



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
GÖZTEPE MAHALLESİ
400 ADA 52 PARSEL
2 ADET MESKEN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR ÖZETİ		
Müşteri Adı	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.	
Raporu Hazırlayan	Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Numarası	Ö.SPK-2021-00002	
Rapor Tarihi.	24.12.2021	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	İSTANBUL	
İlçe	Kadıköy	
Mahalle	GÖZTEPE	
Ada/Parsel Numarası	400/52	
Ana Gayrimenkul Niteliği	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI	
İmar Durumu	Bölüm 4.4 de ayrıntılı olarak anlatılmıştır.	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	983.04	
Mevcut Kullanım	DAİRE	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.12.2021	
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	6.460.000,00 TL	Altı milyondört yüz altmış bin.-TL
Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	7.622.800,00 TL	Yedimilyonaltı yüz yirmi iki bin sekiz yüz.-TL
Yasal Durum Değeri (USD)*	494.428 USD	Dört yüz doksan dört bin dört yüz yirmi sekiz.-USD
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	6.960.000,00 TL	Altı milyondokuz yüz altmış bin.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	8.212.800,00 TL	Sekiz milyon iki yüz on iki bin sekiz yüz.-TL
Mevcut Durum Değeri (USD)*	532.696 USD	Beş yüz otuz iki bin altı yüz doksan altı.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	29.000,00 TL	Yirmidokuz bin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	2.219 USD	İki bin iki yüz dokuz.-USD

*21.12.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 13,0135 TL, 1 USD Satış: 13,0656 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi.....	3
1.2 Rapor Numarası	3
1.3 Rapor Türü	3
1.4 Şirket Bilgileri	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
1.8 Değerleme Tarihi	4
1.9 Dayanak Sözleşme	4
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	6
2.1 Demografik Veriler.....	6
2.2 Ekonomik Veriler.....	6
3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
3.1 Pazar Yaklaşımı.....	8
3.2 Gelir Yaklaşımı.....	8
3.3 Maliyet Yaklaşımı	9
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	11
4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi	11
4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri	13
4.3 Kadastral Durum	13
4.4 İmar Durumu.....	13
4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	14
4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler	15
4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler	15
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	16
5. DEĞER TAKDİRİ	18
5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar	18
5.2 Emsal Araştırması.....	18
5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü	20
6. SWOT ANALİZİ	22
7. RAPOR EKLERİ	23



1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Rapor Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel 30 ve 31 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazların tamamının pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 17.03.2021 tarihinde kurulmuş, Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 09.11.2021 tarihi itibarıyla değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apartmanı No:9/7 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.tepetasinmaz.com olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.



1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor Şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat SÖZER tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet GENÇ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylanmıştır.

1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel 30 ve 31 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazların pazar değeri tespitidir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşme

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, 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 şirketimizce oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür.

2.2 Ekonomik Veriler

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4’ten %9,8’e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) gıda fiyatlarındaki artışların hız kesmesiyle piyasa beklentilerinin hafif altında artış göstermiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %1,3 olurken yıllık enflasyon %19,6’ya yükselmiştir. Eylül’de mal fiyatlarında yıllık enflasyon yatay kalırken, hizmetlerde yükseliş sürmüştür. Öte yandan, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) Mayıs 2020 sonrası ilk kez gerileme kaydetmiştir. Eylül’de Yi-ÜFE bir önceki aya göre %1,5 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0’e inmiş ve ÜFE-TÜFE farkı 24,4 yüzde puana gerilemiştir. Ağustos ayında ihracat ithalattan hızlı artmaya devam ederken dış ticaret açığının gerilediği görülmüştür. Ağustos



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ayında ihracat yıllık bazda %51,9 artışla 18,9 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 seviyesinde görece yavaş kalan büyüme ile 23,2 milyar dolar olmuştur. Dış ticaret açığı 4,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İlk sekiz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %36,9 artışla 140,2 milyar dolara çıkarken ithalat %25,5 artışla 170,0 milyar dolar olmuş ve böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %9,8 azalarak 29,8 milyar dolara gerilemiştir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



yaklaşımına önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an



evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.



4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel sayılı, 983.04 m² yüzölçümlü “14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI” vasıflı gayrimenkulde 30 ve 31 nolu bağımsız bölümlerdir.

İdari mahalle olarak Caddebostan Mahallesi, Evcet Güresin Sokak üzerinde No: 3 -7 / 30 ve 31 (UAVT 30: 1098800095 / UAVT 31: 2094164379) konumlu olan parsel yaklaşık olarak 40,9718

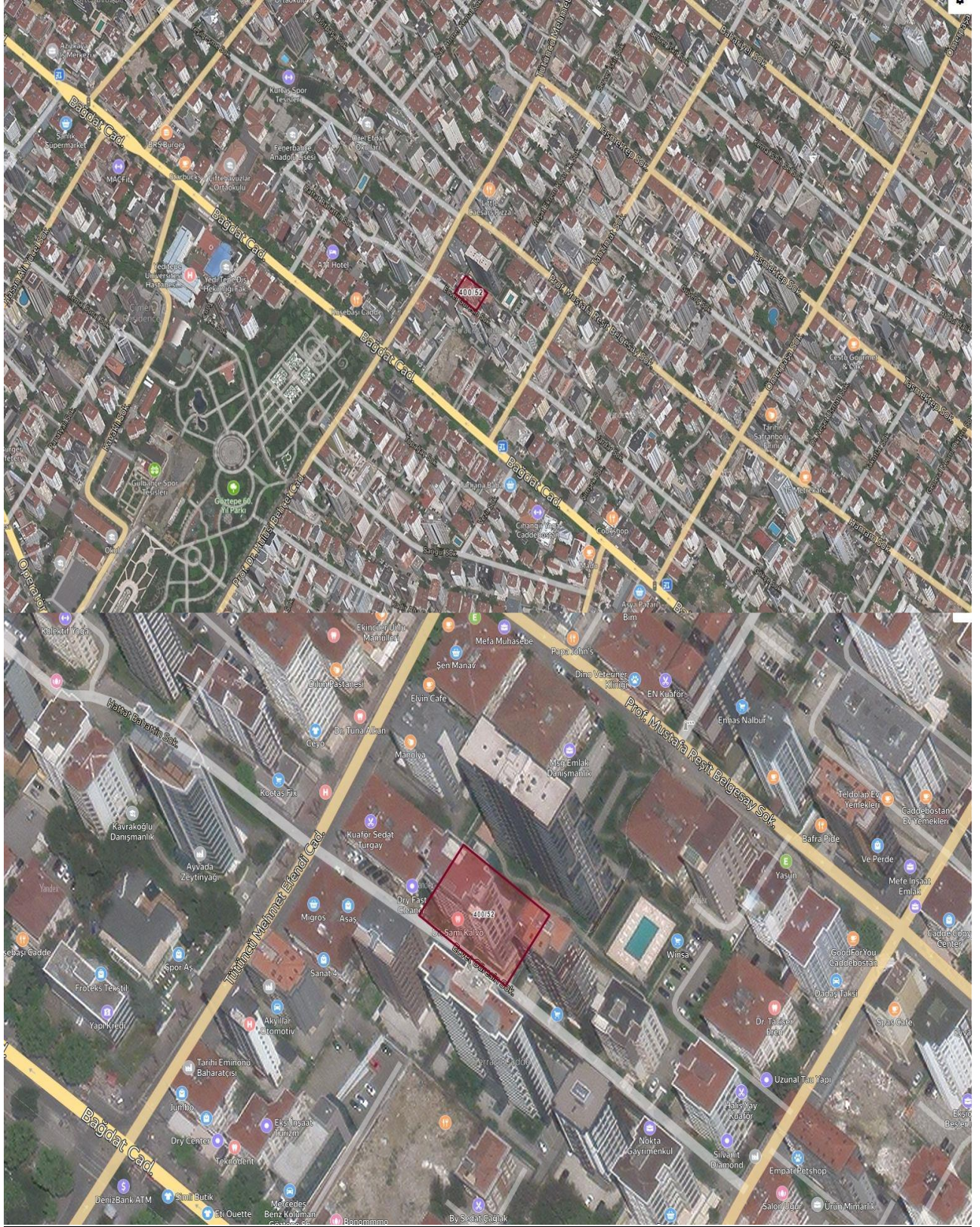
derece enlem ve 29,0621 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak 10-15 katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Yeditepe Üniversite Hastanesi Fenerbahçe Anadolu Lisesi gibi yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

