



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Arsa

Sarıyer / İstanbul

2025REV622 / 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 Sarıyer’de konumlu olan “**2 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2025REV622** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 232,40 m² yüz ölçümüne sahiptir. 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)	29.295.000.-TL	Yirmidokuzmilyonikiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.224.500.-TL	Otuzikimilyonikiyüzirmidörtbinbeşyüz.-TL
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.920.000.-TL	Yirmimilyondokuzyüzyirmibin.-TL
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.012.000.-TL	Yirmiüçmilyononikibin.-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
Güldal YILMAZ

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
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.....	34
Ekler	37

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	2759 ada 15 parsel: Hisseli 2760 ada 21 parsel: Tam Mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	M.Ayazağa Mahallesi, 2759 ada 15 no.lu parsel ve 2760 ada 21 no.lu parsel, Sarıyer/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2759 ada 15 no.lu parsel ve 2760 ada 21 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2759 ada 15 parsel: 134,00 m ² 2760 ada 21 parsel: 98,40 m ²	
İMAR DURUMU	Taşınmazların imar durumları ile ilgili detaylı bilgiler “3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu” başlığı altında açıklanmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	30.06.2025	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	29.295.000.-TL	735.870,000-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	32.224.500.-TL	809.457,000-USD
TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.920.000.-TL	
TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	23.012.000.-TL	

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.ř. için şirketimiz tarafından 06.08.2025 tarihinde, 2025REV622 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2759 ada, 15 parsel no.lu ve 2760 ada 21 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, müşteriden edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Güldalı YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 02.07.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.08.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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.ř. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini 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, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2759 ada, 15 parsel no.lu ve 2760 ada 21 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Çalışma 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 1	06.03.2025	2024REV1145	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	25.860.000
Rapor 2	10.09.2024	2024REV773	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	24.000.000

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 değerleme 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 değerlemesi" 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 değerleme 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

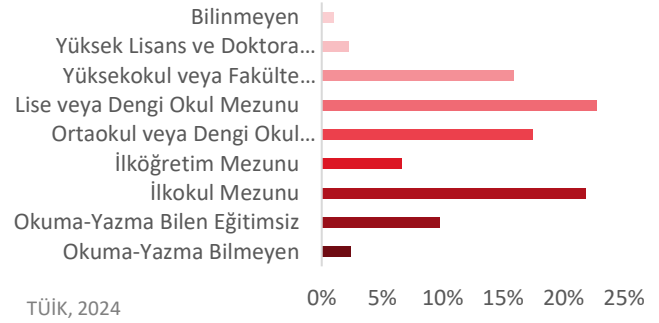
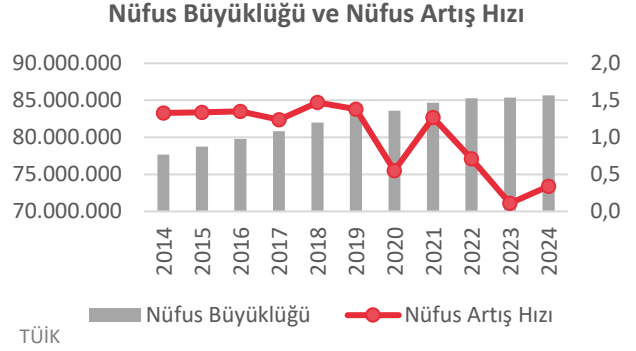
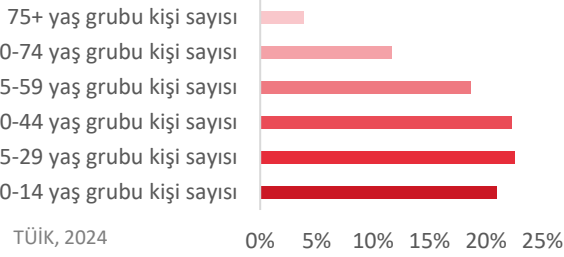
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

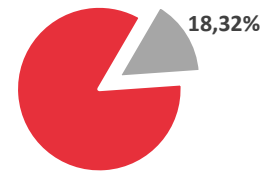
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834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

