2025
TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	53.665.000.-TL
TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	59.030.000.-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, 2025REV624 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Büyük Bakkal Mahallesi, 16888 ada 19 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli 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 hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) ve Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No: 405192) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Güldalı YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.07.2025 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, Maltepe ilçesi, Büyük Bakkal Mahallesi, 16888 ada 19 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

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 2	06.03.2025	2024REV1146	İrem CÖMERT Yaşar ÇARK Doğuşcan IĞDIR	46.955.000
Rapor 1	09.09.2024	2024REV774	İrem CÖMERT Yaşar ÇARK Doğuşcan IĞDIR	42.485.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 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

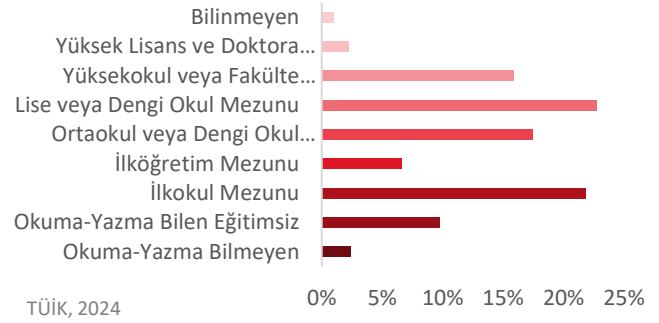
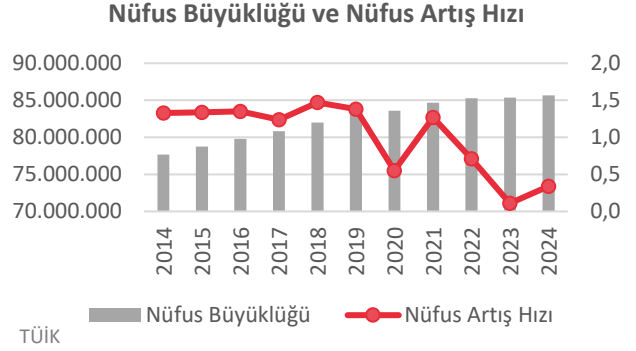
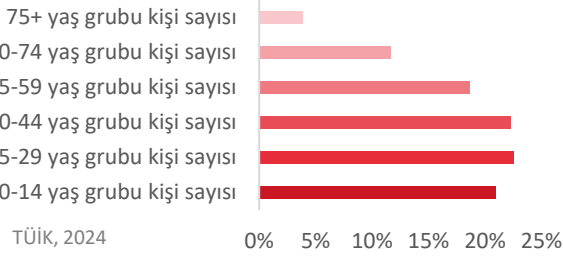
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

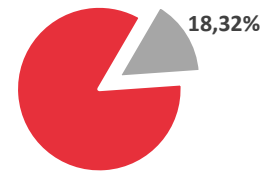
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 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.

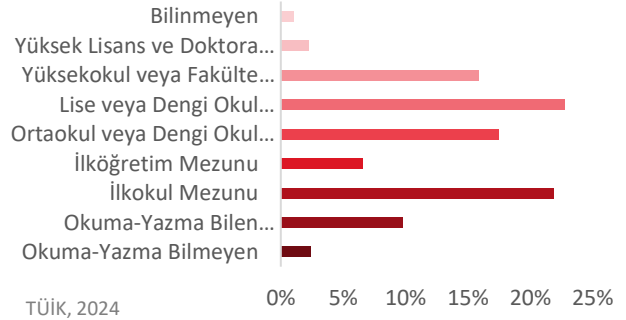
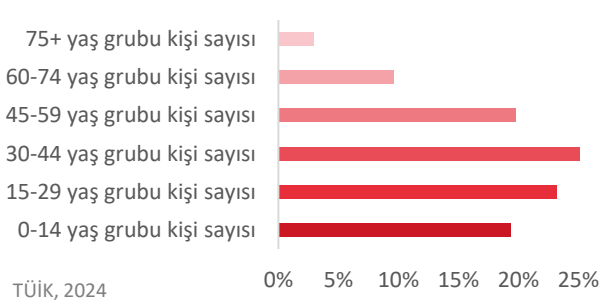