Konum olarak Bağdat caddesine, Göztepe sahiline, Caddebostan sahiline yakın konumludur. Bölgede üst gelir grubuna hitap eden 10-15 katlı mesken amaçlı kullanılan apartmanlar mevcuttur. Bölgede teknik altyapılar tamamlanmış ve kamu hizmetlerinden istifade tamdır.



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 14-12-2021 tarih ve saat 16:42 'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır. Taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde;

* Beyan:KM ne Çevrilmiştir.(07-08-2020 T / 16552 Y)

* Beyan: Yönetim Planı : 26/04/2017 (26-04-2017 / 13927)*Rehinler Hanesinde;*

*Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*Herhangi bir Şerh bulunmamaktadır.

kayıtları bulunmaktadır.

4.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 parsel sayılı, 983,04 m² yüzölçümlü "14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı gayrimenkuldür.

4.4 İmar Durumu

Taşınmaz belediye sınırları içindedir. Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulama, taşınmazın bulunduğu parselin 21.2.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İmar Planı paftasında 983,04 alanı olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal: 2,07 H.Max:15 Kat TAKS:0,35 şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KADIKÖY BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü Sayı: 47592		T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ İsim: TAPU MALIKI İlgi: 24/08/2016 Tarih ve 47592 sayılı Dilekçe Karşılıktır.	
1- İmar Durumu, Meri İmar Planı ve İmar Mevzuatı na uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir. 2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu imar durumuna göre hiç bir hak iddia edilemez. 3- Meri yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, aplikasyon krokisi, inşaat istikamet rolevesi, kot kesit, ağaç revizyonu v.b. belgeler alınacaktır. 4- Proje ile müracaat sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce onaylanacak kanal projesi eklenecektir.			
-PLAN NOTU EKLEDİR İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 30/07/1998-842 Sayılı Kararı ve 28/03/1996 tasdikli otopark planında 2. bölgede kalmakta olup, yönetmeliğe göre saptanan beher otopark yeri ücreti alınacaktır. -Ağaç Revizyonu Yapılmadan ve Kot Kesit Alınmadan Uygulama Yapılamaz. -Parsel Zemin Etütleri, 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporu verilerine göre yapılacaktır. (*)16.02.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği ile hmaks:15 kat sınırı getirilmiştir.			
Plan Tarihi: 11.5.2005 Ölçeği: 1/1000 Plan Adı: KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTODİYALU ARSA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE EYLAND TADİLLERİ		YAPILANMA ŞARTLARI	
Bina Geniliği: MIN.6M On Bahçe: MIN.5M Yan Bahçe: MIN.4M Arka Bahçe: MIN.4M Kot Alınacak Nokta: PLAN NOTU		Bina Yüksekliği: H.SERBEST* Bina Derinliği: YÖNETMELİK İnşaat Nizamı: AYRIK Kat Alanı Katsayısı: MAX KAKS:2.07 Taban Alanı Katsayısı: MAX TAKS:0.35	
İlçesi: KADIKÖY Mahalle: CADEBOSTAN Tapu Pafta: 104 Ada: 400 Parsel: 52 Yüzölçümü: 983,04 m ²		İmar Planında Tahsis Edildiği Alan: KONUT ALANI 5 yıllık İmar Programına Dahil Olup Olmadığı: Dahildir. / Degildir. X İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur. Raportör: SUREYYA KOTAN Büro Şefi V: NİLÜFER SELET Müdür V: NİLGÜN CANATAR İmza: [Signatures] Tarih: 25/08/2016	

JOSYANA KALACAK

4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu meskenlerin bulunduğu bina 983,04 m² alanlı parsel üzerine betonarme tarzda inşa edilmiştir. Bina 3Bodrum + Zemin + 11 Normal + Çatı kattan oluşmaktadır. Onaylı Projesine göre göre binaların 3. Ve 2. bodrum katında kapalı otopark; 1. Bodrum katında 1 adet mesken, kapıcı dairesi ve ortak alanlar; zemin katta 2 adet mesken ve bina girişi; 1.kat ve 11.kat aralığında her katta 3`er adet mesken olmak üzere, toplam 33 bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi zemin kattan ve güney cepheden sağlanmakta; bina giriş holü zeminleri, merdiven basamakları ve kat sahanlıkları mermer kaplı, merdiven kovası duvarları plastik boyalı, bina dış cephesi sıva üzeri plastik boyalıdır. Merkezi sistem kömür yakıtlı kaloriferli, yapıda asansör bulunmaktadır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
 Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 30 bağımsız bölüm numaralı "Daire" vasıflı taşınmaz kullanım alanı yaklaşık 65 m² olup, salon, oda, mutfak, 2 balkon, banyo+wc ve antre mahallerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak balkonların salon, mutfak ve oda hacimlerinde dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazların giriş holü döşemesi seramik kaplı, salon ve odaların döşemeleri laminat parke kaplı ve tüm bu hacimlerin duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İçerisinde ahşap dolapları ve mermer tezgâhı bulunan mutfağın döşemesi seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo ile WC döşemeleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazların ana giriş kapısı çelik kapı, iç kapı doğramaları ahşap yağlı boya ve pencere doğramaları PVC imalattır. Dairede ısıtma doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi (kombi sistem) ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 31 bağımsız bölüm numaralı "Dubleks Daire" vasıflı taşınmaz kullanım alanı yaklaşık 120,00 m²+ 12,00 m² olup, göre normal katta salon+oda, mutfak, 3 balkon, banyo+wc ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt 65 m²; çatı katında oda ve brüt alana dahil edilemeyen teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt 10,00 m² ve 14,00 m² teras alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak balkonların salon, mutfak ve oda hacimlerinde dahil edildiği; çatı katında çatı arası boşlularından yaklaşık 45,00 m² alanın meskene dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazların giriş holü döşemesi seramik kaplı, salon ve odaların döşemeleri laminat parke kaplı ve tüm bu hacimlerin duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İçerisinde ahşap dolapları ve mermer tezgâhı bulunan mutfağın döşemesi seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo ile WC döşemeleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazların ana giriş kapısı çelik kapı, iç kapı doğramaları ahşap yağlı boya ve pencere doğramaları PVC imalattır. Dairede ısıtma doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi (kombi sistem) ile sağlanmaktadır.

