



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Kadıköy / İstanbul

Raporu

2021REV58 / 03.02.2021



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Saray Mahallesi Siteyolu Caddesi No:5/4 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul

Sayın Adnan EK,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan “**1 Adet Bina**”nın pazar değerine yönelik **2021REV58** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 209,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 394,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.075.000.-TL	Dörtmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.808.500.-TL	Dörtmilyonsekizyüzsekizbinbeşyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.01.2021 tarih, 126 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu taşınmazla ilgili herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Konu taşınmazla ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Koşuyolu Mahallesi Koşuyolu Caddesi No:46 Kadıköy/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 ada 15 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	209,00 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı H _{maks} : 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis
İNŞAAT ALANI	394,00 m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	03.02.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.075.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.808.500.-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, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için şirketimiz tarafından 03.02.2021 tarihinde, 2021REV58 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 ada, 15 parsel no.lu gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı 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 nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İGDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 ada, 15 parsel no.lu gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 2	02.02.2018	2018REV30	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	4.075.000
Rapor 3	31.12.2018	2018REV1036	Delal EKİNCİ Ece KADIOĞLU Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	3.760.000
Rapor 4	14.02.2020	2020REV69	Ece KADIOĞLU Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	3.920.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Anel İş Merkezi Saray Mahallesi Site Yolu Sokak No:5/4 34768 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

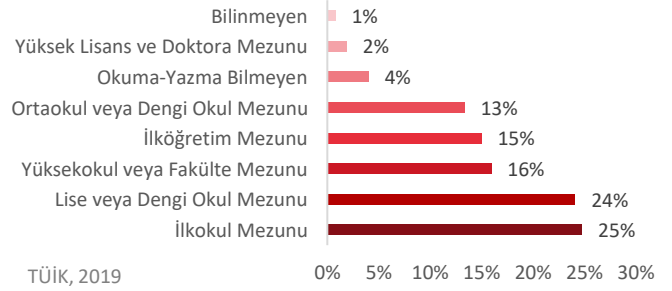
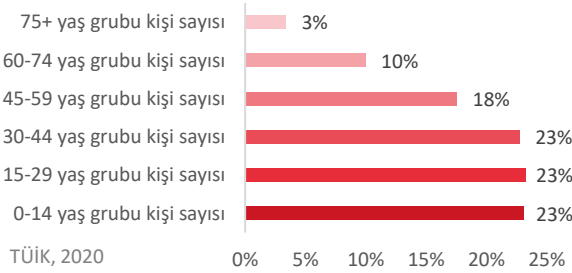
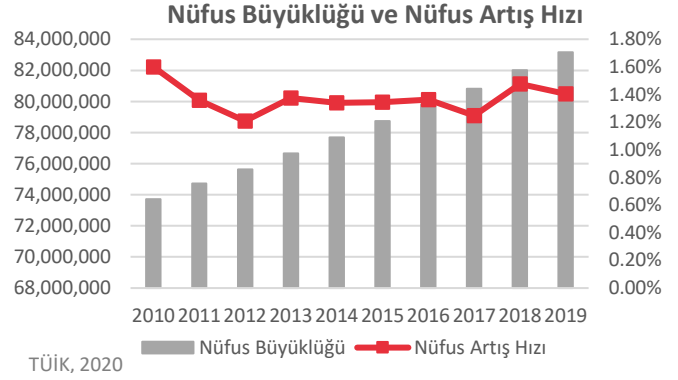
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

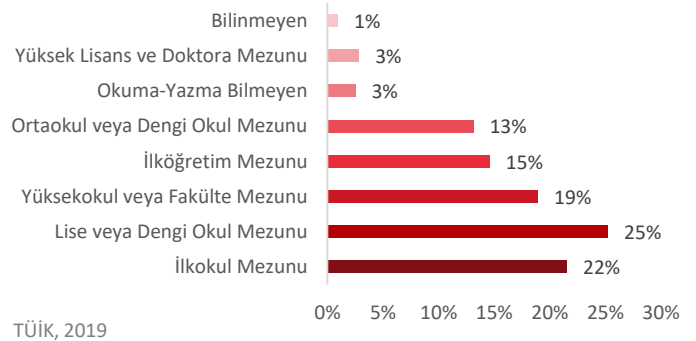
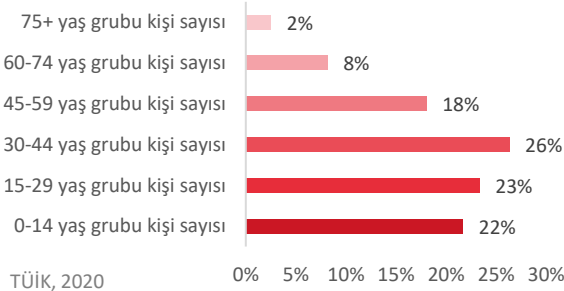
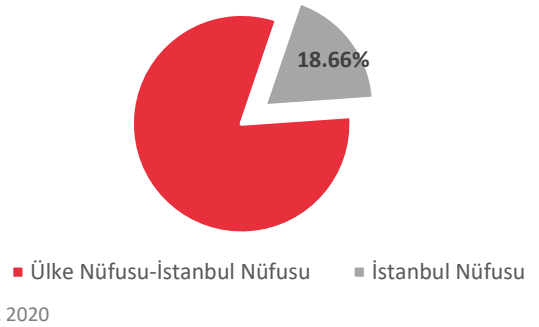
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

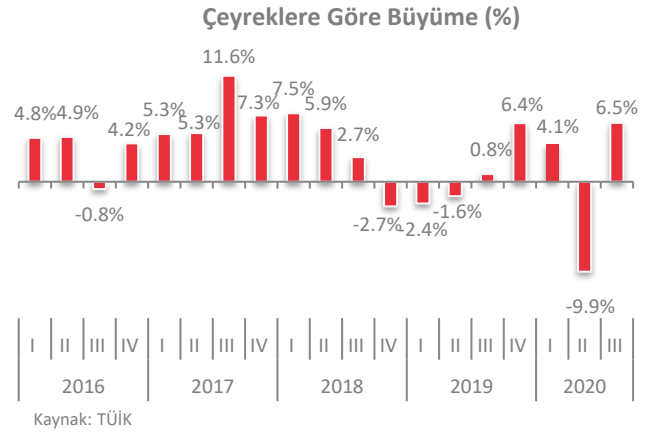
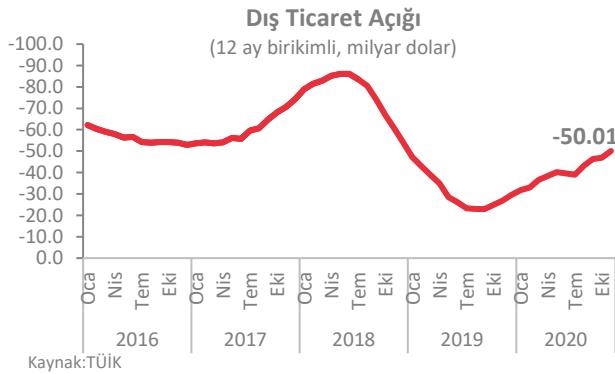
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalatta artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Mecidiye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	979
Parsel No	15
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	209 m ²
Malik / Hisse	Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.01.2021 tarih, saat 17:25 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden, %60 faiz ile, F.B.K. süreli, 80.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (25.11.2020 tarih ve 46547 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

26.01.2021 Tarihli Güncel Takyidat Kaydı

[illegible]

11.02.2020 Tarihli Pasif Takyidat Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞEH var : Pasif Malikler : Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 9/9/13			
Zemin No	: 212341266	Yüzölçümü	: 209,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Kadıköy TM					
Mahalle / Köy Adı	: MECDİYE Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 3 / 698					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Moteclare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48794159	ANILYAPI GAYRİMENKUL A.Ş.	TAN	209,00		Song - 17/04/2007 - 6134	
ŞEH	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	Kurum Mame - İMARETİYE VERGE DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'ne 05.10.2009 tarih 34487 sayılı Hattı Yazın sayılı yazıları ile. Bety : 64.978 TL (Alacaklı : 0)		20/11/2009 - 23381	Kurum Hacizinin Terkinu-30/07/2013-24832		

* Tesis edilen geçitler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: dk38691
Orkent ATALAR
Kaydına Uygundur
11.02.2020

Rapor Tarihi / Sayı : 11.02.2020 / 938

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

11.02.2020 tarihli onaylı takyidat belgesine ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda blok nizam ve ayrık nizam 4 katlı konut alanları ve Koşuyolu Caddesi üzerinde ise 4-5 katlı hizmet + ticaret alanları bulunmaktadır. Koşuyolu Caddesi üzerinde konumlanan hizmet ve ticaret fonksiyonları ile bölgenin altmerkez aksı olarak nitelendirilmektedir.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 09.01.2019 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy, Acıbadem, Koşuyolu Mahalleleri D-100 Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 01.08.1997

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- İnşaat Nizamı: Blok nizam
- Hmaks: 9,50 m
- Parsel Derinliği: 12,00 m'dir.

Plan Notları

- Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır. Ada ortasında gösterilen inşaat düzeni ve yükseklik adanın tümü için geçerlidir. Ada içinde farklı inşaat düzeni olması halinde gösterilen lejand en yakın olduğu sokaktan yüz alan parsellere uygulanır. Bu alanlarda yapılacak ilave ve yeni inşaatlarda bölgedeki bina karakterinin başta çıkma özellikleri olmak üzere) korunmasına özen gösterilir. Ölçü verilenler dışında yan bahçe mesafeleri 3 er metredir.



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

Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 01.08.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kadıköy, Acıbadem, Kosuyolu Mahalleleri D-100 Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup parsel derinliği:12 m, H_{maks}: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Kadıköy Belediyesi'nde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	11.06.1996	8712	394,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat +2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşan yapı
Yapı Ruhsatı	26.07.1996	96-9-3	394,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat +2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşan yapı

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda ilgili yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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

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

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

Konu taşınmaza ait 11.06.1996 tarihli "Mimari Proje" ve 26.07.1996 tarihli "Yapı Ruhsatı" mevcut olup taşınmaza ilişkin yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın yapı ruhsatının süresi dolmuş olup yasal sürecin tamamlanması için ruhsat yenilemesi yapılması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve tapuda cins tashih işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

İşbu rapor proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Koşuyolu Mahallesi, Koşuyolu Caddesi, No:46 Kadıköy / İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un ulaşılabilirliği en yüksek ve en merkezi konumdaki ilçelerinden biri olan Kadıköy'de yer almaktadır. Kadıköy ilçesinde yatırıma yönelik hizmet edecek arsa stoğu sınırlı sayıdadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu Koşuyolu Mahallesi, uzunca bir süre şehirden izole olmuş, bağ, bahçe, çayır ve köşklarla kaplı bir mesire yeri olarak kullanılmaktayken, 1950'li yıllardan itibaren Koşuyolu Evleri'nin inşasıyla birlikte bu bölge yerleşme alanı olarak şehir yaşantısında yer almaya başlamıştır. Zamanla bölgede konut olarak inşa edilmiş yapıların işlevleri değişmeye, evler birer birer ofis ve ticaret yapılarına dönüşmeye başlamıştır.

