



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Bağımsız Bölüm

Eyüpsultan / İstanbul

2025REV619 / 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 Göktürk, NEF 04'te konumlu olan **"2 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2025REV619** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.228,19 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 55 m² brüt kapalı alandan oluşan 10 no.lu bağımsız bölüm ve 75 m² brüt kapalı alandan oluşan 11 no.lu bağımsız bölümdür. 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)	24.050.000.-TL	Yirmidörtmilyonellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	28.860.000.-TL	Yirmisekizmilyonsekiyüzaltmışbin.-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
Ecem BOLAT

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel 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	Göktürk Merkez Mah. Cami Sk. NEF 04 No: 4/A, 4/B Eyüpsultan/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 126 ada 3 parsel, 10-11 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.228,19 m²	
İMAR DURUMU	“3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu” bölümü altında detaylı olarak açıklanmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kısmi Konut Alanı, Kısmi Ticaret ve Konut Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 97	Yapım yılı: 2012
	Yol kotu üstü kat sayısı: 5	Yol kotu altı kat sayısı: 3
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	22.268,50m²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	06.08.2025	
DEĞER TARİHİ	30.06.2025	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.050.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	28.860.000.-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, 2025REV619 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 126 ada, 3 parsel üzerinde bulunan 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Ecem BOLAT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.06.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.08.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali 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, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 126 ada, 3 parsel üzerinde bulunan 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerin 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

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	2025REV1076	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	20.800.000
Rapor 2	10.09.2024	2024REV772	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	18.460.000

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.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

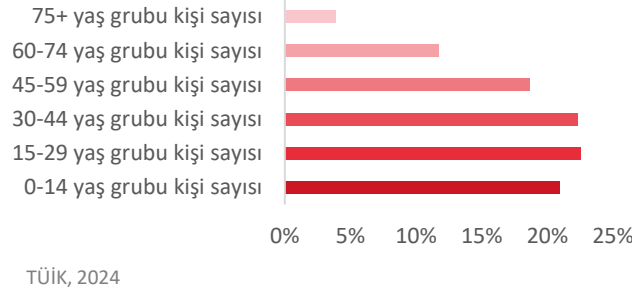
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

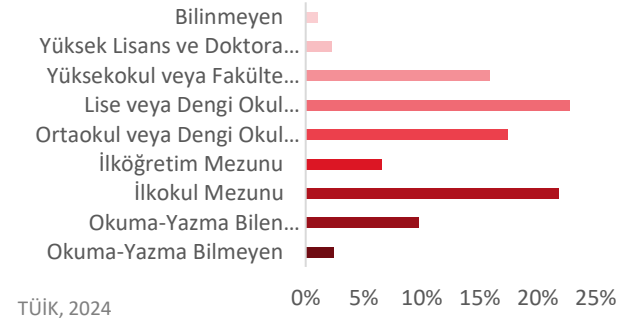
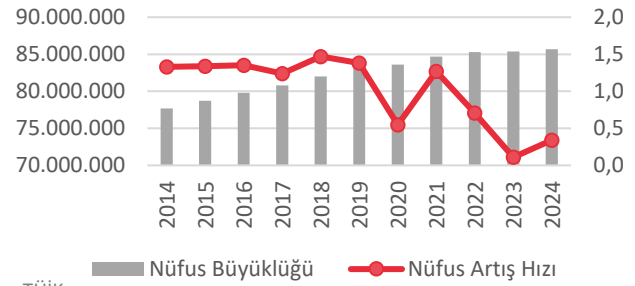
Türkiye

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

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

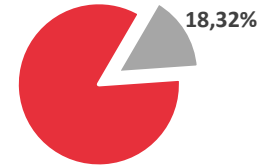
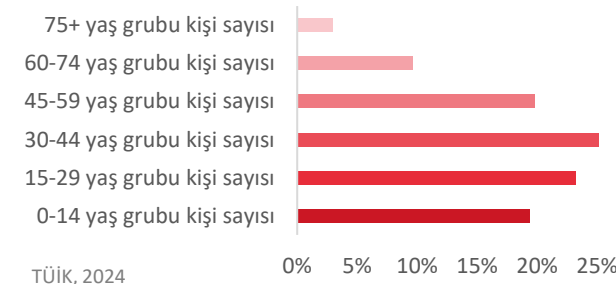


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

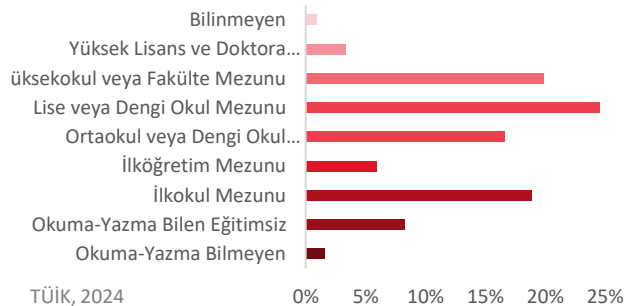


İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

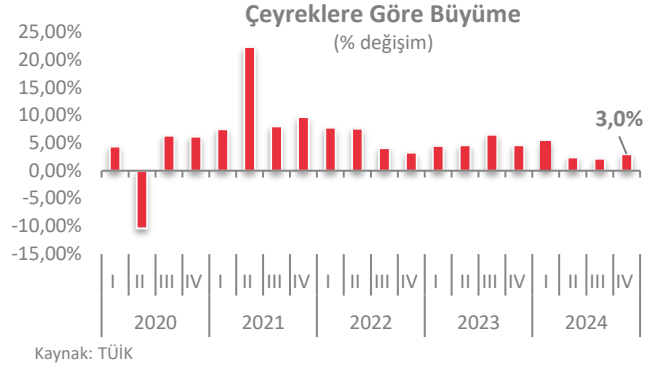


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

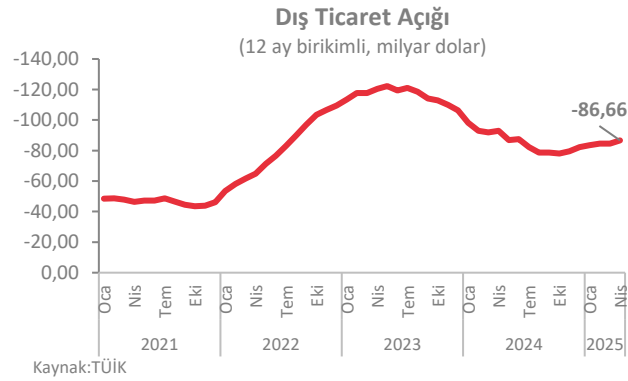
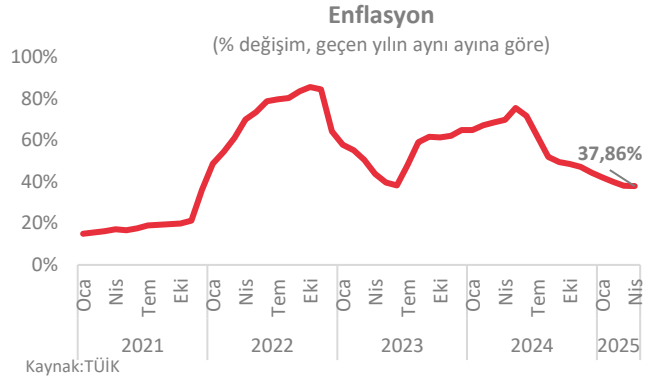


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Göktürk
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Köyiçi Camiönü
Ada No	126
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	8 Katlı Betonarme Apartman Bina Ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.228,19 m ²

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
10	Mağaza	Zemin Kat	239/23820	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. / Tam
11	Mağaza	Zemin Kat	252/23820	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen 04.08.2025 tarih, saat 11:45-11:46 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (05.02.2016 tarih, 2569 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 01.08.2011 (16.09.2011 tarih, 13817 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İstanbul Şişli S.G.M.'nin 26.07.2024 tarih 928c8f4e7b7e4150aee95eb62df6f28c sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 31.000.000 TL (Alacaklı: SGK) (26.07.2024 tarih, 21515 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 1. Dereceden %37 faizle, F.B.K. süreli 4.700.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (01.11.2018 tarih, 22567 yevmiye no ile)

11 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İstanbul Şişli S.G.M.'nin 26.07.2024 tarih e34dfa3811594803b25a2e7d3e77ccbe sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 31.000.000 TL (Alacaklı: SGK) (26.07.2024 tarih, 21516 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İstanbul Beyoğlu S.G.M.'nin 27.01.2025 tarih 9bd9af8852804e65916a80c70692a10d sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 2.010.000 TL (Alacaklı: SGK) (27.01.2025 tarih, 2917 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerle ilgili takyidat kayıtlarında, 26/07/2024 tarihli ve 21515 yevmiye numaralı alacaklı Sosyal Güvenlik Kurumu'na (SGK) ait 31.000.000 TL tutarında kamu haczi bulunmaktadır.

Ayrıca, 11 no.lu bağımsız bölüm üzerinde, 26.07.2024 tarihli ve 21516 yevmiye numaralı alacaklı SGK'ya ait 31.000.000 TL tutarında ve 27.01.2025 tarihli ve 2917 yevmiye numaralı alacaklı SGK'ya ait 2.010.000 TL tutarında kamu haczi bulunmaktadır.

Söz konusu kamu hacizlerinin şerhleri taşınmazların devredilmesine ilişkin sınırlama oluşturmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, kamu haczi şerhleri bulunmakta olup söz konusu şerhlerin taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

TKGM Webtapu sistemi üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

BU BİLGİ TAPU KAYIT BİLGİLERİNDEN ALINMIŞTIR. BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 4-8-2025 11:45





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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	126/3
Taşınmaz Kimlik No:	53787330	AT Yüzölçümü(m2):	4228.19
İl/İlçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MAĞAZA
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKTÜRK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ CAMİÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/7-F-MIN/10
Cilt/Sayfa No:	138/13553	Arsa Pay/Payda:	239/23820
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	8 Katlı Betonarme Apartman Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan 05-02-2016 13:53 -	

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	2569	Eyüpsultan - 05.02.2016 13:53 - 2569
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)	13817	Eyüpsultan - 16-09-2011 15:24 - 13817
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)	13817	Eyüpsultan - 16-09-2011 15:24 - 13817

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
344597064	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 30-05-2016 11503	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (İlisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 26/07/2024 tarih 928c8f4e/b/e4150aee95eb62df6f28c sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ilc. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM		Eyüpsultan - 26.07.2024 08:57 - 21515	

2 / 4

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	--------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	İsis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	4700000.00 TL	%37	1/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - GÖKTÜRK - (Aktif) - 126 Ada - 3 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:809/806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4/00000.00 TL	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8GzMc7JaDM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BİLGİ İPTİDAR 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇTIR.

Tarih: 4-8-2025 11:46



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:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	126/3
Taşınmaz Kimlik No:	53787331	AT Yüzölçümü(m2):	4226.19
İl/İlçe:	İSTANBUL /EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MAGA/A
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKTÜRK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYLÜ CAMİONU	Blok/Kat/Giriş/BİBNo:	/I-MİN/11
Cilt/Sayfa No:	138/13554	Arsa Pay/Payda:	252/23820
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	8 Katlı Betonarme Apartman Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/İhtar	İsis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 05-02-2016 13:53 -	

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	2569	
		Eyüpsultan - 05-02-2016 13:53 - 2569	
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)	Eyüpsultan 16-09-2011 15:24 13817	
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)	Eyüpsultan - 16-09-2011 15:24 - 13817	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	H Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	İ-dinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
344597065	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 30-05-2016 11503	-

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
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 26/01/2024 tarih 928c8f6e7b7e4150aee95eb62df6f28c sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM		Eyüpsultan - 26-01-2024 08:57 - 21515	

2 / 4

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 26/01/2024 tarih e34dfa3811594803b75a7e/d3e7/ccbe sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Eyüpsultan 26-01-2024 08:57 - 21515	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL BİYOÇLU S.G.M. nin 27/01/2025 tarih 9bd9af8852804e65916a80c70692a10d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2010000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Eyüpsultan - 27-01-2025 10:26 2917	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKİFİ AR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	4/000000.00 TL	%37	1/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - GÖKTÜRK - (Aktif) - 126 Ada - 3 Parsel - 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:809/806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4/000000.00 TL	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yOfqkjG89IK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Eyüpsultan Belediyesi'nde 17.06.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Göktürk Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 19.06.2003

Lejandi: Kısmen Konut Alanı, Kısmen Ticaret ve Konut Alanı

Kısmen Konut Alanı için:

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,20
- H_{maks}: 4 Kat
- İnşaat Nizamı: Kısmen Ayırık + İkiz Nizam

Kısmen Ticaret ve Konut Alanı için:

Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: 5 Kat
- İnşaat Nizamı: Kısmen Bitişik Nizam

Plan Notları

- Planda (a-2), (a-3), (a-4) şeklinde yapılanma düzenleri verilmiş yapı adalarında ifraz yapılmaksızın ada ölçeğinde uygulama yapılırsa, 2 katlı yerlerde; KAKS: 0,60, 3 katlı yerlerde KAKS: 0,90, 4 katlı yerlerde KAKS: 1,20, 5 katta KAKS: 1,50 alınır ve yeni düzenlemeler getirilebilir.
- Ticaret, ticaret+konut, konut alanlarında yalnız kapalı otopark yapmak, bağımsız bölüm tesis etmemek şartıyla parsel boyutlarına kadar bodrum yapılabilir. Bodrumlar emsale dahil değildir.



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, 19.06.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Göktürk Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Ticaret ve Konut Alanı" lejandında kalmakta olup E: 1,20 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Eyüpsultan Belediyesi'nde 17.06.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.02.2009	2009/198	22.268,50	Yeni Yapı	3 bodrum kat+zemin kat+4 normal kattan oluşan 8 katlı yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	19	22.268,50	Yeni Yapı	97 bağımsız bölüm, yol kot altı 3, yol kot üstü 5, toplamda 8 katlı ve 22.268,50 m ² toplam inşaat alanı için tanzim edilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	23.03.2012	1572692	22.268,50	Yeni Yapı	97 bağımsız bölüm, yol kot altı 3, yol kot üstü 5, toplamda 8 katlı ve 22.268,50 m ² toplam inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Düğmeciler, /1, Eyüp Sultan Blv No:105, 34055 Eyüpsultan/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Aka Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 07.02.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 23.03.2012 tarih, 1572692 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamış olup konu taşınmazlar, kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlerdir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

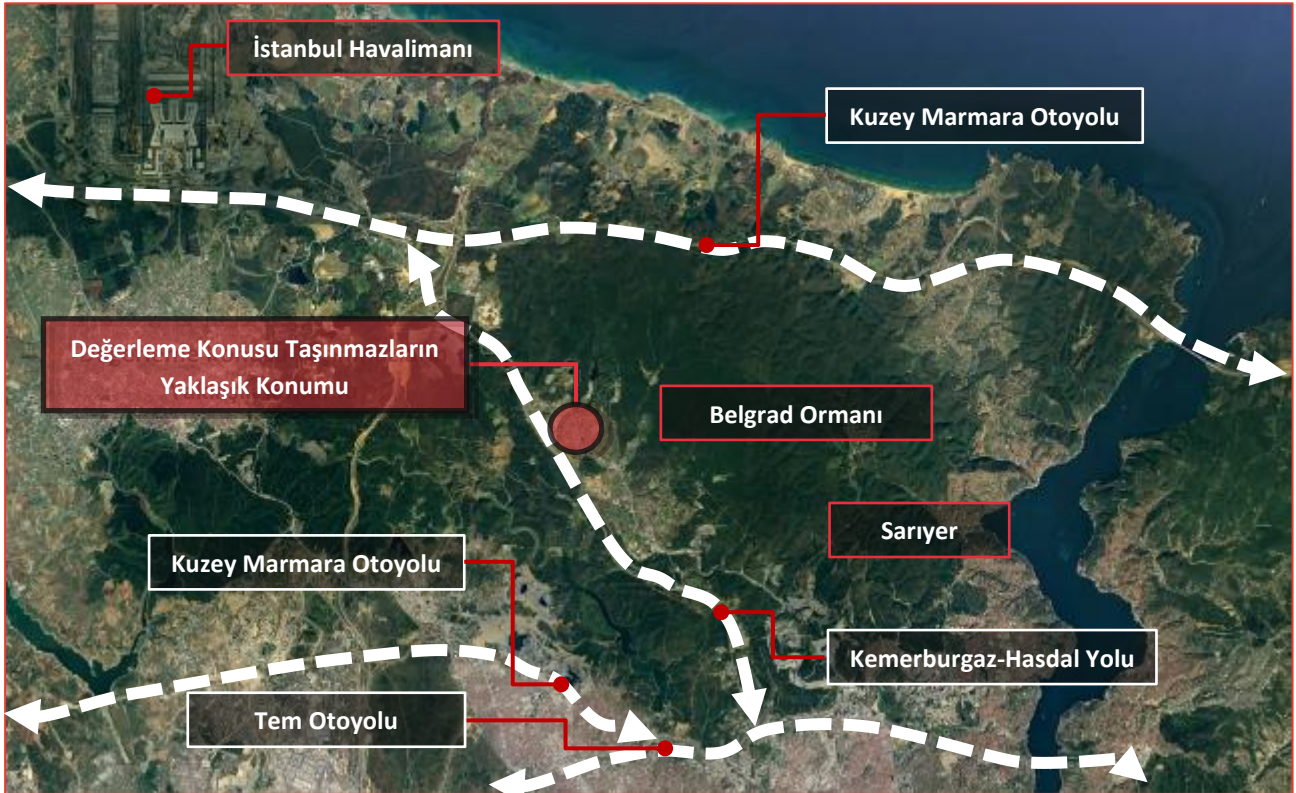
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Göktürk Merkez Mah. Cami Sk. NEF 04 No: 4/A, 4/B Eyüpsultan/İstanbul

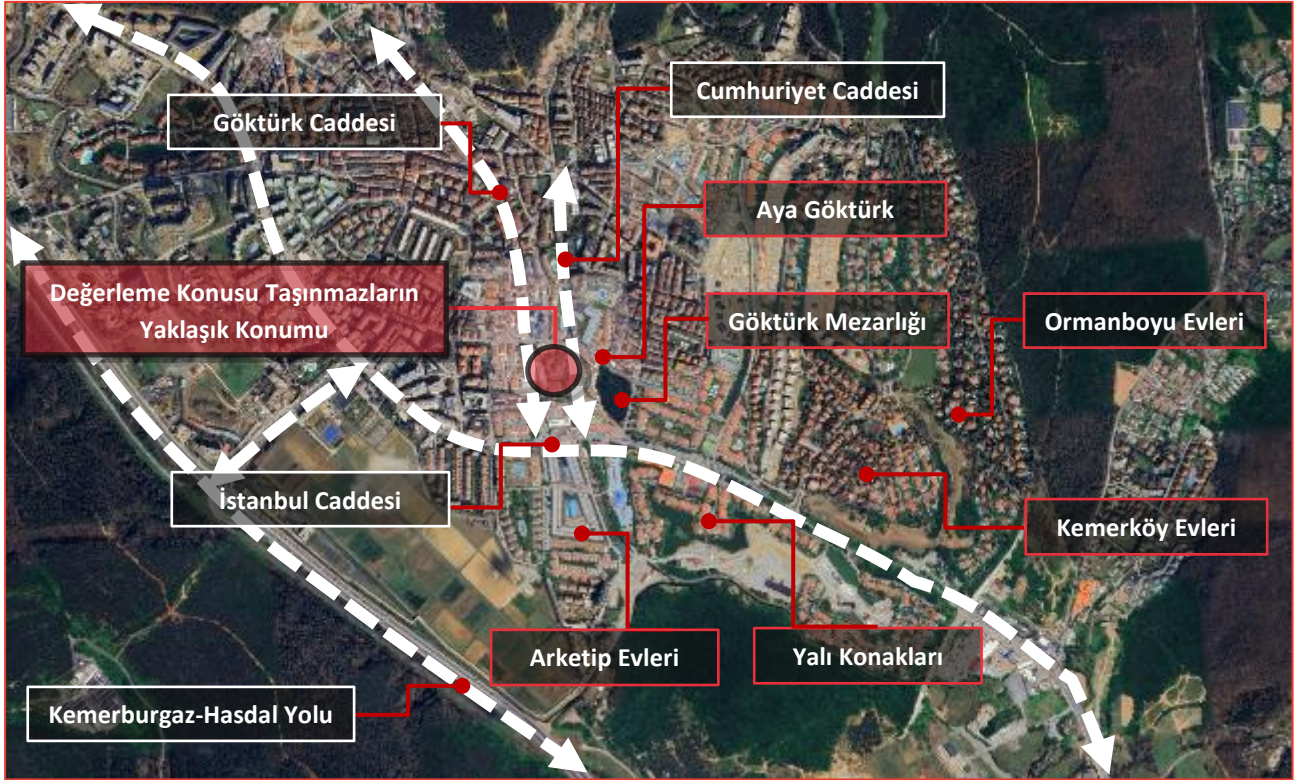
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olan Eyüpsultan ilçesi idari sınırlarında yer almaktadır. Eyüpsultan ilçesinin 28 mahallesinden biri olan Göktürk Mahallesi'nin doğusunda ve güneyinde Mithatpaşa Mahallesi; kuzeyinde Odayeri, batısında ise Pirinççi Mahallesi bulunmaktadır. İstanbul'un gelişimini hızla sürdüren yerleşimlerinden olan Kemerburgaz semti de idari olarak Göktürk Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, konut ve ticari ağırlıklı yapılaşma göstermektedir. Bölge genellikle orta ve orta-üst, yer yer ise üst gelir grubuna hitap eden bir bölge olarak değerlendirilebilir. Değerleme konusu taşınmazlar, bölgenin en yoğun akslarından biri olan Cumhuriyet Caddesi'ne yaklaşık 100 metre mesafededir. Cumhuriyet Caddesi, İstanbul Caddesi'nden sonra Göktürk'teki ticari potansiyeli en yüksek cadde olarak öne çıkmaktadır. Cadde boyunca konut siteleri ve dükkan-konut fonksiyonlu rezidans tipi yapılar mevcuttur.



Değerleme konusu taşınmazların çevresinde Göktürk Merkez Cami, Florence Nightingale Tıp Merkezi, Göktürk Mezarlığı gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar; yakın çevresinde Aya Göktürk, Zengin Bahçe, Arketip Evleri, Yalı Konakları, Kemerköy Evleri ve Ormanboyu Evleri gibi konut siteleri bulunmaktadır. Bölgeye erişim, toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve İstanbul Havalimanı gibi bölgenin gelişimini tetikleyici unsurlar taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu siteye otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Yer	Mesafe (~)
Kemberburgaz-Hasdal Yolu	1,19 km
Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantısı	5,92 km
TEM Otoyolu	11,00 km
İstanbul Havalimanı	13,00 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	17,32 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	18,90 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

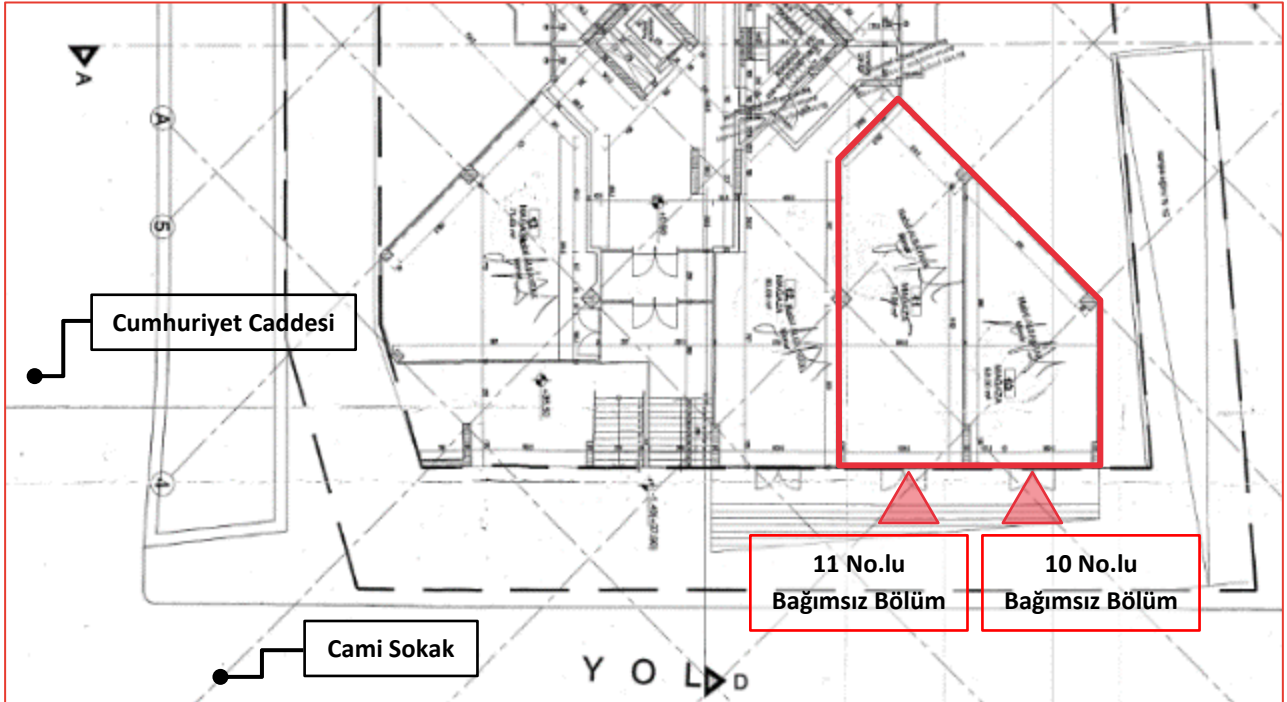
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Merkez Mahallesi'nde konumlu NEF 04 Projesi'nde yer alan 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Mağaza" vasfındadır.

Taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas inşaat tarzında kısmen bitişik nizamli olarak 2012 yılında inşa edilmiştir. Projesinde ve mahallinde bina; 97 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 3 bodrum, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 9 katlı binadır. Binanın 3. bodrum katında sığınak ve kapalı otopark, 2. bodrum katında ise kapalı otopark bulunmaktadır. 1. bodrum katta mağazalara ait depo ve sosyal tesis hacimleri, 1. bodrum ve zemin katlarda ise mağazalar yer almaktadır. Ayrıca, 1. bodrum ve zemin katlarda bulunan hacimlere ek olarak, bu katlar ve normal katlarda daireler mevcuttur. Bina iki girişli olup, ana girişi projesinde ve mevcutta Cami Sokak cephesinden, zemin kat hizasında kuzeydoğu cephesinden verilmiştir. Diğer giriş ise Cumhuriyet Caddesi cephesinden, 1. bodrum kat hizasında güneydoğu cephesinden sağlanmıştır.

Değerleme konusu 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerin konumlandığı 126 ada 3 no.lu parsele ait zemin kat planı aşağıdaki görselde sunulmuştur.



Değerleme konusu 10 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta, kuzeydoğu cepheden Cami Sokak'a bakan bina girişinin ön cephesinde, sağdan sola doğru sıralanan bağımsız bölümler arasında ilk sıradadır. Taşınmaz, projesine göre brüt 55 m² kullanım alanına sahip olup, tek hacimden oluşmaktadır. Taşınmazın sokak cephesi yaklaşık 5,50 metre genişliğinde ve yüksekliği 3,00 metredir.

Değerleme konusu olan 11 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta, kuzeydoğu cepheden Cami Sokak'a bakan bina girişinin ön cephesinde, sağdan sola doğru sıralanan bağımsız bölümler arasında ikinci sırada yer almaktadır. Taşınmaz, projesine göre brüt 75 m² kullanım alanına sahip olup, tek hacimden oluşmaktadır. Taşınmazın sokak cephesi yaklaşık 5,20 metre genişliğinde ve yüksekliği 3,00 metredir.

Değerleme konusu taşınmazların, onaylı mimari projesine göre alansal dağılımı ve yasal durumdaki fonksiyonları aşağıda belirtilmiştir.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ALANSAL VE FONKSİYONEL BİLGİLER		
Bağımsız Bölüm No.	Yasal Fonksiyon	Yasal Alan (m ²)
10	Mağaza	55
11	Mağaza	75
Toplam Brüt Kapalı Alanı (m ²)		130,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Kısmen bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	22.268,50 m ²
Yaşı	12
Dış Cephe	Mantolama üzeri kompozit
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Bina içi kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Sığınak, paratoner, güvenlik sistemi, yüzme havuzu

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

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

Kullanım Amacı	Mağaza (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	55 m ² (10 no.lu bağımsız bölüm brüt alanı) (Yasal ve mevcut duruma göre) 75 m ² (11 no.lu bağımsız bölüm brüt alanı) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir aykırılık bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlar sokağa cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge merkezi bir lokasyon olduğundan dolayı özellikle iş giriş/çıkış saatlerinde bölgede araç trafiği yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede dükkân arzı sınırlı olup bölgede dükkanlar talep görmektedir.
- Taşınmazlar üst gelir grubuna hitap eden bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmazlar yaya ve araç hareketliliğinin oldukça yüksek olduğu bölgede yer almaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar 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 değerlendirme 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 değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Dükkân”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		WEN Gayrimenkul A.Ş. 0 (544) 749 90 40	DNZ Gayrimenkul Danışmanlık 0 (533) 200 04 48	Homes Gayrimenkul 0 (532) 616 47 49	ZER Gayrimenkul 0 (536) 696 60 45
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	5.100.000	32.000.000	45.700.000	23.500.000
	Alanı (m²)	39	110	150	65
	Birim Fiyatı (TL/m²)	130.769	290.909	304.667	361.538
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-7%	-13%	-20%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı
		15%	-20%	-20%	-20%
	Kullanım Alanı	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Büyük	Benzer
		0%	5%	10%	0%
	Bina Yaşı	15	10	5	10
		2%	-1%	-5%	-1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
	0%	-15%	-15%	-15%	
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		183.757	185.594	185.807	183.951

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip dükkanların birim satış değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, dükkan hacimleri gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazların birim satış değerlerini yaklaşık 182.000-187.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		İnfo Gayrimenkul 0 (542) 116 63 35	Countryside GMD 0 (532) 417 88 74	İnfo Gayrimenkul 0 (542) 116 63 35	Bianco Gayrimenkul 0 (535) 942 03 55
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	105.000	90.000	110.000	220.000
	Alanı (m²)	150	180	150	310
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	700	500	733	710
	Kiralama Durumu	Kiralanmış	Kiralanmış	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	1%	18%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-7%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		10%	10%	10%	0%
	Konum	Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı	Daha Avantajlı
		-10%	-10%	-10%	-15%
	Kullanım Alanı	Büyük	Daha Büyük	Büyük	Çok Daha Büyük
		10%	15%	10%	20%
	Bina Yaşı	1	3	1	1
		-8%	-6%	-8%	-8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer
	-10%	0%	-5%	0%	
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		640	641	634	642

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip dükkanların birim kira değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti, dükkan hacimleri, iç mekân durumları gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazların birim kira değerlerini yaklaşık 630-650.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

[illegible]

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Taşınmazların Değeri (TL)
10	55,00	185.000	10.175.000
11	75,00	185.000	13.875.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)			24.050.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			24.050.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Merkez Mahallesi'nde konumlu 110 m² brüt kapalı alanlı dükkan/mağaza 32.000.000.-TL fiyat ile satılık, aylık 115.000.-TL fiyat ile kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 115.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 32.000.000 \text{ TL} = 0,043$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 630-650 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazların Değeri (TL)
10	55,00	640	35.200	4,25%	9.938.824
11	75,00	640	48.000	4,25%	13.552.941
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)					23.491.765
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)					23.490.000

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Ticari”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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 taşınmazlar üzerinde taşınmazların değerine etkisi olan herhangi bir takyidat kaydı 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 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerle ilgili takyidat kayıtlarında, 26/07/2024 tarihli ve 21515 yevmiye numaralı alacaklı Sosyal Güvenlik Kurumu'na (SGK) ait 31.000.000 TL tutarında kamu haczi bulunmaktadır. Ayrıca, 11 no.lu bağımsız bölüm üzerinde, 26.07.2024 tarihli ve 21516 yevmiye numaralı alacaklı SGK'ya ait 31.000.000 TL tutarında ve 27.01.2025 tarihli ve 2917 yevmiye numaralı alacaklı SGK'ya ait 2.010.000 TL tutarında kamu haczi bulunmaktadır. Söz konusu kamu haczi şerhleri taşınmazların devredilmesine ilişkin sınırlama oluşturmaktadır.

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 “mağaza” niteliğindedir.

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 ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	24.050.000
Gelir Yaklaşımı	23.490.000

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

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak 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)	24.050.000.-TL	Yirmidörtmilyonellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	28.860.000.-TL	Yirmisekizmilyonsekizyüzaltmışbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BOLAT

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
		İlçesi	EYÜP					
		Mahallesi						
		Köyü						
		Sokağı	GÖKTÜRK					
		Mevkii						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		8	126	3	8 Katlı Betonarme Apartman Bina ve Arsası	ha	m ²	dm ²
		4.228,19 m ²						
		Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 53787330						
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	BLOK No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00	MAĞAZA		239/23820		ZEMİN	10
		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 01/08/2011						
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi						
		Sahibi	AK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ Tam					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	2569	138	13553		05/02/2016	Cilt No.
		Sahife No.					Sahife No.	
		Sıra No.					Sıra No.	
		Tarih					Tarih	
		NOT : * Mülkiyet hakkı tahakkukla ilgili olarak tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teminat Kurumunun izniyle tapu senedi değiştirilme işlemi gerçekleştirilecektir.						
		D.M.O. Gayrim. İst. Md.						STOK NO 199
		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf				
		İlçesi	EYÜP								
		Mahallesi									
		Köyü									
		Sokağı	GÖKTÜRK								
		Mevkii	KÖRİÇİ CAMİ ÖNÜ								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²		
8	126	3	8 Katlı Betonarme Apartman Bina ve Arsası		4.228,19 m ²						
Sınırı		Planındadır									
		Zemin Sistem No : 51787331									
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
0,00		MAĞAZA		252/23820		ZEMİN		11			
Edinme Sebebi		KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 01/08/2011									
Sahibi		AK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		2569	138	13834		05/02/2016	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri menkul hakkı devrinde tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tehlikeli konuları içeren taşınmazların devrinde tapu siciline müracaat edilmelidir.											

DM / Pasum İpt. Mkt

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

2: Takyidat Belgeleri

BU BİLGİ TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇI DİR.

Tarih: 4-8-2025-11:45

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	126/3
Taşınmaz Kimlik No:	53787330	AT Yüzölçümü(m2):	4228.19
İl/İlçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MAĞAZA
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKTÜRK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ CAMİÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BİNo:	//FMIN//10
Cilt/Sayfa No:	138/13553	Arsa Pay/Payda:	239/23820
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	8 Katlı Betonarme Apartman Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan 05-02-2016 13:53 -	

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	2569	Eyüpsultan 05-02-2016 13:53 - 2569
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)	13817	Eyüpsultan 16-09-2011 15:24 - 13817
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)	13817	Eyüpsultan 16-09-2011 15:24 - 13817

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
344597064	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 30-05-2016 11503	-

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
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 26/07/2024 tarih 928c8f4e/b/e4150aee95eb62df6f28c sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM		Eyüpsultan 26-07-2024 08:57 - 21515	

2 / 4

		ANONİM ŞİRKETİ VKN		
--	--	-----------------------	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	4700000.00 TL	%37	1/0	İ.B.K.	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - GÖKTÜRK - (Aktif) - 126 Ada - 3 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:809/806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4/00000.00 TL	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8GzMc7JaDM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BİLGİ TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 4-8-2025 11:46

**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:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	126/3
Taşınmaz Kimlik No:	53787331	AT Yüzölçümü(m2):	4228.19
İl/İlçe:	İSTANBUL /EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MAGA/A
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKTÜRK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜ CAMİÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBN:	/I-MIN/11
Cilt/Sayfa No:	138/13554	Arsa Pay/Payda:	252/23820
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	8 Katlı Betonarme Apartman Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 05-02-2016 13:53 -	

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		2569 Eyüpsultan - 05-02-2016 13:53 - 2569	
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Eyüpsultan 16-09-2011 15:24 13817	
Beyan	Yönetim Planı : 01/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Eyüpsultan - 16-09-2011 15:24 - 13817	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Fi Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	İ-dinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
344597065	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 30-05-2016 11503	-

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
Serh	Kamü Haciz : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 26/07/2024 tarih 928c8f4e7b7e4150aee95eb62df6f28c sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM		Eyüpsultan - 26-07-2024 08:57 - 21515	

2 / 4

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL ŞİŞLİ S.G.M. nin 26/07/2024 tarih e34dfa3811594803b25a2e/d3le//ccbe sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Eyüpsultan 26-07-2024 08:57 - 21516	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL BLYOĞLU S.G.M. nin 27/01/2025 tarih 9bd9af8852804e65916a80c70692a10d sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2010000 TL (Alacaklı : SGK)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Eyüpsultan - 27 01 2025 10:26 2917	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFI AR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	4/00000.00 TL	%37	1/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - GÖKTÜRK - (Aktif) - 126 Ada - 3 Parsel - 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:809/806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4/00000.00 TL	Eyüpsultan - 01-11-2018 16:45 - 22567	-	

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

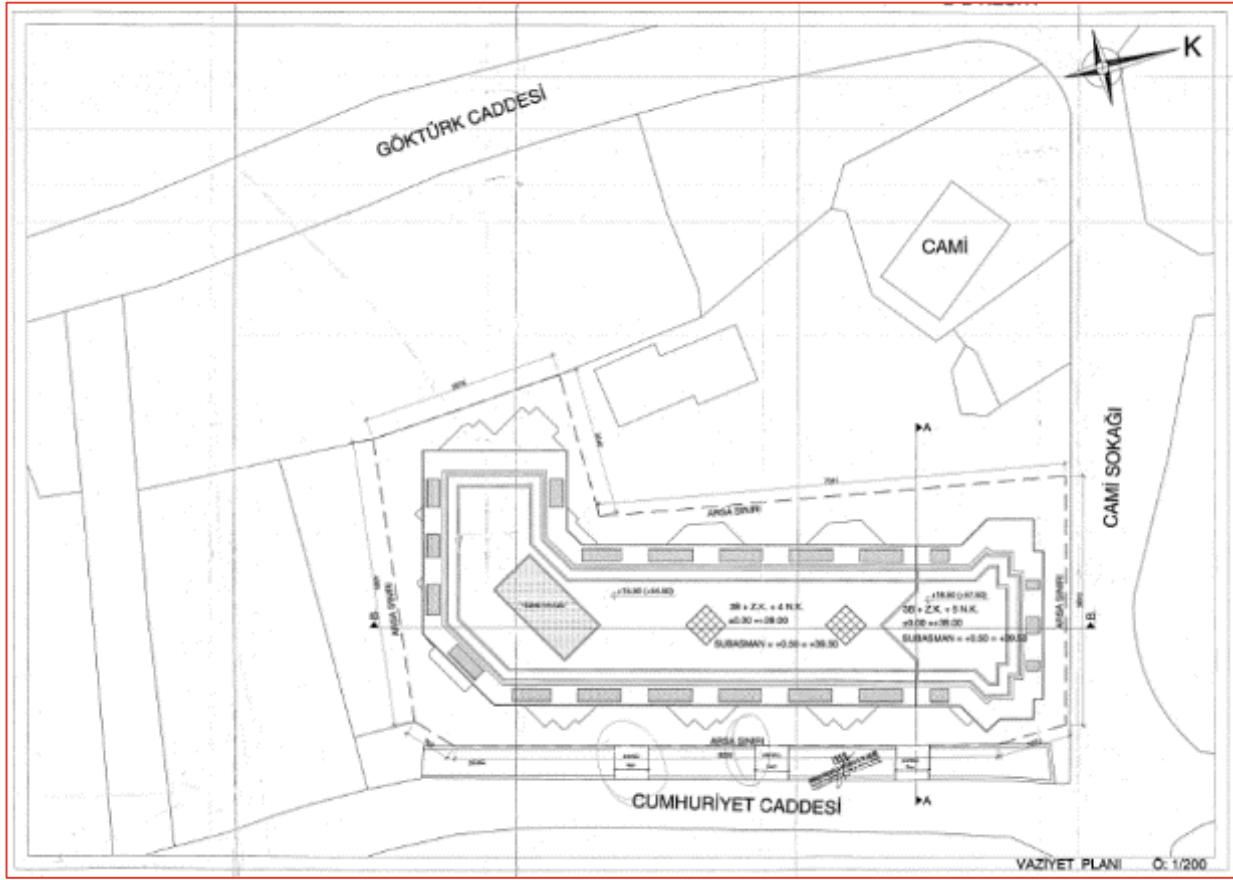
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yOfqkjG89IK** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: 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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: 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