4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler

A. Proje Bilgileri ve Yapılan İncelemeler

Değerleme konusu taşınmazların Kadıköy Tapu Müdürlüğü ve Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 26.07.2018 tarihli 2018/59322 numaralı mimari projesi incelenmiştir.



Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada / parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında taşınmazın katı, kattaki konumu, bölüm ve planlama olarak projesiyle uyumlu olduğu ancak 31 numaralı bağımsız bölümde çatı piyesinde projeye aykırı imalatlar bulunduğu tespit edilmiştir. Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde mevcut 26.07.2018 tarihli onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan sorgulamada tarafımıza sunulan taşınmazın dosyasında yapılan incelemede herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

B. Yapı Ruhsatı

Değerlemeye konu taşınmazın; Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından, 23.01.2017 tarih ve 65-17sayılı Yeni Yapı Ruhsatı; 07.08.2018 tarih 424-18 Tadilat Yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir. Rapor ekindeki Yeni Yapı Ruhsatı bilgilerine göre:

- ✓ Yapının; yol kotu altı kat sayısının 3 kat, yol kotu üstü kat sayısının 11 kat olduğu görülmüştür.

C. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Değerlemeye konu taşınmazın; Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından 21.09.2018 tarihli 2018/336 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

D. Enerji Kimlik Belgesi

Taşınmaza ait 16.08.2018 tarih Y2234BC779116 Belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

➤ Olumlu Özellikler

- Alt yapı ve ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması
- Tercih edilen lüks konut bölgesinde olması



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- 31 nolu bağımsız bölümün açık manzara avantajlı olması

➤ **Olumsuz Özellikler**

- 31 nolu bağımsız bölümde projeye aykırı imalatlar

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



5. DEĞER TAKDİRİ

5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

5.2 Emsal Araştırması



Emsal-1: Kw Cadde: 0 (216) 414 11 22

Değerleme konusu taşınmaza 750 m mesafede 2 yıllık 7 katlı binanın 7. Katında konumlu 4+1 plan şemalı 220 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 190 m² + teras alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 8.950.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(47.105 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 45.692 TL/m²)

Emsal-2: KOÇOĞLU GAYRİMENKUL & EMLAK DANIŞMANLIĞI: 0 (533) 745 19 71

Değerleme konusu taşınmaza 500 m mesafede 0 yıllık 8 katlı binanın 8. Katında konumlu 4+2 plan şemalı 200 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 160 m² + teras alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 7.650.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(47.812 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 46.378 TL/m²)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Emsal-3: Kw Cadde: 0 (216) 414 11 22

Değerleme konusu taşınmaza 400 m mesafede 3 yıllık 9 katlı binanın 3. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 2.950.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

(45.384 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 44.022 TL/m²)

Emsal-4: Oya Uraz Emlak Danışmanlık: 0 (532) 170 11 43

Değerleme konusu taşınmaza 850 m mesafede 4 yıllık 10 katlı binanın 4. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 2.850.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

(43.846 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 42.531 TL/m²)

Emsal-5: DRN EMLAK: 0 (533) 610 68 42

Değerleme konusu taşınmaza 400 m mesafede 3 yıllık 9 katlı binanın 3. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 2.900.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

(44.615 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 43.277 TL/m²)



5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel sayılı, 983.04 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan binanın 9. Katında 30 ve 10. Katında 31 numaralı bağımsız bölümler “DAİRE” vasıflı gayrimenkullerdir.

Gayrimenkulün değer takdirinde bölgede rapora konu parsel ile benzer konum, nitelik, büyüklük, imar koşulu vb. özelliklerde satılmış/satılık emsal bulunarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu satışta olan gayrimenkuller için istenilen fiyatlar ile satış fiyatları arasında farklılıkların olduğu, benzer yapılaşma şartı, konum ve imar fonksiyonuna sahip parseller için istenilen değerler arasında farklılıkların bulunduğu ve oturmuş istikrarlı bir gayrimenkul pazarının olmadığı tespitleri yapılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre emsal değerleri, emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak taşınmazın birim değeri **30 nolu bağımsız bölüm için 44.000,00 TL/m² ve 31 nolu bağımsız bölüm için 48.000,00 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir. 31 nolu bağımsız bölüme ruhsat ve proje harici alanlar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.



YASAL DURUM DEĞERİ (400 ADA 52 PARSEL)				
	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
30 NOLU BB	65,00 m ²	44.000-TL/m ²	161.200-TL	2.860.000.-TL
31 NOLU BB	75,00 m ²	48.000.-TL/m ²	186.000-TL	3.600.000.-TL
TOPLAM DEĞER			347.200-TL	6.460.000-TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ (400 ADA 52 PARSEL)				
	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
30 NOLU BB	65,00 m ²	44.000-TL/m ²	161.200-TL	2.860.000.-TL
31 NOLU BB	120,00 m ²	34.160-TL/m ²	297.600.-TL	4.100.000.-TL
TOPLAM DEĞER			458.800-TL	6.960.000-TL

Sonuç olarak 400 Ada 52 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan ana gayrimenkul dahilinde 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin güncel pazar değeri **6.960.000,00 TL (Altı milyon dokuz yüz altmış bin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Murat SÖZER
Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404374

Mehmet GENÇ
Sorumlu
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409012



6. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar

- * Değerleme konuş taşınmazların ulaşımı kolay bölgede konumlu olması.
- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgenin ikamet amaçlı yoğun talep gören bölge olması
- * Değerleme konuş taşınmazların Bağdat Caddesine yakın konumda olması

Zayıf Yanlar

- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgenin otopark sıkıntısı olması
- * Değerleme konuş taşınmazlarda projeye aykırı yapılan imalatlar

Fırsatlar

- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmaz değerlerinin artış eğiliminde olması
- * Haydarpaşa-Gebze banliyö hattında yenileme bölgenin erişilebilirliği ve hattın turistik çekiciliği bölgenin önemini ve yoğunluğunu daha da arttırmıştır.

Tehditler

- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgede son yıllarda kentsel dönüşüm çerçevesinde yapılan yeni yapıların daha çok tercih edilmesi
- * 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.



7. RAPOR EKLERİ

✓ Taşınmazın Güncel Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2021-16:42



Kayıd Oluşturan: MEHMET GENÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821925259	20211214-2629-F02779	92525

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	400/52
Taşınmaz Kimlik No:	95919087	AT Yüzölçüm(m2):	983.04
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9//30
Cilt/Sayfa No:	341/33666	Arsa Pay/Payda:	8598/419200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821	-
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 26-04-2017 12:05 - 13927	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
409505653	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-12-2017 41450	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GHsI5C7w6N- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
 Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2021-16:42

**Kayıd Oluşturan: MEHMET GENÇ**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181821925259	20211214-2629-F02779	92525

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	400/52
Taşınmaz Kimlik No:	95919088	AT Yüzölçüm(m2):	983.04
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATIDA PİYESİ OLAN DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10//31
Cilt/Sayfa No:	341/33667	Arsa Pay/Payda:	14210/419200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

1 / 2

Beyan	Yevmiye
....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821 -
....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821 -
Yönetim Planı : 26/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kadıköy - 26-04-2017 12:05 - 13927 -

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
409505654	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-12-2017 41450	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HnurD4vEQY8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Taşınmazın İç ve Dış GörSELLERİ

31 NOLU BB.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Taşınmaza Ait Proje Görselleri

2016/1314

24.07.2018 tarihli E.39498 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğüne yazılı olarak; 15 kat yapılaşma şartlarında 12.12.2016 tarihli E.3070 sayılı toplu yapılaşma şartları çerçevesinde TADILAT (Aşağıdaki şekilde tadilat) 3 Bodrum kat + Zemin kat + 10 Normal katlı + 10 Normal kata bağlı çatı arasıdan KAVUTUN KATI Toplam 33 Bölünmüş Garajlı - Pabel konutlarında kalmaktadır.

Fatma ÖZKAN
Proje ve Uygulama Mimarlığı
Denetçi No: 9546 Oda Sicil No: 10290

Yapı Yaptırmış Mimar Şirketi
Küçükbakkalköy mahallesi Çarşıbaşı cad. Ak Ay Sok.
Ordu Apt. Kat: 2/1 Alibeyli - İstanbul
Tel: 0216 577 4775 Fax: 0216 577 4370
Mimarlık No: 140 000 0290
FATMA ÖZKAN
Mimar
Proje ve Uygulama Mimarlığı

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI SOYADI ÖN VANI	T.C.KİMLİK NO	ODA SİCİL	BÜRO SİCİL	İBB SİCİL
ERHAN ÖZKAN (MİMAR)	27565950380	29047	34-7220	20991

İMZA / KAŞE

Mimar
Erhan ÖZKAN
Oda Sicil No: 29047
Büro Sicil No: 34-7220

Oda Sicil No: 29047
Büro Sicil No: 34-7220

DOSYADA KALACAK

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve Ş 70000432-12 ÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İstanbul	KULLANIM AMACI	Konut
İLÇESİ	Kadıköy	BİNA YÜKSEKLİĞİ	38,00
MAHALLE	Göztepe	TOPLAM İNŞAAT ALANI	4958,89
SOKAK	Evet güresin	TASIYICI SİSTEM	BAK
PAFTA	104	KAT ADEDİ	3B+Z+10 KAT
ADA	400	MAX. ACIKLIK	7,34
PARSEL	52	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ	330
MAL SAHİBİ	MELİHA MÜJDE AKÜN KURT İC BİSSE.	YÜZÖLÇÜMÜ	983,04 m ²

RUHSAT PROJESİ

YAPININ CİNSİ -H-SERBEST İRTİFALI YERDE 3 BODRUM + ZEMİN KAT + 10 NORMAL KAT OLAN BAK SİSTEM, KONUT İNŞAATI PROJESİDİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MAHİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJELER gnlü, sayılı İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU ve İMAR MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK ONAYLANMIŞTIR.

PROJE NO: 2016-2018/59322

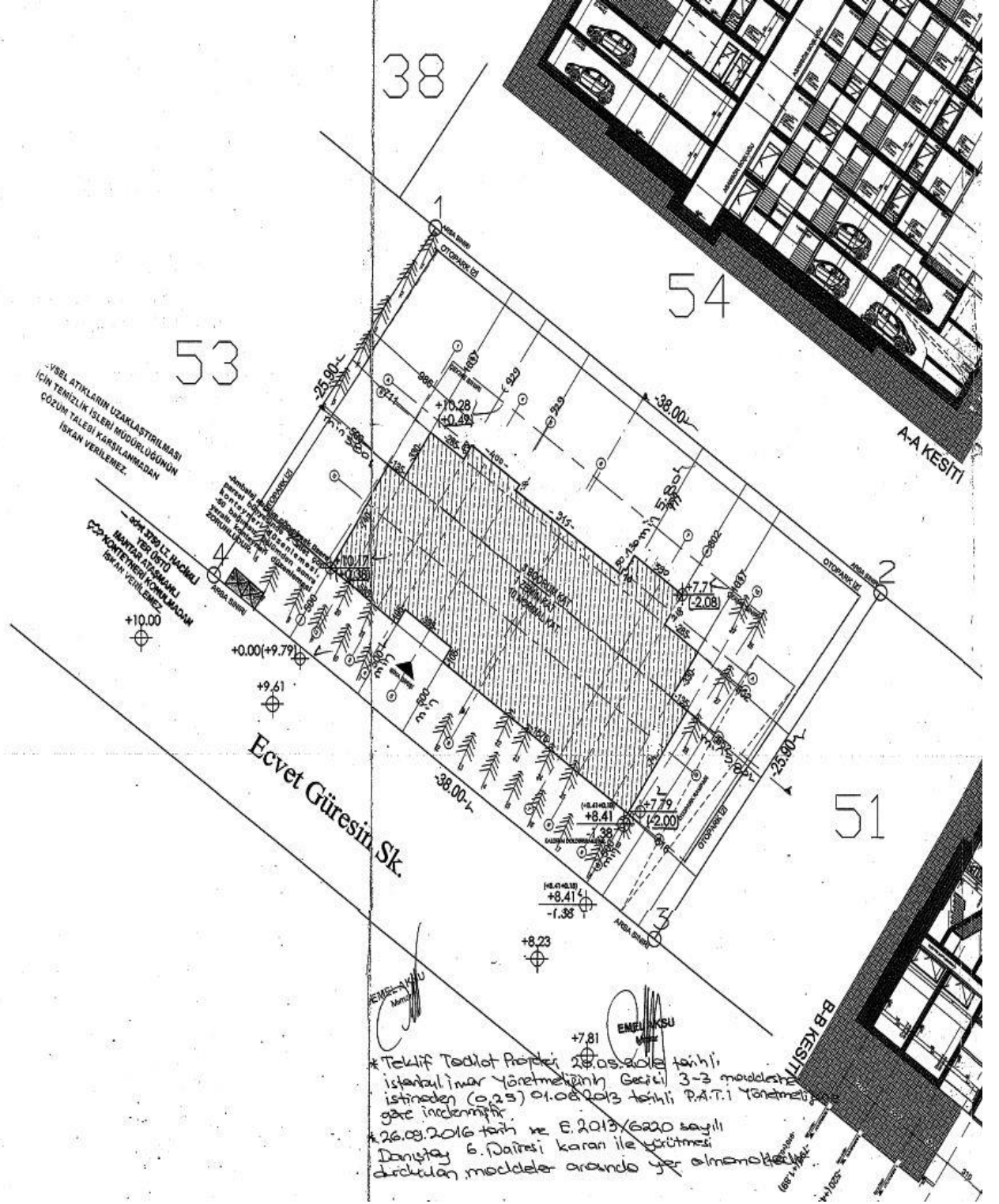
PROJELERİ TASDİK EDEN		PROJELERİ KONTROL EDEN
RUHSAT BÜRO RAPORTÖR	RUHSAT BÜRO SORUMLUSU	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
 ENE AKSU 26/07/2018	 BİRKERİN GÜVEN Mimar 26/07/2018	
STATİK BÜRO RAPORTÖR	STATİK BÜRO SORUMLUSU	

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



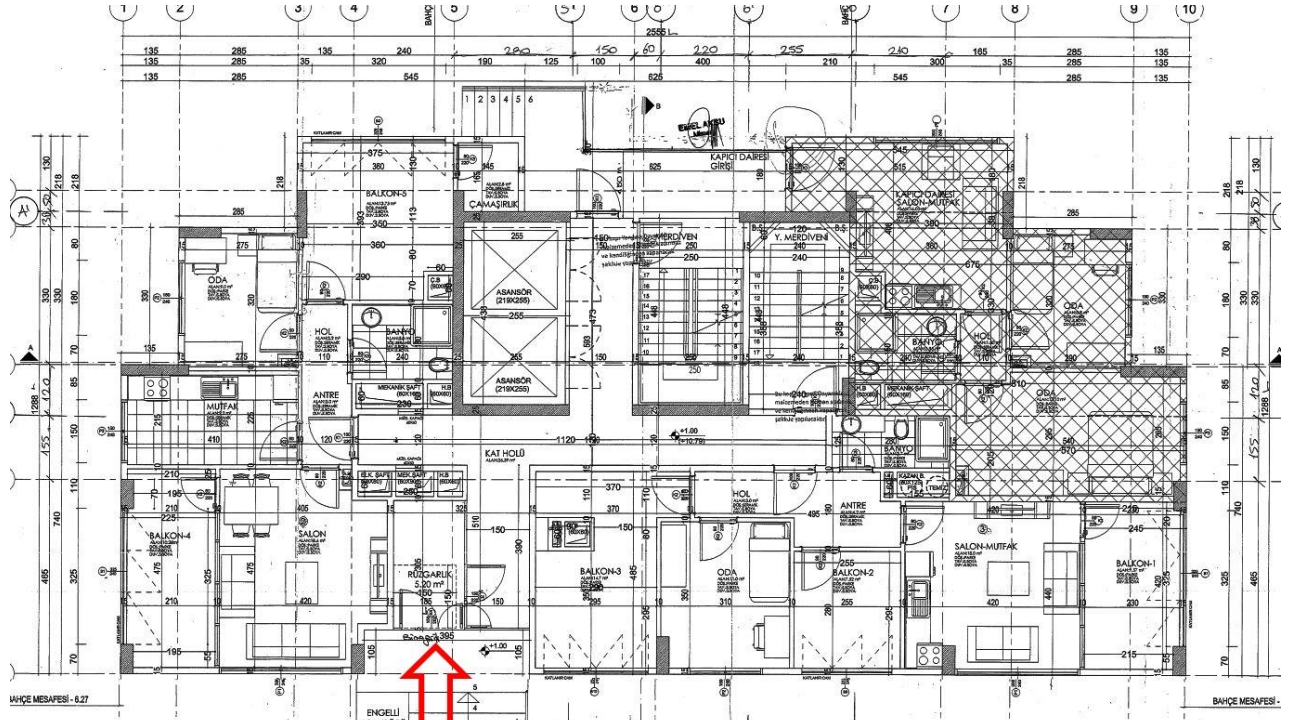
TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

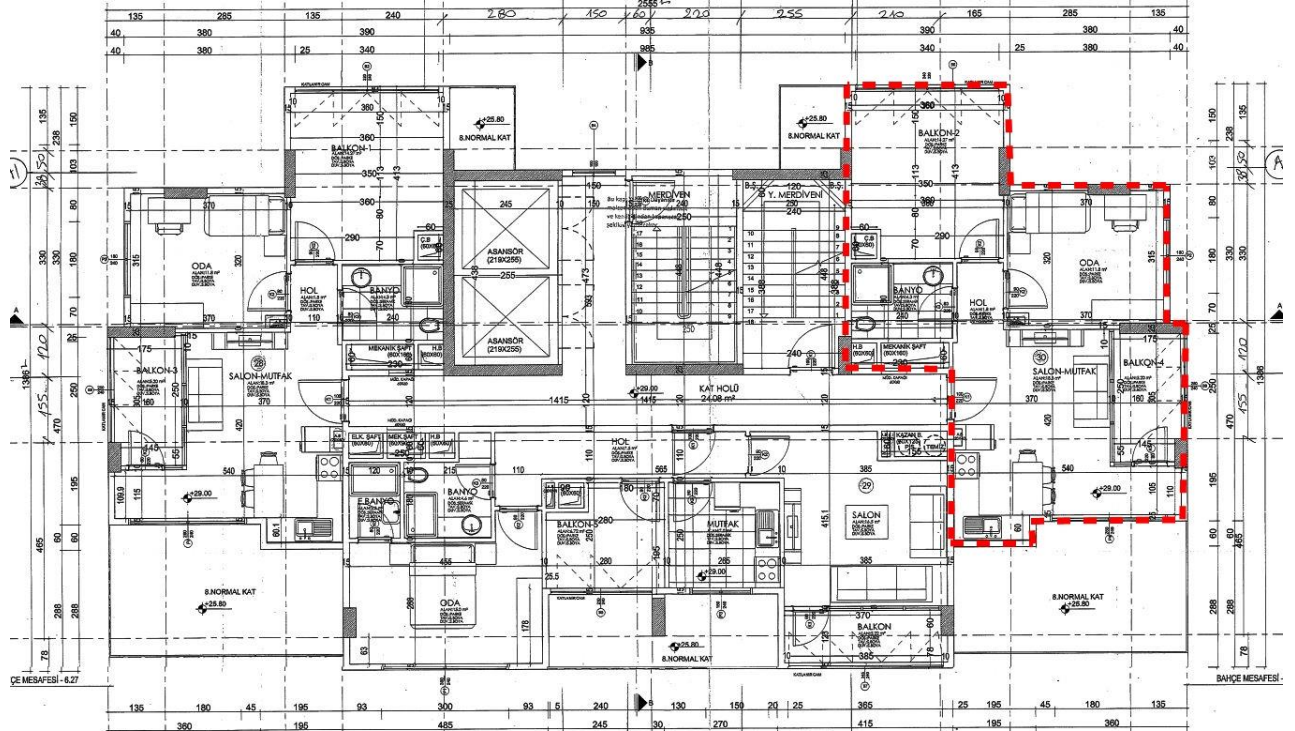
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ										
BAG. B.NO	KATLAR	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİ	ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	NET ALAN	HİSSE	KAT MALIK	DEĞERİ
1	-1 BODRUM KAT	DAİRE								
2	ZEMİN KAT	DAİRE								
3	ZEMİN KAT	DAİRE								
4	1.NORMAL KAT	DAİRE								
5	1.NORMAL KAT	DAİRE								
6	1.NORMAL KAT	DAİRE								
7	2.NORMAL KAT	DAİRE								
8	2.NORMAL KAT	DAİRE								
9	2.NORMAL KAT	DAİRE								
10	3.NORMAL KAT	DAİRE								
11	3.NORMAL KAT	DAİRE								
12	3.NORMAL KAT	DAİRE								
13	4.NORMAL KAT	DAİRE								
14	4.NORMAL KAT	DAİRE								
15	4.NORMAL KAT	DAİRE								
16	5.NORMAL KAT	DAİRE								
17	5.NORMAL KAT	DAİRE								
18	5.NORMAL KAT	DAİRE								
19	6.NORMAL KAT	DAİRE								
20	6.NORMAL KAT	DAİRE								
21	6.NORMAL KAT	DAİRE								
22	7.NORMAL KAT	DAİRE								
23	7.NORMAL KAT	DAİRE								
24	7.NORMAL KAT	DAİRE								
25	8.NORMAL KAT	DAİRE								
26	8.NORMAL KAT	DAİRE								
27	8.NORMAL KAT	DAİRE								
28	9.NORMAL KAT	DAİRE								
29	9.NORMAL KAT	DAİRE								
30	9.NORMAL KAT	DAİRE								
31	10.NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA ÖDASI OLAN DAİRE								
32	10.NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA ÖDASI OLAN DAİRE								
33	10.NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA ÖDASI OLAN DAİRE								
TOPLAM (33) OTUZÜÇ BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR...										

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

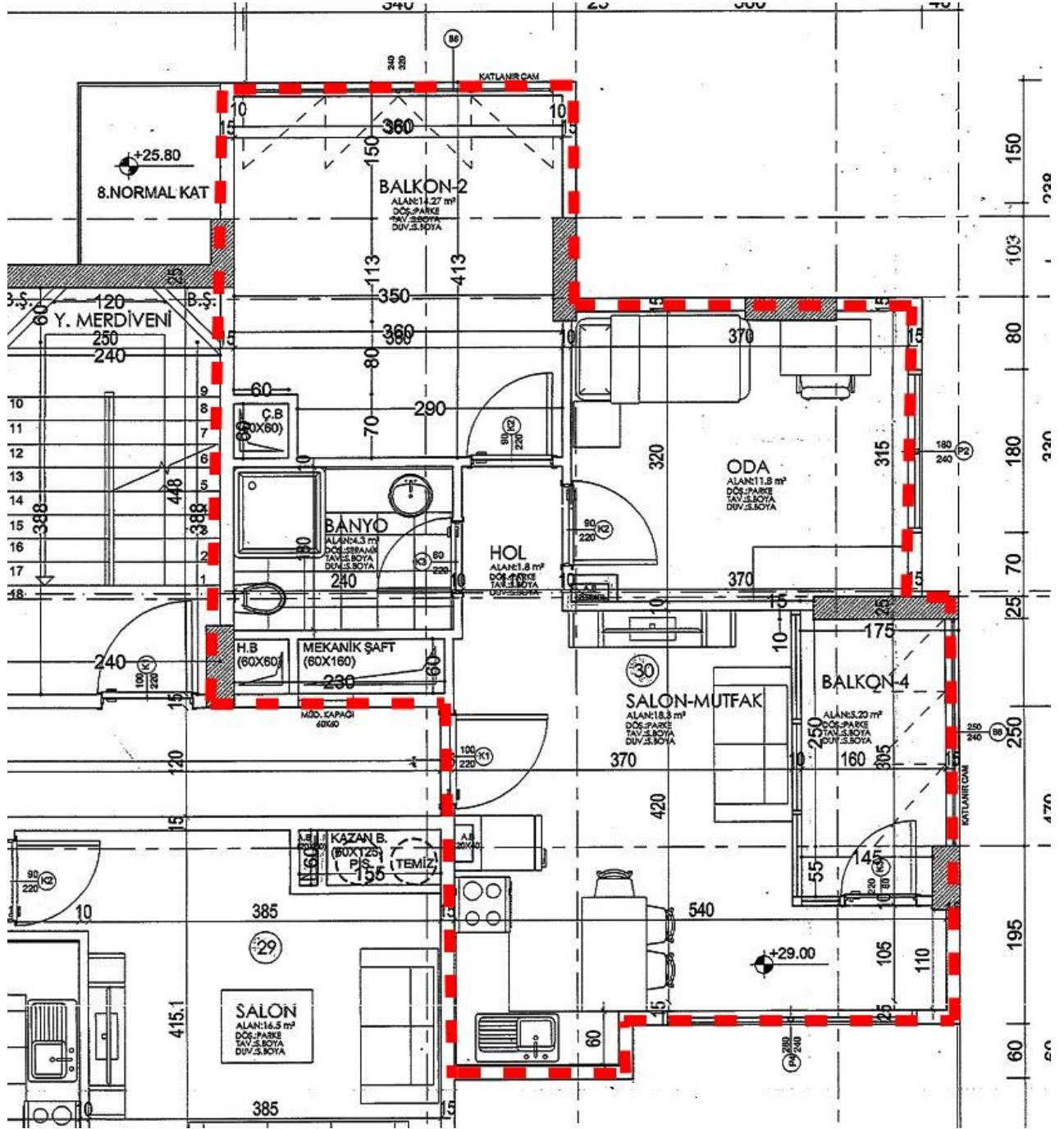
Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