İstanbul

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

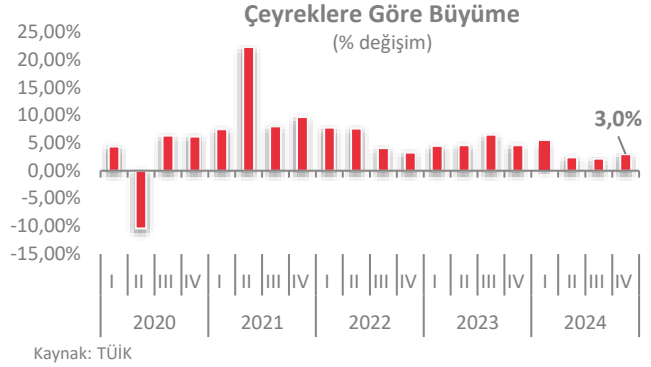


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

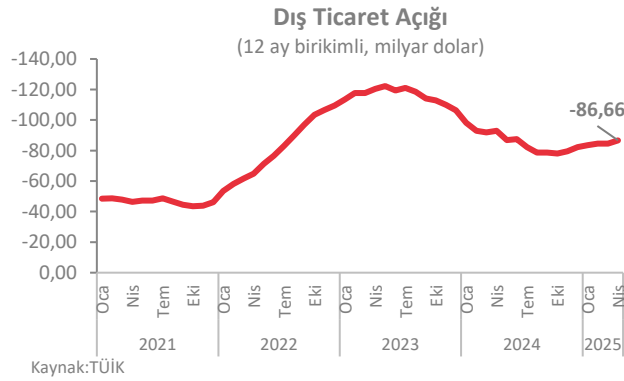
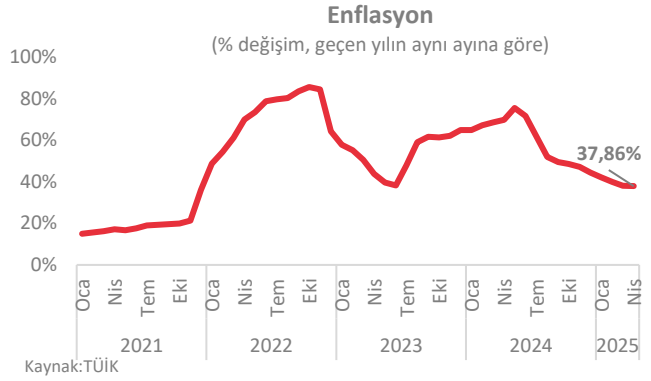


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Maltepe
Mahallesi	Büyük Bakkal
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	16888
Parsel No	19
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.952,95 m ²
Malik / Hisse	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi / (939/1040) Maliye Hazinesi / (505/5200)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.08.2025 tarih, saat 12:01 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (07.08.2018 tarih ve 18429 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (Şablon: Şablon: 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10. Maddesi Gereğince Şerh (Ön Alım Hakkı)) (31.12.2013 tarih ve 25245 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 11/10/2024 tarih E.1037366334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 75.912.585,17 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi (11.10.2024 tarih ve 36260 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 11/10/2024 tarih E.103768835 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 75.912.585,17 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi (14.10.2024 tarih ve 36381 yevmiye no)
- Kamu Haczi: İstanbul Şişli S.G.M. nin 11/12/2024 tarih 529c736248d340cf8fe39abf42b0fa9d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 76.000.000 TL (Alacaklı: SGK) (11.12.2024 tarih ve 45440 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 06/12/2023 tarih 85654192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 29.075.842,27 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi) (06.12.2023 tarih ve 44313 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 11/10/2024 tarih E.1037366334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 75.912.585,17 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi (11.10.2024 tarih ve 36260 yevmiye no), Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 11/10/2024 tarih E.103768835 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 75.912.585,17 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi (14.10.2024 tarih ve 36381 yevmiye no), Kamu Haczi: İstanbul Şişli S.G.M. nin 11/12/2024 tarih 529c736248d340cf8fe39abf42b0fa9d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 76.000.000 TL (Alacaklı: SGK) (11.12.2024 tarih ve 45440 yevmiye no) ve Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 06/12/2023 tarih 85654192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 29.075.842,27 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi) (06.12.2023 tarih ve 44313 yevmiye no) Kamu Hacizleri bulunmakta olup ilgili takyidat kayıtları değerlendirme konusu taşınmazın devredilebilmesine engeldir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-8-2025-12:01

webtopu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	16888/19
Taşınmaz Kimlik No:	107232353	AT Yüzölçümü(m2):	4952.95
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜK BAKKAL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/920	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Maltepe - 07-08-2018 10:16 - 18429	
Serh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(Şablon: 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10.	(SN:3486) T.C. ÇEVRE	Ataşehir - 31-12-2013 08:25 -	

1 / 4

	Maddesi Gereğince Şerh(Ön Alım Hakkı))	ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	25245	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
498123175	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	505/5200	481.01	4952.95	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Meyki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-09-2019 22227	-
498123180	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	939/1040	4471.94	4952.95	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Meyki/Ada/	-