Ana ulaşım akslarına yakınlığı ve nitelikli projelerin Avrupa Yakası'na oranla daha düşük kira ve satış rakamlarına sahip olması bölgeyi daha da cazip hale getirmektedir. Kadıköy'e yakın konumlu olan Üsküdar, Ümraniye gibi bölgelerde son dönemde gerçekleştirilen ofis projesi yatırımlarının da Kadıköy ilçesine olumlu etkisi olduğu görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge gerek merkezi konumu gerek ulaşım akslarına yakınlığı açısından özellikle son yıllarda gelişimini sürdüren ve yatırımcıların talep gösterdiği bir bölgedir. Bunun yanı sıra söz konusu taşınmaz ofis ve iş merkezlerinin yoğunlukta olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde bulunmakta olup reklam kabiliyeti yüksektir. Aynı zamanda gün içi araç yoğunluğunun üst seviyelerde olduğu, yaya sirkülasyonunun günün belli saatlerinde üst seviyelere ulaştığı hareketli bir caddedir. Merkezi konumu ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Taşınmazın yakın çevresinde, Koşuyolu Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Validebağ Korusu, Adile Sultan Kasrı Öğretmenevi, Özel İstanbul Medipol Hastanesi, Koşuyolu Parkı, Karacaahmet Mezarlığı, Reşat Nuri Gültekin İlköğretim Okulu gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-100 Karayolu	0,80 km
Kadıköy Rıhtım	2,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,20 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	37,30 km
İstanbul Havalimanı	55,20 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi'nde konumlu, 209 m² yüz ölçümüne sahip 979 ada, 15 no.lu parsel no.lu, tapu kaydına göre "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme tarihi itibarıyla; 209 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde, onaylı mimari projesine göre yasal durumda ve mevcut durumda; 2 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan 5 katlı bir yapı bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı, mevcutta komple bina olarak hukuk bürosu tarafından kullanılmaktadır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde binanın kat adedinin mimari projede belirtilen kat adedi ile uyumlu olduğu ancak zemin katın zemininin belli bölümlerde yükseltilmesi ile zemin ve normal katlarda; 2 farklı kottaki bölümlerden oluşan bir alan oluşturulduğu görülmüştür. Bu uygulamanın mekânı işlevsel anlamda bölmek amacıyla yapıldığı öğrenilmiştir. Söz konusu uygulama, taşınmaza ait onaylı mimari proje detaylarında gösterilmiş olup döşeme kotları arasında 1,75 m'lik kot farkı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapı onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre toplam 394 m² kullanım alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında farklılıkların olduğu tespit edilmiştir.

Yasal ve mevcut duruma bakıldığında zemin kat, 1. ve 2. normal katlarda alan farklılığının olduğu görülmektedir. Zemin kattaki alan farklılığı 7 m²'lik balkon alanının kapalı alana dahil edilmesi ve bina girişinin yer aldığı camekanlı alanın 3 m² büyütülmesi ile oluşmuştur. 1. ve 2. normal katlarda alansal büyümenin sebebi ise balkon alanlarının kullanıma açılması ile oluşmuştur.

Onaylı mimari proje üzerinden ve yapı iç mahalinde yapılan ölçümlerde elde edilen veriler ışığında gayrimenkulün yasal ve mevcut durumdaki alansal dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Alan Dağılımları		
Kat Adı	Yasal Alan (m ²) -Konut Fonksiyonu-	Mevcut Alan (m ²) -Ofis Fonksiyonu-
2. Bodrum kat (-3,00 kotu)	63	63
1. Bodrum kat (0,30 kotu)	60	60
Zemin kat	80	90
1. Normal kat	95,5	103
2. Normal kat	95,5	110
Toplam (m²)	394,00	426,00

Mevcut durumda 2. bodrum katta arşiv, mutfak, bilgi işlem odası ve kazan dairesi bulunmaktadır. 2. bodrum kat güneş ışığı almamaktadır.

1. bodrum katta toplantı odası ve büro girişi bulunmaktadır. Binada yer alan katlar kademeli olup toplantı odası tek cepheden, büro girişi ise iki cepheden güneş ışığı almaktadır. Büro girişinin bulunduğu alanda 7 m²'lik balkon alanı kapalı alana dahil edilmiş olup ayrıca 3 m²'lik camekan alan büyüme yapılmıştır.

Zemin katta ofis kullanımları ve wc'ler yer almakta olup ofislerin tamamı güneş ışığından faydalanabilmektedir.

1. ve 2. normal katlarda ofis ve wc kullanımları yer almakta olup ofislerin bir kısmı camlı malzeme ile bölmelendirilmiş durumdadır. 1. normal katta yer alan ofis 7,5 m², 2. normal katta yer alan ofis ise 14,5 m²

balkon alanını projesi hilafında kapalı alana dahil etmiştir. Normal katlarda yer alan ofis mahalleri güneş ışığından faydalanabilmektedir.

Değerleme konusu parsel, Koşuyolu Caddesi ile Halil Sokak'ın keşiminde, köşe konumdadır. Söz konusu 979 ada, 15 no.lu parselin Koşuyolu Caddesi'ne yaklaşık 10 m, Halil Sokak'a yaklaşık 20 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar durumunda ve onaylı mimari projesinde konut fonksiyonlu kullanıma sahipken mevcutta ofis fonksiyonu ile kullanılmaktadır. Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının da süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Ayrıca, taşınmaz tapuda da "Arsa" vasıflı olup cins tashi işlemi yapılmamıştır. Bu nedenle taşınmaza yasal durum değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Bu nedenle söz konusu binanın yasallığı bulunmamakta olup rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının da süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Bu nedenle söz konusu binanın yasallığı bulunmamakta olup rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliği de "Arsa" vasıflıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün 1996 yılında alınan yapı ruhsatının süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Bu sebeple 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında taşınmaz için yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup üzerinde kullanılabilir durumda olan yapı bulunması sebebi ile ruhsat belgesi alındıktan sonra 5 yıl içerisinde yapı kullanma izin belgesinin de alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın iç mekan malzeme özellikleri ve işçilik durumu niteliklidir.
- Taşınmaz, D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Kadıköy'e yakın konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmaz Koşuyolu Caddesi'ne yaklaşık 10 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu parsel, imar planına göre konut alanında kalmakta olup yasal evraklarına göre konut fonksiyonlu olarak projelendirilmiştir. Ancak mevcutta taşınmaz iş yeri olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binanın onaylı mimari projesi ile arasında farklılıklar tespit edilmiş olup yapıya ilişkin düzenlenen ruhsatın geçerlilik süresi de dolmuştur.
- Taşınmaz ilgili tapu kaydında mevcuttaki kullanımından farklı olarak "Arsa" vasıfıdır.

✓ FIRSATLAR

- Koşuyolu Caddesi, önemli ulaşım aksları arasında yer alması, merkezi konumu ve yüksek erişilebilirliği nedeniyle talep gören bir caddedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari işletmeler yoğun olarak yer almaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Günümüzde ekonomide yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde düşüşler yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki arsaların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; arsanın üzerindeki yapının yasal olmamasından kaynaklı mevcut imar durumuna göre proje geliştirilme potansiyelinin olması nedeniyle de **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Atilla Çamoğlu 0 (532) 217 91 74	Koşuyolu Mahallesi'nde konumlu	Konut	Blok Nizam Hmax: 9,50 514 m ² inşaat alanı	Satılık	327	6.500.000	19.878	* Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla büyüktür. * Hafif eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Yapılaşma şartları taşınmaz ile aynıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Evro Gayrimenkul 0 (535) 379 85 00	Koşuyolu Mahallesi'nde konumlu	Konut	Ayrık Nizam 465 m ² inşaat alanı	Satılık	228	6.000.000	26.316	* Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla büyüktür. * İnşaat alanı taşınmaza kıyasla daha büyüktür. * Yaklaşık 2 senedir satılık durumdadır. * 6 ay önce satış için 5.500.000 TL olduğu belirtilmiştir. * Mal sahibinin satış konusunda aceleci olmadığını ve yüksek oranda pazarlık yapılmayacağını belirtilmiştir. * Arsanın satış fiyatının piyasa koşullarına göre oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir.
3	Erkan Kalyoncu 0 (531) 103 02 28	Koşuyolu Mahallesi'nde konumlu	Ticari + Konut	Blok Nizam Hmaks:6,5	Satılık	302	7.750.000	25.662	* Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla büyüktür. * Üzerinde 2 adet dükkan ve 5 adet kiracılı daireden oluşan 3 katlı bina bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır
4				GÖRÜŞ					Taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Satışta olan emsallerin de uzun süredir satışta olduğu bilgisi alınmıştır. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde konu taşınmaz ile benzer nitelikte olan arsalar için birim satış fiyatının 20.000 TL/m ² civarında olabileceği belirtilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arsa stoğu yok denecek kadar az durumda olup emsal araştırmaları sonucu konut imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın birim satış değerinin 19.000-20.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Serap Koçoğlu 0530 266 92 43	Koşu Yolu Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	145	1.500.000	10.345	*Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *3 katlı yapıda 2. katta konumlanmaktadır. *2+1 tiplidir. *İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. *Pazarlık payı vardır.
2	Enes Bey 0505 013 14 24	Taşınmaza yakın konumdadır.	Konut	Satılık	120	1.200.000	10.000	* Konu taşınmaza yakın konumda olup Acıbadem Mahallesi'ne daha yakın olan bölgede yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *5 katlı yapıda 5. katta konumlanmaktadır. *3+1 tiplidir. *İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur ve oldukça bakımlı durumdadır. *Pazarlık payı vardır.
3	Altınemlak 0543 272 03 01	Taşınmaza yakın konumdadır.	Konut	Satılık	130	1.200.000	9.231	* Konu taşınmaza yakın konumda olup Acıbadem Mahallesi'ne daha yakın olan bölgede yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *5 katlı yapıda 1. katta konumlanmaktadır. *3+1 tiplidir. *İç mekanı eski durumda olup tadilat gereksinimi vardır. *Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Bülent Odman 0533 470 29 90	Taşınmaza yakın konumdadır.	Konut	Satılık	145	1.550.000	10.690	* Konu taşınmaza yakın konumda olup Barbaros Mahallesi'ne daha yakın olan bölgede yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *11 katlı yapıda 11. katta konumlanmaktadır. *3+1 tiplidir. *İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde konut emsali yok denecek kadar az olup bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin konumuna, daire alanına, katına, niteliğine, bina yaşına, cephe durumları ve iç mekan özelliklerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve arsa üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alacak konutların emsallerine kıyasla daha nitelikli ve konum açısından daha avantajlı olduğu göz önünde bulundurularak, taşınmazın birim satış değerinin 10.500-11.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

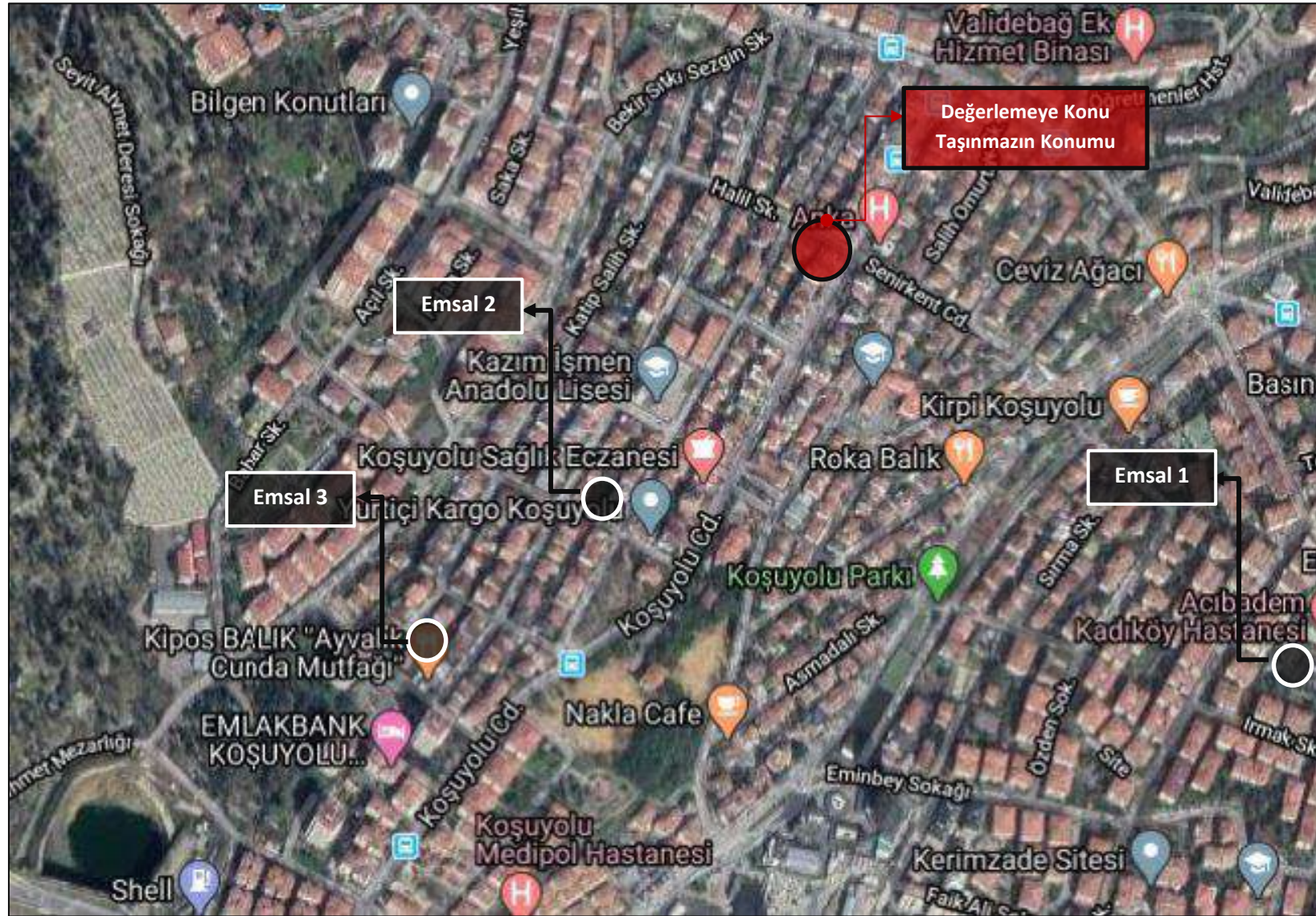
Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Kaan Tüzün 0532 283 17 62	Yakın konumlu	Dükkan	Satılık	240	3.500.000	14.583	* Barbaros Mahallesi'nde konumlu olup taşınmaza kıyasla oldukça dezavantajlıdır. * Giriş kattan oluşmakta olup 100 m ² bahçe kullanımı vardır. * İç mekanı oldukça bakımlı durumdadır. *Pazarlık payı vardır.
2	Evros Gayrimenkul 0530 462 06 82	Koşuyolu Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	385	5.500.000	14.286	* Konu taşınmaza yakın konumda olup konumu açısından taşınmaz ile benzer niteliktedir. * Bina yaklaşık 20 yıllıktır. * 1 bodrum kat+ zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. *35 m ² bodrum kat kullanımı olup zemin ve normal katı 175'er m ² 'dir. * Zemin kat birim fiyatının 16.500 TL/m ² olduğu belirlenmiştir. *Pazarlık payı vardır.
3	Favori Gayrimenkul 0216 202 11 14	Koşuyolu Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	1.000	17.100.000	17.100	* Konu taşınmaza yakın konumda olup konumu açısından taşınmaz ile benzer niteliktedir. * Bina 7 yıllıktır. * 6 katlı plazadır ve iç mekanı oldukça bakımlı durumdadır. *Kendine ait otopark alanı mevcuttur. *100 m ² bodrum kat ve çatı katı kullanımı olup zemin ve 3 adet normal katı 200'er m ² 'dir. * Zemin kat birim fiyatının 16.500 TL/m ² olduğu belirlenmiştir. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde dükkan vasıflı gayrimenkullerin kiralık olarak el değiştirmesi sebebi ile cadde üzerinde yok denecek kadar az satılık emsal bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin dükkann konumuna, konumlu olduğu ana gayrimenkulün yaşına, büyüklük, iç dizaynına, reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve arsa üzerinde inşa edilmesi muhtemel bir projede yer alacak ticari ünitelerin konumunun ve reklam kabiliyetinin daha avantajlı olduğu göz önünde bulundurularak, dükkan birim satış değerinin 16.000-17.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19.878	26.316	25.662
	Pazarlık Payı	-10%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	6%	3%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		19.858	19.342	19.632

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
979 / 15	209,00	19.500	4.075.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı ruhsatı bulunan bir yapı bulunması dikkate alınmak suretiyle taşınmazın "Konut + Ticaret" imarlı olması durumuna göre proje geliştirilmiştir. Bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgeme Nakit Akışı Yöntemi ile arsa değeri hesaplanmıştır.

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 indirgemek 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.

Bu yöntemde yapılan hesaplamalarda, parsel üzerinde konut fonksiyonundan oluşan proje geliştirilmiştir.

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 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %13,47

Risk primi: %3,03

İndirgeme oranı: %16,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerleme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda, yakın zamanda gerçekleşmiş bir işlem olmadığı görülmüştür. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde taşınmazın konumlu olduğu parsel için, emsal pay oranının arsa sahibi için yaklaşık %65-70 oranlarında olabileceği öğrenilmiştir.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Parsel üzerinde imar planına göre konut ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmiştir.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır ve tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- 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.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Projede konut fonksiyonu için birim satış fiyatı 11.000 TL/m², dükkan fonksiyonu için birim satış fiyatı 16.000 TL/m² olarak varsayılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	979/15
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	209,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	576,75
Konut Alanı (m ²)	384,75
Ticaret Alanı (m ²)	192,00

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.481.610
Altyapı Maliyeti	88.897
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	14.816
Proje Genel Giderleri	95.119
Toplam (TL)	1.680.442

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	03.02.2021	03.02.2022
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	1.680.442

Proje Nakit Akışı (TL)		
Yıllar	03.02.2021	03.02.2022
Konut Fonksiyonu		
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	384,75	384,75
Satış Oranı (%)	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	384,75
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		11.000,00
Toplam Konut Gelirleri	0	4.232.250
Ticaret Fonksiyonu		
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	192,00	192,00
Satış Oranı (%)	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	192,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		16.000,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	3.072.000
Proje Toplam Gelirleri	0	7.304.250
İnşaat Maliyeti	0	1.680.442
Net Nakit Akışları	0	5.623.808

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,09%	13,09%	13,09%
Risk Primi	2,91%	3,41%	3,91%
İndirgeme Oranı	16,00%	16,50%	17,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.848.111	4.827.303	4.806.674
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.850.000	4.830.000	4.810.000

Arsa Sahibi	66%
Müteahhit	34%

Arsa Değeri (TL)	4.138.030
Müteahhit Geliri (TL)	689.273
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	19.799
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	19.800

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın tamamının değer tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.’ye aittir.

7.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

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 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

Konu taşınmaza ait 11.06.1996 tarihli “Mimari Proje” ve 26.07.1996 tarihli “Yapı Ruhsatı” mevcut olup taşınmaza ilişkin yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın yapı ruhsatının süresi dolmuş olup yasal sürecin tamamlanması için ruhsat yenilemesi yapılması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve tapuda cins tashih işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup üzerinde yapı kullanma izin belgesi bulunmayan ve mevcutta ofis olarak kullanımda olan bir adet yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.075.000
Gelir Yaklaşımı	4.138.030

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.075.000-TL	Dörtmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.808.500-TL	Dörtmilyonsekiyüzsekizbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan IĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe	KADIKÖY 1. BÖLGE	 TAPU SENEDİ				
Mahalle	NECİDİYE					
Kayıt						
Sokak						
Mevki	KOŞUYÖĞÜ YENİ AÇILAN YOL					
Satış Bedeli	2000 TL + SATIŞ 1.190.000 YTL	Pasta No	Ada No	Parsel No	Alan (m ²)	
		155/1	979	15	—	0209 00
Nilüfer	ARSA					
Sunum	PLANINDADIR.					
Edinin Sebebi	Tasınmazın tamamı ANEL ELEKTRONİK SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ünvanını İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MEMURLUSUNDAN VERİLEN 15.03.2007 TARİH VE 353646 SAYILI YETKİ BELGESİNE İSTİNADEN ANEL TELEKOMÜNİKASYON ELEKTRONİK SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. olarak tasnifinden sonra tasınmazın tamamının satışından tevcih edildi.					
Sahibi	ANELYAPI GAYRİMENKUL A.Ş. (Tam)					
Gedid	Yerime No	Cik No	Sıra No	Sıra No	Tarih	Gözet
Cik No	644	5	506		2.4.2007	Gözet
Sahibi No	Sicil Üyesi					Sahibi No
Sıra No	TAPU SİCİLİ ZARFI					Sıra No
Tarih	Tarih					Tarih

Not: Tapu Senedi, Tapu Sicilinde kayıtlıdır. Tapu Senedi, Tapu Sicilinde kayıtlıdır. Tapu Senedi, Tapu Sicilinde kayıtlıdır.

Satış Mükemmeli Ankara - 2004

Değerleme Kuruluşu: TSKB Değerleme Kuruluşu

Not: No: 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.						Tarih: 26.1.2021 17:25	
							
Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU							
Makbuz No		Dekont No		Başvuru No			
181821054350		20210126-1753-F05631		5435			
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz			Ada/Parsel:	979/15		
Tasınmaz Kimlik No:	21231266			AT Yüzölçümü(m2):	209.00		
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY			Bağımsız Bölüm Nitelik:			
Kurum Adı:	Kadıköy			Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:			
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYE Mah.			Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:			
Mevki:	-			Blok/Kat/Giriş/BBNo:			
Cilt/Sayfa No:	5/698			Arsa Pay/Payda:			
Kayıt Durum:	Aktif			Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA		
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
48794459	(SN:5410773) ANFI YAPI GAYRİMENKUL A.Ş. V	-	1/1	209.00	209.00	Satış 27-04-2007 6434	-
1 / 3							
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ							
2 / 3							

İpotek

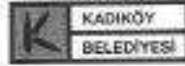
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	80000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Kadıköy 25.11.2020 14:24 46547
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kadıköy - MECİDİYE Mah. - (Aktif) - 979 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:5410773) ANELYAPI GAYRİMENKUL A.Ş. V	80000000.00 TL	Kadıköy 25.11.2020 14:24 - 46547		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wU0rqHY5gTR kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Evrak Tarih: 09.01.2019 15:23:04



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sky1 : 85812958-310.05-E.118731

Kota : 979 ada, 15 persel luas darutnya hk.

ANEL YAPI GAYRİMENKUL A.Ş.
Saray mah. Anel İş Merkezi Site Yolu sok. No: 5/4
Ünvanıye/İSTANBUL

İlg: 07.01.2019 tarihli, E.116191 sayılı dilekçeniz ve ekleri.

İlgi dilekçeniz ile Kadıköy ilçesi, 155/1 pafta, 979 ada, 15 parselle ilişkin inar durumu bilgisi talep edilmiştir.

Kadıköy İlçesi: Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 979 ada, 15 parsel, 01.08.1997 İ.İ.İ. 1/1000 ölçekli Kadıköy-Açıbadem-Koşuyolu Mahalleleri D-Kuzeyi Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatlarına göre, 3 kat, Blok Nizam yapılarına şartlarında "Konut Alanı"nda bulunmaktadır.

Sözkonusu parselle ilişkin imar planı örneği yazımız ekindedir. Bilgi alınması hususunu rica ederim.

Zerrin KARAMUKLUOĞLU
Plan ve Proje Müdürü
**Elektronik İmzalanmıştır,*

Ek: 979 ada, 15 parsel inar plani Örneği

5870 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Gözetlik Elektronik İmza ile onaylanmıştır. Erişim tarihi: <http://www.kozlukozel.beel.tr/ichb/ogrenci/goruzluk/abresinden>, 118731 doküman no. 5c 050510AC40RB sorularına kodu ya da İngilizce karşılığı ile yapılabilir.



Herzogenpeterstr. Fabienne Karim Gülsay Cad. No.2 Sushkoy-35140N113.
Telefon: 2165423000 (0) 1359** E-Post: kadkay@hotmail.com Web: www.kadkay.be
C-post: plus proje@kadkay.be Internet adres: www.kadkay.be

Mathew N. N. For SCS, ET

120

Ek 5: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		D/78-9957		İşbu yapıda Türk standardına uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabulde veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.				
1. Ruhsatın verildiği kurum	KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsat Tarihi	26-7-1996	3. Ruhsat Numarası	96-9-3			
4. Ruhsatın verildiği maddesi	Yeni yapı	5. Mahalle	Hecidiye	6. Pafta No	155/1			
7. Ada No	979	8. Parsel No	15					
9. İnşaat başlama tarihi	13.5.1996	10. İnşaat durumu numarası	96/6566	11. İskan No	Kaloriferli			
12. Yaka No		13. Yaka Adı	Doğalgaz					
14. Tapu tescil belgesi/vergi durumu	KADIKÖY TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	15. Tapu tescil belgesi tarihi	16.07.1996	16. Tapu tescil belgesi numarası	96/10184			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
17. Adı Soyadı/Özellik	Rıdvan ÇELİKEL	18. Adı Soyadı/Özellik	Emar Mühendislik Sa- hayi ve Ticaret Limited Şirketi.	19. Kurum sicil numarası	96/299			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		21. Vergi dairesi adı	Kadıköy	22. Vergi dairesi sicil numarası	3339860050			
23. Adres		24. Adres	Şaşkınbakkal Karakol sokak, Kulan Apt. NO: 1/1	25. Adres	Erenköy.			
26. Yapının her bir biriminin kullanım amacı	Konut	27. Birim sayısı	1	28. Birim alanı (m ²)	394			
29. Birim alanı (m ²)	1	30. Birim alanı (m ²)	2	31. Birim alanı (m ²)	3			
32. Birim alanı (m ²)	4	33. Birim alanı (m ²)	5	34. Birim alanı (m ²)	6			
35. Birim alanı (m ²)	7	36. Birim alanı (m ²)	8	37. Birim alanı (m ²)	9			
38. Birim alanı (m ²)	10	39. Birim alanı (m ²)	11	40. Birim alanı (m ²)	12			
41. Birim alanı (m ²)	13	42. Birim alanı (m ²)	14	43. Birim alanı (m ²)	15			
44. Birim alanı (m ²)	16	45. Birim alanı (m ²)	17	46. Birim alanı (m ²)	18			
47. Birim alanı (m ²)	19	48. Birim alanı (m ²)	20	49. Birim alanı (m ²)	21			
50. Birim alanı (m ²)	22	51. Birim alanı (m ²)	23	52. Birim alanı (m ²)	24			
53. Birim alanı (m ²)	25	54. Birim alanı (m ²)	26	55. Birim alanı (m ²)	27			
56. Birim alanı (m ²)	28	57. Birim alanı (m ²)	29	58. Birim alanı (m ²)	30			
59. Birim alanı (m ²)	31	60. Birim alanı (m ²)	32	61. Birim alanı (m ²)	33			
62. Birim alanı (m ²)	34	63. Birim alanı (m ²)	35	64. Birim alanı (m ²)	36			
65. Birim alanı (m ²)	37	66. Birim alanı (m ²)	38	67. Birim alanı (m ²)	39			
68. Birim alanı (m ²)	40	69. Birim alanı (m ²)	41	70. Birim alanı (m ²)	42			
71. Birim alanı (m ²)	43	72. Birim alanı (m ²)	44	73. Birim alanı (m ²)	45			
74. Birim alanı (m ²)	46	75. Birim alanı (m ²)	47	76. Birim alanı (m ²)	48			
77. Birim alanı (m ²)	49	78. Birim alanı (m ²)	50	79. Birim alanı (m ²)	51			
80. Birim alanı (m ²)	52	81. Birim alanı (m ²)	53	82. Birim alanı (m ²)	54			
83. Birim alanı (m ²)	55	84. Birim alanı (m ²)	56	85. Birim alanı (m ²)	57			
86. Birim alanı (m ²)	58	87. Birim alanı (m ²)	59	88. Birim alanı (m ²)	60			
89. Birim alanı (m ²)	61	90. Birim alanı (m ²)	62	91. Birim alanı (m ²)	63			
92. Birim alanı (m ²)	64	93. Birim alanı (m ²)	65	94. Birim alanı (m ²)	66			
95. Birim alanı (m ²)	67	96. Birim alanı (m ²)	68	97. Birim alanı (m ²)	69			
98. Birim alanı (m ²)	70	99. Birim alanı (m ²)	71	100. Birim alanı (m ²)	72			
75. İnşaat toplam maliyeti (para birimi)						76. İnşaat yılı	77. İnşaat arazi değeri	78. Toplam maliyet (para birimi)
7.304.750.000.-						1996		
79. İdareci cinsi						80. İdareci cinsi	81. İnşaatın yapıldığı	82. İnşaatın yapıldığı
B.A.K.						15 cm. 181		
83. İdareci cinsi						84. İdareci cinsi	85. İnşaatın yapıldığı	86. İnşaatın yapıldığı
yalatımlı dolgu elemanı.								
RUHSATLI PROJELER						FENNİ MÜSULUN (T.U.S.)		
87. Mimar proje						88. Mimar proje		
5.07.1996-96/8790						Remzi KOŞAR MÜHENDİS		
89. Statik proje						90. Statik proje		
5.07.1996-96/8790						Caferaga mah. Dr. Esat Işık cad, No:143/1 Kadıköy		
91. Tesisat projesi						92. Tesisat projesi		
4.07.1996-21052						İst. Büyük Şehir Bel. Bşk. 8.07.1996 gün, 030157 sayılı		
93. Doğru ölçüm						94. Doğru ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
95. Harita ölçüm						96. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
97. Harita ölçüm						98. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
99. Harita ölçüm						100. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
101. Harita ölçüm						102. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
103. Harita ölçüm						104. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
105. Harita ölçüm						106. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
107. Harita ölçüm						108. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
109. Harita ölçüm						110. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
111. Harita ölçüm						112. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
113. Harita ölçüm						114. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
115. Harita ölçüm						116. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
117. Harita ölçüm						118. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
119. Harita ölçüm						120. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
121. Harita ölçüm						122. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
123. Harita ölçüm						124. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
125. Harita ölçüm						126. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
127. Harita ölçüm						128. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
129. Harita ölçüm						130. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
131. Harita ölçüm						132. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
133. Harita ölçüm						134. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
135. Harita ölçüm						136. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
137. Harita ölçüm						138. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
139. Harita ölçüm						140. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
141. Harita ölçüm						142. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
143. Harita ölçüm						144. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
145. Harita ölçüm						146. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
147. Harita ölçüm						148. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
149. Harita ölçüm						150. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
151. Harita ölçüm						152. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
153. Harita ölçüm						154. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
155. Harita ölçüm						156. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
157. Harita ölçüm						158. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
159. Harita ölçüm						160. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
161. Harita ölçüm						162. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
163. Harita ölçüm						164. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
165. Harita ölçüm						166. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
167. Harita ölçüm						168. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
169. Harita ölçüm						170. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
171. Harita ölçüm						172. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
173. Harita ölçüm						174. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
175. Harita ölçüm						176. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
177. Harita ölçüm						178. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
179. Harita ölçüm						180. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
181. Harita ölçüm						182. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
183. Harita ölçüm						184. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
185. Harita ölçüm						186. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
187. Harita ölçüm						188. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
189. Harita ölçüm						190. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
191. Harita ölçüm						192. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
193. Harita ölçüm						194. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
195. Harita ölçüm						196. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
197. Harita ölçüm						198. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
199. Harita ölçüm						200. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
201. Harita ölçüm						202. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
203. Harita ölçüm						204. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
205. Harita ölçüm						206. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
207. Harita ölçüm						208. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
209. Harita ölçüm						210. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
211. Harita ölçüm						212. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
213. Harita ölçüm						214. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
215. Harita ölçüm						216. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
217. Harita ölçüm						218. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
219. Harita ölçüm						220. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
221. Harita ölçüm						222. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
223. Harita ölçüm						224. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
225. Harita ölçüm						226. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
227. Harita ölçüm						228. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
229. Harita ölçüm						230. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
231. Harita ölçüm						232. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
233. Harita ölçüm						234. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
235. Harita ölçüm						236. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
237. Harita ölçüm						238. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
239. Harita ölçüm						240. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
241. Harita ölçüm						242. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
243. Harita ölçüm						244. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
245. Harita ölçüm						246. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
247. Harita ölçüm						248. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
249. Harita ölçüm						250. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
251. Harita ölçüm						252. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
253. Harita ölçüm						254. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
255. Harita ölçüm						256. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
257. Harita ölçüm						258. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
259. Harita ölçüm						260. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
261. Harita ölçüm						262. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
263. Harita ölçüm						264. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
265. Harita ölçüm						266. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
267. Harita ölçüm						268. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
269. Harita ölçüm						270. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
271. Harita ölçüm						272. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
273. Harita ölçüm						274. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
275. Harita ölçüm						276. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
277. Harita ölçüm						278. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
279. Harita ölçüm						280. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
281. Harita ölçüm						282. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
283. Harita ölçüm						284. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
285. Harita ölçüm						286. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
287. Harita ölçüm						288. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
289. Harita ölçüm						290. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
291. Harita ölçüm						292. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
293. Harita ölçüm						294. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
295. Harita ölçüm						296. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
297. Harita ölçüm						298. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
299. Harita ölçüm						300. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
301. Harita ölçüm						302. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
303. Harita ölçüm						304. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
305. Harita ölçüm						306. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
307. Harita ölçüm						308. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
309. Harita ölçüm						310. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
311. Harita ölçüm						312. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
313. Harita ölçüm						314. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
315. Harita ölçüm						316. Harita ölçüm		
231 m ³						231 m ³		
317. Harita ölçüm								

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR						
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987						
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi						
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
Eğitim Durumu	- Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-), Yüksek Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans - Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu - Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim						
Çalışmalar/Projeler	- Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer) - Kıraç Bölgesi 18. madde uygulaması çalışması (Gözlem Harita, İstanbul, 2008, Stajyer) - Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları						
İş Tecrübesi	<table><tr><td>2011- 2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2013-2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı</td></tr></table>	2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı
2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı						
Seminer ve Kurslar	- İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, (2010) - İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010) - Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013) - Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)						
Yabancı Dil	- İngilizce - İspanyolca						

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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 : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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: 16.09.2019

Belge No: 2019-02.5381

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan