



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Bağımsız Bölüm

Kağıthane / İstanbul

2025REV618 / 07.08.2025



Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kağıthane’de konumlu olan “**2 Adet Bağımsız Bölüm**”ün toplam pazar değerine yönelik **2025REV618** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 3.590,16 m² yüz ölçümüne sahip iki adet arsa üzerinde toplam 164,08 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	07.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.490.000 TL	Onbeşmilyondörtüyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.138.677 TL	Onyedimilyonyüzotuzsekizbinaltıyüzyetmişyedi-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 30.05.2025 tarih, ORD-2025-00620 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

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, mülkün kişisel olarak görsel muayenesini yapmadığını, üçüncü taraf veri kaynaklarına dayanarak, belirli olan ve gerçekçi bulunduğu bilgilere raporda yer verdiğini,
- ✓ 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 konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğundan müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışması, taşınmazların içerisine girilmeden, dışarıdan yapılan tespitlerle gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 30.06.2025 tarihli değerleri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Sultan Selim Mahallesi Nef 09 Plaza Lalegül Sokak No: 10A Blok Kağıthane/İstanbul Sultan Selim Mahallesi Nef 09 Plaza Hümeysra Sokak No: 7B Blok Kağıthane/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8684 ada 21 no.lu parsel, 20 no.lu bağımsız bölüm ile 8685 ada 5 no.lu parsel, 189 no.lu bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8684 ada 21 no.lu parsel: 1.205,26 m ² 8685 ada 5 no.lu parsel: 2.384,90 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret+Turizm+Konut Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ (8684 ada 21 parsel)	Bağımsız bölüm sayısı: 148	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 15	Yol kotu altı kat sayısı: 11
ANA TAŞINMAZ (8685 ada 5 parsel)	Bağımsız bölüm sayısı: 250	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 15	Yol kotu altı kat sayısı: 9
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut ve Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.002,57 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	97.000 TL/m ²
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	92.000 TL/m ²
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	530 TL/m ² /ay
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	475 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	07.08.2025
DEĞER TARİHİ	30.06.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.490.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	17.138.677.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 07.08.2025 tarihinde, 2025REV618 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8684 ada, 21 no.lu parsel üzerinde yer alan 20 no.lu bağımsız bölüm ve 8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan 189 no.lu bağımsız bölümün 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 04.06.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.08.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8684 ada, 21 no.lu parsel üzerinde yer alan 20 no.lu bağımsız bölüm ve 8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan 189 no.lu bağımsız bölümün 30.06.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 30.06.2025 tarihli değerleri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	10.09.2024	2024REV770	Ece KADIOĞLU Güneş ÖZÇELİK	11.635.000
Rapor 2	06.03.2025	2024REV1075	Ece KADIOĞLU Güneş ÖZÇELİK	13.275.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

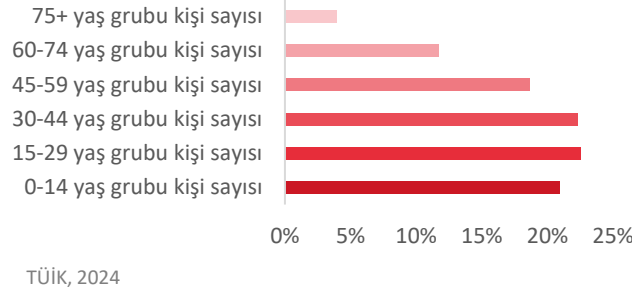
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

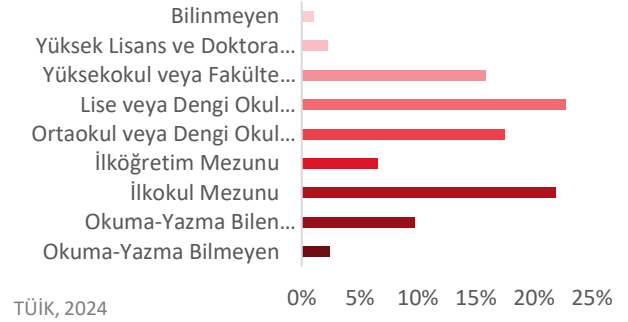
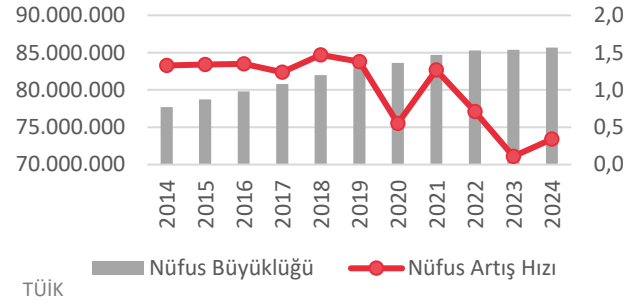
Türkiye

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

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

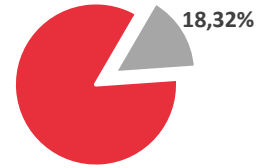
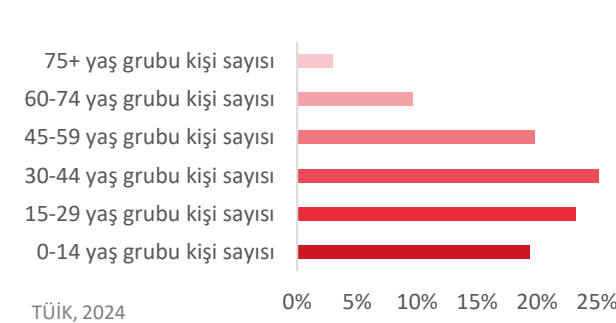


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

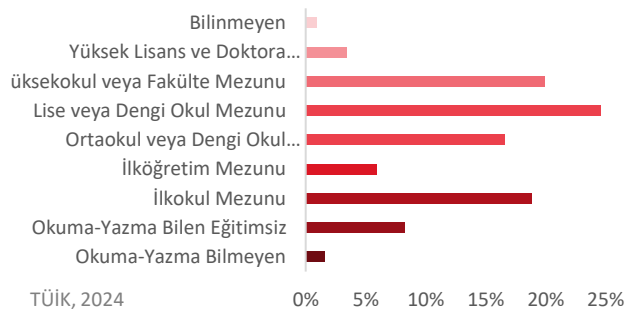


İstanbul

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

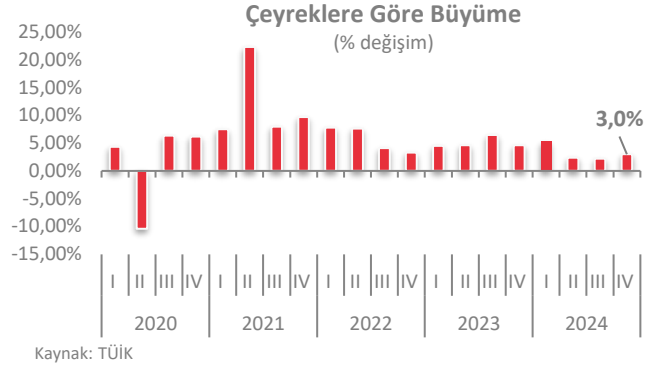


■ Ülkede Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

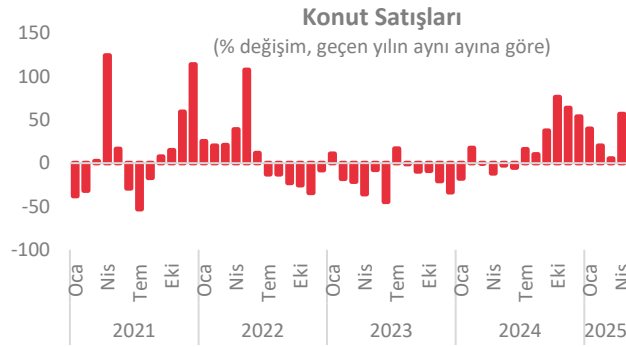
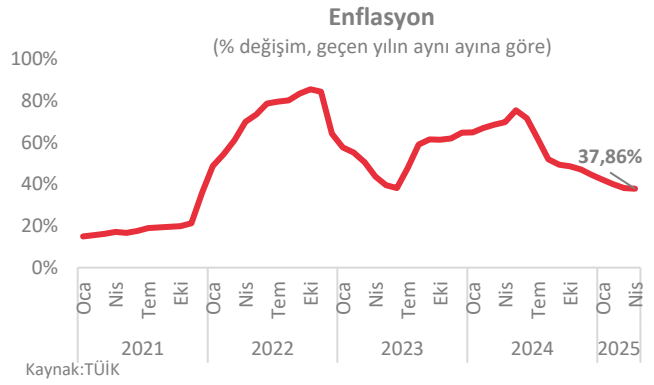


2.2 Ekonomik Veriler¹

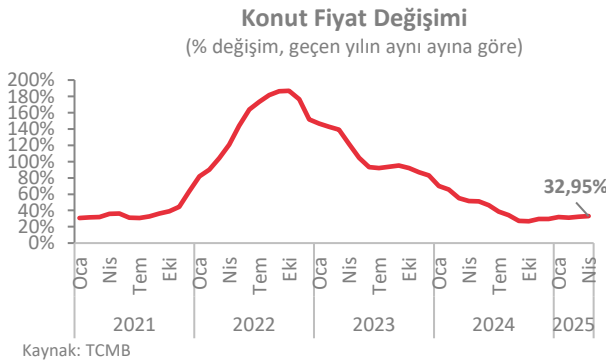
2024 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,7 genişlemiştir. İkinci çeyrek rakamı da -%0,2'den -%0,1'e güncellenmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,0'dan %3,1'e, arındırılmamış seride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



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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kağıthane
Mahallesi	Merkez
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8684
Parsel No	21
Ana Gayrimenkulün Niteliği	25 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.205,26 m ²
Bağımsız Bölüm Kat	2
Bağımsız Bölüm No	20
Bağımsız Bölüm Niteliği	Konut
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	37/4876
Malik / Hisse	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. / Tam

İli	İstanbul
İlçesi	Kağıthane
Mahallesi	Merkez
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8685
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	23 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.384,90 m ²
Bağımsız Bölüm Kat	9
Bağımsız Bölüm No	189
Bağımsız Bölüm Niteliği	Ofis
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	146/2180
Malik / Hisse	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 11:42 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

8684 ada 21 no.lu parsel, 20 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat Mülkiyeti'ne çevrilmiştir. (30.09.2015 tarih ve 18369 yevmiye no. ile)
- Yönetim Planı: 25.03.2015 (27.03.2015 tarih ve 6045 yevmiye no. ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (28.06.2012 tarih ve 9864 yevmiye no. ile)
- 99 yıllık 1 TL bedelli TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. (24.09.2014 tarih ve 18146 yevmiye no. ile)

8685 ada 5 no.lu parsel, 189 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat Mülkiyeti'ne çevrilmiştir. (30.09.2015 tarih ve 18427 yevmiye no. ile)
- Yönetim Planı: 24.03.2015 (24.03.2015 tarih ve 5791 yevmiye no. ile)

Şerhler Hanesinde;

- 99 yıllık 1 TL bedelli TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. (24.09.2014 tarih ve 18145 yevmiye no. ile)

Rehinler Hanesinde;

- Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %24,24 faiz ile, F.B.K. süreli 141.000.000,00 TL değerinde ipotek bulunmaktadır. (15.04.2015 tarih ve 7531 yevmiye no. ile)

Şerhler Hanesinde;

- İcrai Haciz: İstanbul 21. İcra Dairesi'nin 12.06.2025 tarih 2025/18626 sayılı haciz yazıları ile 1.275.460,61 TL bedel ile alacaklı: Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (12.06.2025 tarih ve 17690 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 30.09.2015 tarih ve 18427 yevmiye no ile "Kat Mülkiyeti'ne çevrilmiştir" ve 24.03.2015 tarih ve 6045 yevmiye no ile, 25.03.2015 tarih ve 5791 yevmiye no ile "Yönetim Planı" beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmazların şerhler hanesinde 24.09.2024 tarihli ve 18145 yevmiye no. ile "99 yıllık 1 TL bedelli TEDAŞ lehine kira şerhi" kaydı ve değerleme konusu 20 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 28.06.2012 tarih ve 19412 yevmiye no. ile "1.-TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır." şerh kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar ilgili kurumun rutin uygulaması olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Söz konusu 189 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 15.04.2015 tarih ve 7531 yevmiye no. ile "Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %24,24 faizle, F.B.K. süreli 141.000.000 TL değerinde ipotek" kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu 189 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 12.06.2025 tarih ve 17690 yevmiye no ile kayıtlı "İcrai Haciz" şerhi bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.08.2025 tarih, saat 11:42 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumlu olması nedeni bölgede blok nizam H: 6 kat "Ticaret Alanı" imarlı, yaklaşık 10-15 katlı binalar yoğun olarak yer almaktadır.

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.06.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.01.2024

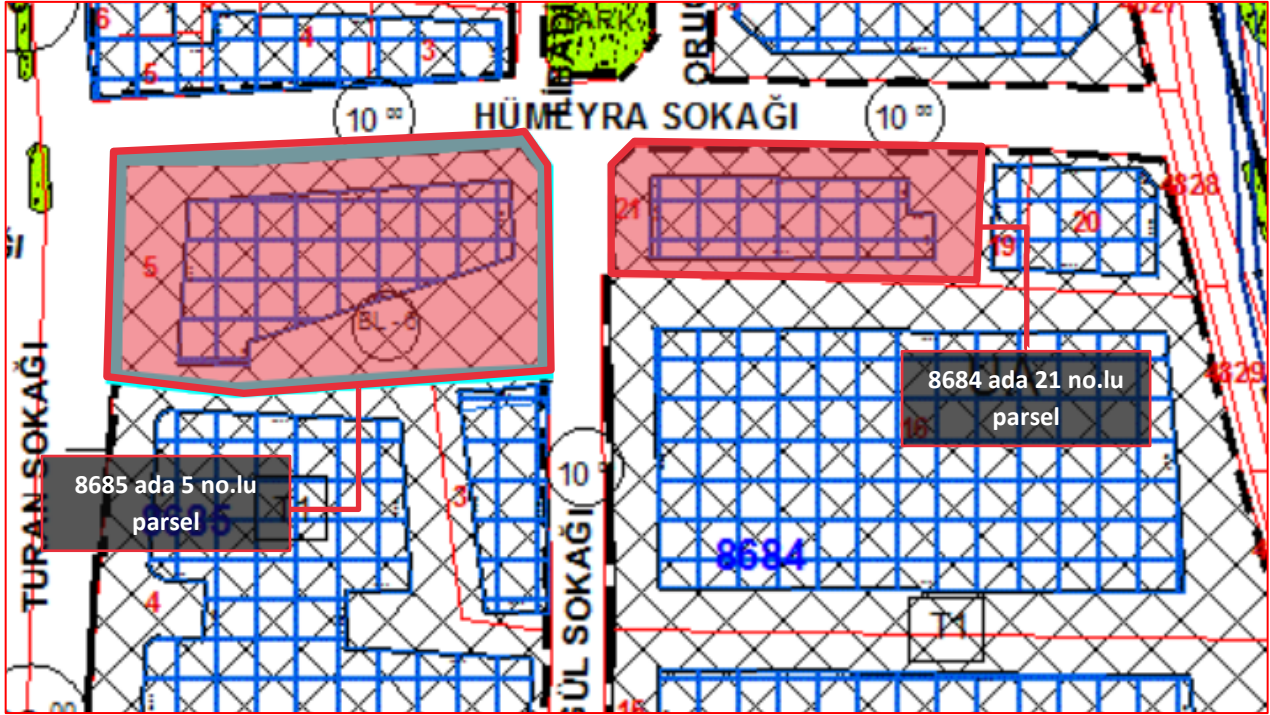
Lejandi: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- H_{maks} : 6 kat
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam

Plan Notları

- Ticaret alanları içerisinde; katlı otopark, iş merkezi, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri ticari fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.
- Ticaret alanlarında bütün katlar Ticaret alanı olarak düzenlenebileceği gibi istenirse zemin kat Ticaret alanı üst katlar rezidans alanı olarak düzenlenebilir. Bu alanda meri yönetmelik gereği münferit yapılaşmayı engelleyecek şekilde ifraz yapılamaz.
- T1 Ticaret alanlarında yapılaşma münferit ya da bu planın öngördüğü terk koşullarının gerçekleştirilmesi ile birlikte toplu olarak yapılabilir. Buna göre; T1 Ticaret alanlarında planda belirlenen kitlelere göre münferit yapılaşma koşulları Yençok: 6 kattır.
- Toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda, münferit yapılaşma koşullarına ve planda belirlenen kitlelere göre iskan edilecek alan hesabı yapılırken 1 Bodrum kat, zemin kat, normal katlar ve çatı arasının %50'si emsale dahil edilerek işlem yapılacaktır. 600-1000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %5 (7 kat), 1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (8 kat), 2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %15 (9 kat) artış verilir. Bu m²'leri tekil olarak sağlayan parseller herhangi bir artış almadan bu yükseklikleri kullanarak uygulama yapabilir.



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 parseller, 12.05.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Büyükdere Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Konut + Turizm” lejandında kalmakta iken İstanbul 5. İdare Mahkemesi’nin 24.04.2019 tarih, 2017/2469 Esas sayılı kararı ile yürütme durdurulmuş olup ilgili karara istinaden 17.01.2024 tarihli uygulama imar plan yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 17.01.2024 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup blok nizam H_{maks}: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Kağıthane Belediyesi’nde 04.06.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

8684 ada 21 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	28.10.2010	2010/14653	-	Yeni Yapı	8 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 15 katlı yapı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	03.03.2011	2/33	-	Yeni Yapı	Toplam inşaat alanı 13.748,55 m ² olan 7 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.08.2011	6/32	-	Yeni Yapı	Toplam inşaat alanı 13.748,55 m ² olan 85 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	19.06.2012	4/80	-	İsim Değişikliği	Toplam inşaat alanı 13.748,55 m ² olan 85 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	11.01.2013	1/23	-	Tadilat	Toplam inşaat alanı 18.286,12 m ² olan 145 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Mimari Proje	20.09.2013	2013/14666	-	Tadilat	11 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 25 katlı yapı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	07.01.2014	1/21	-	Tadilat	Toplam inşaat alanı 16.029,21 m ² olan 130 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	20.11.2014	2014/10476	-	Tadilat	11 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 25 katlı yapı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.01.2015	1/10	16.152,72	Tadilat	Toplam inşaat alanı 16.152,72 m ² olan 148 üniteden oluşan zemin altı 11 zemin üstü 14, toplam 25 katlı betonarme bina için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	20.08.2015	4/22	16.152,72	Yapı Kullanma İzni	Toplam inşaat alanı 16.152,72 m ² olan 148 üniteden oluşan zemin altı 11 zemin üstü 14, toplam 25 katlı betonarme bina için verilmiştir.

8685 ada 5 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	15.02.2011	2/8	-	Yeni Yapı	Toplam inşaat alanı 21.620,64 m ² olan 9 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.08.2011	6/39	-	Tadilat	Toplam inşaat alanı 21.620,64 m ² olan 120 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	11.01.2013	1/24	-	Tadilat	Toplam inşaat alanı 27.293,60 m ² olan 266 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.01.2013	1/60	-	Düzeltilme	Toplam inşaat alanı 27.293,60 m ² olan 266 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.12.2013	9/17	-	Tadilat	Toplam inşaat alanı 28.174,01 m ² olan 216 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Mimari Proje	20.11.2014	-	-	Tadilat	9 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 23 katlı yapı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.01.2015	1/9	-	Tadilat	Toplam inşaat alanı 28.585,27 m ² olan 250 bağımsız bölümlü yapı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.04.2015	4/6	28.585,27	Yenileme	Toplam inşaat alanı 28.585,27 m ² olan 250 üniteden oluşan zemin altı 9 zemin üstü 14, toplam 23 katlı betonarme bina için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	20.08.2015	4/21	28.585,27	Yapı Kullanma İzni	Toplam inşaat alanı 28.585,27 m ² olan 250 üniteden oluşan zemin altı 9 zemin üstü 14, toplam 23 katlı betonarme bina için verilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Merter Çeşme Mah. 1997. Sokak No:4 Beylikdüzü / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Etik Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. , Molla Şeref Mah. Turgut Özal Caddesi No:78/3 Fatih / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İstanbul Sistem Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. , Atatürk Mah. Bilgi Sokak No:14 Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Sismik Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. ve Atatürk Mah. 49 Ada Kamelya 1-4 Daire:7 Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Turkuaz 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 değerleme konusu 8684 ada 21 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza ilişkin; 03.03.2011, 05.08.2011, 19.06.2012, 11.01.2013, 07.01.2014, 13.01.2015 tarihli "Yapı Ruhsatları", 28.10.2010,

20.09.2013, 10.11.2014 tarihli “Mimari Projeler” ve 20.08.2015 tarih, 4/22 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu 8685 ada 5 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza ilişkin; 20.11.2014 tarihli “Mimari Proje”, 15.02.2011, 05.08.2011, 11.01.2013, 29.01.2013, 30.12.2013, 13.01.2015, 20.04.2015 tarihli “Yapı Ruhsatları” ve 20.08.2015 tarih, 4/21 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, 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 değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

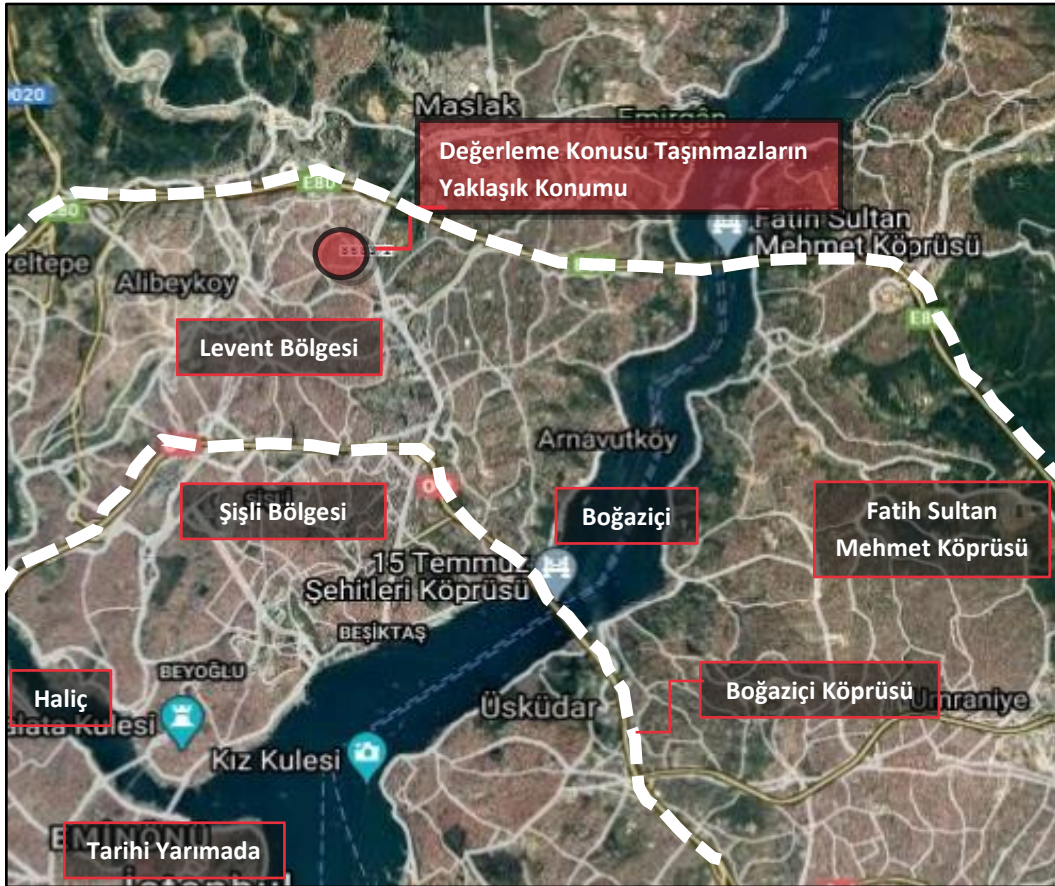
Gayrimenkulün açık adresi: Sultan Selim Mahallesi Nef 09 Plaza Lalegül Sokak No: 10A Blok Kağıthane/İstanbul

Sultan Selim Mahallesi Nef 09 Plaza Hümevra Sokak No: 7B Blok Kağıthane/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un Kağıthane ilçesinde konumlanmaktadır. Taşınmazlar, Kağıthane ilçesinin en doğu kısmında Eski Büyükdere Caddesi aksında yer almaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı binaların üzerinde konumlu olduğu Eski Büyükdere Caddesi, merkezi iş alanı bölgesinin ana akslarından biri olup bu aksın batısındaki büyük bir kısmı, ofis ve büro olarak kullanılmaktadır. Cadde üzerinde ve yakın çeperlerinde, bölgeyi son dönemlerde öne çıkaran ofis projeleri konumlandırılmaktadır. Ayrıca ilgili cadde, Beşiktaş-Şişli-Taksim semtlerinin merkezine erişimi sağlamaktadır. Eski Büyükdere Caddesi üzerinde ve yakın çeperlerinde 6-7 katlı ofisler yer almaktadır. İstanbul Avrupa Yakası'ndaki MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Eski Büyükdere Caddesi ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu, iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri ve otellerin yer aldığı bir aks niteliğinde olup bölgede son yıllarda konut projelerinin yanı sıra bölgede Otto Kağıthane, Ferko Line, İstanbul Tower 205 ve Lea Çağlayan gibi prestijli karma projeler bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Metrocity AVM, Kanyon AVM, Sapphire AVM, Özdilek AVM, Zorlu Levent, Tekfen Tower, İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6,30 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,20 km
İstanbul Havalimanı	36,10 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	52,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi'nde konumlu 8684 ada, 21 no.lu parsel üzerinde yer alan 20 no.lu bağımsız bölüm ve 8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan 189 no.lu bağımsız bölümlerdir.

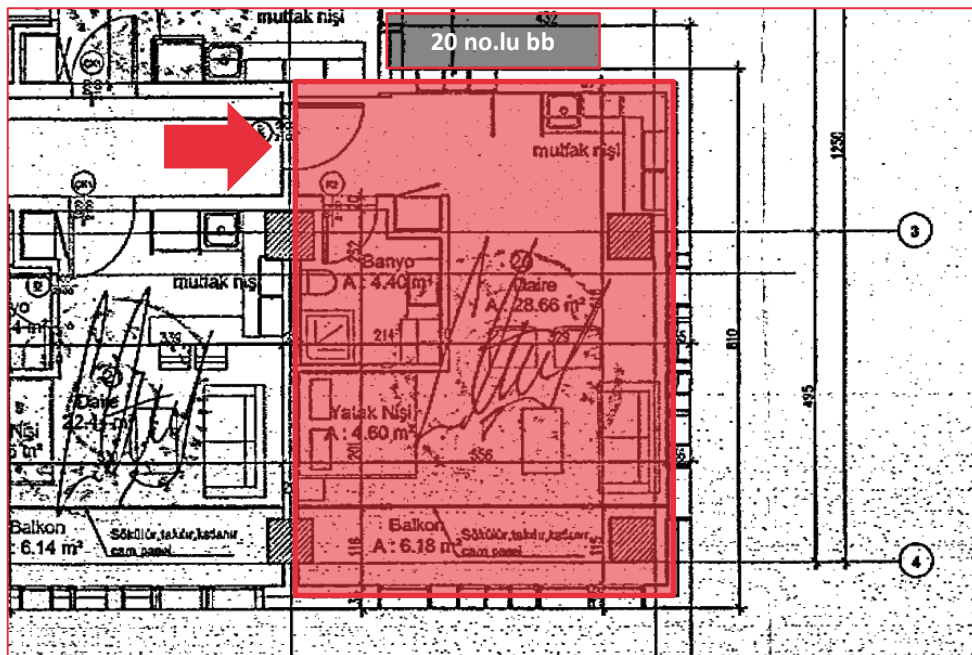
Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlandığı 8684 ada 21 no.lu parsel, 16.152,72 m² yüz ölçümüne sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır. Parselin Hümeysra Sokak'a yaklaşık 54 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlandığı 8685 ada 5 no.lu parsel, 28.585,27 m² yüz ölçümüne sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır. Parselin Hümeysra Sokak'a yaklaşık 63 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Nef09 projesi 8684 ada 21 no.lu parsel ve 8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde konumlu betonarme karkas tarzda inşa edilmiş iki adet bloktan meydana gelmektedir. A Blok 8684 ada 21 no.lu parsel üzerinde, B Blok 8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde konumlanmıştır.

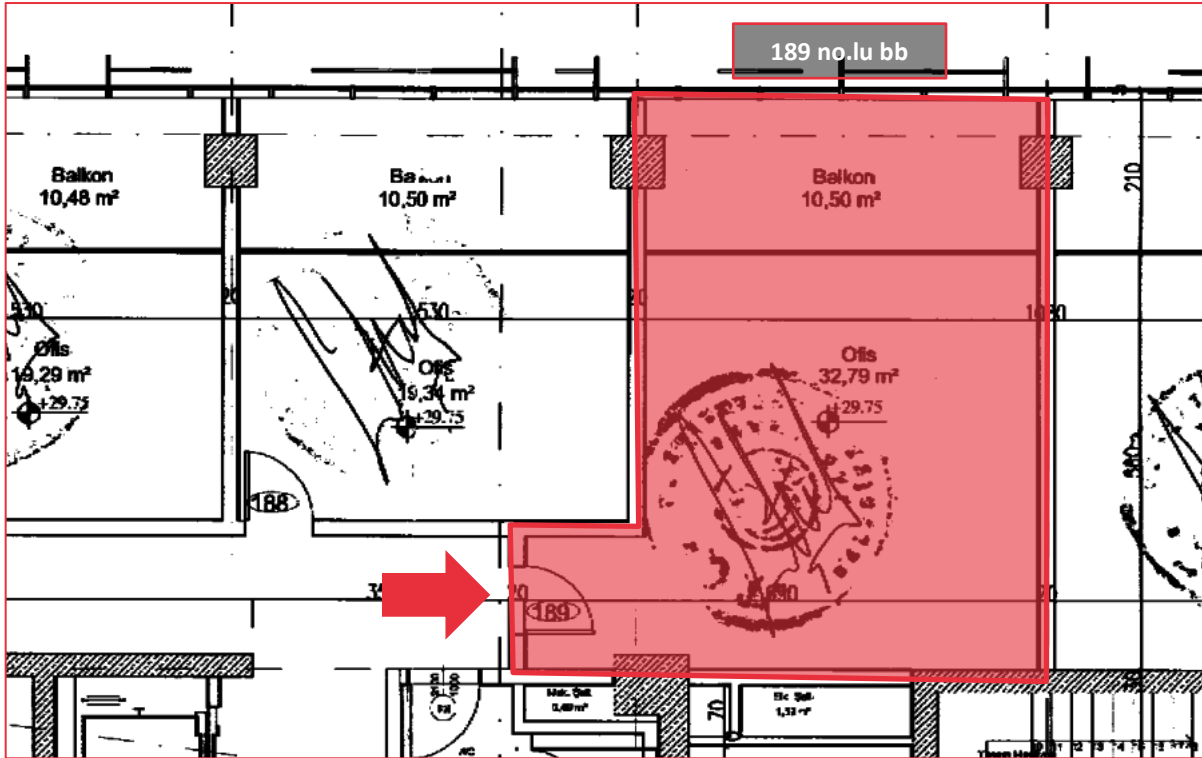
8684 ada 21 no.lu parsel üzerinde yer alan A Blok kat mülkiyetine esas mimari projesine göre 11 bodrum + zemin kat + 13 normal kat + çatı katlı olup toplam 26 katlıdır. Binanın 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5 ve 4. bodrum katlarında otopark; 3. ve 2. bodrum katlarında ortak alanlar; 1. bodrum katında mağaza; zemin katında 2 adet mağaza ve 5 adet ofis; 1, 2 ve 3. normal katlarında 12'şer adet konut; 4. normal katında 11 adet konut; 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11. normal katlarında 11'er adet ofis; 12. normal katında 9 adet ofis ve 13. normal katında 7 adet çatı piyesli ofis olmak üzere toplam 148 bağımsız bölümden meydana gelmektedir.

Değerleme konusu 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre binanın 2. normal katında göre bina girişine göre sağ ön cephede konumlu dairedir. Taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre 48,44 m² brüt kapalı alanlı olup mutfak nişi, oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın satış brüt alanı 78,50 m²'dir. Taşınmaz projesine göre 1+0 daire tipindedir.



8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan B Blok kat mülkiyetine esas mimari projesine göre 9 bodrum kat + zemin + 13 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 24 katlıdır. Binanın 9, 8, 7, 6, 5 ve 4. bodrum katlarında otopark; 3. bodrum katında ortak alanlar; 2. bodrum katında market; 1. bodrum katında 9 adet mağaza ve 2 adet ofis; zemin katında 3 adet mağaza ve 6 adet ofis; 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. normal katların her birinde 20'şer adet ofis; 8. normal katında 19 adet konut; 9. normal katında 20 adet ofis; 10. normal katında 3 adet ofis; 11. normal katında 18 adet ofis; 12. normal katında 16 adet ofis ve 13. normal katında 13 adet çatı piyesli ofis olmak üzere toplam 250 bağımsız bölümden meydana gelmektedir.

Değerleme konusu 189 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre binanın 9. normal katında göre sağ arka cephede konumlu ofistir. Taşınmaz kat mülkiyetine esas mimari projesine göre 50,63 m² brüt kapalı alanlı olup ofis ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın satış brüt alanı 85,58 m²'dir. Taşınmaz projesine göre 1+0 ofis tipindedir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8684 ada 21 parsel: 11 adet bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat + çatı katı 8685 ada 5 parsel: 9 adet bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	8684 ada 21 parsel: 16.152,72 m ² 8685 ada 5 parsel: 28.585,27 m ²
Yaşı	~ 11 (Yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Kısmen kompozit, kısmen cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark

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

Taşınmazların kiracı kullanımında olmasından dolayı müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışması, taşınmazların içerisine girilmeden, dışarıdan gerçekleştirilmiştir. İlgili raporda değerlendirme çalışması içeri girilmeden, dışarıdan gerçekleştirildiği için taşınmazların iç mekan özelliklerine ait bilgi verilememektedir.

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

Taşınmazların kiracı kullanımında olmasından dolayı müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışması, taşınmazların içerisine girilmeden, dışarıdan gerçekleştirilmiştir. İlgil raporda değerlendirme çalışması içeri girilmeden, dışarıdan gerçekleştirildiği için taşınmazlara yönelik aykırılık durumu tespit edilememiştir.

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

Taşınmazların kiracı kullanımında olmasından dolayı müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışması, taşınmazların içerisine girilmeden, dışarıdan gerçekleştirilmiştir. İlgil raporda değerlendirme çalışması içeri girilmeden, dışarıdan gerçekleştirildiği için taşınmazlara yönelik aykırılık durumu tespit edilememiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı Nef09 projesinin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Eski Büyükdere Caddesi, Merkezi İş Alanı bölgesinin ana akslarından biri olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek tüm yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede iş saatlerinde araç ve yaya trafiği oldukça yoğundur.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanına yakın ve alternatif bir bölge olarak gelişimini sürdürmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- 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 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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek satış bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Konut” ve “Ofis” niteliğine sahip olması, kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

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

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		Remax Pro 0 (539) 315 80 64	Purple House Real Estate 0 (507) 751 64 89	Coldwell Banker Vadi 0 (532) 177 99 45	ID Danışmanlık 0 (533) 502 40 25	Feba Gayrimenkul 0 (542) 385 72 23	
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	
	Satış Fiyatı (TL)	4.300.000	5.600.000	4.950.000	23.000.000	16.500.000	
	Satış Brüt Alanı (m²)	55	70	58	228	160	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	78.182	80.000	85.345	100.877	103.125	
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-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%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	
		-5%	0%	-5%	10%	5%	
Bina Yaşı		10	11	10	11	10	
		0%	1%	0%	1%	0%	
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	
		0%	15%	10%	-10%	5%	
Konfor Koşulları		Çok Daha Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	Avantajlı	
	20%	0%	0%	0%	-10%		
Düzeltilmiş Değer (TL/m²)		85.414	87.932	85.131	96.504	97.969	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki plazalarda yer alan ofislerin satış fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki ofislerin birim satış bedellerinin, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edirliliğine göre, konumlu olduğu kat, kapalı alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmazlara benzer nitelikli gayrimenkullerin birim satış bedellerinin, konumlu olduğu kat, konum vb. özelliklerine bağlı olarak 90.000-95.000-TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Ofis Emsalleri / Kiralık

KİRALIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU											
İrtibat Bilgisi		Feba Gayrimenkul 0 (542) 385 72 23		Feba Gayrimenkul 0 (542) 385 72 23		Emlak Portföy 0 (552) 589 44 92		Smartproje Gayrimenkul 0 (532) 626 27 67		Feba Gayrimenkul 0 (542) 385 72 23	
Karşılaştırılan Etmenler		1		2		3		4		5	
Kiralık Fiyatı (TL/ay)		35.000		40.000		34.000		37.000		75.000	
Satış Brüt Alanı (m²)		75		85		70		75		150	
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		467		471		486		493		500	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralık Durumu	Kiralık		Kiralık		Kiralık		Kiralık		Kiralık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%		0%		0%		0%		0%	
	Pazarlık Payı	-5%		-5%		-5%		-5%		-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%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	
		0%		0%		0%		0%		0%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer		Benzer		Benzer		Benzer		Benzer
		0%		0%		0%		0%		0%	
Kullanım Alanı		Benzer		Benzer		Benzer		Benzer		Kısıtlı Derecede Büyük	
		0%		0%		0%		0%		5%	
Bina Yaşı		10		10		10		10		10	
		0%		0%		0%		0%		0%	
Bulunduğu Kat/Manzara		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Benzer	
		5%		5%		5%		5%		0%	
Konfor Koşulları		Benzer		Benzer		Benzer		Benzer		Benzer	
		0%		0%		0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Değer (TL/m²/ay)		466		469		485		492		499	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki plazalarda yer alan ofislerin kiralık fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki ofislerin birim kira bedellerinin, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilişliğine göre, konumlu olduğu kat, kapalı alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmazlara benzer nitelikli gayrimenkullerin birim kiralık bedellerinin, konumlu olduğu kat, konum vb. özelliklerine bağlı olarak 470-480-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Feba Gayrimenkul 0 (542) 385 72 23	Deha Gayrimenkul İnşaat 0 (533) 257 26 72	Golden Ratio In Real Estate 0 (534) 671 55 67	Koyu Yeşil İnşaat Emlak 0 (536) 944 18 50	Denizci Gayrimenkul 0 (533) 480 99 10
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		5.300.000	6.980.000	6.500.000	7.200.000	7.750.000
Satış Brüt Alanı (m ²)		58	70	62	68	72
Birim Fiyatı (TL/m ²)		91.379	99.714	104.839	105.882	107.639
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Benzer
		-5%	0%	-5%	0%	0%
	Bina Yaşı	10	10	10	4	10
		0%	0%	0%	-4%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		5%	-5%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	5%	5%	5%
	Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	91.151	94.729	99.597	101.393	101.719

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki konutların satış fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki konutların birim satış bedellerinin, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, kapalı alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazlara benzer nitelikli gayrimenkullerin birim satış bedellerinin, konumlu olduğu kat, konum vb. özelliklerine bağlı olarak 95.000-100.000-TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Konut Emsalleri / Kiralık

KİRALIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		Arman Yatırım Gayrimenkul Danışmanlık 0 (531) 654 07 56	Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (541) 646 11 34	Alesta Invest Gayrimenkul 0 (541) 296 04 41	Arcty Property 0 (532) 256 68 14	Arman Yatırım Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 760 67 97	
		Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
		Kiralık Fiyatı (TL/ay)	45.000	40.000	35.000	35.000	35.500
		Satış Brüt Alanı (m²)	90	80	69	65	65
		Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	500	500	507	538	546
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralık Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	
		10%	10%	10%	10%	10%	
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	
		5%	0%	0%	-5%	-5%	
	Bina Yaşı	10	10	10	11	10	
		0%	0%	0%	1%	0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	
		-5%	-5%	-5%	0%	-5%	
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer (TL/m²/ay)		533	509	517	552	530	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki konutların kiralık fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki konutların birim kiralık bedellerinin, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, kapalı alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazlara benzer nitelikli gayrimenkullerin birim kiralık bedellerinin, konumlu olduğu kat, konum vb. özelliklerine bağlı olarak 525-535-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Ada/Parsel	Blok/Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Satış Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
8684/21	A/2	20	Konut	78,50	97.000	7.614.500
8685/5	B/9	189	Ofis	85,58	92.000	7.873.360
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)						15.487.860
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)						15.490.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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

- Nef 09’da konumlu, 75 m² alana sahip ofis 35.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 5.600.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payı dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 33.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.600.000 \text{ TL} = 0,071$$

- Nef 09’da konumlu, 80 m² alana sahip ofis 40.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 6.500.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payı dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 38.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.500.000 \text{ TL} = 0,070$$

- Nef 09’da konumlu, 70 m² alana sahip konut 6.980.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından 37.500 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payı dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 37.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.300.000 \text{ TL} = 0,071$$

- Nef 09’da konumlu, 58 m² alana sahip konut 5.300.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından 30.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payı dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 30.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.000.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis kira değerlerinin; 470-480 TL/m²/ay, konut kira değerlerinin; 525-535 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, ofis kapitalizasyon oranı %7,00; konut kapitalizasyon oranı %7,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ								
Ada/Parsel	Blok/Kat	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Satış Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
8684/21	A/2	20	Konut	78,50	530	41.605	7,25%	6.885.000
8685/5	B/9	189	Ofis	85,58	475	40.651	7,00%	6.970.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)								13.855.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)								13.855.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ile uyumlu olarak **“Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için 8684 ada 21 no.lu parsel üzerinde konumlu 20 no.lu bağımsız bölüm için %1 KDV; 8685 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan 189 no.lu bağımsız bölüm için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu 8684 ada 21 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza ilişkin; 03.03.2011, 05.08.2011, 19.06.2012, 11.01.2013, 07.01.2014, 13.01.2015 tarihli “Yapı Ruhsatları”, 28.10.2010, 20.09.2013, 10.11.2014 tarihli “Mimari Projeler” ve 20.08.2015 tarih, 4/22 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu 8685 ada 5 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza ilişkin; 20.11.2014 tarihli “Mimari Proje”, 15.02.2011, 05.08.2011, 11.01.2013, 29.01.2013, 30.12.2013, 13.01.2015, 20.04.2015 tarihli “Yapı Ruhsatları” ve 20.08.2015 tarih, 4/21 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 30.09.2015 tarih ve 18369 ve 18427 yevmiye no ile “Kat Mülkiyeti’ne çevrilmiştir” ve 24.03.2015 tarih ve 6045 yevmiye no ile, 25.03.2015 tarih ve 5791 yevmiye no ile “Yönetim Planı” beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazların devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Söz konusu taşınmazların şerhler hanesinde 24.09.2024 tarihli ve 18145 ve 18146 yevmiye no. ile “99 yıllık 1 TL bedelli TEDAŞ lehine kira şerhi” kaydı ve değerleme konusu 20 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 28.06.2012 tarih ve 19412 yevmiye no. ile “1.-TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır.” şerh kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar ilgili kurumun rutin uygulaması olup taşınmazların devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Söz konusu 189 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 15.04.2015 tarih ve 7531 yevmiye no. ile “Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %24,24 fazile, F.B.K. süreli 141.000.000 TL değerinde ipotek” kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Değerleme konusu 189 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 12.06.2025 tarih ve 17690 yevmiye no ile kayıtlı “İcrai Haciz” şerhi bulunmakta olup söz konusu kaydın taşınmazın devredilebilmesinde ve değerinde herhangi bir etkisi 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 gayrimenkullere ilişkin 8.4 başlığında belirtilen hususlar haricinde taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil eden herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazlar “23 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası” ve “25 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	15.490.000 TL
Gelir Yaklaşımı	13.855.000 TL

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülkler olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	07.08.2025	
Değer Tarihi	30.06.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.490.000 TL	Onbeşmilyondörtüyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.138.677 TL	Onyedimilyonyüzotuzsekizbinaltıyüzyetmişyedi-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KAĞITHANE					
	Mahallesi	MERKEZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
247DY2B	8684	21	25 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 88546068							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blوک No.	Kat No.	
0,00		KONUT		37/4876	48	2. KAT	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	K1 dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.						
	Sahibi						
TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		18369	492	487149		30/09/2015	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla yükümlü olduğu tapu siciline tescillenmiştir. ** Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince bu belgeyi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KAĞITHANE					
	Mahallesi						
	Köyü	MERKEZ					
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
247DY2B	8685	5	23 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 88510919							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		OEİS		146/42180	9B/-	9	189
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ — Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		18427	490	48540		30/09/2015	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 119900000 Ramazan ÖZCAN Teknik Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mükayyât gayri menkul hakları ile devredilebilir hakları kütülpine tescim edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmünden geçecek satış sözleşmesi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

L.M.U. Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 199

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR. BİRDİ BAĞÇİLERİ. Tarih: 4-9-2015 11:43

webtapu

Kayıtlı Oluşturucu: MERYEM SÖVÜT (TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	Karabukiyet	Ada/Parcel:	0044/21
Taahhüt Kurum No:	48440048	AT Yüzölçümü(m2):	1284.38
İlçe:	İSTANBUL,KAĞITHANE	Beğenme Bölgesi No:	6043/17
Kurum Adı:	Kağıthane	Beğenme Bölgesi Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MARİNE	Beğenme Bölgesi Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Ekim/Katı/Katı No:	1/2/3
Yeni Sayfa No:	402/48715	Arsa Pay Payda:	17/4875
Kayıt Durumu:	4847	Ada Taahhüt No:	28 KATLI KENTÜSTÜME BİNA VE ARSAM

TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/N	Açıklama	Kayıt No	Tasın Kurum Tarih Yürürlüğü	Tasın Sebabi Tarih Yürürlüğü
Beşer	... KM ne Çerçevesi (Şerh: Bu Tasınmazın KM ne Çerçevesi)		Kağıthane - 20-09-2015 09:18 - 18000	
Beşer	... KM ne Çerçevesi (Şerh: Bu Tasınmazın KM ne Çerçevesi)		Kağıthane -	

1 / 2

Beşer	Yönetin Planı - 28/09/2015 (Şerh: Yönetin Planına Bağlıdır)		30-09-2015 09:18 - 18000	
			Kağıthane - 27-09-2015 15:47 - 6045	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisaslı Gücen No	Malik	İl Erişim No	Hisas Payı Payda	Misyoner	Toplam Misyoner	Gücen Kurum Tarih Yürürlüğü	Tasın Sebabi Tarih Yürürlüğü
29676007	(29676007) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifak Tesisi - 27-09-2015 09:45	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/N	Açıklama	Kayıt No (Hisas Ad - Hisas)	Malik/Lender	Tasın Kurum Tarih Yürürlüğü	Tasın Sebabi Tarih Yürürlüğü
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (-)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	(29676007) TİMUR GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	Kağıthane - 28-09-2015 16:50 - 5004	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (00 yıla 1 TL bedeli daha sonra kira	TİMUR GAYRİMENKUL	(29676007) TİMUR GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	Kağıthane - 28-09-2015 14:47 -	

2 / 3

Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (-)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V		18/48	
------	--	---	--	-------	--

Bu belgeyi aktif telefonunuzdan kamkord tarayıcı programı ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu sayfasından (<http://webtapu.hgm.gov.tr> adresinden) (2D)KODI kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-8-2025-11:42



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	Kurum/Kırsal	Ada/Parçesi	8033/3
Taşınmaz Kimlik No:	85310919	AT Yüzölçümü(m2):	2384,90
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAGITHANE	Başımaz Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Başımaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Başımaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Düğü/BİNo:	90/9/189
Ölçü/Sayfa No:	450/48540	Arsa Payı/Payda:	145/42180
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Niteliği:	23 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrimlilik (Şablon: Bu Taşınmazmal KM'ye Çevrimlilik)		Kağıthane - 30-09-2015 14:49 - 18427	
Beyan	...KM ne Çevrimlilik (Şablon: Bu Taşınmazmal KM'ye Çevrimlilik)		Kağıthane -	

1 / 3

			30-09-2015 14:49 - 18427	
Beyan	Yönetim Planı : 24/03/2015 (Şablon: Yönetim Planı ne Belirlenmesi)		Kağıthane - 24-03-2015 15:39 - 5791	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Misrakara	Toplam Misrakara	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
296392762	(SN:8007806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesisi 24-03-2015 5791	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kayıt Malik (Hisse) Adı Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
Serh	1 TL bedel kapsamında kira sözleşmesi vardır (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ lehine kira şartı)	TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44 - 18145	
Serh	1 TL bedel kapsamında kira sözleşmesi vardır (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ	TİMUR GAYRİMENKUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44	

2 / 3

	İhline kira gorth)	L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	18145	
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira ödemesi vadır. (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ İhline kira gorth)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44 - 18145
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira ödemesi vadır. (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ İhline kira gorth)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44 - 18145
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira ödemesi vadır. (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ İhline kira gorth)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44 - 18145
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira ödemesi vadır. (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ İhline kira gorth)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44 - 18145

3 / 5

		YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira ödemesi vadır. (99 yıllık 1 TL bedelden TEDAŞ İhline kira gorth)	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kağıthane - 24-09-2014 14:44 - 18145
Serhi	İmarat Hacı: İstanbul 21. İmarat Dairesi nin 12/06/2025 tarih 2025/1 B626 sayılı Hacı Yazın sayılı yazılan ile 12/04/2025 TL bedel ile Alacaklı : Any Partners Bağımız Denetim Anonim Şirketi İhline Hacı İçlenmiştir.	TİMUR GAYRİMENKUL L GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kağıthane - 12-06-2025 09:49 - 17690

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:5340421973	Hayır	141000000.00 TL	YILLIK %24,24	1/0	FBK	Kağıthane - 15-04-2015 00:00 - 7531
İpotek Konulu Hise Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Kağıthane - MERKEZ - (Aktif) - 8685 Ada - 5 Parsel - 189 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8097806) TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	141000000.00 TL	Kağıthane - 15-04-2015 00:00 - 7531	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rhVWYILM9T kodunu Online işlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Yapı Ruhsatları

The image displays four copies of the 'YAPİ RUHSATI' (Building Permit) form, arranged in a 2x2 grid. Each form is a detailed document with multiple sections for project information, including address, plot area, and construction specifications. The forms are numbered 1, 2, 3, and 4 in the top right corner. Each form features a barcode at the bottom and a stamp that reads 'YAPİ RUHSATI' and a date '07.08.19'. The forms are filled out with handwritten and printed information, and some sections are marked with checkmarks or initials.

The image displays two pages of a technical drawing, likely a schematic or wiring diagram, for a power distribution system. The left page is labeled '1501-01' and '3/2' and features a large red 'T' in the top right corner. The right page is labeled '1501-02' and '3/2' and features a large red 'T' in the top right corner. Both pages include sections for 'Page Description', 'Page Maintenance', 'Security System', 'Fire Alarm System', 'Vigilance System', and 'Page Properties'. The schematics consist of various electrical symbols, lines, and components, with handwritten notes and signatures throughout.

The image shows two pages of a 'YAPI RUMAH' form, which is a document used for housing or family registration in Indonesia. The forms are filled out with handwritten text and signatures.

Page 1 (Left): The form is titled 'YAPI RUMAH' and contains sections for 'Data Diri' (Personal Data), 'Data Keluarga' (Family Data), and 'Data Pekerjaan' (Occupational Data). The 'Data Diri' section includes fields for name, date of birth, and gender. The 'Data Keluarga' section includes fields for family name, address, and contact information. The 'Data Pekerjaan' section includes fields for occupation and income. The form is signed by 'R. R. R.' and dated '11/11/11'.

Page 2 (Right): The form is titled 'YAPI RUMAH' and contains sections for 'Data Diri' (Personal Data), 'Data Keluarga' (Family Data), and 'Data Pekerjaan' (Occupational Data). The 'Data Diri' section includes fields for name, date of birth, and gender. The 'Data Keluarga' section includes fields for family name, address, and contact information. The 'Data Pekerjaan' section includes fields for occupation and income. The form is signed by 'R. R. R.' and dated '11/11/11'. At the bottom of the page, there is a stamp that reads 'FR-115'.

53

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme		
Düzenlenme Tarihi: 12.11.2020	Belge No: 912800		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca GÜNEŞ ÖZÇELİK Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır. <table><tr><td> Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ </td><td> Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ </td></tr></table> 		 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ		



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.08.2022

Belge No: 2022-01.2526

Sayın Güneş ÖZÇELİK

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

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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