2 / 4

						Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-09-2019 22227	
--	--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kırtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 06/12/2023 tarih 85654192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 29075842.27 TL (Alacaklı : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Maltepe - 06-12-2023 16:24 - 44313	
Serh	Kamu Haczi : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 11/10/2024 tarih E.1037366334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 75912585.17 TL (Alacaklı : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Maltepe - 11-10-2024 13:49 - 36260	
Serh	Kamu Haczi : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 11/10/2024 tarih E.103768835 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 75912585.17 TL (Alacaklı : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE		Maltepe - 14-10-2024 09:47 - 36381	

3 / 4

	MERKEZİ)	YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 11/12/2024 tarih 529c736248d340cf8fe39abf42b0fa9d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 76000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Maltepe - 11-12-2024 12:17 - 45440	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RI0JC9REDk kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMFCLİD

4 / 4

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 Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgedede genellikle, tarla niteliğinde bölge park alanları ve tır parkları bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi'nde 01.07.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maltepe-Ataşehir Sancaktepe Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.01.2014

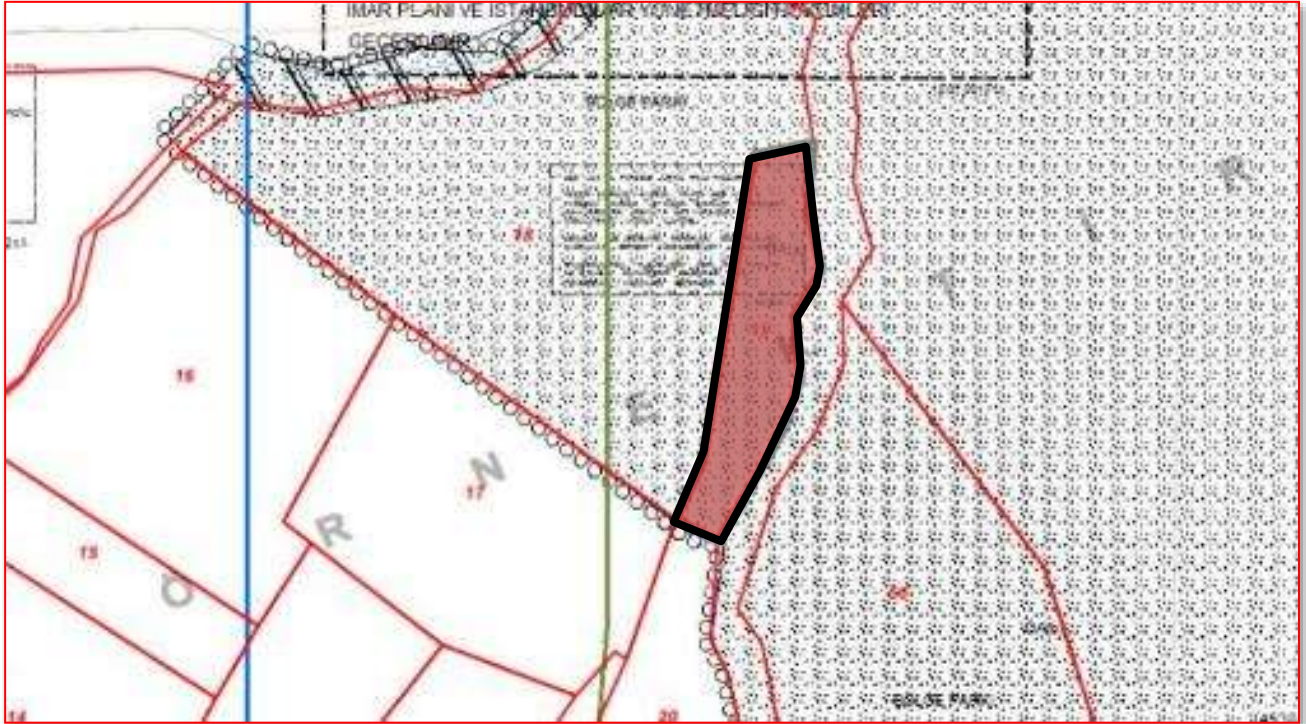
Lejandi: Bölge Parkı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,05

Plan Notları

- 1/1000 ölçekli Maltepe-Ataşehir-Sancaktepe Bölge Parkı Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama Alanında; Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası'na ait "Mikro Bölgeleme Projesi" kapsamında belirlenen esaslara uyulacak olup, planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
- Bölge Parkı kapsamında doğal bitki örtüsüyle uyumlu, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere; yeşil alan düzenlemeleri, çocuk oyun alanları, bisiklet, yürüyüş-koşu yolları, seyir terasları, gölet ve su parkları, eğlence ve dinlenmeye yönelik yeme-içme ve satış birimleri, sera yapıları, hobi bahçeleri, tematik bahçeler, endemik bitki üretim ve satış üniteleri, Arboretum, Herbaryum v.b., gününbirlik eğlence ve dinlenmeye yönelik doğayla uyumlu konaklama birimleri (bungalovlar, gömük konaklama birimleri v.b.) tesisler, kamp alanları, yöresel ve bölgesel tanıtım merkezleri, açık ve kapalı spor tesisleri (At biniciliği, okçuluk, yüzme, tenis, golf, yarış parkurları v.b), hobi faaliyetlerine yönelik sanat atölyeleri, müze ve sergi salonları, etkinlik alanları, evcil hayvan çiftlikleri, bölge parkının yönetim ve güvenliğine yönelik idari yapılar yer alabilir.
- Uygulama Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Maksimum Emsal: 0,05'i aşamaz. Yapı nizamı, kottesviye, çekme mesafesi, taban alanı ile yapı şekli ve ebatları, çatı şekli avan proje ile belirlenecektir.
- Bölge Parkı Projesi içinde yapılacak taşıt yolları, bisiklet yolları, yaya yolları, kavşak noktaları ve giriş-çıkış düzenlemeleri, otopark düzenlemeleri, meydan düzenlemeleri, raylı sistem güzergâhları Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda avan proje aşamasında belirlenecektir.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maltepe-Ataşehir Sancaktepe Uygulama İmar Planı” kapsamında “Bölge Parkı” lejandında kalmakta olup KAKS: 0,05 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz onaylı İmar Planı kapsamında “Özel Koşullu Alan” sınırında kalmakta olup önlem alınmadan yerleşilemeyecek alan olarak nitelendirilmiştir.

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

Maltepe Belediyesi’nde 01.07.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belge izine rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Maltepe Belediyesi’nde 01.07.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belge izine rastlanılmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul 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 gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Çalışma kapsamında proje değerlendirme yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Büyükbakkalköy Mahallesi, 16888 ada, 19 no.lu parsel Maltepe/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul Anadolu Yakası'nda, Maltepe ilçesinde konumlanmaktadır. Maltepe, kuzeyde Ataşehir, kuzeybatıda Kadıköy, kuzeydoğuda Sancaktepe ve güneydoğuda Kartal ilçeleriyle çevrilidir. İlçe 18 mahalleden oluşmakta olup konu taşınmaz, ilçenin doğusunda yer alan Büyükbakkalköy Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

İstanbul Anadolu Yakası'nda D-100 Karayolu hattında son 10 yılda önemli bir dönüşüm yaşanırken, Maltepe ilçesinin de bu dönüşüm içerisinde yer aldığı ve bölgede rezidans, otel, ofis projelerinin devam ettiği görülmektedir. Özellikle Anadolu Adliye Sarayı'nın faaliyete geçmesi ile birlikte Maltepe ilçesi, markalı firmaların yoğun talep gösterdiği bir bölge haline gelmiştir.



Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge, yerleşim alanından uzak bir noktada yer almakta olup çevresinde çeşitli nakliye firmalarına ait tır parkları, tarla ve orman alanları bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	5,00 km
Brandium AVM	5,50 km
D-100 Karayolu	8,00 km
Aydos Ormanı	16,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	18,50 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 taşınmaz, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Büyük Bakkal Mahallesi'nde konumlu, 4.952,85 m² yüz ölçümlü, "Tarla" vasıflı 16888 ada 19 no.lu parseldir.

Değerleme konusu 16888 ada 19 no.lu parselin belirli bir geometrik şekli olmayıp düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir yola cephesinin bulunmadığı ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.



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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz, TEM Otoyolu ile ulaşılabilirlik yüksek bir bölgede konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” nitelikli olup mevcut imar planına göre taşınmazın tamamı kamulaştırılacak alanda kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ferhatpaşa Mahallesi’nde, kentsel dönüşüm projesi kapsamında yenileme faaliyetleri yürütülmektedir. Dönüşümün tamamlanması durumunda bölgenin sosyo ekonomik altyapısının değişeceği ve konu bölgede konumlu gayrimenkullerin değerinde artış yaşanacağı düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmış olup gayrimenkulün **“Tarla”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup harici müteferrik olarak değerlendirilebilecek bu yapılar için **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Sahibinden 0 (543) 409 71 46	Kaçmaz Emlak 0 (542) 534 62 92	Yusuf Kurt 0 (532) 421 40 65	Aydın Gayrimenkul 0 (535) 023 42 34
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		85.000.000	50.000.000	19.500.000	4.100.000
Yüz Ölçümü (m²)		4.372	3.800	1.973	330
Birim Fiyatı (TL/m²)		19.442	13.158	9.883	12.424
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-33%	-7%	-2%	-2%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Çok hisseli	Çok hisseli
		-10%	-10%	15%	15%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0,05	0,05	0,05	0,05
		0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		5%	10%	5%	0%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Çok Daha Küçük
		0%	0%	-5%	-20%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	0%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer		12.310	12.114	12.252	11.902

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde “Bölge Parkı” imar durumuna sahip olan taşınmazların birim satış değerlerinin konum, yüz ölçümü, topografik ve geometrik yapı, cepheli olduğu cadde/sokak, cephe uzunluğu gibi kriterlere bağlı olarak değiştiği, yapılan tüm araştırmalar doğrultusunda ve mevcut tecrübelerimize dayanarak varılan sonuçta, değerlemeye konu taşınmaz için pazardaki birim satış değerinin 11.500.- 12.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş Hisse Oranı	Hisse Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
16888/19 parsel	4.952,95	12.000	0,903	53.663.308	59.435.400
TOPLAM DEĞERİ				53.665.000	59.435.000

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 ile uyumlu olarak **"Park 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 taşınmaz için %10 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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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 taşınmaz üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 11/10/2024 tarih E.1037366334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 75.912.585,17 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi (11.10.2024 tarih ve 36260 yevmiye no), Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 11/10/2024 tarih E.103768835 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 75.912.585,17 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi (14.10.2024 tarih ve 36381 yevmiye no), Kamu Haczi: İstanbul Şişli S.G.M. nin 11/12/2024 tarih 529c736248d340cf8fe39abf42b0fa9d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 76.000.000 TL (Alacaklı: SGK) (11.12.2024 tarih ve 45440 yevmiye no) ve Kamu Haczi: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 06/12/2023 tarih 85654192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 29.075.842,27 TL (Alacaklı: Şişli Sosyal Güvenlik Merkezi) (06.12.2023 tarih ve 44313 yevmiye no) Kamu Hacizleri bulunmakta olup ilgili takyidat kayıtları değerlendirme konusu taşınmazın devredilebilmesine engeldir.

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 taşınmaz "Tarla" 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	53.665.000*

*Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş hissesine düşen pazar değeridir.

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

Taşınmazın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş Hissesine Düşen Pazar Değeri		
Rapor Tarihi	06.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	53.665.000.-TL	Elliüçmilyonaltıyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	59.030.000.-TL	Ellidokuzmilyonotuzbin.TL

Değerlemeye Yardım Eden
Güldalı YILMAZ

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	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-8-2025-12:01

webtopu
Tapu Kurumu

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	16888/19
Tasınmaz Kimlik No:	107232353	AT Yüzölçümü(m2):	4952.95
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜK BAKKAL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/920	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Maltepe - 07-08-2018 10:16 - 18429	
Serh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(Şablon: 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10.	(SN:3486) T.C. ÇEVRE	Ataşehir - 31-12-2013 08:25 -	

1 / 4

	Maddesi Gereğince Şerh(Ön Alım Hakkı))	ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	25245	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
498123175	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	505/5200	481.01	4952.95	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Meyki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-09-2019 22227	-
498123180	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	939/1040	4471.94	4952.95	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Meyki/Ada/	-

2 / 4

						Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-09-2019 22227	
--	--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kırtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 06/12/2023 tarih 85654192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 29075842.27 TL (Alacaklı : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Maltepe - 06-12-2023 16:24 - 44313	
Serh	Kamu Haczi : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 11/10/2024 tarih E.1037366334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 75912585.17 TL (Alacaklı : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Maltepe - 11-10-2024 13:49 - 36260	
Serh	Kamu Haczi : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 11/10/2024 tarih E.103768835 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 75912585.17 TL (Alacaklı : ŞİŞLİ SOSYAL GÜVENLİK	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE		Maltepe - 14-10-2024 09:47 - 36381	

3 / 4

	MERKEZİ)	YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 11/12/2024 tarih 529c736248d340cf8fe39abf42b0fa9d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 76000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Maltepe - 11-12-2024 12:17 - 45440	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R10JC9REDk kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme 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 4: 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 İĞDIR

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: 22798308232 - 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan