



## Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

**Nef05 Projesi Kapsamında Yer Alan Kat İrtifakı**  
**Kurulmuş 174 Adet Bağımsız Bölüm**

**Kağıthane / İstanbul**

**2025REV616 / 08.08.2025**

**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 inşa edilmesi planlanan “**Nef05 Projesi Kapsamında Yer Alan Kat İrtifakı Kurulmuş 174 Adet Bağımsız Bölüm\*\*\***” ün toplam pazar ve yatırım değerine yönelik **2025REV616** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu projenin konumlanması planlanan parseller, toplam 2.574,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar ve yatırım değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş. HİSSESİNE AİT TOPLAM DEĞERİ* |                 |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi                                                                 | 08.08.2025      |                                                               |
| Değer Tarihi                                                                 | 30.06.2025      |                                                               |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) *                                                   | 342.850.600.-TL | Üçyüzkırkikimilyonsekizyüzellibinaltıyüz.-TL                  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) *                                                   | 377.135.660.-TL | Üçyüzyetmişyedimilyonyüzotuzbeşbinaltıyüzaltmış.-TL           |
| Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Yatırım Değeri ** (KDV Hariç)   | 778.564.996.-TL | Yediyüzyetmişsekizmilyonbeşyüzaltmışdörtbindokuzdoksanalı.-TL |
| Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Yatırım Değeri ** (KDV Dahil)   | 786.350.646.-TL | Yediyüzseksenaltımilyonüçyüzellibinaltıyüzkırkaltı.-TL        |

**\* Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların boş arsa değeri de rapor kapsamında sunulmuştur. Takdir edilen bu değerle proje genel giderleri için harcanan maliyet bedelleri bulunmamaktadır.**

**\*\* Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.” arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifak işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır.**

**\*\*\* 15.06.2017 tarihli onaylı mimari proje, toplam 174 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 147 adet bağımsız bölüm “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye aittir.**

Pazar ve yatırım değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar ve yatırım 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**

**Erkan KARA**

Ece KADIOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti .....                                 | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri .....             | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler .....                 | 10 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi .....                    | 36 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 39 |
| SWOT Analizi .....                                   | 44 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 46 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç ..... | 65 |
| Ekler .....                                          | 70 |

**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 olmadığının 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                   | Raporun "3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında detaylıca sunulmuştur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DEĞERLEMENİN AMACI                | Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                  | Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş." arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifakı işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır. |
| KISITLAMALAR                      | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| MÜŞTERİ TALEBİ                    | Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.<br>Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.06.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.<br>Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların boş arsa değeri de rapor kapsamında sunulmuştur. Takdir edilen bu değerde proje genel giderleri için harcanan maliyet bedelleri bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ADRES                             | Gürsel Mahallesi Rüzgar Sokak No:5 Nef 05 Kağıthane/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TAPU KAYDI                        | İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Gürsel Mahallesi, 8856 ada 25 parsel ve 8925 ada 1 parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                   | 1.663,07 m <sup>2</sup> (8856 Ada 25 No.lu Parsel)<br>911,60 m <sup>2</sup> (8925 Ada 1 No.lu Parsel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| İMAR DURUMU                       | Lejant: Konut Alanı H <sub>maks</sub> : 9,50 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM     | Konut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER                                            |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| KULLANILAN YAKLAŞIM                                                     | Pazar Yaklaşımı |
| RAPOR TARİHİ                                                            | 08.08.2025      |
| DEĞER TARİHİ                                                            | 30.06.2025      |
| TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş. HİSSESİNE AİT;                        |                 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                | 342.850.600.-TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                | 377.135.660.-TL |
| PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI VARSAYIMINA GÖRE YATIRIM DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 778.564.996.-TL |
| PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI VARSAYIMINA GÖRE YATIRIM DEĞERİ (KDV DAHİL) | 786.350.646.-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 08.08.2025 tarihinde, 2025REV616 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Gürsel Mahallesi, 8925 ada, 1 parsel ile 8856 ada 25 no.lu parsel üzerinde yer alması planlanan Nef05 projesi kapsamında yer alan kat irtifakı kurulmuş 174 adet bağımsız bölümden “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ait olan 147 adet bağımsız bölümün 30.06.2025 tarihli toplam pazar ve yatırım 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 Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Erkan KARA (Lisans No: 929092) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 10.06.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.06.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00620 no.lu ve 30.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Gürsel Mahallesi, 8925 ada, 1 parsel ile 8856 ada 25 no.lu üzerinde yer alması planlanan Nef05 projesi kapsamında yer alan kat irtifakı kurulmuş 174 adet bağımsız bölümden “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ait olan 147 adet bağımsız bölümün 30.06.2025 tarihli toplam pazar ve yatırım değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.06.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların boş arsa değeri de rapor kapsamında sunulmuştur. Takdir edilen bu değerde proje genel giderleri için harcanan maliyet bedelleri bulunmamaktadır.

Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş." arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifak işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır.

### 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) |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 10.09.2024   | 2024REV767     | Ece KADIOĞLU<br>Ozan KOLCUOĞLU | 256.749.653                  |
| <b>Rapor 2</b> | 06.03.2025   | 2024REV1073    | Ece KADIOĞLU<br>Ozan KOLCUOĞLU | 295.675.600                  |

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

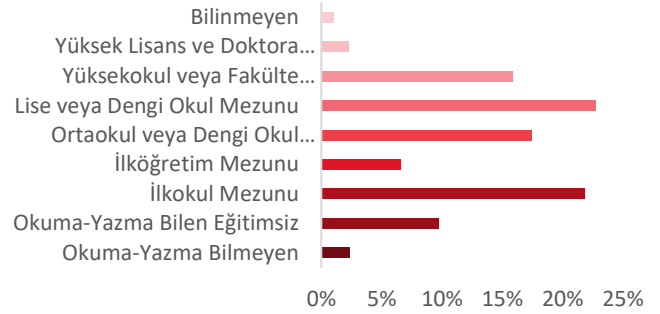
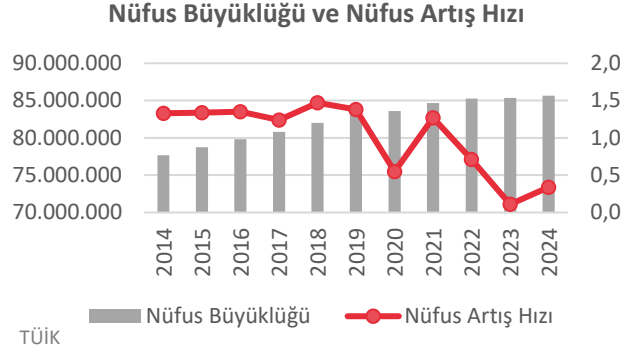
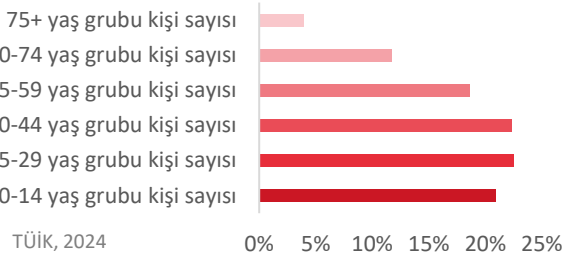
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

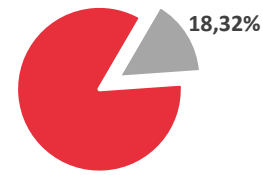
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834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

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

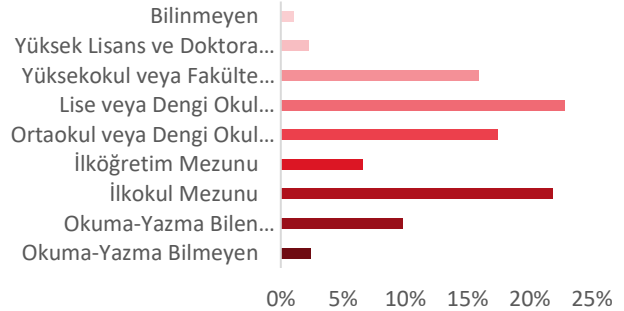
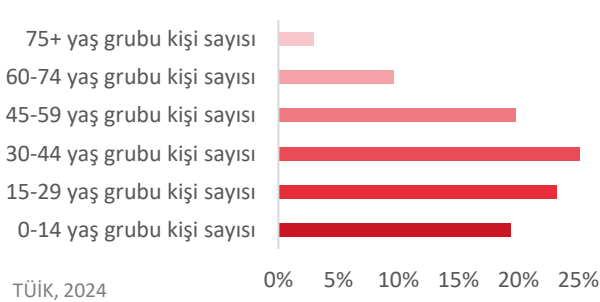


##### İstanbul

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

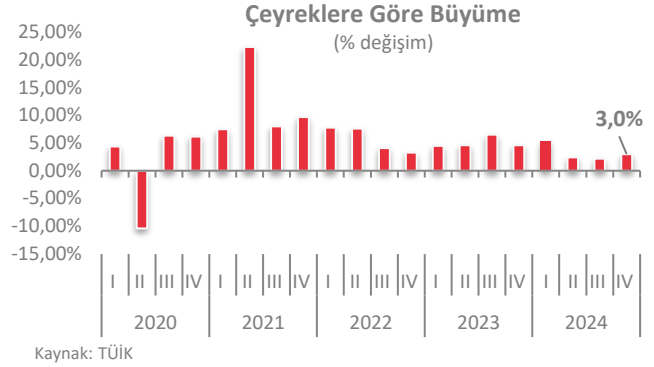


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

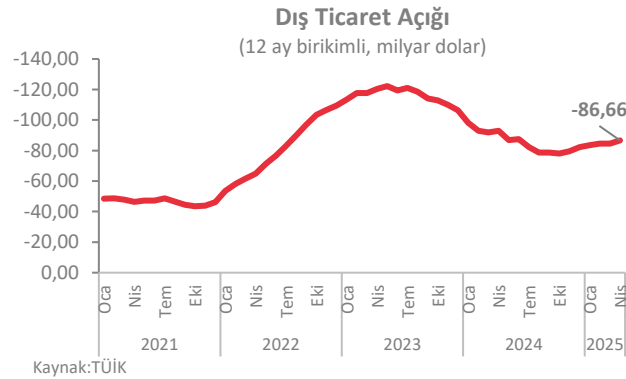
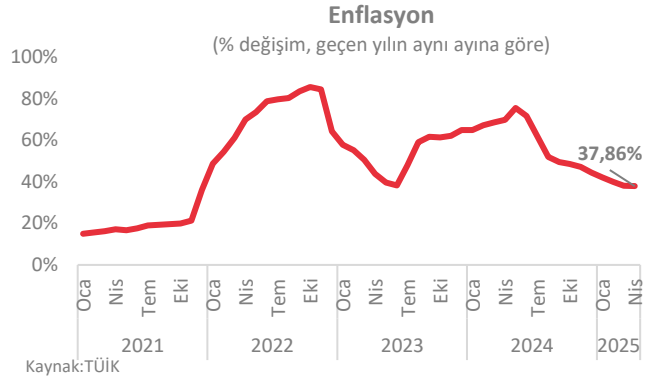


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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                    | Gürsel                  |                    |                        |                  |                                         |
| Köyü                         | -                       |                    |                        |                  |                                         |
| Sokağı                       | -                       |                    |                        |                  |                                         |
| Mevki                        | -                       |                    |                        |                  |                                         |
| Ada No                       | 8856                    |                    |                        |                  |                                         |
| Parsel No                    | 25                      |                    |                        |                  |                                         |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa                    |                    |                        |                  |                                         |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 1.663,07 m <sup>2</sup> |                    |                        |                  |                                         |
| Blok                         | Bağımsız Bölüm No       | Bağımsız Bölüm Kat | Bağımsız Bölüm Nitelik | Arsa Pay/Payda** | Malik / Hisse                           |
| A1                           | 2                       | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1002/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 3                       | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1504/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 4                       | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1171/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 5                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1147/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 6                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1774/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 7                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1657/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 8                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 939 /166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 9                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 939 /166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 10                      | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 939 /166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 12                      | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1435/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 13                      | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 942 /166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 15                      | Zemin Kat          | Konut                  | 1339/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 20                      | Zemin Kat          | Konut                  | 1018/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 21                      | Zemin Kat          | Konut                  | 1017/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 22                      | Zemin Kat          | Konut                  | 1017/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 28                      | 1.Normal Kat       | Konut                  | 2193/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 35                      | 1.Normal Kat       | Konut                  | 1075/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 39                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 1976/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 40                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 1953/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 41                      | 2.Normal Kat       | Konut                  | 1516/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 42                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 1864/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 43                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 2002/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 46                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 1870/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 47                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 2002/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A1                           | 52                      | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 2190/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 1                       | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1845/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 2                       | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1001/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 3                       | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1052/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 4                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1002/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 5                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1093/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 6                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1001/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 7                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1052/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 8                       | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1134/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2                           | 9                       | Zemin Kat          | Konut                  | 1195/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |

| Blok | Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölüm Kat | Bağımsız Bölüm Nitelik | Arsa Pay/Payda** | Malik / Hisse                           |
|------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| A2   | 10                | Zemin Kat          | Konut                  | 1093/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 11                | Zemin Kat          | Konut                  | 1255/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 12                | Zemin Kat          | Konut                  | 1052/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 13                | Zemin Kat          | Konut                  | 1228/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 14                | 1.Normal Kat       | Konut                  | 1195/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 15                | 1.Normal Kat       | Konut                  | 1093/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 16                | 1.Normal Kat       | Konut                  | 1255/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 17                | 1.Normal Kat       | Konut                  | 1299/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 18                | 1.Normal Kat       | Konut                  | 1228/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 19                | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 1927/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 20                | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 1843/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 21                | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 2045/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 22                | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 2069/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A2   | 23                | 2.Normal Kat       | Çatı Piyesli Konut     | 2372/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 1                 | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1173/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 2                 | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 805/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 3                 | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 984/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 4                 | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1635/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 5                 | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1056/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 6                 | 2.Bodrum Kat       | Konut                  | 1056/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 7                 | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1871/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 8                 | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 979/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 9                 | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 10                | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 857/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 11                | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1711/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 12                | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 13                | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1522/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 14                | 1.Bodrum Kat       | Konut                  | 1522/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 15                | Zemin Kat          | Konut                  | 1871/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 16                | Zemin Kat          | Konut                  | 979/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 17                | Zemin Kat          | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 18                | Zemin Kat          | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 19                | Zemin Kat          | Konut                  | 929/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 20                | Zemin Kat          | Konut                  | 920/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 21                | Zemin Kat          | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 22                | Zemin Kat          | Konut                  | 1522/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 23                | Zemin Kat          | Konut                  | 1522/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 24                | 1.kat              | Konut                  | 1871/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 25                | 1.kat              | Konut                  | 979/166307       | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 26                | 1.kat              | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 27                | 1.kat              | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 28                | 1.kat              | Konut                  | 1172/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 29                | 1.kat              | Konut                  | 1114/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 30                | 1.kat              | Konut                  | 1012/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 31                | 1.kat              | Konut                  | 1522/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 32                | 1.kat              | Konut                  | 1522/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 33                | 2.kat              | Konut                  | 1871/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 34                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1942/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 35                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1979/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 36                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1992/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |

| Blok | Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölüm Kat | Bağımsız Bölüm Nitelik | Arsa Pay/Payda** | Malik / Hisse                           |
|------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| A3   | 37                | 2.kat              | Konut                  | 1172/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 38                | 2.kat              | Konut                  | 1114/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 39                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1992/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 40                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1979/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 41                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1994/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |
| A3   | 42                | 2.kat              | Çatı Piyesli Konut     | 1853/166307      | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. / Tam |

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>İli</b>                          | İstanbul              |
| <b>İlçesi</b>                       | Kağıthane             |
| <b>Mahallesi</b>                    | Gürsel                |
| <b>Köyü</b>                         | -                     |
| <b>Sokağı</b>                       | -                     |
| <b>Mevki</b>                        | -                     |
| <b>Ada No</b>                       | 8925                  |
| <b>Parsel No</b>                    | 1                     |
| <b>Ana Gayrimenkulün Niteliği</b>   | Arsa                  |
| <b>Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü</b> | 911,60 m <sup>2</sup> |

| Bağımsız | Bağımsız     | Bağımsız | Arsa Pay/Payda**         | Malik / Hisse        |
|----------|--------------|----------|--------------------------|----------------------|
| 1        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 6580767200/142145788000  | 4125000/8225959      |
| 2        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 2785493060/142145788000  | 61000000/139274653   |
| 3        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 11849713950/142145788000 | 40000000/78998093    |
| 4        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 6580767200/142145788000  | 4125000/8225959      |
| 5        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 3410951420/142145788000  | 110000000/170547571  |
| 6        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 6190103792/142145788000  | 193750000/386881487  |
| 7        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 6190103792/142145788000  | 193750000/386881487  |
| 8        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 2765493060/142145788000  | 20000000/46091551    |
| 9        | 2.Bodrum Kat | Konut    | 6190103793/142145788000  | 310000000/6190103793 |
| 10       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2765493060/142145788000  | 20000000/46091551    |
| 11       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2785493060/142145788000  | 61000000/139274653   |
| 12       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 6190103793/142145788000  | 310000000/6190103793 |
| 13       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2785493060/142145788000  | 61000000/139274653   |
| 14       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2430951420/142145788000  | 61000000/121547571   |
| 15       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2430951420/142145788000  | 61000000/121547571   |
| 16       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 1701822123/142145788000  | Tam                  |
| 17       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 6580767200/142145788000  | 4125000/8225959      |
| 18       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2785493060/142145788000  | 61000000/139274653   |
| 19       | 1.Bodrum Kat | Konut    | 2785493060/142145788000  | 61000000/139274653   |
| 20       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 21       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 22       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 23       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 24       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 25       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 26       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 27       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 28       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 29       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |
| 30       | Zemin        | Konut    | 1320890688/142145788000  | Tam                  |

| Bağımsız | Bağımsız  | Bağımsız     | Arsa Pay/Payda**        | Malik / Hisse |
|----------|-----------|--------------|-------------------------|---------------|
| 31       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 32       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 33       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 34       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 35       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 36       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 37       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 38       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 39       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 40       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 41       | 1. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 42       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 43       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 44       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 45       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 46       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 47       | 2. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 48       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 49       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 50       | 2. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 51       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 52       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755965/142145788000 | Tam           |
| 53       | 2. Normal | Konut        | 1320890688/142145788000 | Tam           |
| 54       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755966/142145788000 | Tam           |
| 55       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755966/142145788000 | Tam           |
| 56       | 2. Normal | Çatı Piyesli | 1834755966/142145788000 | Tam           |
| 57       | 2. Normal | Konut        | 1320890692/142145788000 | Tam           |

**\* Taşınmazlardan 8925 ada 1 no.lu parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde yalnızca "Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş." hissesi belirtilmiş olup diğer hisse bilgileri rapor ekinde bulunan takyidat belgelerinde detaylıca sunulmuştur.**

**\*\* Arsa pay/payda oranları 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projelere istinaden kurulan kat irtifak tapusundan elde edilmiştir. Konu projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli ruhsatlara esas onaylı projelere göre yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.**

### 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 08.08.2025 tarih, saat 18:30-20:30 saatleri itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **8925 Ada 1 No.lu Parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 28.12.2018 (31.12.2018 tarih ve 24167 yevmiye no ile)

#### **33 no.lu bağımsız bölüm harici diğer bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.05.2017 tarih ve 8447 yevmiye no ile)

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.05.2017 tarih ve 8643 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.05.2017 tarih ve 8779 yevmiye no ile)

**Tüm bağımsız bölümler üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- İhtiyati Tedbir: İstanbul 32. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.01.2023 tarih 2023/9 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - ) (17.01.2023 tarih ve 1689 yevmiye no ile)

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 35.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.04.2019 tarih ve 6301 yevmiye no ile)

**7 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- İcrai Haciz: İstanbul 13. İcra Dairesi nin 31.08.2022 tarih 2022/19059 sayılı haciz yazıları ile 88.563,47 TL bedel ile Alacaklı: Ayhan Ar lehine haciz işlenmiştir. (12.09.2022 tarih ve 29203 yevmiye no ile)

**7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- İcrai Haciz: İzmir 9. İcra Dairesi nin 14.11.2024 tarih 2024/9190 sayılı haciz yazıları ile 1.985,90 TL bedel ile Alacaklı: Otoyol Yatırım ve İşletme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (14.11.2024 tarih ve 31664 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 19. İcra Dairesi nin 04.12.2024 tarih 2024/9190 sayılı haciz yazıları ile 1.994,12 TL bedel ile Alacaklı: Otoyol Yatırım ve İşletme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (04.12.2024 tarih ve 33958 yevmiye no ile)

**10 ve 11, 12, 13, 14 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- İhtiyati Haciz: İstanbul 3. İcra Dairesi nin 21.10.2024 tarih 2024/27766 sayılı haciz yazıları ile 1.510.907,50 TL bedel ile Alacaklı: Longjiao Chen lehine haciz işlenmiştir. (21.10.2024 tarih ve 28456 yevmiye no ile)

**16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.809.510,20 TL (05.01.2023 tarih ve 475 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (05.01.2023 tarih ve 475 yevmiye no ile)

**23 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.231.725 TL (10.06.2022 tarih ve 19374 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022 tarih ve 19374 yevmiye no ile)

**24 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.965.000 TL (30.06.2022 tarih ve 21912 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (30.06.2022 tarih ve 21912 yevmiye no ile)

**25 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.790.000 TL (08.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (08.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile)

**27 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.050.931,31 TL (08.09.2022 tarih ve 28928 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (28.09.2022 tarih ve 30962 yevmiye no ile)

**31 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.276.082 TL (14.09.2022 tarih ve 29524 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (14.09.2022 tarih ve 29524 yevmiye no ile)

**33 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 1.500.000 TL (22.09.2020 tarih ve 19601 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (22.09.2020 tarih ve 19601 yevmiye no ile)

**34 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.373.952,68 TL (07.06.2022 tarih ve 18554 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (07.06.2022 tarih ve 18554 yevmiye no ile)

**35 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 1.515.000 TL (22.09.2020 tarih ve 19599 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (22.09.2020 tarih ve 19599 yevmiye no ile)

**38 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.150.985,01 TL (07.06.2022 tarih ve 18699 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (07.06.2022 tarih ve 18699 yevmiye no ile)

**41 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.455.027 TL (10.06.2022 tarih ve 19405 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022 tarih ve 19405 yevmiye no ile)

**47 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.654.425TL (29.12.2022 tarih ve 41839 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (29.12.2022 tarih ve 41839 yevmiye no ile)

**48 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.348.264,69 TL (23.06.2022 tarih ve 20922 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (23.06.2022 tarih ve 20922 yevmiye no ile)

**49 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.312.000,02 TL (09.06.2022 tarih ve 19140 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19140 yevmiye no ile)

**50 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.290.099,78 TL (09.06.2022 tarih ve 19215 yevmiye no ile)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 6 İcra Dairesi'nin 15.11.2024 tarih 2024/30128 sayılı haciz yazıları ile 6.713.455,85 TL bedel ile Alacaklı: Salahdeen Hussin Sheurhdy lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2024 tarih ve 31769 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (28.07.2022 tarih ve 24054 yevmiye no ile)

**54 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.790.000 TL (08.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (08.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile)

**8856 Ada 25 No.lu Parsel**

**Beyanlar Hanesinde;**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.05.2017 tarih ve 8447 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.05.2017 tarih ve 8643 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.05.2017 tarih ve 8776 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.05.2017 tarih ve 8777 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.05.2017 tarih ve 8778 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 29.12.2018 (31.12.2018 tarih ve 24165 yevmiye no ile)

**Şerhler Hanesi:**

- Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. adına "Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır." (11.07.2017 tarih ve 12479 yevmiye no ile)
- İhtiyati Tedbir: İstanbul 32. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.01.2023 tarih 2023/9 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - ) (17.01.2023 tarih ve 1689 yevmiye no ile)

**A1 Blok 2, 3, 5, 6, 7, 13, 15, 28, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 52 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;**

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 35.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.04.2019 tarih ve 6301 yevmiye no ile)

**A1 Blok 6 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.246.525 TL (22.06.2022 tarih ve 20797 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (22.06.2022 tarih ve 20797 yevmiye no ile)

**A1 Blok 7 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.335.941,6 TL (10.06.2022 tarih ve 19430 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022 tarih ve 19430 yevmiye no ile)

**A1 Blok 9 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.162.374 TL (29.12.2022 tarih ve 41839 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (29.12.2022 tarih ve 41839 yevmiye no ile)

**A1 Blok 13 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 1.920.000 TL (08.06.2022 tarih ve 18913 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (12.08.2022 tarih ve 45034 yevmiye no ile)

**A1 Blok 21 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.790.000 TL (08.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (08.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile)

**A1 Blok 35 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.695.735 TL (30.09.2022 tarih ve 31372 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (21.10.2022 tarih ve 33574 yevmiye no ile)

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 6.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.05.2019 tarih ve 8154 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 6.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 12342 yevmiye no ile)

**A1 Blok 40 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.664.430,28 TL (16.06.2022 tarih ve 20084 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (16.06.2022 tarih ve 20084 yevmiye no ile)

**A1 Blok 41 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.212.999,54 TL (13.09.2022 tarih ve 29362 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (13.09.2022 tarih ve 29362 yevmiye no ile)

**A1 Blok 47 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.866.552,9 TL (07.06.2022 tarih ve 18558 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (07.06.2022 tarih ve 18558 yevmiye no ile)

**A1 Blok 52 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.949.000 TL (10.11.2022 tarih ve 35481 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (25.01.2023 tarih ve 2525 yevmiye no ile)

**A2 Blok 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümler hariç tüm bağımsız bölümler üzerinde;**

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 35.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.04.2019 tarih ve 6301 yevmiye no ile)

**A2 Blok 22,23 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 6.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.05.2019 tarih ve 8154 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 6.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 12342 yevmiye no ile)

**A2 Blok 5 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.309.000 TL (09.06.2022 tarih ve 19099 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19099 yevmiye no ile)

**A2 Blok 9 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.418.608,7 TL (07.06.2022 tarih ve 18564 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (20.06.2022 tarih ve 20505 yevmiye no ile)

**A2 Blok 11 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.850.806,05 TL (09.06.2022 tarih ve 19049 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (19.07.2022 tarih ve 22990 yevmiye no ile)

**A2 Blok 14 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.225.243,28 TL (09.06.2022 tarih ve 19112 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19112 yevmiye no ile)

**A2 Blok 15 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.556.652,62 TL (09.06.2022 tarih ve 19218 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (28.07.2022 tarih ve 24054 yevmiye no ile)

**A2 Blok 16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.051.975,16 TL (21.06.2022 tarih ve 20671 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (04.07.2022 tarih ve 22123 yevmiye no ile)

**A2 Blok 18 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.461.158,12 TL (13.09.2022 tarih ve 29362 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (13.09.2022 tarih ve 29362 yevmiye no ile)

**A2 Blok 19 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesi:**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.018.910,10 TL (05.01.2023 tarih ve 475 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (05.01.2023 tarih ve 475 yevmiye no ile)

**A2 Blok 20 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.041.000 TL (06.07.2022 tarih ve 22544 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (06.07.2022 tarih ve 22544 yevmiye no ile)

**A2 Blok 22 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.389.668,5 TL (15.06.2022 tarih ve 20009 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (15.06.2022 tarih ve 20009 yevmiye no ile)

**A3 Blok 22, 23, 24, 25, 26 ,27, 28, 29 ,30 hariç diğer bağımsız bölümler üzerinde;**

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 6.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.05.2019 tarih ve 8154 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 6.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 12342 yevmiye no ile)

**A3 Blok 22, 23, 24, 25, 26 ,27, 28, 29 ,30, 31, 32,33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 bağımsız bölümler üzerinde;**

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, F.B.K. süre ve %29,4 değişken faiz ile 35.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.04.2019 tarih ve 6301 yevmiye no ile)

**A3 Blok 1 no.lu ve A2 Blok 20, 21, 22, 23 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

**Şerhler Hanesinde;**

- İhtiyati Haciz: İstanbul 6 İcra Dairesi'nin 15.11.2024 tarih 2024/30128 sayılı haciz yazıları ile 6.713.455,85 TL bedel ile Alacaklı: Salahdeen Hussin Sheurhdy lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2024 tarih ve 31788 yevmiye no ile)

**A3 Blok 37, 38, 39, 40, 41 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;**

**Şerhler Hanesinde;**

- İhtiyati Haciz: İstanbul 6 İcra Dairesi'nin 15.11.2024 tarih 2024/30128 sayılı haciz yazıları ile 6.713.455,85 TL bedel ile Alacaklı: Salahdeen Hussin Sheurhdy lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2024 tarih ve 31780 yevmiye no ile)

**A3 Blok 3 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.183.465,57 TL (09.06.2022 tarih ve 19176 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (17.08.2022 tarih ve 33404 yevmiye no ile)

**A3 Blok 7 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.641.239,82 TL (10.06.2022 tarih ve 19373 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022 tarih ve 19373 yevmiye no ile)

**A3 Blok 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.098.316,8 TL (13.06.2022 tarih ve 19522 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (13.06.2022 tarih ve 19522 yevmiye no ile)

**A3 Blok 10 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 1.896.065,28 TL (09.06.2022 tarih ve 19112 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19112 yevmiye no ile)

**A3 Blok 11 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.132.793,6 TL (09.06.2022 tarih ve 19203 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19203 yevmiye no ile)

**A3 Blok 12 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.214.000 TL (09.06.2022 tarih ve 19099 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19099 yevmiye no ile)

**A3 Blok 14 bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 820.120 TL (14.11.2019 tarih ve 22544 yevmiye no ile)

**A3 Blok 15 bağımsız bölüm üzerinde;**

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (01.11.2022 tarih ve 34490 yevmiye no ile)

**A3 Blok 16, 17, 18 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 500.000 TL (11.09.2020 tarih ve 18653 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (11.09.2020 tarih ve 18653 yevmiye no ile)

**A3 Blok 19 ve 20 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.031.177 TL (07.06.2022 tarih ve 18729 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (07.06.2022 tarih ve 18729 yevmiye no ile)

**A3 Blok 21, 22 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 755.353,75 TL (14.04.2020 tarih ve 3942 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (12.05.2020 tarih ve 8312 yevmiye no ile)

**A3 Blok 23 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 820.120, TL (14.11.2019 tarih ve 22544 yevmiye no ile)

**A3 Blok 24 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.539.342 TL (09.06.2022 tarih ve 19208 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (09.06.2022 tarih ve 19208 yevmiye no ile)

**A3 Blok 25 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 1.895.000,08 TL (10.06.2022 tarih ve 19329 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022 tarih ve 19329 yevmiye no ile)

**A3 Blok 27 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.071.903,9 TL (14.06.2022 tarih ve 19717 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (14.06.2022 tarih ve 19717 yevmiye no ile)

**A3 Blok 29 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.301.000 TL (10.06.2022 tarih ve 19329 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022 tarih ve 19329 yevmiye no ile)

**A3 Blok 30 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.071.903,9 TL (14.06.2022 tarih ve 19717 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (14.06.2022 tarih ve 19717 yevmiye no ile)

**A3 Blok 31 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.007.608 TL (14.06.2022 tarih ve 29524 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (14.06.2022 tarih ve 29524 yevmiye no ile)

**A3 Blok 32 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.721.506,8 TL (30.12.2022 tarih ve 42045 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (16.01.2023 tarih ve 1620 yevmiye no ile)

**A3 Blok 33 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.721.506,8 TL (07.06.2022 tarih ve 18555 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (07.06.2022 tarih ve 18555 yevmiye no ile)

**A3 Blok 37 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.469.761,97 TL (13.09.2022 tarih ve 29362 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (13.09.2022 tarih ve 29362 yevmiye no ile)

**A3 Blok 38 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

**Şerhler Hanesinde;**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.481.616,91 TL (02.06.2022 tarih ve 18007 yevmiye no ile)

**Beyanlar Hanesinde;**

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (13.06.2022 tarih ve 19519 yevmiye no ile)

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

**❖ 8925 Ada 1 No.lu Parsel**

Konu parsel üzerinde bulunan 31.12.2018 tarih ve 24167 no.lu yönetim planı beyanının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 33 no.lu bağımsız bölüm harici diğer bağımsız bölümlere ilişkin beyanlar hanesinde “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Bu kaydın mal sahibi tarafından başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu parseller üzerinde bulunan ihtiyati tedbir ve ipotek kayıtlarının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

**7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

Söz konusu bağımsız üzerinde bulunan 12.09.2022 tarih ve 29203 yevmiye no.lu icrai haciz kaydının taşınmazın devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

**Değerleme konusu taşınmazlardan 16, 23, 24, 25, 27, 31, 34, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 54 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde “Satış vaadi” ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanlar taşınmazların devrini kısıtlamaktadır.

**Konu taşınmazlardan 33 ve 35 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu şerhlerin 3 yıl süresi dolduğundan konu taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

**❖ 8856 Ada 25 No.lu Parsel**

Konu parsel üzerinde bulunan 31.12.2018 tarih ve 24165 no.lu yönetim planı beyanının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların beyanlar hanesinde “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Bu kaydın mal sahibi tarafından başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde bulunan ihtiyati tedbir ve ipotek kayıtlarının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

**A1 Blok 6, 7, 9, 13, 21, 35, 40, 41, 47, 52; A2 Blok 5, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22; A3 Blok 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 19, 20, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müşteken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanlar taşınmazların devrini kısıtlamaktadır.

**Konu taşınmazlardan A3 Blok 14, 16, 17, 18, 21, 22 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müstereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu şerhlerin 3 yıl süresi dolduğundan konu taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **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 08.08.2025 tarih, saat 18:30-20:30 saatleri itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 8856 ada 25 no.lu parsel 4 no.lu bağımsız bölümün mülkiyeti 08.06.2022 tarihinde satış yoluyla, 8, 9, 10, 20, 21, 22 no.lu bağımsız bölümün mülkiyeti 16.06.2022 tarihinde satış yoluyla ve 12 no.lu bağımsız bölümün mülkiyeti 01.07.2022 tarihinde satış yoluyla “Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.” adına tescil edilmiştir. Yukarı bahsedilen bağımsız bölümler harici diğer bağımsız bölümlerin mülkiyetinde son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge, konut fonksiyonu ağırlıklı yapılaşmaların olduğu gözlemlenmekte olup taşınmaza yakın konumda olara İmrahor Caddesi üzerinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıklı yapılaşmaların yoğunlaştığı gözlenmektedir.

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 23.06.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 20.07.2011

**Lejandi:** Konut Alanı

**Yapılaşma Şartları;**

- Hmaks: 9,50 m



**8925 Ada 1 No.lu Parsel Üzerinde;**

| Yasal Belge         | Tarih      | No           | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                                                                           |
|---------------------|------------|--------------|------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 15.06.2017 | 2017/2150443 | 5.039,36               | Yeni Yapı     | Toplam 5.039,36 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip mesken yapısına ilişkin projelendirilmiştir.                                                     |
| Onaylı Mimari Proje | 30.12.2024 | 2024/2823033 | 12.074,88              | Yeni Yapı     | Toplam 8.141,51 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A Bloklara ve 3.933,37 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip B Bloklara ilişkin projelendirilmiştir. |
| Yapı Ruhsatı        | 30.06.2017 | 5152         | 5.039,36               | Yeni Yapı     | Toplam 5.039,36 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip mesken yapısına ilişkin düzenlenmiştir.                                                          |
| Yapı Ruhsatı        | 01.10.2019 | 2/78         | 5.039,36               | Yeni Yapı     | Toplam 5.039,36 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip mesken yapısına ilişkin düzenlenmiştir.                                                          |
| Onaylı Mimari Proje | Bila       | Bila         | 3.933,37               | Yeni Yapı     | Toplam 3.933,37 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip mesken yapısına ilişkin projelendirilmiştir.                                                     |
| Yapı Ruhsatı        | 20.09.2024 | 3/9          | -                      | İksa          | İksa kazısına ilişkin düzenlenmiştir.                                                                                                              |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/98         | 2.286,66               | Yeni Yapı     | Toplam 1.433,75 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 852,91 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip B1 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.       |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/100        | 611,99                 | Tadilat       | Toplam 449,92 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 162,07 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip B2 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.         |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 4/1          | 1.034,72               | Yeni Yapı     | Toplam 805,5 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 229,22 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip B3 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.          |

**8856 Ada 25 No.lu Parsel Üzerinde;**

| Yasal Belge         | Tarih      | No           | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                                                                           |
|---------------------|------------|--------------|------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 15.06.2017 | 2017/2150438 | 9.961,02               | Yeni Yapı     | Toplam 9.961,02 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip mesken yapısına ilişkin projelendirilmiştir.                                                     |
| Onaylı Mimari Proje | 30.12.2024 | 2024/2823029 | 12.074,88              | Yeni Yapı     | Toplam 8.141,51 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A Bloklara ve 3.933,37 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip B Bloklara ilişkin projelendirilmiştir. |
| Yapı Ruhsatı        | 30.06.2017 | 5135         | 5.671,42               | Yeni Yapı     | Toplam 5.671,42 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A1 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                                |
| Yapı Ruhsatı        | 30.06.2017 | 5136         | 1.606,54               | Yeni Yapı     | Toplam 1.606,54 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A2 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                                |
| Yapı Ruhsatı        | 30.06.2017 | 5137         | 2.683,06               | Yeni Yapı     | Toplam 2.683,06 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A3 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                                |

| Yasal Belge         | Tarih      | No   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------|------|------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Ruhsatı        | 01.10.2019 | 2/79 | 5.671,42               | Yeni Yapı     | Toplam 5.671,42 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A1 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                                                                                   |
| Yapı Ruhsatı        | 01.10.2019 | 2/80 | 1.606,54               | Yeni Yapı     | Toplam 1.606,54 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A2 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                                                                                   |
| Yapı Ruhsatı        | 01.10.2019 | 2/81 | 2.683,06               | Yeni Yapı     | Toplam 2.683,06 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip A3 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                                                                                   |
| Onaylı Mimari Proje | Bila       | Bila | 8.141,51               | Yeni Yapı     | Toplam 8.141,51 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip mesken yapısına ilişkin projelendirilmiştir.                                                                                                        |
| Yapı Ruhsatı        | 20.09.2024 | 3/10 | -                      | İksa          | İksa kazısına ilişkin düzenlenmiştir.                                                                                                                                                                 |
| Yapı Ruhsatı        | 30.12.2024 | 3/92 | 5.671,42               | Yeniden       | Toplam 2.512,12 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 3.159,30 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip A1 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                        |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/93 | 1.606,54               | Yeniden       | Toplam 999,81 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 70,00 m <sup>2</sup> kapalı alanlı kapıcı dairesi ve 536,73 m <sup>2</sup> kapalı alanla sahip ortak alana sahip A2 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir. |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/94 | 2.683,06               | Yeniden       | Toplam 2.463,81 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 1.416,45 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip A1 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                        |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/95 | 3.880,26               | Yeniden       | Toplam 1.999,62 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 683,44 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip A3 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                          |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/96 | 1.766,98               | Yeniden       | Toplam 999,81 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 767,17 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip A2 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                            |
| Yapı Ruhsatı        | 31.12.2024 | 3/97 | 2.494,27               | Yeniden       | Toplam 1.999,62 m <sup>2</sup> kapalı alanlı mesken, 683,44 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ortak alana sahip A3 Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.                                                          |

**Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Güneşli Mah. Kirazlı Cd. 5-6 Bağcılar, İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yeni Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

Konu taşınmazların beyanlar hanesinde “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup riskli yapı tespiti yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu taşınmazların kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu gayrimenkullere ilişkin 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 gayrimenkullerden 8925 ada 1 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projede bulunan bağımsız bölümlerden 16, 23, 24, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 54 ve 8856 ada 25 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projede bulunan bağımsız bölümlerden A1 Blok 6, 7, 9, 13, 21, 35, 40, 41, 47, 52; A2 Blok 5, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 20, 22; A3 Blok 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38 ilişkin satış vaadi sözleşmeleri ve söz konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında satış vaadi şerhleri bulunmaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazlara ilişkin düzenlenen mimari proje ve yapı ruhsatları göz önünde bulundurularak “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan “İndirgenmiş Nakit Hesabı” yöntemi kullanılarak yatırım değeri takdir edilmiştir.

Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.” arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifak işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

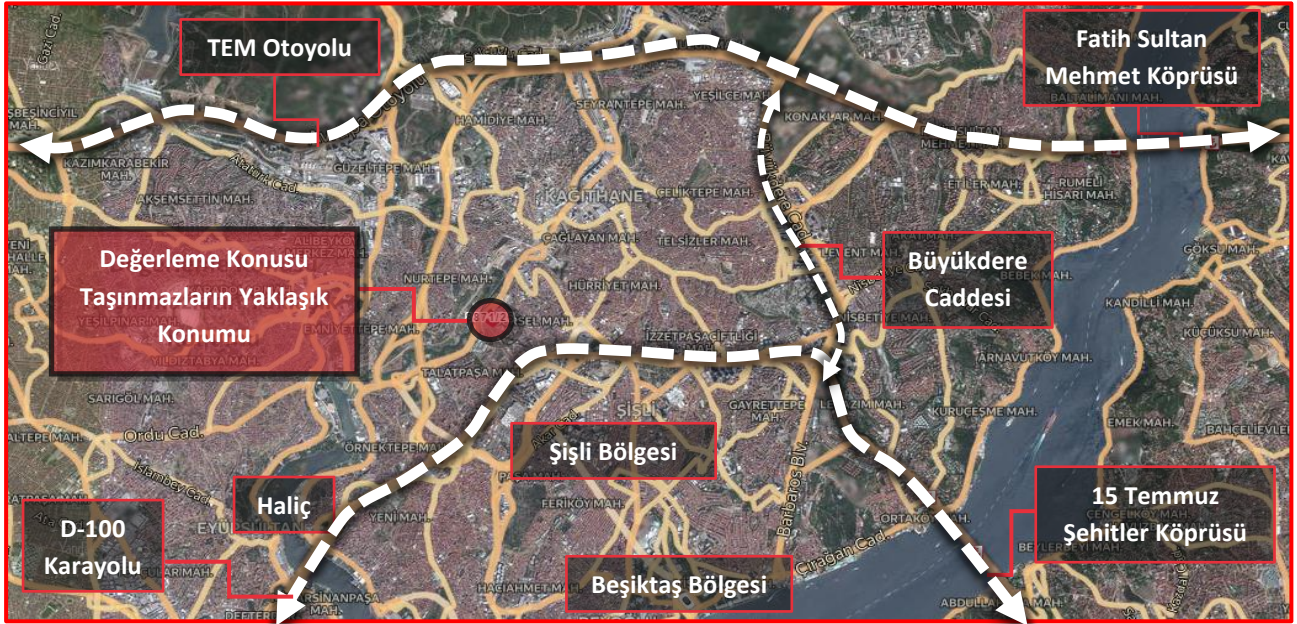
**Gayrimenkulün açık adresi:** Gürsel Mahallesi Rüzgar Sokak No:5 Nef 05 Kağıthane/İstanbul

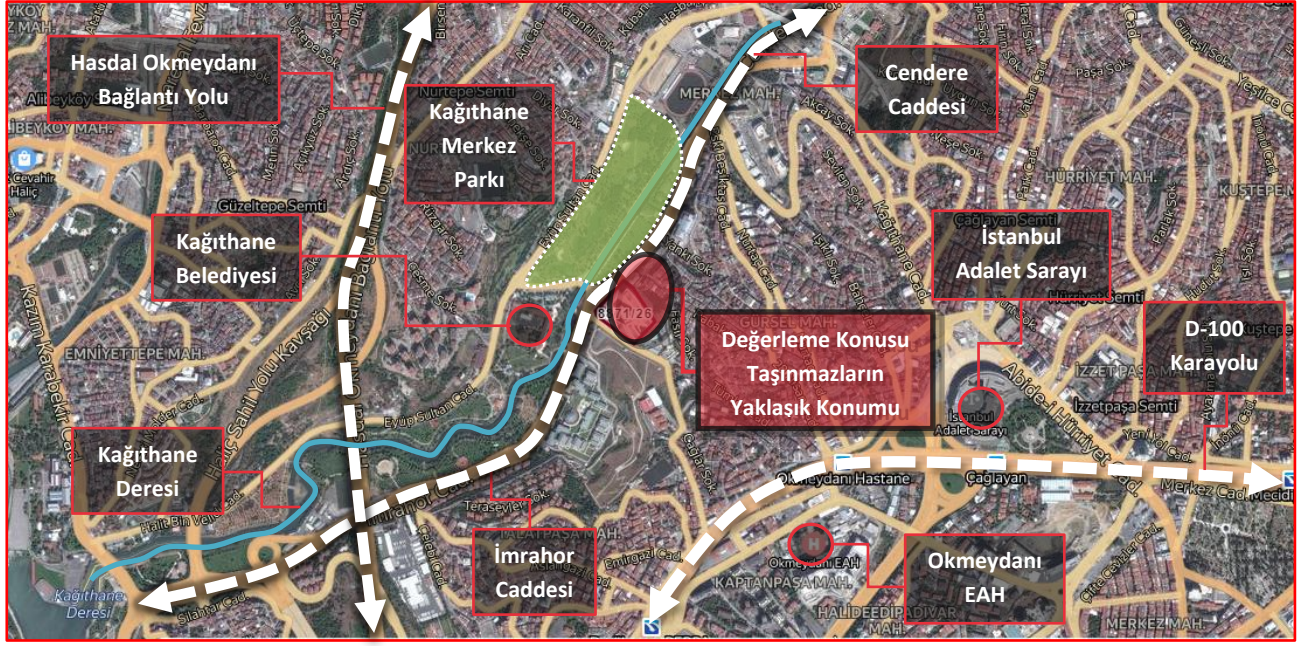
Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kağıthane ilçesinin Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı bulunmaktadır. Kağıthane ilçesi, merkezi konumu sayesinde geniş ulaşım alternatifleri sunmaktadır. İlçeden geçen Mecidiyeköy-Mahmutbey ve Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hatları ile birlikte Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, erişim kolaylığını artırmaktadır.

Kağıthane ilçesinde çok sayıda konut ve ofis projesi inşaatı süreci devam etmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine de komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile doğuda Levent ve Şişli ile, batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile oldukça merkezi bir konumdadır. Ayrıca ilçe, Başbakanlık Osmanlı Arşivi'nin yeni binasına, özel üniversitelere ve okullara da ev sahipliği yapmaktadır.

Konu taşınmazların konumlu olduğu Rüzgar Sokak, Kağıthane bölgesinin ana akslarından biri olan İmrahor Caddesi'nin paralelindedir ve bu aksın batısındaki büyük bir kısmını, SİT alanı olan Sadabad Parkı kaplamaktadır. Cadde üzerinde ve yakın çeperlerinde, bölgeyi son dönemlerde öne çıkaran ofis projeleri konumlandırılmaktadır. Ayrıca bu aks, Kağıthane ilçe merkezine erişimi sağlamaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Rüzgar Sokak üzerinde ve yakın çeperlerinde ayrıca eski sanayi tesisleri ve 4-5 katlı konutlar yer almaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında, bu sanayi tesislerinin yerlerini yavaş yavaş nitelikli ofis ve konut projelerine bırakmakta olduğu görülmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde, Axis AVM, Muhsin Yazıcıoğlu Parkı, Hasbahçe Stadı, Premier Kampüs Projesi, Nef 11 Kağıthane, Kağıthane Ofis Park, DAP Vadi, Cendere Parkı, Milli Arşiv gibi bilinirliği yüksek yapılar ve yerler bulunmaktadır. Kağıthane Belediyesi ise değerleme konusu taşınmazların karşısında yer almaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

| Yer                         | Mesafe (~) |
|-----------------------------|------------|
| Sadabat Parkı               | 1 km       |
| Kağıthane Metro İstasyonu   | 1,3 km     |
| D-100 Karayolu              | 2,8 km     |
| Axis AVM                    | 4 km       |
| Kağıthane-Dolmabahçe Tüneli | 6 km       |
| 15 Temmuz Şehitler Köprüsü  | 8 km       |

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

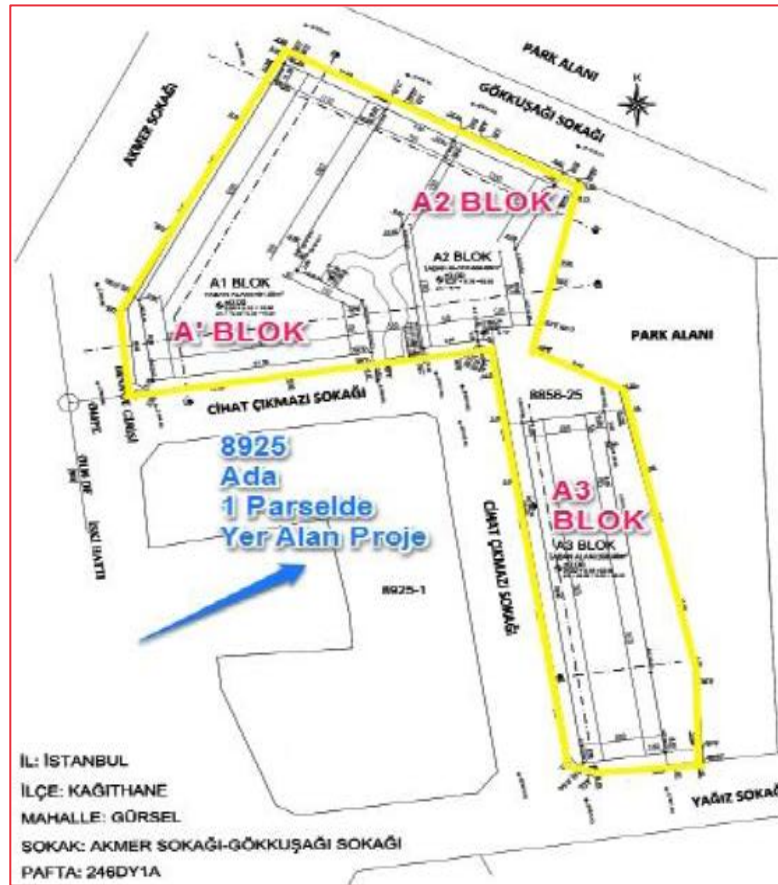
### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Gürsel Mahallesi'nde, 1.663,07 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 8856 ada 25 no.lu parsel ve 911,60 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 8925 ada 1 no.lu parseldir. Söz konusu parseller üzerinde kat irtifakı kurulu toplam 164 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi planlanmakta olup çalışması kapsamında "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş." mülkiyetindeki toplam 147 adet bağımsız bölüme ilişkin değerleme yapılmıştır.

Taşınmazlar, Rüzgar Sokak'a cepheli olup batı-doğu yönünde oldukça eğimlidir. Parsellerde projelendirilen yapılarda, yüksek eğim nedeni ile kot farkından yararlanılmaktadır. Geometrik olarak amorf yapıya sahip olan parsellerden 8925 ada 1 parselin Rüzgar Sokak'a olan toplam cephesi yaklaşık 30 metre, derinliği yaklaşık 22 metre, 8856 ada 25 parselin Rüzgar Sokak'a olan cephesi yaklaşık 40 metre ve parsel derinliği yaklaşık 35 metredir.

Konu taşınmazlardan 8856 ada 25 parsel üzerinde geliştirilen NEF 05 projesinde kat irtifakı kurulmuş olup parsel üzerinde henüz inşaat işlemleri başlamamıştır. Konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje 3 adet bloktan oluşmakta olup bütün bloklar toplam 110 adet bağımsız bölümden (A Blok 51, A2 Blok 23 ve A3 Blok 36 adet) oluşmaktadır. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan blokların inşaat alanı ruhsat ve tasdikli mimari projesine göre 8.141,51 m<sup>2</sup>'dir.



Söz konusu A1 ve A3 Bloklar 3 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kat, A3 Blok ise 4 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak projelendirilmiştir.

Söz konusu 8856 ada 25 parselin onaylı mimari projesine göre blokların katlar bazında alansal dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| Katlar        | A1 Blok (m <sup>2</sup> ) | A2 Blok (m <sup>2</sup> ) | A3 Blok (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 4. Bodrum Kat | -                         | 249,28                    | -                         |
| 3. Bodrum Kat | 675,37                    | 249,28                    | 77,96                     |
| 2. Bodrum Kat | 621,35                    | 249,28                    | 368,81                    |
| 1. Bodrum Kat | 505,51                    | 203,70                    | 428,83                    |
| Zemin Kat     | 559,80                    | 228,19                    | 428,83                    |
| 1. Normal Kat | 559,80                    | 228,19                    | 443,12                    |
| 2. Normal Kat | 559,80                    | 228,19                    | 443,12                    |
| Çatı Katı     | 398,63                    | 130,87                    | 303,60                    |
| <b>TOPLAM</b> | <b>3.880,26</b>           | <b>1.766,98</b>           | <b>2.494,27</b>           |

Aşağıda yer alan tabloda **A1** Blok'ta kat bazında fonksiyonlar sunulmuştur.

| Katlar        | Fonksiyonlar                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Bodrum Kat | Otopark, hidrofor ve pompa odası, su depoları ve jeneratör odası                            |
| 2. Bodrum Kat | Otopark, kazan dairesi, 3 adet 2+1, 1 adet 1+1 daire ve sığınak                             |
| 1. Bodrum Kat | 3 adet 2+1 ve 6 adet 1+1 daire                                                              |
| Zemin Kat     | 5 adet 2+1 ve 6 adet 1+1 daire ve bina girişi                                               |
| 1. Normal Kat | 4 adet 2+1, 7 adet 1+1 ve 1 adet 1,5+1 daire                                                |
| 2. Normal Kat | 2 adet 2+1, 8 adet 2+1 dubleks, 2'şer adet 1+1 ve 1,5+1 dubleks, 1 adet 2,5+1 dubleks daire |
| Çatı Katı     | 2. normal kattaki dubleks dairelerin çatı eklentileri                                       |

Aşağıda yer alan tabloda **A2** Blok'ta kat bazında fonksiyonlar sunulmuştur.

| Katlar        | Fonksiyonlar                                          |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| 4. Bodrum Kat | Otopark, kazan dairesi ve sığınak                     |
| 3. Bodrum Kat | Sığınak, çöp odası                                    |
| 2. Bodrum Kat | 1 adet 2+1, 2 adet 1+1 daire ve oyun+sinema odası     |
| 1. Bodrum Kat | 5 adet 1+1 daire ve bina girişi                       |
| Zemin Kat     | 5 adet 1+1 daire                                      |
| 1. Normal Kat | 5 adet 1+1 daire                                      |
| 2. Normal Kat | 5 adet 2+1 dubleks daire                              |
| Çatı Katı     | 2. normal kattaki dubleks dairelerin çatı eklentileri |

Aşağıda yer alan tabloda **A3** Blok'ta kat bazında fonksiyonlar sunulmuştur.

| Katlar        | Fonksiyonlar                                                 |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| 3. Bodrum Kat | Yönetim odası, sığınak, su deposu, spor odası ve bina girişi |
| 2. Bodrum Kat | 5 adet 1+1 daire ve toplantı odası                           |
| 1. Bodrum Kat | 3 adet 2+1, bina girişi ve bekleme odası                     |
| Zemin Kat     | 3 adet 2+1 ve 6 adet 1+1 daire                               |
| 1. Normal Kat | 3 adet 2+1 ve 6 adet 1+1 daire                               |
| 2. Normal Kat | 1 adet 2+1, 7 adet 1,5+1 dubleks ve 2 adet 1+1 daire         |
| Çatı Katı     | 2. normal kattaki dubleks dairelerin çatı eklentileri        |

Değerleme konusu taşınmazlardan 8925 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen NEF 05 projesinde kat irtifakı kurulmuş olup parsel üzerinde henüz inşaat işlemleri başlamamıştır. Konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje 3 adet bloktan oluşmakta olup bütün bloklar toplam 54 adet bağımsız bölümden (B1 Blok 31, B2 Blok 8 ve B3 Blok 15 adet) oluşmaktadır. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan blokların inşaat alanı ruhsat ve tasdikli mimari projesine göre 3.933,37 m<sup>2</sup>'dir.

Değerlemeye konu 8925 ada 1 parselin onaylı mimari projesine göre katlar bazında alansal dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

| Katlar        | B1 Blok (m <sup>2</sup> ) | B2 Blok (m <sup>2</sup> ) | B3 Blok (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 3. Bodrum Kat | 297,58                    | 74,58                     | 128,79                    |
| 2. Bodrum Kat | 297,58                    | 74,58                     | 128,79                    |
| 1. Bodrum Kat | 302,15                    | 85,23                     | 150,62                    |
| Zemin Kat     | 319,90                    | 95,09                     | 171,47                    |
| 1. Normal Kat | 381,67                    | 103,17                    | 181,55                    |
| 2. Normal Kat | 381,67                    | 103,17                    | 181,55                    |
| Çatı Katı     | 306,11                    | 76,17                     | 91,95                     |
| <b>TOPLAM</b> | <b>2.286,66</b>           | <b>611,99</b>             | <b>1.034,72</b>           |

Aşağıda yer alan tabloda **B1** Blok'ta kat bazında fonksiyonlar sunulmuştur.

| Katlar        | Fonksiyonlar                                                     |
|---------------|------------------------------------------------------------------|
| 3. Bodrum Kat | Otopark, hidrofor ve pompa odası, su depoları ve jeneratör odası |
| 2. Bodrum Kat | Otopark, sığınak, su deposu ve sayaç pano odası                  |
| 1. Bodrum Kat | 3 adet 2+1, 6 adet 1+1 daire ve sığınak                          |
| Zemin Kat     | 3 adet 2+1, 7 adet 1+1 daire bina girişi ve bekleme odası        |
| 1. Normal Kat | 5'şer adet 2+1 ve 6'şar adet 1+1 daire                           |
| 2. Normal Kat | 5'şer adet 2+1 ve 6'şar adet 1+1 daire                           |
| Çatı Katı     | 5 adet 2+1 dubleks ve 3 adet 1+1 dubleks daire                   |

Aşağıda yer alan tabloda **B2** Blok'ta kat bazında fonksiyonlar sunulmuştur.

| Katlar        | Fonksiyonlar                                          |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| 3. Bodrum Kat | Sığınak, çöp odası                                    |
| 2. Bodrum Kat | 1 adet 2+1, oyun+sinema odası                         |
| 1. Bodrum Kat | 1 adet 1+1, 1 adet 2+1 daire ve bina girişi           |
| Zemin Kat     | 1 adet 1+1, 1 adet 2+1 daire                          |
| 1. Normal Kat | 1 adet 1+1, 1 adet 2+1 daire                          |
| 2. Normal Kat | 1 adet 1+1, 1 adet 5+1 daire                          |
| Çatı Katı     | 2. normal kattaki dubleks dairelerin çatı eklentileri |

Aşağıda yer alan tabloda **B3** Blok'ta kat bazında fonksiyonlar sunulmuştur.

| Katlar        | Fonksiyonlar                                                 |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| 3. Bodrum Kat | Yönetim odası, sığınak, su deposu, spor odası ve bina girişi |
| 2. Bodrum Kat | 3 adet 1+1 daire ve toplantı odası                           |
| 1. Bodrum Kat | 3 adet 2+1, bina girişi ve bekleme odası                     |
| Zemin Kat     | 3 adet 2+1 daire                                             |
| 1. Normal Kat | 3 adet 2+1 daire                                             |
| 2. Normal Kat | 2 adet 2+1 daire, 1 adet 5+1 daire                           |
| Çatı Katı     | 2. normal kattaki dubleks dairelerin çatı eklentileri        |

Değerlemeye konu iki parsel üzerinde, tek proje gibi planlanan kat irtifakına esas proje kapsamında toplam 6 adet blok ve 164 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazlara yönelik satışa esas alan verileri ilgili onaylı mimari projeden temin edilmiş olup satışa esas toplam alan 11.600,78 m<sup>2</sup>'dir.

| Ada/Parsel    | Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satılabilir Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| 8856/ 25      | 8.141,51                           | 7.719,42                                       |
| 8925/ 1       | 3.933,37                           | 3.881,36                                       |
| <b>TOPLAM</b> | <b>12.074,88</b>                   | <b>11.600,78</b>                               |

Taşınmazlara ilişkin 15.06.2017 onay tarihli projeler kapsamında 8856 ada 25 no.lu parselde toplam 117, 8925 ada 1 no.lu parselde 57 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 174 adet bağımsız bölüm bulunmaktayken 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre 8856 ada 25 no.lu parselde 110 kadar, 8925 ada 1 no.lu parselde 54 olmak üzere toplam 164 adet bağımsız bölüm bulunduğu tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda taşınmazların 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre tapuya tescillerinin henüz yapılmadığı ve taşınmazların arsa paylarının değişiklik göstermediği varsayımına göre değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. İlgili tescil sürecinin tamamlanması akabinde taşınmazların arsa pay/paydalarının değişiklik göstermesi muhtemel olup değerlerin yeniden gözden geçirilmesi önerilmektedir.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir inşaa süreci başlamamıştır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasına ihtiyaç bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar D-100 Karayolu'na ve ana arter bağlantı yoluna oldukça yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Ekim 2020'de hizmete açılan Kağıthane Metro İstasyonu'na ve Ocak 2023'te hizmete açılan Kağıthane-İstanbul Havaalanı Metro İstasyonu'na oldukça yakın konumdadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmek üzere planlanan projeye ilişkin onaylı mimari projeler bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu arsaların amorf yapısı, yapılaşma süreçlerinde güçlükler oluşturacaktır.
- İmrahor Caddesi ve devamında yer alan Cendere Caddesi aksında yaşanan yoğun trafik nedeniyle, bölgede ulaşım zorluğu ve park problemi yaşanmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 8925 ada, 1 no.lu parselin yüz ölçümü, üzerinde sosyal olanakları bulunan nitelikli bir proje geliştirilebilmesi için yetersizdir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine de komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile doğuda Levent ve Şişli ile, batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile oldukça merkezi bir konumdadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge, son dönemde markalı konsept projelerin gelişme bölgesinde yer almaktadır.

#### ✖ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projeler, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar çarpık kentleşmenin yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak orta ve orta-alt gelir grubunun ikamet ettiği bir bölgedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

### Yatırım Değeri

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir. Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esastır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilse de bu değer esas bir kişi ya da kurumun varlığı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemi içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışına emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Hesaplanan toplam arsa değerleri üzerinden **“Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”** hissesine düşen arsa payı değeri rapor kapsamında sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde planlanan Nef05 Projesi’nin henüz inşai süreç başlamamıştır. Bu sebeple taşınmazların mimari proje ve ruhsat bilgileri esas alınarak bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan **“İndirenmiş Nakit Akışı”** yöntemi uygulanarak yatırım değeri de hesaplanmıştır. Hesaplanan toplam yatırım değerleri üzerinden **“Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”** hissesine düşen arsa payına düşen hisse değeri rapor kapsamında sunulmuştur.

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

## Arsa Emsalleri / Satış

| ARSA SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU    |                           |                                     |                                   |                           |                               |                                         |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| İrtibat Bilgisi                     |                           | İsve Gayrimenkul<br>0 532 517 25 17 | Coldwell Banker<br>0 535 626 8473 | Sahibinden (Remzi<br>Bey) | Sahibinden (Remzi Bey)        | Koçkan Gayrimenkul<br>0 (532) 491 83 39 |
| Karşılaştırılan Etmenler            |                           | 1                                   | 2                                 | 4                         | 4                             | 5                                       |
| Satış Fiyatı (TL)                   |                           | 1.450.000.000                       | 32.000.000                        | 108.000.000               | 44.500.000                    | 75.000.000                              |
| Yüz Ölçümü (m²)                     |                           | 11.250                              | 205                               | 700                       | 201                           | 378                                     |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                |                           | 128.889                             | 156.098                           | 154.286                   | 221.393                       | 198.413                                 |
| Alım-Satım Yönelik<br>Düzeltilmeler | Satış Durumu              | Satılık                             | Satılık                           | Satılık                   | Satılık                       | Satılık                                 |
|                                     | Piyasa Düzeltmesi         | 0%                                  | 0%                                | 5%                        | 0%                            | 0%                                      |
|                                     | Pazarlık Payı             | -10%                                | -5%                               | 0%                        | -15%                          | -10%                                    |
|                                     | Mülkiyet Durumu           | Hisseli                             | Tam Mülkiyet                      | Hisseli                   | Tam Mülkiyet                  | Tam Mülkiyet                            |
|                                     |                           | 0%                                  | -5%                               | 0%                        | -5%                           | 0%                                      |
|                                     | Satış Koşulları           | Standart                            | Standart                          | Standart                  | Standart                      | Standart                                |
|                                     |                           | 0%                                  | 0%                                | 0%                        | 0%                            | 0%                                      |
|                                     | Ruhsata Sahip Olma Durumu | Hayır                               | Hayır                             | Hayır                     | Hayır                         | Hayır                                   |
|                                     |                           | 5%                                  | 5%                                | 5%                        | 5%                            | 5%                                      |
|                                     |                           |                                     |                                   |                           |                               |                                         |
| Taşınmaza Yönelik<br>Düzeltilmeler  | Yapılaşma Hakkı           | KAKS: 1,20<br>Hmaks: 4 Kat          | TAKS: 0,61<br>Hmaks: 12,50        | E: 2,00                   | Blok Nizam<br>Hmaks: 3 Kat    | Blok Nizam<br>Hmaks: 5 Kat              |
|                                     |                           | 0%                                  | -5%                               | -5%                       | 0%                            | 0%                                      |
|                                     | Net/Brüt Arsa Düzeltmesi  | 0%                                  | 0%                                | 0%                        | 0%                            | 0%                                      |
|                                     | Konum                     | Kısıtlı Derecede Dezavantajlı       | Daha Dezavantajlı                 | Benzer                    | Kısıtlı Derecede Dezavantajlı | Kısıtlı Derecede Avantajlı              |
|                                     |                           | 5%                                  | 15%                               | 0%                        | 5%                            | -5%                                     |
|                                     | Yüz Ölçümü                | Çok Daha Büyük                      | Çok Daha Küçük                    | Küçük                     | Çok Daha Küçük                | Daha Küçük                              |
|                                     |                           | 20%                                 | -20%                              | -10%                      | -20%                          | -15%                                    |
|                                     | Yasal Özellikleri         | Standart                            | Standart                          | Standart                  | Standart                      | Standart                                |
|                                     |                           | 0%                                  | 0%                                | 0%                        | 0%                            | 0%                                      |
|                                     | Fiziksel Özellikleri      | Dezavantajlı                        | Dezavantajlı                      | Dezavantajlı              | Kısıtlı Derecede Dezavantajlı | Dezavantajlı                            |
|                                     | 20%                       | 20%                                 | 20%                               | 10%                       | 20%                           |                                         |
| Düzeltilmiş Değer                   |                           | 176.610                             | 161.605                           | 177.755                   | 178.328                       | 187.500                                 |

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, yapılaşma şartları, ruhsata sahip olup olmama gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazlara benzer nitelikteki arsaların birim satış değerinin 177.000-188.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

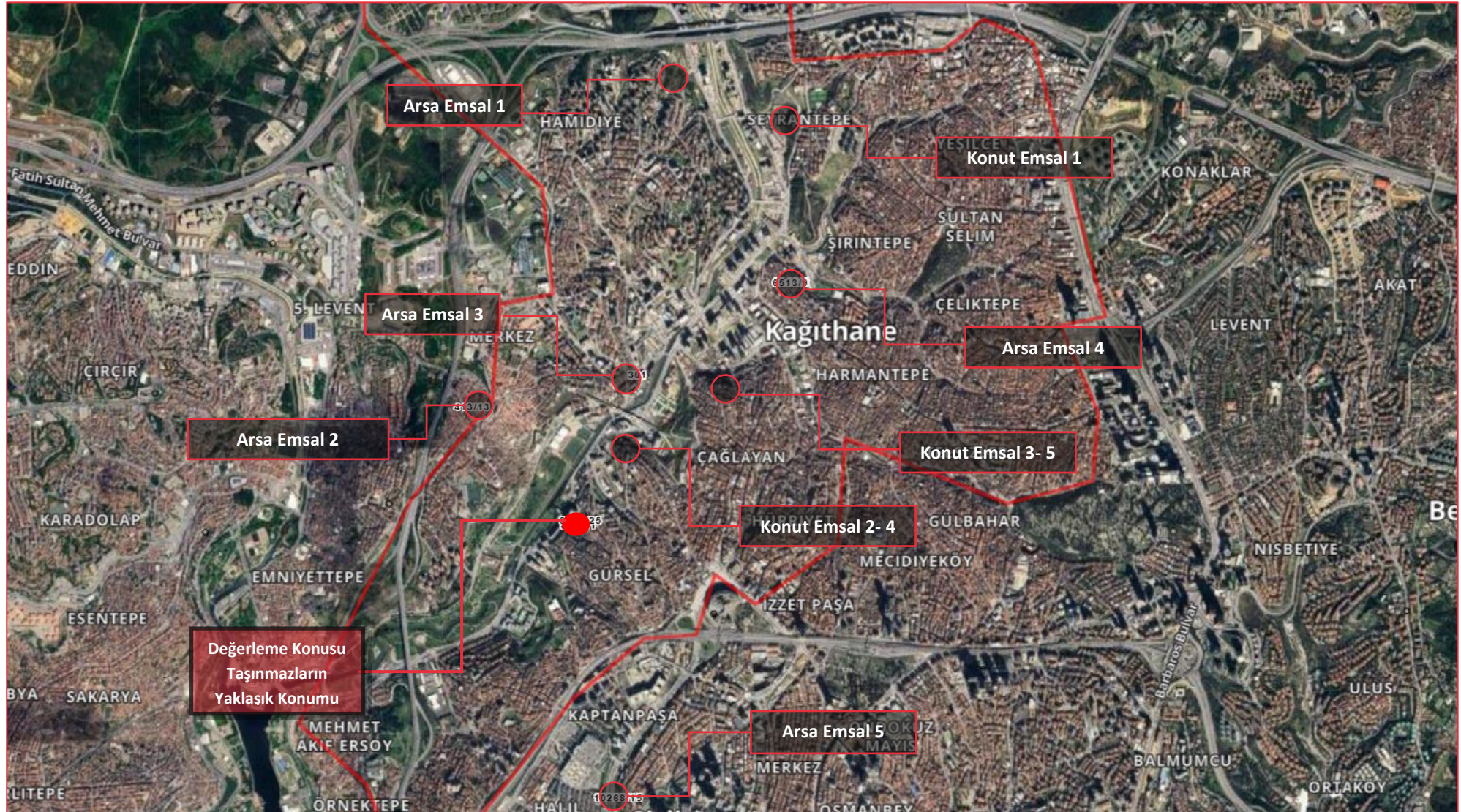
## Konut Emsalleri / Satış

| SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU         |                       |                                                          |                                      |                                                   |                                      |                                     |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| İrtibat Bilgisi                     |                       | Artı Eksi İnteraktif<br>Gayrimenkul<br>0 (539) 814 80 89 | Pay Gayrimenkul<br>0 (546) 446 34 86 | Arman Yatırım<br>Gayrimenkul<br>0 (531) 654 07 56 | YSK Gayrimenkul<br>0 (531) 100 12 34 | Arcty Property<br>0 (532) 256 68 14 |
| Karşılaştırılan Etmenler            |                       | 1                                                        | 2                                    | 3                                                 | 4                                    | 5                                   |
| Satış Fiyatı (TL)                   |                       | 7.800.000                                                | 5.350.000                            | 14.100.000                                        | 5.450.000                            | 14.630.000                          |
| Alanı (m²)                          |                       | 70                                                       | 44                                   | 115                                               | 44                                   | 110                                 |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                |                       | 111.429                                                  | 121.591                              | 122.609                                           | 123.864                              | 133.000                             |
| Alım-Satım Yönelik<br>Düzeltilmeler | Satış Durumu          | Satılık                                                  | Satılık                              | Satılık                                           | Satılık                              | Satılık                             |
|                                     | 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<br>Düzeltilmeler  | Konum                 | Dezavantajlı                                             | Benzer                               | Benzer                                            | Benzer                               | Benzer                              |
|                                     |                       | 10%                                                      | 0%                                   | 0%                                                | 0%                                   | 0%                                  |
|                                     | Kullanım Alanı        | Benzer                                                   | Benzer                               | Benzer                                            | Benzer                               | Benzer                              |
|                                     |                       | 0%                                                       | 0%                                   | 0%                                                | 0%                                   | 0%                                  |
|                                     | Bina Yaşı             | 3                                                        | 8                                    | 1                                                 | 8                                    | 1                                   |
|                                     |                       | 2%                                                       | 6%                                   | 1%                                                | 6%                                   | 1%                                  |
|                                     | Bulunduğu Kat/Manzara | Benzer                                                   | Benzer                               | Benzer                                            | Benzer                               | Benzer                              |
|                                     |                       | 0%                                                       | 0%                                   | 0%                                                | 0%                                   | 0%                                  |
|                                     | Konfor Koşulları      | Benzer                                                   | Benzer                               | Benzer                                            | Benzer                               | Benzer                              |
|                                     |                       | 0%                                                       | 0%                                   | 0%                                                | 0%                                   | 0%                                  |
| Düzeltilmiş Değer                   |                       | 118.666                                                  | 121.980                              | 117.294                                           | 124.260                              | 127.234                             |

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, konut satış bedellerinin; brüt alanına, bulunduğu konuma, binadaki katına, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, güvenlik, otopark gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu planlanan proje kapsamında benzer niteliklere sahip konutların 2026 yılı için brüt birim satış değerinin 170.000.-180.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## 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 ARSA PAYINA ESAS TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ

| Ada / Parsel | Blok No. | Bağımsız Bölüm No. | Arsa Yüz Ölçümü (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Arsa Pay/Payda | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Oranı | Taşınmazların Arsa Payına Esas Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL) |
|--------------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8856 / 25    | A1       | 2                  | 1.663,07             | 180.000             | 1002/166307    | Tam                                                  | 1.803.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 3                  | 1.663,07             | 180.000             | 1504/166307    | Tam                                                  | 2.707.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 4                  | 1.663,07             | 180.000             | 1171/166307    | Tam                                                  | 2.064.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 5                  | 1.663,07             | 180.000             | 1147/166307    | Tam                                                  | 3.193.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 6                  | 1.663,07             | 180.000             | 1774/166307    | Tam                                                  | 2.982.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 7                  | 1.663,07             | 180.000             | 1657/166307    | Tam                                                  | 1.695.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 8                  | 1.663,07             | 180.000             | 939 /166307    | Tam                                                  | 2.410.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 9                  | 1.663,07             | 180.000             | 939 /166307    | Tam                                                  | 3.947.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 10                 | 1.663,07             | 180.000             | 939 /166307    | Tam                                                  | 1.935.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 12                 | 1.663,07             | 180.000             | 1435/166307    | Tam                                                  | 3.556.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 13                 | 1.663,07             | 180.000             | 942 /166307    | Tam                                                  | 3.515.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 15                 | 1.663,07             | 180.000             | 1339/166307    | Tam                                                  | 2.728.800                                                                                 |
| 8857 / 25    | A1       | 20                 | 1.663,07             | 180.000             | 1018/166307    | Tam                                                  | 3.355.200                                                                                 |
| 8858 / 25    | A1       | 21                 | 1.663,07             | 180.000             | 1017/166307    | Tam                                                  | 3.603.600                                                                                 |
| 8859 / 25    | A1       | 22                 | 1.663,07             | 180.000             | 1017/166307    | Tam                                                  | 3.366.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 28                 | 1.663,07             | 180.000             | 2193/166307    | Tam                                                  | 3.603.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 35                 | 1.663,07             | 180.000             | 1075/166307    | Tam                                                  | 3.942.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 39                 | 1.663,07             | 180.000             | 1976/166307    | Tam                                                  | 3.321.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 40                 | 1.663,07             | 180.000             | 1953/166307    | Tam                                                  | 1.801.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 41                 | 1.663,07             | 180.000             | 1516/166307    | Tam                                                  | 1.893.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 42                 | 1.663,07             | 180.000             | 1864/166307    | Tam                                                  | 1.803.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 43                 | 1.663,07             | 180.000             | 2002/166307    | Tam                                                  | 1.967.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 46                 | 1.663,07             | 180.000             | 1870/166307    | Tam                                                  | 1.801.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 47                 | 1.663,07             | 180.000             | 2002/166307    | Tam                                                  | 1.893.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A1       | 52                 | 1.663,07             | 180.000             | 2190/166307    | Tam                                                  | 2.041.200                                                                                 |

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN ARSA PAYINA ESAS TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ**

| Ada / Parsel | Blok No. | Bağımsız Bölüm No. | Arsa Yüz Ölçümü (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Arsa Pay/Payda | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Oranı | Taşınmazların Arsa Payına Esas Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL) |
|--------------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8856 / 25    | A2       | 1                  | 1.663,07             | 180.000             | 1845/166307    | Tam                                                  | 2.151.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 2                  | 1.663,07             | 180.000             | 1001/166307    | Tam                                                  | 1.967.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 3                  | 1.663,07             | 180.000             | 1052/166307    | Tam                                                  | 2.259.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 4                  | 1.663,07             | 180.000             | 1002/166307    | Tam                                                  | 1.893.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 5                  | 1.663,07             | 180.000             | 1093/166307    | Tam                                                  | 2.210.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 6                  | 1.663,07             | 180.000             | 1001/166307    | Tam                                                  | 2.151.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 7                  | 1.663,07             | 180.000             | 1052/166307    | Tam                                                  | 1.967.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 8                  | 1.663,07             | 180.000             | 1134/166307    | Tam                                                  | 2.259.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 9                  | 1.663,07             | 180.000             | 1195/166307    | Tam                                                  | 2.338.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 10                 | 1.663,07             | 180.000             | 1093/166307    | Tam                                                  | 2.210.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 11                 | 1.663,07             | 180.000             | 1255/166307    | Tam                                                  | 3.468.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 12                 | 1.663,07             | 180.000             | 1052/166307    | Tam                                                  | 3.317.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 13                 | 1.663,07             | 180.000             | 1228/166307    | Tam                                                  | 3.681.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 14                 | 1.663,07             | 180.000             | 1195/166307    | Tam                                                  | 3.724.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 15                 | 1.663,07             | 180.000             | 1093/166307    | Tam                                                  | 4.269.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 16                 | 1.663,07             | 180.000             | 1255/166307    | Tam                                                  | 2.111.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 17                 | 1.663,07             | 180.000             | 1299/166307    | Tam                                                  | 1.449.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 18                 | 1.663,07             | 180.000             | 1228/166307    | Tam                                                  | 1.771.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 19                 | 1.663,07             | 180.000             | 1927/166307    | Tam                                                  | 2.943.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 20                 | 1.663,07             | 180.000             | 1843/166307    | Tam                                                  | 1.900.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 21                 | 1.663,07             | 180.000             | 2045/166307    | Tam                                                  | 1.900.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 22                 | 1.663,07             | 180.000             | 2069/166307    | Tam                                                  | 3.367.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A2       | 23                 | 1.663,07             | 180.000             | 2372/166307    | Tam                                                  | 1.762.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 1                  | 1.663,07             | 180.000             | 1173/166307    | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 2                  | 1.663,07             | 180.000             | 805/166307     | Tam                                                  | 1.542.600                                                                                 |

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN ARSA PAYINA ESAS TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ**

| Ada / Parsel | Blok No. | Bağımsız Bölüm No. | Arsa Yüz Ölçümü (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Arsa Pay/Payda | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Oranı | Taşınmazların Arsa Payına Esas Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL) |
|--------------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8856 / 25    | A3       | 3                  | 1.663,07             | 180.000             | 984/166307     | Tam                                                  | 3.079.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 4                  | 1.663,07             | 180.000             | 1635/166307    | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 5                  | 1.663,07             | 180.000             | 1056/166307    | Tam                                                  | 2.739.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 6                  | 1.663,07             | 180.000             | 1056/166307    | Tam                                                  | 2.739.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 7                  | 1.663,07             | 180.000             | 1871/166307    | Tam                                                  | 3.367.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 8                  | 1.663,07             | 180.000             | 979/166307     | Tam                                                  | 1.762.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 9                  | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 10                 | 1.663,07             | 180.000             | 857/166307     | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 11                 | 1.663,07             | 180.000             | 1711/166307    | Tam                                                  | 1.672.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 12                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 1.656.000                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 13                 | 1.663,07             | 180.000             | 1522/166307    | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 14                 | 1.663,07             | 180.000             | 1522/166307    | Tam                                                  | 2.739.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 15                 | 1.663,07             | 180.000             | 1871/166307    | Tam                                                  | 2.739.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 16                 | 1.663,07             | 180.000             | 979/166307     | Tam                                                  | 3.367.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 17                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 1.762.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 18                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 19                 | 1.663,07             | 180.000             | 929/166307     | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 20                 | 1.663,07             | 180.000             | 920/166307     | Tam                                                  | 2.109.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 21                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 2.005.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 22                 | 1.663,07             | 180.000             | 1522/166307    | Tam                                                  | 1.821.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 23                 | 1.663,07             | 180.000             | 1522/166307    | Tam                                                  | 2.739.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 24                 | 1.663,07             | 180.000             | 1871/166307    | Tam                                                  | 2.739.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 25                 | 1.663,07             | 180.000             | 979/166307     | Tam                                                  | 3.367.800                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 26                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 3.495.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 27                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307    | Tam                                                  | 3.562.200                                                                                 |

## PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN ARSA PAYINA ESAS TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ

| Ada / Parsel | Blok No. | Bağımsız Bölüm No. | Arsa Yüz Ölçümü (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Arsa Pay/Payda           | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Oranı | Taşınmazların Arsa Payına Esas Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL) |
|--------------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8856 / 25    | A3       | 28                 | 1.663,07             | 180.000             | 1172/166307              | Tam                                                  | 3.585.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 29                 | 1.663,07             | 180.000             | 1114/166307              | Tam                                                  | 2.109.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 30                 | 1.663,07             | 180.000             | 1012/166307              | Tam                                                  | 2.005.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 31                 | 1.663,07             | 180.000             | 1522/166307              | Tam                                                  | 3.585.600                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 32                 | 1.663,07             | 180.000             | 1522/166307              | Tam                                                  | 3.562.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 33                 | 1.663,07             | 180.000             | 1871/166307              | Tam                                                  | 3.589.200                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 34                 | 1.663,07             | 180.000             | 1942/166307              | Tam                                                  | 3.335.400                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 35                 | 1.663,07             | 185.000             | 1979/166307              | Tam                                                  | 3.915.218                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 36                 | 1.663,07             | 185.000             | 1992/166307              | Tam                                                  | 1.447.444                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 37                 | 1.663,07             | 185.000             | 1172/166307              | Tam                                                  | 7.118.579                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 38                 | 1.663,07             | 185.000             | 1114/166307              | Tam                                                  | 3.915.218                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 39                 | 1.663,07             | 185.000             | 1992/166307              | Tam                                                  | 2.610.146                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 40                 | 1.663,07             | 185.000             | 1979/166307              | Tam                                                  | 3.677.932                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 41                 | 1.663,07             | 185.000             | 1994/166307              | Tam                                                  | 3.677.932                                                                                 |
| 8856 / 25    | A3       | 42                 | 1.663,07             | 185.000             | 1853/166307              | Tam                                                  | 1.423.716                                                                                 |
| 8925 / 1     | -        | 1                  | 911,6                | 185.000             | 6580767200/142145788000  | 4125000/8225959                                      | 3.677.932                                                                                 |
| 8926 / 1     | -        | 2                  | 911,6                | 185.000             | 2785493060/142145788000  | 61000000/139274653                                   | 1.423.716                                                                                 |
| 8927 / 1     | -        | 3                  | 911,6                | 185.000             | 11849713950/142145788000 | 40000000/78998093                                    | 1.447.444                                                                                 |
| 8928 / 1     | -        | 4                  | 911,6                | 185.000             | 6580767200/142145788000  | 4125000/8225959                                      | 3.677.932                                                                                 |
| 8929 / 1     | -        | 5                  | 911,6                | 185.000             | 3410951420/142145788000  | 110000000/170547571                                  | 1.447.444                                                                                 |
| 8930 / 1     | -        | 6                  | 911,6                | 185.000             | 6190103792/142145788000  | 193750000/386881487                                  | 1.447.444                                                                                 |
| 8931 / 1     | -        | 7                  | 911,6                | 185.000             | 6190103792/142145788000  | 193750000/386881487                                  | 1.447.444                                                                                 |
| 8932 / 1     | -        | 8                  | 911,6                | 185.000             | 2765493060/142145788000  | 20000000/46091551                                    | 2.019.092                                                                                 |
| 8933 / 1     | -        | 9                  | 911,6                | 185.000             | 6190103793/142145788000  | 3100000000/6190103793                                | 3.915.218                                                                                 |
| 8934 / 1     | -        | 10                 | 911,6                | 185.000             | 2765493060/142145788000  | 20000000/46091551                                    | 1.447.444                                                                                 |

## PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN ARSA PAYINA ESAS TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ

| Ada / Parsel | Blok No. | Bağımsız Bölüm No. | Arsa Yüz Ölçümü (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Arsa Pay/Payda          | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Oranı | Taşınmazların Arsa Payına Esas Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL) |
|--------------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8935 / 1     | -        | 11                 | 911,6                | 185.000             | 2785493060/142145788000 | 61000000/139274653                                   | 1.447.444                                                                                 |
| 8936 / 1     | -        | 12                 | 911,6                | 185.000             | 6190103793/142145788000 | 3100000000/6190103793                                | 1.567.144                                                                                 |
| 8937 / 1     | -        | 13                 | 911,6                | 185.000             | 2785493060/142145788000 | 61000000/139274653                                   | 1.567.144                                                                                 |
| 8938 / 1     | -        | 14                 | 911,6                | 185.000             | 2430951420/142145788000 | 61000000/121547571                                   | 1.567.144                                                                                 |
| 8939 / 1     | -        | 15                 | 911,6                | 185.000             | 2430951420/142145788000 | 61000000/121547571                                   | 1.567.144                                                                                 |
| 8940 / 1     | -        | 16                 | 911,6                | 185.000             | 1701822123/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8941 / 1     | -        | 17                 | 911,6                | 185.000             | 6580767200/142145788000 | 4125000/8225959                                      | 1.567.144                                                                                 |
| 8942 / 1     | -        | 18                 | 911,6                | 185.000             | 2785493060/142145788000 | 61000000/139274653                                   | 1.567.144                                                                                 |
| 8943 / 1     | -        | 19                 | 911,6                | 185.000             | 2785493060/142145788000 | 61000000/139274653                                   | 1.567.144                                                                                 |
| 8944 / 1     | -        | 20                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8945 / 1     | -        | 21                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8946 / 1     | -        | 22                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8947 / 1     | -        | 23                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8948 / 1     | -        | 24                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8949 / 1     | -        | 25                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8949 / 1     | -        | 26                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8951 / 1     | -        | 27                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8952 / 1     | -        | 28                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8953 / 1     | -        | 29                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8954 / 1     | -        | 30                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8955 / 1     | -        | 31                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8956 / 1     | -        | 32                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8957 / 1     | -        | 33                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8958 / 1     | -        | 34                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8959 / 1     | -        | 35                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN ARSA PAYINA ESAS TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ**

| Ada / Parsel                                      | Blok No. | Bağımsız Bölüm No. | Arsa Yüz Ölçümü (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Arsa Pay/Payda          | Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Oranı | Taşınmazların Arsa Payına Esas Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL) |
|---------------------------------------------------|----------|--------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8960 / 1                                          | -        | 36                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8961 / 1                                          | -        | 37                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8962 / 1                                          | -        | 38                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8963 / 1                                          | -        | 39                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8964 / 1                                          | -        | 40                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8965 / 1                                          | -        | 41                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8966 / 1                                          | -        | 42                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8967 / 1                                          | -        | 43                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8968 / 1                                          | -        | 44                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8969 / 1                                          | -        | 45                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8970 / 1                                          | -        | 46                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8971 / 1                                          | -        | 47                 | 911,6                | 185.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8972 / 1                                          | -        | 48                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 2.176.809                                                                                 |
| 8973 / 1                                          | -        | 49                 | 911,6                | 185.000             | 1834755965/142145788000 | Tam                                                  | 1.567.144                                                                                 |
| 8974 / 1                                          | -        | 50                 | 911,6                | 180.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 1.803.600                                                                                 |
| 8975 / 1                                          | -        | 51                 | 911,6                | 180.000             | 1834755966/142145788000 | Tam                                                  | 2.707.200                                                                                 |
| 8976 / 1                                          | -        | 52                 | 911,6                | 180.000             | 1834755966/142145788000 | Tam                                                  | 2.064.600                                                                                 |
| 8977 / 1                                          | -        | 53                 | 911,6                | 180.000             | 1320890688/142145788000 | Tam                                                  | 3.193.200                                                                                 |
| 8978 / 1                                          | -        | 54                 | 911,6                | 180.000             | 1834755966/142145788000 | Tam                                                  | 2.982.600                                                                                 |
| 8979 / 1                                          | -        | 55                 | 911,6                | 180.000             | 1834755966/142145788000 | Tam                                                  | 1.695.600                                                                                 |
| 8980 / 1                                          | -        | 56                 | 911,6                | 180.000             | 1834755966/142145788000 | Tam                                                  | 2.410.200                                                                                 |
| 8981 / 1                                          | -        | 57                 | 911,6                | 180.000             | 1320890692/142145788000 | Tam                                                  | 3.947.400                                                                                 |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM ARSA PAYI DEĞERİ (TL)</b> |          |                    |                      |                     |                         |                                                      | <b>342.850.600</b>                                                                        |

### **Maliyet Yaklaşımı**

Değerleme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

### **Gelir Yaklaşımı**

Değerleme konusu parsellere ait onaylı mimari projelere göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde proje geliştirilerek, söz konusu ünitelerin satışı sonucu elde edilecek gelirlere yönelik İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi kullanılarak yatırım değeri tespit edilmiştir.

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### **İndirgeme Oranı Hesaplaması**

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %25,91

Risk primi: %4,09

İndirgeme oranı: %30,00 olarak hesaplanmıştır.

### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerleme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 2.518 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %42 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

- Benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibi %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

### **Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

#### **Genel Varsayımlar (8856 ada 25 no.lu parsel ve 8925 ada 1 no.lu parsel için)**

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Enflasyon oranının yıllara göre aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| <b>Fiyat Artış Oranı 1. Yıl</b> | 21,50% |
| <b>Fiyat Artış Oranı 2. Yıl</b> | 16,75% |

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Çalışma kapsamında yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan dairelerin 2026 yılında ortalama 175.000.-TL/m<sup>2</sup> birim satış değerleri ile satılacağı öngörülmüştür.
- Onaylı mimari projeden edilen verilere göre 8856 ada 25 no.lu parsel için satılabilir konut alanının 7.719,42 m<sup>2</sup>, 8925 ada 1 no.lu parsel için satılabilir konut alanının 3.881,36 m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.

#### **✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

#### **8856 ada 25 no.lu parsel için;**

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| <b>Ada/Parsel No</b>                            | 8856/25  |
| <b>İmar Durumu</b>                              | Konut    |
| <b>Emsale Konu Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | 1.663,07 |
| <b>TAKS</b>                                     | 0,40     |
| <b>Emsal / KAKS</b>                             | 1,20     |
| <b>Toplam Taban Alanı (m<sup>2</sup>)</b>       | 665,23   |
| <b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>      | 8.141,51 |
| <b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>      | 8.141,51 |
| <b>Satışa Esas Alan (m<sup>2</sup>)</b>         | 7.719,42 |

| <b>İnşaat Maliyetleri</b> |                             |                                            |                    |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| Fonksiyon                 | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | Maliyet (TL)       |
| Konut Fonksiyonu          | 6.889,62                    | 40.000                                     | 275.584.800        |
| Sığınak- Otopark          | 1.251,89                    | 13.500                                     | 16.900.515         |
| <b>Toplam</b>             | <b>8.141,51</b>             |                                            | <b>292.485.315</b> |

| <b>Toplam Maliyet (TL)</b>       |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| İnşaat Maliyeti                  | 292.485.315        |
| Altyapı Maliyeti                 | 43.872.797         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 23.398.825         |
| Proje Genel Giderleri            | 35.975.694         |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>395.732.631</b> |

| <b>Maliyetin Yıllara Dağılımı</b> |            |                    |
|-----------------------------------|------------|--------------------|
| Yıllar                            | 30.06.2025 | 30.06.2026         |
| Oran                              | 0%         | 100%               |
| <b>Maliyet (TL)</b>               | <b>0</b>   | <b>395.732.631</b> |

| <b>Konut Fonksiyonu</b>                      |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>Birim Satış Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 175.000,00 |
| <b>Fiyat Artış Oranı</b>                     | 21,50%     |

| <b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>             |            |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Yıllar                                    | 30.06.2025 | 30.06.2026         | 30.06.2027         | 30.06.2028         |
| <b>Konut Fonksiyonu</b>                   |            |                    |                    |                    |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 7.719,42   | 7.719,42           | 7.719,42           | 7.719,42           |
| Satış Oranı (%)                           | 0,00%      | 50,00%             | 30,00%             | 20,00%             |
| Satılan Alan (m <sup>2</sup> )            | -          | 3.859,71           | 2.315,83           | 1.543,88           |
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )   |            | 175.000,00         | 212.625,00         | 248.239,69         |
| <b>Toplam Konut Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>675.449.250</b> | <b>492.402.503</b> | <b>383.253.282</b> |
| <b>Proje Toplam Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>675.449.250</b> | <b>492.402.503</b> | <b>383.253.282</b> |
| <b>İnşaat Maliyeti</b>                    | <b>0</b>   | <b>395.732.631</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Pazarlama Gideri</b>                   | <b>0</b>   | <b>6.754.493</b>   | <b>4.924.025</b>   | <b>3.832.533</b>   |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                 | <b>0</b>   | <b>272.962.126</b> | <b>487.478.478</b> | <b>379.420.749</b> |

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 23,85%             | 23,85%             | 23,85%             |
| Risk Primi                                | 3,15%              | 4,15%              | 5,15%              |
| İndirgeme Oranı                           | 27,00%             | 28,00%             | 29,00%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>702.276.210</b> | <b>691.584.502</b> | <b>681.160.452</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>702.280.000</b> | <b>691.580.000</b> | <b>681.160.000</b> |

|                                                                                                      |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Arsa Sahibi</b>                                                                                   | 50%            |
| <b>Müteahhit</b>                                                                                     | 50%            |
| Arsa Değeri (TL)                                                                                     | 500.375.310    |
| Müteahhit Geliri (TL)                                                                                | 191.209.192    |
| <b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>                                                          | <b>300.874</b> |
| Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye ait 90 Adet Bağımsız Bölümün Arsa Payına Esas Hisse Değeri (TL) | 375.756.112    |

**8925 ada 1 no.lu parsel için;**

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Ada/Parsel No                              | 8925/1   |
| İmar Durumu                                | Konut    |
| Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | 911,60   |
| TAKS                                       | 0,40     |
| Emsal / KAKS                               | 1,20     |
| Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )       | 364,64   |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 3.933,37 |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 3.933,37 |
| Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )         | 3.881,36 |

| İnşaat Maliyetleri |                             |                                            |                    |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| Fonksiyon          | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | Maliyet (TL)       |
| Konut Fonksiyonu   | 3.432,42                    | 40.000                                     | 137.296.800        |
| Sığınak-Otopark    | 500,95                      | 13.500                                     | 6.762.825          |
| <b>Toplam</b>      | <b>3.933,37</b>             |                                            | <b>144.059.625</b> |

| Toplam Maliyet (TL)              |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| İnşaat Maliyeti                  | 144.059.625        |
| Altyapı Maliyeti                 | 14.405.963         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 7.202.981          |
| Proje Genel Giderleri            | 16.566.857         |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>182.235.426</b> |

| Maliyetin Yıllara Dağılımı |            |                    |
|----------------------------|------------|--------------------|
| Yıllar                     | 30.06.2025 | 30.06.2026         |
| Oran                       | 0%         | 100%               |
| <b>Maliyet (TL)</b>        | <b>0</b>   | <b>182.235.426</b> |

| Konut Fonksiyonu                        |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 175.000,00 |
| Fiyat Artış Oranı                       | 21,50%     |

| Proje Nakit Akışı (TL)                    |            |                    |                    |
|-------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Yıllar                                    | 30.06.2025 | 30.06.2026         | 30.06.2027         |
| <b>Konut Fonksiyonu</b>                   |            |                    |                    |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 3.881,36   | 3.881,36           | 3.881,36           |
| Satış Oranı (%)                           | 0,00%      | 80,00%             | 20,00%             |
| Satılan Alan (m <sup>2</sup> )            | -          | 3.105,08           | 776,27             |
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )   |            | 175.000,00         | 212.625,00         |
| <b>Toplam Konut Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>543.389.700</b> | <b>165.054.621</b> |
| <b>Proje Toplam Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>543.389.700</b> | <b>165.054.621</b> |
| <b>İnşaat Maliyeti</b>                    | <b>0</b>   | <b>182.235.426</b> | <b>0</b>           |
| <b>Pazarlama Gideri</b>                   | <b>0</b>   | <b>5.433.897</b>   | <b>1.650.546</b>   |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                 | <b>0</b>   | <b>355.720.377</b> | <b>163.404.075</b> |

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 25,91%             | 25,91%             | 25,91%             |
| Risk Primi                                | 3,59%              | 4,09%              | 4,59%              |
| İndirgeme Oranı                           | 29,50%             | 30,00%             | 30,50%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>372.124.425</b> | <b>370.319.861</b> | <b>368.531.976</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>372.120.000</b> | <b>370.320.000</b> | <b>368.530.000</b> |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| <b>Arsa Sahibi</b> | 50% |
| <b>Müteahhit</b>   | 50% |

|                                                                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Arsa Değeri (TL)                                                                                     | <b>255.250.479</b> |
| Müteahhit Geliri (TL)                                                                                | <b>115.069.382</b> |
| <b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>                                                          | <b>280.003</b>     |
| Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye ait 57 Adet Bağımsız Bölümün Arsa Payına Esas Hisse Değeri (TL) | <b>178.675.335</b> |

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Onaylı mimari proje ve ruhsatlarına göre geliştirilen projeye göre boş arsa toplam yaklaşık yatırım değeri 755.625.789.-TL olup Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye ait arsa payına esas boş arsa hisse değeri ise 554.431.447.-TL olarak hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü yatırım değeri 1.061.900.000.-TL olup Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.'ye ait arsa payına esas hisse değeri ise 778.564.996.-TL olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş." arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifak işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır.

#### 7.5 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 ile uyumlu olarak "**Konut**" amaçlı kullanımıdır.

## 7.6 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 taşınmazların 6306 sayılı kanun kapsamında olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmazlara arsa değeri için %10 KDV, bağımsız bölüm nitelikli taşınmazlar için %1 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                               |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                              |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *                                                                                                                    |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                         |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                                 |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 8925 ada 1 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projeye ilişkin Bila tarih Bila no.lu onaylı mimari proje, 31.12.2024 tarih 3/98, 3/100, 4/1 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 8856 ada 25 no.lu parsel ile ilgili Bila tarih Bila no.lu onaylı mimari proje, 31.12.2024 tarih 3/95, 3/96, 3/94 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu taşınmazların kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

##### ❖ **8925 Ada 1 No.lu Parsel**

Konu parsel üzerinde bulunan 31.12.2018 tarih ve 24167 no.lu yönetim planı beyanının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 33 no.lu bağımsız bölüm harici diğer bağımsız bölümlere ilişkin beyanlar hanesinde “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Bu kaydın mal sahibi tarafından başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu parseller üzerinde bulunan ihtiyati tedbir ve ipotek kayıtlarının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### **7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

Söz konusu bağımsız üzerinde bulunan 12.09.2022 tarih ve 29203 yevmiye no.lu icrai haciz kaydının taşınmazın devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### **Değerleme konusu taşınmazlardan 16, 23, 24, 25, 27, 31, 34, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 54 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde “Satış vaadi” ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanlar taşınmazların devrini kısıtlamaktadır.

##### **Konu taşınmazlardan 33 ve 35 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu şerhlerin 3 yıl süresi dolduğundan konu taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

❖ **8856 Ada 25 No.lu Parsel**

Konu parsel üzerinde bulunan 31.12.2018 tarih ve 24165 no.lu yönetim planı beyanının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların beyanlar hanesinde “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Bu kaydın mal sahibi tarafından başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu parseller üzerinde bulunan ihtiyati tedbir ve ipotek kayıtlarının taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

**A1 Blok 6, 7, 9, 13, 21, 35, 40, 41, 47, 52; A2 Blok 5, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22; A3 Blok 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 19, 20, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müsteken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanlar taşınmazların devrini kısıtlamaktadır.

**Konu taşınmazlardan A3 Blok 14, 16, 17, 18, 21, 22 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müstereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu şerhlerin 3 yıl süresi dolduğundan konu taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidat kayıtlarının taşınmazların 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 gayrimenkullerden 8925 ada 1 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projede bulunan bağımsız bölümlerden 16, 23, 24, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 54 ve 8856 ada 25 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projede bulunan bağımsız bölümlerden A1 Blok 6, 7, 9, 13, 21, 35, 40, 41, 47, 52; A2 Blok 5, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 20, 22; A3 Blok 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38 ilişkin satış vaadi sözleşmeleri ve söz konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında satış vaadi şerhleri bulunmaktadır.

❖ **8925 Ada 1 No.lu Parsel**

**Değerleme konusu taşınmazlardan 16, 23, 24, 25, 27, 31, 34, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 54 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müstereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde “Satış vaadi” ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanlar taşınmazların devrini kısıtlamaktadır.

**Konu taşınmazlardan 33 ve 35 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müstereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu şerhlerin 3 yıl süresi dolduğundan konu taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

❖ **8856 Ada 25 No.lu Parsel**

**A1 Blok 6, 7, 9, 13, 21, 35, 40, 41, 47, 52; A2 Blok 5, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22; A3 Blok 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 19, 20, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müşteken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanlar taşınmazların devrini kısıtlamaktadır.

**Konu taşınmazlardan A3 Blok 14, 16, 17, 18, 21, 22 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde satış vaadi ve “Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu şerhlerin 3 yıl süresi dolduğundan konu taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi 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 taşınmazlardan 8925 ada 1 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projeye ilişkin Bila tarih Bila no.lu onaylı mimari proje, 31.12.2024 tarih 3/98, 3/100, 4/1 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 8856 ada 25 no.lu parsel ile ilişkin Bila tarih Bila no.lu onaylı mimari proje, 31.12.2024 tarih 3/95, 3/96, 3/94 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazlara ilişkin düzenlenen mimari proje ve yapı ruhsatları göz önünde bulundurularak “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan “İndirgenmiş Nakit Hesabı” yöntemi kullanılarak yatırım değeri takdir edilmiştir.

Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.”ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda “Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş.” arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifak işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır.

**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 taşınmazlar 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 kullanılarak pazar değeri ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak yatırım değeri tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım                                                                                  | TL          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Pazar Yaklaşımı (Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. hissesine ait Arsanın Pazar Değeri)    | 342.850.600 |
| Gelir Yaklaşımı (Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş. hissesine ait Projenin Yatırım Değeri) | 778.564.996 |

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 parseller üzerinde onaylı mimari projesi ve ruhsat belgelerine göre geliştirilmesi planlanan projeye yönelik gelir ve gider kalemleri dikkate alınmak suretiyle projenin toplam bugünkü değeri hesaplanmış ayrıca projeden elde edilecek gelirlerin hasılat paylaşım modeli ile indirgenmesi ile arsa değeri hesaplanmıştır.

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

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TİMUR ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA A.Ş. HİSSESİNE AİT TOPLAM DEĞERİ* |                 |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi                                                                 | 08.08.2025      |                                                               |
| Değer Tarihi                                                                 | 30.06.2025      |                                                               |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) *                                                   | 342.850.600.-TL | Üçyüzkırkikimilyonsekiyüzellibinaltıyüz.-TL                   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) *                                                   | 377.135.660.-TL | Üçyüzyetmişyedimilyonüçotuzbeşbinaltıyüzaltmış.-TL            |
| Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Yatırım Değeri ** (KDV Hariç)   | 778.564.996.-TL | Yediyüzyetmişsekizmilyonbeşyüzaltmışdörtbindokuzdoksanalı.-TL |
| Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Yatırım Değeri ** (KDV Dahil)   | 786.350.646.-TL | Yediyüzseksenaltımilyonüçyüzellibinaltıyüzkırkaltı.-TL        |

\* Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların boş arsa değeri de rapor kapsamında sunulmuştur. Takdir edilen bu değerde proje genel giderleri için harcanan maliyet bedelleri bulunmamaktadır.

\*\* Söz konusu değerler 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeye göre takdir edilmiştir. Takdir edilen "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ilişkin arsa paylarına esas hisse değeri, kat irtifakına esas mimari proje olan ve toplamda 174 adet bağımsız bölümden oluşan 15.06.2017 tarihli onaylı mimari projeye esas hisse değeridir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas mimari projede toplamda 164 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bu projeye esas güncel kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre taşınmazların "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş."ye ait hisse oranında bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda "Timur Şehircilik ve Planlama A.Ş." arsa payı hisse değeri olarak 15.06.2017 tarihli mimari projeye esas kat irtifak tapularındaki hisse oranları dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazların 15.06.2017 onay tarihli projelere istinaden kurulan kat irtifakının bozularak 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatlarına esas onaylı mimari projelere göre yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. 31.12.2024 tarihli yapı ruhsatına esas kat irtifak işlemlerinin yeniden yapılması durumunda arsa payı ve hisse oranlarında değişiklik olması durumunda takdir edilen arsa paylarına esas hisse değerinin de değişeceği muhakkaktır

Değerlemeye Yardım Eden  
Erkan KARA

Ece KADIOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

|   |                                             |
|---|---------------------------------------------|
| 1 | Tapu Belgeleri                              |
| 2 | Takyidat Belgeleri                          |
| 3 | İmar Durumu                                 |
| 4 | Vaziyet Planı                               |
| 5 | Yapı Ruhsatları                             |
| 6 | Fotoğraflar                                 |
| 7 | Özgeçmişler                                 |
| 8 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

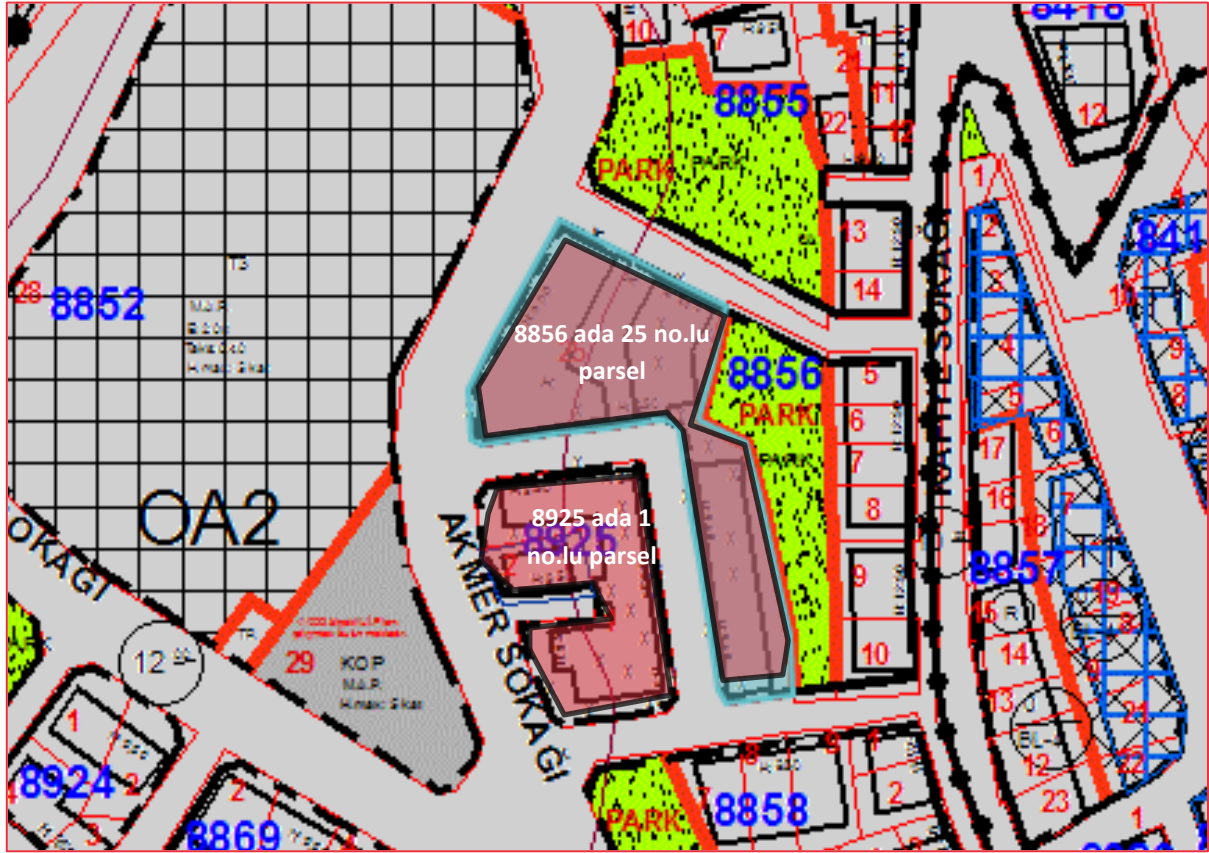
## Ek 1: Tapu Belgeleri

\* Konu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

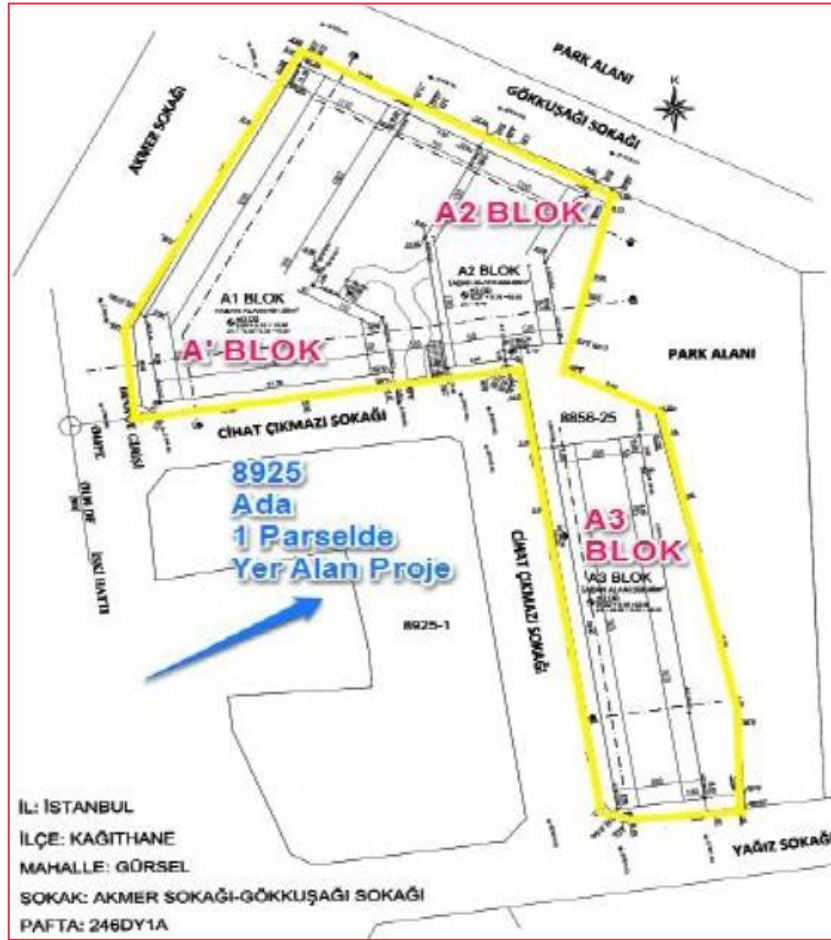
## Ek 2: Takyidat Belgeleri

\* Konu taşınmazlara ilişkin takyidat belgeleri rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Vaziyet Planı







1000

78

15

80

FR-115

1-3-77

FR-115

FR-115

85

86

87

88

89

90

## Ek 6: Fotoğraflar



## Ek 7: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                           |                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Ece KADIOĞLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                           |                          |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | Samsun, 17.06.1985                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |                          |
| <b>Mesleği</b>            | Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                           |                          |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |                          |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p><b>Erasmus Programı</b></p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p> |                                                           |                          |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 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         |
| <b>Sertifikalar</b>       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |                          |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                           |                          |

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Ozan KOLCUOĞLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                              |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 17.11.1981                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                              |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. –<br>Genel Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                              |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004<br><b>Yüksek Lisans</b><br>İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007<br><b>Sertifika Programı</b><br>University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014 |                                 |                              |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 2015-....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Genel Müdür Yardımcısı       |
|                           | 2014-2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Müdür                        |
|                           | 2012-2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici                     |
|                           | 2010-2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici Yardımcısı          |
|                           | 2006-2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı |
|                           | 2006-2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | KC Group                        | Elektrik Mühendisi           |
| <b>Sertifikalar</b>       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)<br>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)                                                                                                                                                 |                                 |                              |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce (iyi düzey)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                              |

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

## Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## 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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

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