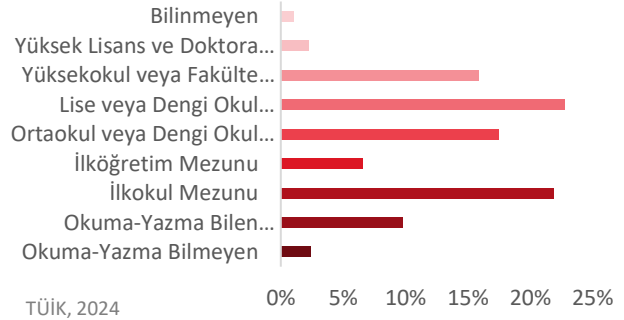
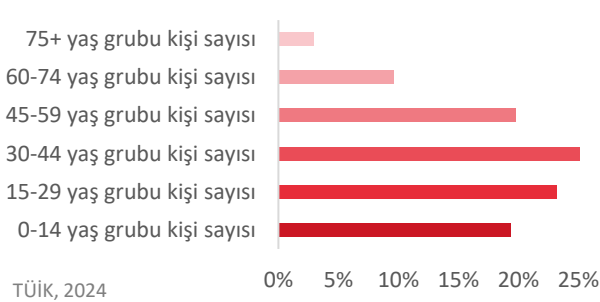


İstanbul

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.

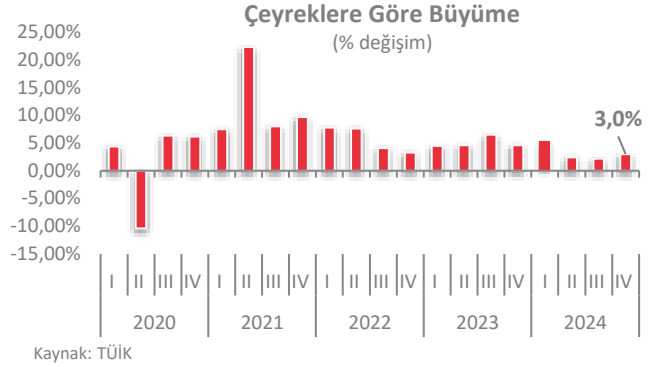


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

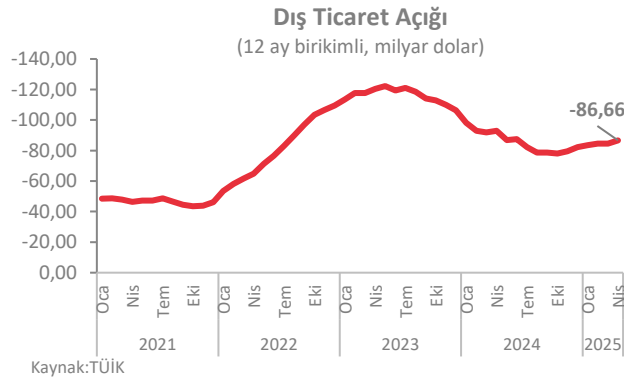
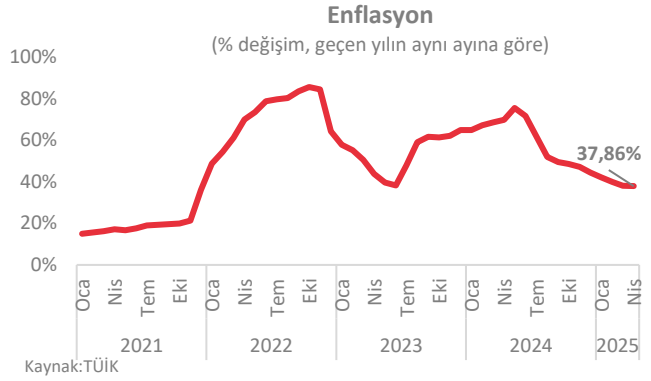


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Sarıyer	
Mahallesi	M.Ayazağa	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	2759	2760
Parsel No	15	21
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İki Dükkan	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	134,00 m ²	98,40 m ²
Malik / Hisse	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. / (1/2) İbrahim Özkul / (1/2)	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.08.2025 tarih, saat 12:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde*:

Beyanlar Hanesinde;

İbrahim Özkul hissesi üzerinde;

- Diğer (Konusu: Kendisi bizzat gelmedikçe işlem yapılmaması yönünde dilekçe ve adres değişikliğine yönelik dilekçe Ayazağa 353 dosyadadır.) (Tarih:21/08/2015 Sayı: 8247) (bila tarih ve bila yevmiye no. ile)

Şerhler Hanesinde;

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hissesi üzerinde;

- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 24/02/2022 tarih 2020/15720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 95.103,76 TL bedel ile Alacaklı: Yılmaz Bilgin lehine haciz işlenmiştir (25.02.2022 tarih ve 3999 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi nin 14/06/2022 tarih 666849 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9.878.197,93 TL (Alacaklı: 034248 Zincirlikuyu Vergi Dairesi) (14.06.2022 tarih ve 12299 yevmiye no)

2760 ada 21 no.lu parsel üzerinde:

Rehinler Hanesinde;

- Sınırlı Sorumlu İstanbul Levent Oto Sanayi Yapı Kooperatifi lehine 4 ay süreli, 100.000.-ETL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (18.09.1985 tarih ve 8656 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 28/06/2019 tarih E.526079 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.092.839,73 TL (01.07.2019 tarih ve 8140 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 05/09/2019 tarih E.718998 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 419.267,71 TL (05.09.2019 tarih ve 11330 yevmiye no)
- Kamu Haczi: ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi'nin 22/01/2021 tarih 57498 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1.700.000,00 TL (Alacaklı: Zincirlikuyu Vergi Dairesi) (22.01.2021 tarih ve 1230 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi'nin 17/12/2021 tarih 1131162 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.101.143,0 TL (Alacaklı: Zincirlikuyu Vergi Dairesi) (17.12.2021 tarih ve 23844 yevmiye no)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi'nin 24/02/2022 tarih 2020/15720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 95.103,76 TL bedel ile Alacaklı: Yılmaz Bilgin lehine haciz işlenmiştir. (25.02.2022 tarih ve 3999 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi'nin 14/06/2022 tarih 666849 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9.878.197,93 TL (Alacaklı: Zincirlikuyu Vergi Dairesi) (14.06.2022 tarih ve 12299 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi'nin 14/06/2022 tarih 666849 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9.878.197,93 TL (Alacaklı: 034248 ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi) (14.06.2022 tarih ve 12299 yevmiye no) kamu haczi ve 2960 ada 21 no.lu parsel üzerinde çok sayıda kamu haczi bulunmakta olup ilgili takyidat kayıtları değerlendirme konusu taşınmazların devredilebilmesine engeldir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-12:03



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:	2759/15
Taşınmaz Kimlik No:	24664919	AT Yüzölçüm(m2):	134.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARİYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/353	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İKİ DÜKKAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
55826480	(SN:51704962) İBRAHİM ÖZKUL : EYUP Oğlu	-	1/2	67.00	134.00	Satış 30-12-1997 6878	-
711409243	(SN:8316095) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	67.00	134.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan	-

1 / 3

						Değişikliği 29-11-2022 24136	
--	--	--	--	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: kendisi bizzat gelmedikçe işlem yapılmaması yönünde dilekçe ve adres değişikliğine yönelik dilekçe AYAZAĞA 353 dosyadadır.) Tarih: 21/08/2015 Sayı: 8247	İBRAHİM ÖZKUL			
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 24/02/2022 tarih 2020/15720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 95103.76 TL bedel ile Alacaklı : Yılmaz Bilgin lehine haciz işlenmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 25-02-2022 08:38 - 3999	
Serh	Kamu Haczi : 034248 ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi nin 14/06/2022 tarih 666849 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9878197.93 TL (Alacaklı : 034248 ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 14-06-2022 15:41 - 12299	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jGlv49Jq3v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

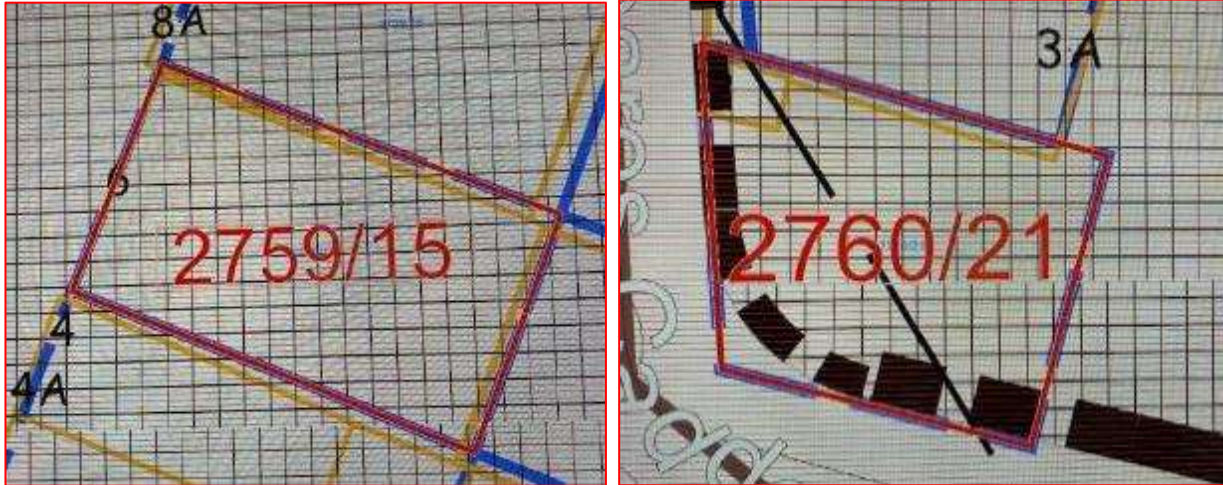
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. üzerinde ve 2760 ada 21 no.lu parsel üzerinden 29.11.2022 tarih ve 24136 yevmiye no. ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvanı Değişikliği" işlemi gerçekleştirilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle bitişik nizam 3-4 katlı ticaret alanları bulunmaktadır.

Taşınmazlar 1/1.000 Ölçekli 05.12.2017 tasdik tarihli Büyükdere Caddesi Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup Kağıthane-Sarıyer ilçeleri Büyükdere Caddesi Çevresi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 30.11.2018 tarih 2017/239e, 2018/2112k sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Karar nedeni ile taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma izni olmadığı ve imar durumu verilmediği bilgisi edinilmiştir.



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

Taşınmazlar 1/1.000 ölçekli 05.12.2017 tasdik tarihli Büyükdere Caddesi Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken; Kağıthane-Sarıyer ilçeleri Büyükdere Caddesi Çevresi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 30.11.2018 tarih 2017/239e, 2018/2112k sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Karar nedeni ile taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma izni olmadığı ve imar durumu verilmediği bilgisi edinilmiştir.

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

Sarıyer Belediyesi'nde 02.07.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

2759 ada 15 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Röleve Projesi	06.11.1987	87/112 34	228	-	228 m ² kullanım alanlı dükkan projesi.

Taşınmaz üzerinde yer alan yapı için 2981 sayılı imar affı kapsamında alınmış af iskanı bulunmakta olup yasal alanı 228 m²'dir. Ancak söz konusu yapının ekonomik ömrünü tamamladığı düşünüldüğünden, taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parselin imar arşiv dosyasında ise parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu parsel üzerinde yer alan tek katlı ve dükkân nitelikli yapının da ekonomik ömrünü tamamladığı düşünüldüğünden çalışma kapsamında 2760 ada 21 no.lu parselde de yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların 2001 tarihinden önce inşaa edildiğinden parseller üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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 değerleme konusu taşınmazlardan olan 2759 ada 15 no.lu parsel ile ilişkin; 06.11.1987 tarihli "Rölöve Projesi" ve 2981 sayılı imar affı kapsamında alınmış af iskanı mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 2760 ada 21 no.lu parsel ile ilişkin ise imar arşiv dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yasal süreçlerini tamamlamamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere 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 gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: M. Ayazağa Mahallesi, 2759 ada 15 no.lu parsel ve 2760 ada 21 no.lu parsel, Sarıyer/ İstanbul

Söz konusu taşınmazlar Sarıyer ilçesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede mevcutta tamamlanmış nitelikli karma projeler ile inşaat aşamasında olan ve tamamlanmasıyla bölgenin çekim gücünü daha da artıracak düşünülen karma kullanımlı projeler de yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, merkezi iş alanı olan Maslak-Büyükdere Caddesi aksına oldukça yakın konumlarda olup söz konusu bölge gelişmekte olan cazibe merkezlerinden biridir.

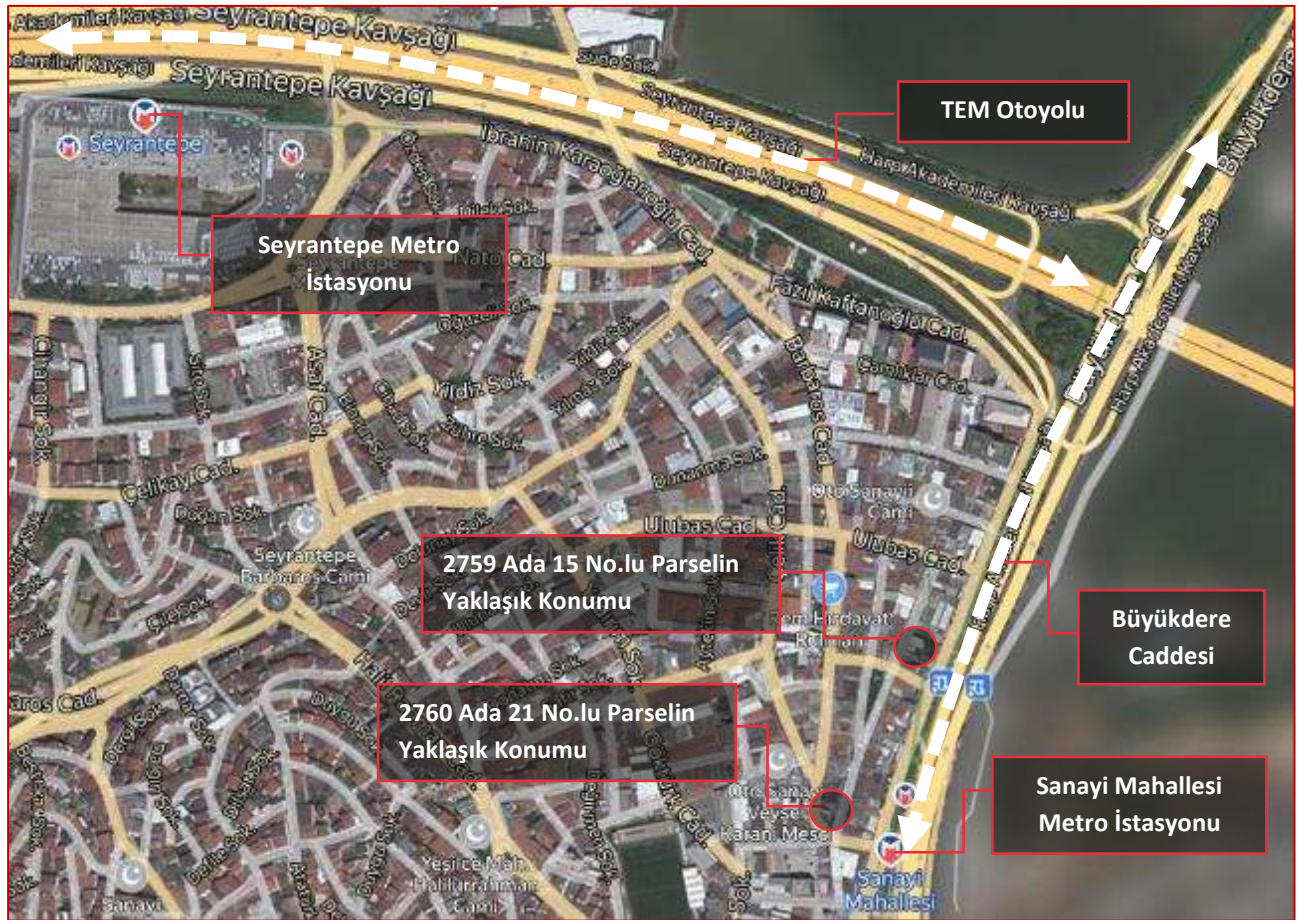
Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda benzer yapıda iş ve sanayi merkezleri bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Huzur Mahallesi içerisinde yer yer küçük ölçekli sanayi alanları ile birlikte zemin katların ticari ve servis niteliğinde olduğu ve üst katların ise ofis kullanımında olduğu binalar bulunmaktadır. Taşınmaz, Harp Akademileri Komutanlığı komşu durumdadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede çok sayıda benzer yapıda iş ve sanayi merkezleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda yer yer küçük ölçekli sanayi alanları bulunmakla birlikte, zemin katları ticari ve servis niteliğinde ve üst katları ise ofis kullanımında olan binalar bulunmaktadır.

Ulaşım açısından bakıldığında, taşınmazlar TEM Otoyolu'na oldukça yakın olmakla birlikte, Hacıosman-Yenikapı Metro Hattı'na da yakın konumludur. Metro hattının Sanayi Metro İstasyonu'na ve Seyrantepe Metro İstasyonu'na yakın konumda olan parseller, iki metro istasyonunun tam ortasında konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Harp Akademileri Komutanlığı, İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Kampüsü, İstanbul Golf Kulübü, Türk Telekom Arena Stadyumu gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Seyrantepe Metro İstasyonu	0,8 km
Sanayi Metro İstasyonu	1 km
TEM Otoyolu	6,7 km
İstanbul Havalimanı	38 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	42 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2759 ada 15 parsel ve 2760 ada 21 parsel no.lu gayrimenkullerdir. Taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde 3 katlı dükkân nitelikli yapı yer almakta olup tapu kaydında ana gayrimenkul niteliği “Kargir İki Dükkân” vasıflıdır. 2760 ada 21 no.lu parsel üzerinde ise tek katlı dükkân nitelikli bir yapı yer almakta olup tapu kaydında taşınmaz “Arsa” vasıflıdır. Parseller üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü tamamladıkları düşünüldüğünden çalışma kapsamında parsellere yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel Beyazıt Caddesi’ne yaklaşık 9 metre cephelidir. Parsel üzerinde 3 katlı betonarme bir yapı bulunmaktadır. Konu taşınmaz geometrik açıdan yamuğa benzer bir formda olup topografik yapısı açısından az eğimli bir parseldir. Parselin imar planına göre terki yoktur.

Taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parsel Barbaros Caddesine yaklaşık 18 metre, Kemal Atatürk Caddesi’ne ise yaklaşık 6 metre cephelidir. Parsel üzerinde tek katlı betonarme-prefabrik tarza bir yapı bulunmaktadır. Konu taşınmaz geometrik açıdan yamuğa benzer bir formda olup topografik yapısı açısından az eğimli bir parseldir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü doldurduğu düşünüldüğü için taşınmazlara yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü doldurduğu düşünüldüğü için taşınmazlara yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde 06.11.1987 tarihli Röleve Projesi ve için 2981 sayılı imar affi kapsamında alınmış af iskanı bulunmaktadır. Taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parselin imar arşiv dosyasında ise parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu parsel üzerinde yer alan tek katlı ve dükkân nitelikli yapının yasal süreçleri gerçekleşmemiş olup ekonomik ömrünü tamamladığı düşünülmektedir.

5.5 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 taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde yer alan yapının 2981 sayılı imar affi kapsamında 05.12.1987 tarihinde alınmış af iskanı geçerliliğini yitirmiş olup yeniden ruhsat alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parselin üzerinde yer alan tek katlı yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yasal süreçlerini tamamlamamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar, TEM Otoyolu'na ve bağlantı yoluna yakın olması nedeni ile güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir.
- Taşınmazlara ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmazlar, Sanayi Mahallesi Metro Durağı'na oldukça yakın konumlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 30.11.2018 tarih 2017/239e, 2018/2112k sayılı kararı ile taşınmazların da dahil olduğu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptaline karar verilmiş olmasıyla parsellerin yapılaşma koşulları belirsizliklerini sürdürmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına çok sayıda kamu haczi bulunmakta olup ilgili takyidat kayıtları değerlendirme konusu taşınmazın devredilebilmesine engeldir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, ticari yoğunluğun belirli bir seviyeye ulaştığı Levent-4.Levent aksında gelişme potansiyeli olan bir bölgedir.
- Seyrantepe Oto Sanayi bölgesi çevresinde bulunan Merkezi İş Alanları ve Şişli Etfal Hastanesi gibi büyük çaplı projelerin bölgenin gelişimini direkt olarak etkileyeceği, bu gelişmelere binaen hala üzerinde çalışılmakta olan imar planının revizyonu tamamlandıktan sonra bölgede bulunan yaklaşık 40 yıldır faaliyetini aktif olarak sürdüren, ancak son 15 yıl ise farklı kullanımlar ile dönüşmeye başlayan üretim kimliğini giderek kaybeden sanayi sitesinin başka bölgelere taşınılabileceği düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında parseller üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömürlerinin tamamladığı düşünüldüğünden yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; değerlendirme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde 06.11.1987 tarihli Röleve Projesi ve 2981 sayılı imar affı kapsamında 05.12.1987 tarihinde alınmış af iskanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parsel üzerinde de tek katlı bir dükkan bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünün tamamlandığı düşünüldüğünden değerlendirme konusu taşınmazlara **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarının üzerinde yer alan yapılar çalışma kapsamında değerlendirilmediğinden **“Maliyet Yaklaşımı”** 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

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Arif Can Koçar	Kolektif Proje Invest	İsse Gayrimenkul Danışmanlığı	Empati Gayrimenkul	Onur Y.
	0 (538) 662 23 27	0 (538) 662 23 28	0 (532) 517 25 17	0 (532) 273 76 10	0 (5329 211 38 36
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	25.000.000	31.500.000	1.450.000.000	27.000.000	32.000.000
Yüz Ölçümü (m²)	234	300	11.250	207	205
Birim Fiyatı (TL/m²)	106.838	105.000	128.889	130.435	156.098
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-3%	-20%	-10%	-10%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	0,00	0,00	1,50	Hmax:15,50	Kat Adedi: 4
	0%	0%	-20%	-20%	-30%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Dezavantajlı	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	10%	35%	15%	15%	5%
Yüz Ölçümü	Büyük	Daha Büyük	Çok Daha Büyük	Büyük	Büyük
	10%	15%	20%	10%	10%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	0%	0%	0%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer	124.359	126.000	125.280	126.783	124.566

*Karşılaştırmaya tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel baz alınarak yapılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde yakın zamanda satış işleminin gerçekleşmediği ve bölgede arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazlar ile benzer nitelikli arsaların ise birim satış fiyatlarının; konum; ana aksa cephe, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi etkenlere göre değiştiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 120.000-125.000.-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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (TL)
2759 ada 15 parsel	134,00	125.000	16.750.000	8.375.000
2760 ada 21 parsel	98,40	127.500	12.546.000	12.546.000
TOPLAM DEĞERİ			29.296.000	20.921.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			29.295.000	20.920.000

7.6 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 “**Ticaret Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 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 %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

Bu değerlendirme 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 taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde yer alan yapının 2981 sayılı imar affi kapsamında 05.12.1987 tarihinde alınmış af iskanı geçerliliğini yitirmiş olup yeniden ruhsat alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parselin üzerinde yer alan tek katlı yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yasal süreçlerini gerçekleştirmemiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2760 ada 21 no.lu parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmakta ve Sınırlı Sorumlu İstanbul Levent Oto Sanayi Yapı Kooperatifi lehine 4 ay süreli, 100.000 ETL ipotek kaydı bulunmaktadır.

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 taşınmazlardan 2759 ada 15 no.lu parsel üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi’nin 14/06/2022 tarih 666849 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9.878.197,93 TL (Alacaklı: 034248 ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi) (14.06.2022 tarih ve 12299 yevmiye no) kamu haczi ve 2960 ada 21 no.lu parsel üzerinde çok sayıda kamu haczi bulunmakta olup ilgili takyidat kayıtları değerlendirme konusu taşınmazların 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 taşınmazlar üzerinde 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 yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	Pazar Değeri (TL)	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	29.295.000	20.920.000

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)	29.295.000.-TL	Yirmidokuzmilyonikiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.224.500.-TL	Otuzikimilyonikiyüzyirmidörtbinbeşyüz.-TL
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.920.000.-TL	Yirmimilyondokuzyüzyirmibin.-TL
Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.012.000.-TL	Yirmiüçmilyononikibin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Güldal YILMAZ

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:		
	İlçe:	İSTANBUL	
	Mahalle/Köy:	SARİYER	
	Mevki:	MAYAZAĞA	
	Ada:	Parsel:	
	Yüz Ölçümü:	2760	
	Nitelik:	98,40 m ² 4 - 385	
ARSA			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
		Hisseye düşen m ² :	
		98,40	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24664940	Tüzel Kişiliklerin Ünav Değişikliği	
	Korum. Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne Uyandır:
		29/11/2022 - 24136	Verile Tarih: 9/11/2022 Merve ÖLMEZ Yerli Müdür Yardımcısı
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile zamlar ve bedeller için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:		
	İlçe:	İSTANBUL	
	Mahalle/Köy:	SARIYER	
	Mevki:	MAYAZAĞA	
	Ada:	Parçe:	
	Yüz Ölçümü:	2759	Cilt/Sayfa No:5
	Nitelik:	134,00 m2	4 - 353
KARGIR İKİ DÜKKAN			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye Düşen m²:
	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1/2	67,00
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24664919	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgesi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	İşlem Uygundur
		29/11/2022 - 24136	Veriliş Tarihi: 29.11.2022 Merve D. ME Tescilli Mühür: Nispetiye

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile gerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-12:03



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:	2759/15
Taşınmaz Kimlik No:	24664919	AT Yüzölçümü(m2):	134.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/353	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İKİ DÜKKAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
55826480	(SN:51704962) İBRAHİM ÖZKUL : EYUP Oğlu	-	1/2	67.00	134.00	Satış 30-12-1997 6878	-
711409243	(SN:8316095) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	67.00	134.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan	-

1 / 3

						Değişikliği 29-11-2022 24136	
--	--	--	--	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: kendisi bizzat gelmedikçe işlem yapılmaması yönünde dilekçe ve adres değişikliğine yönelik dilekçe AYAZAĞA 353 dosyadadır.) Tarih: 21/08/2015 Sayı: 8247	İBRAHİM ÖZKUL			
Serh	İcrai Haciz ; İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 24/02/2022 tarih 2020/15720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 95103.76 TL bedel ile Alacaklı : Yılmaz Bilgin lehine haciz işlenmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 25-02-2022 08:38 - 3999	
Serh	Kamu Haczi : 034248 ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi nin 14/06/2022 tarih 666849 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9878197.93 TL (Alacaklı : 034248 ZİNCİRLİKUYU Vergi Dairesi)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 14-06-2022 15:41 - 12299	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jGlv49Jq3v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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: 14.01.2021

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