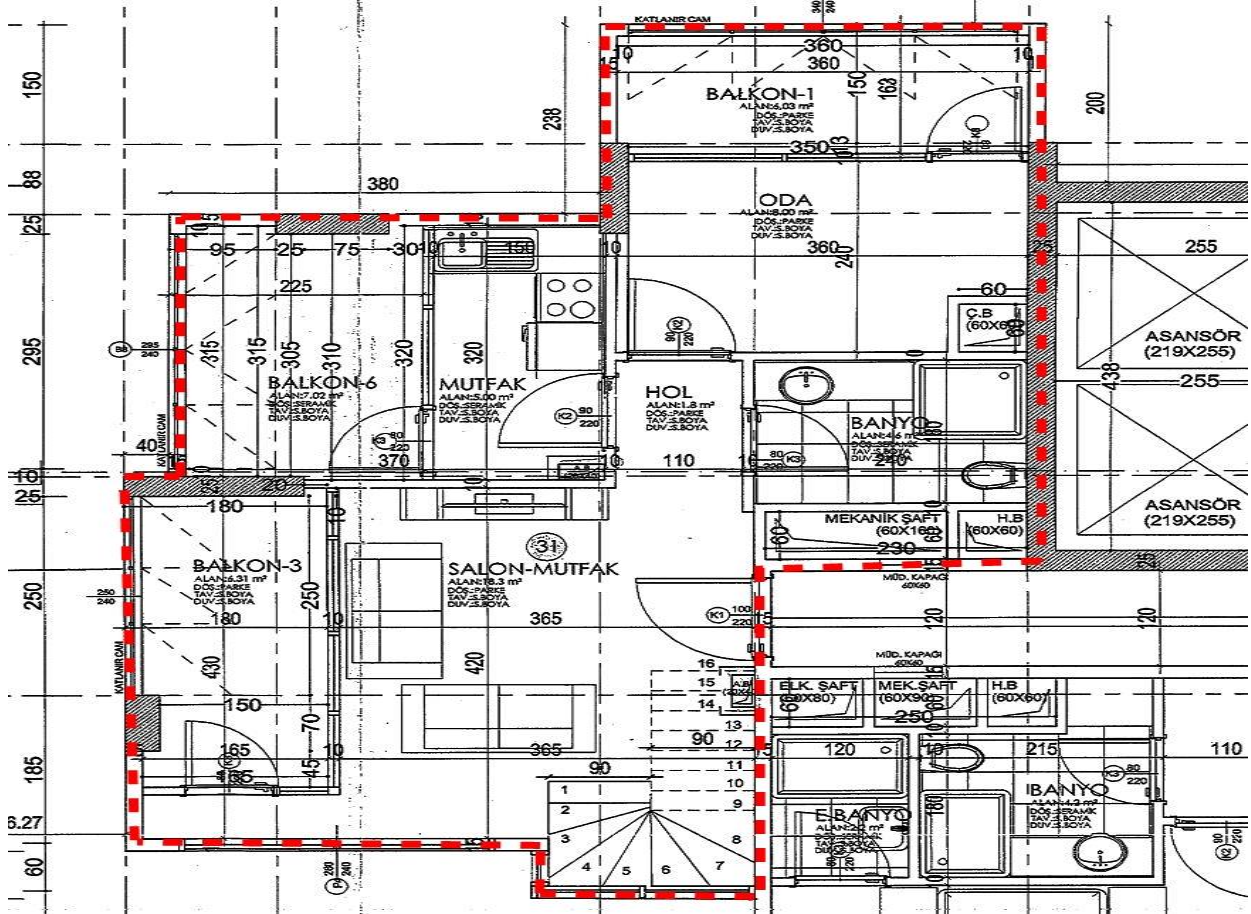
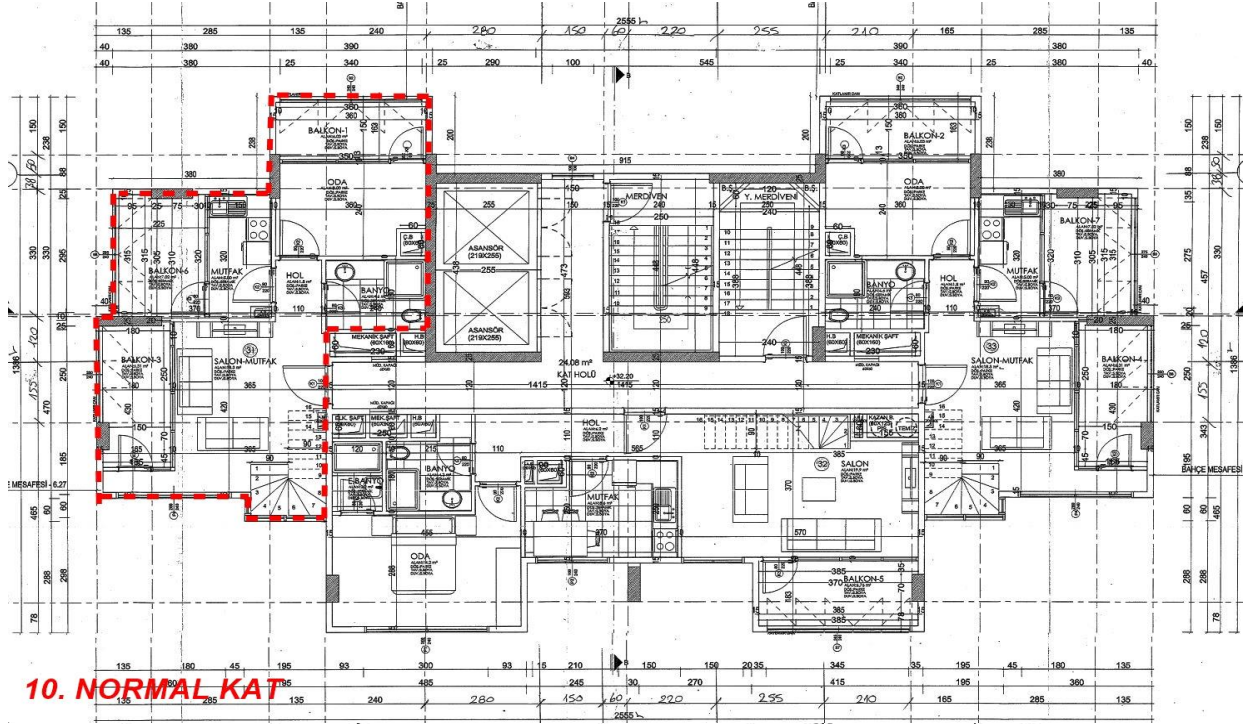
ZEMİN KAT



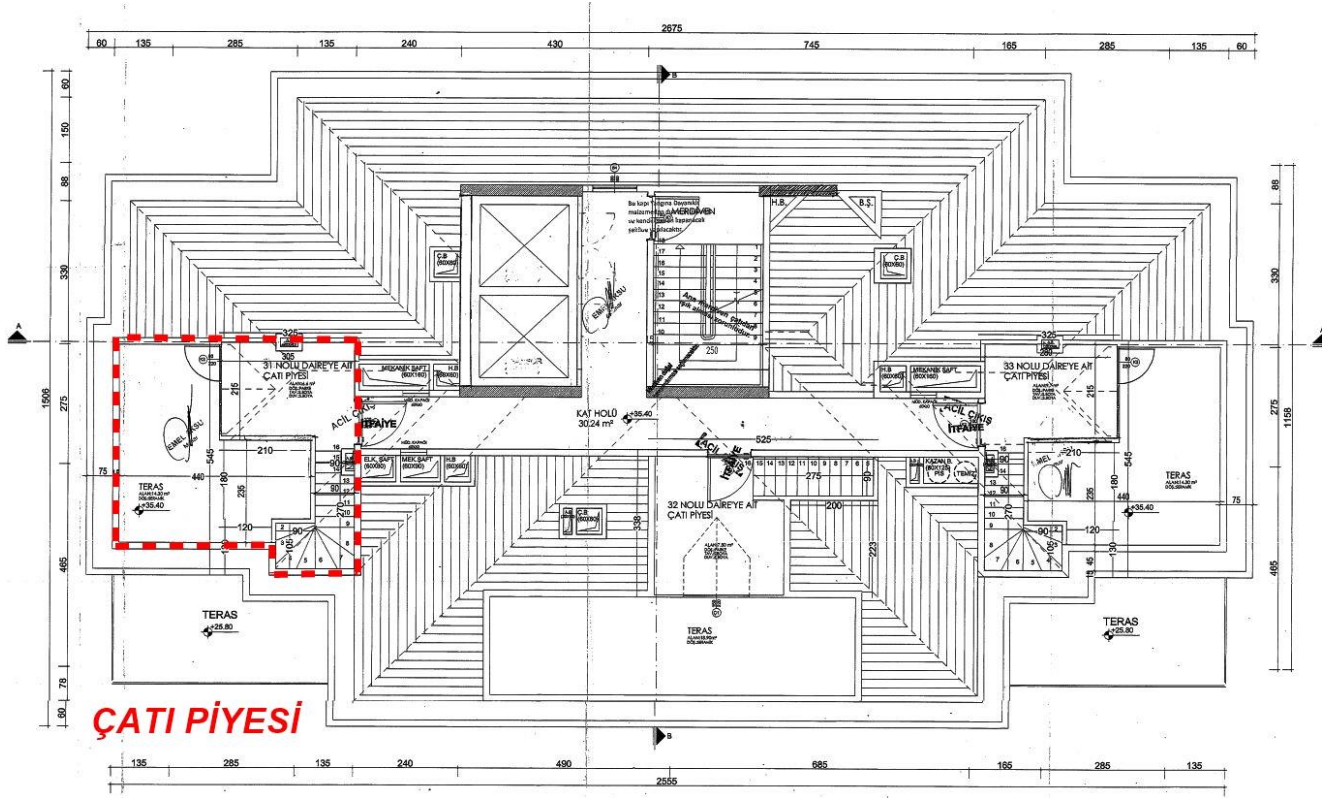
9. NORMAL KAT



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

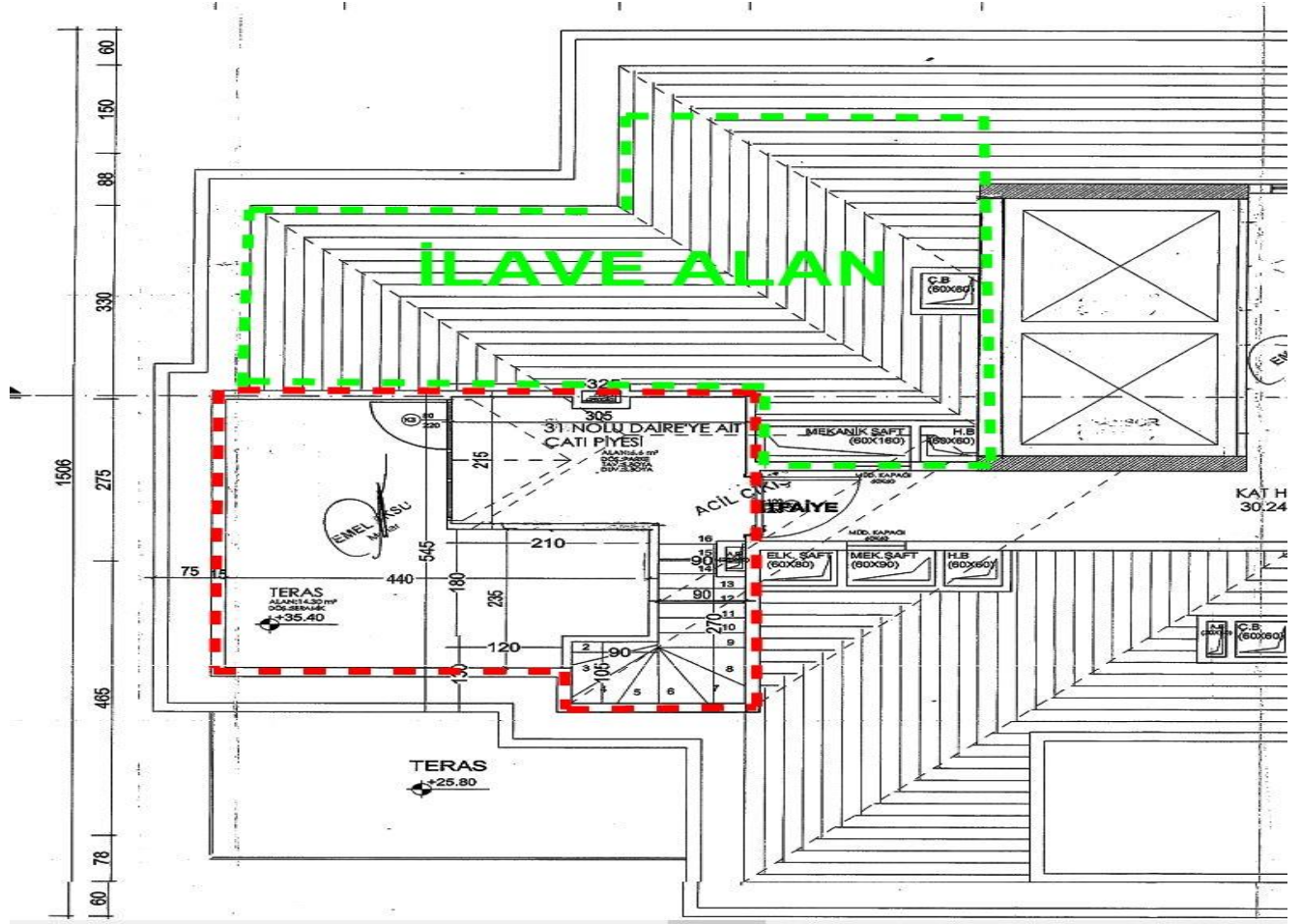


TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



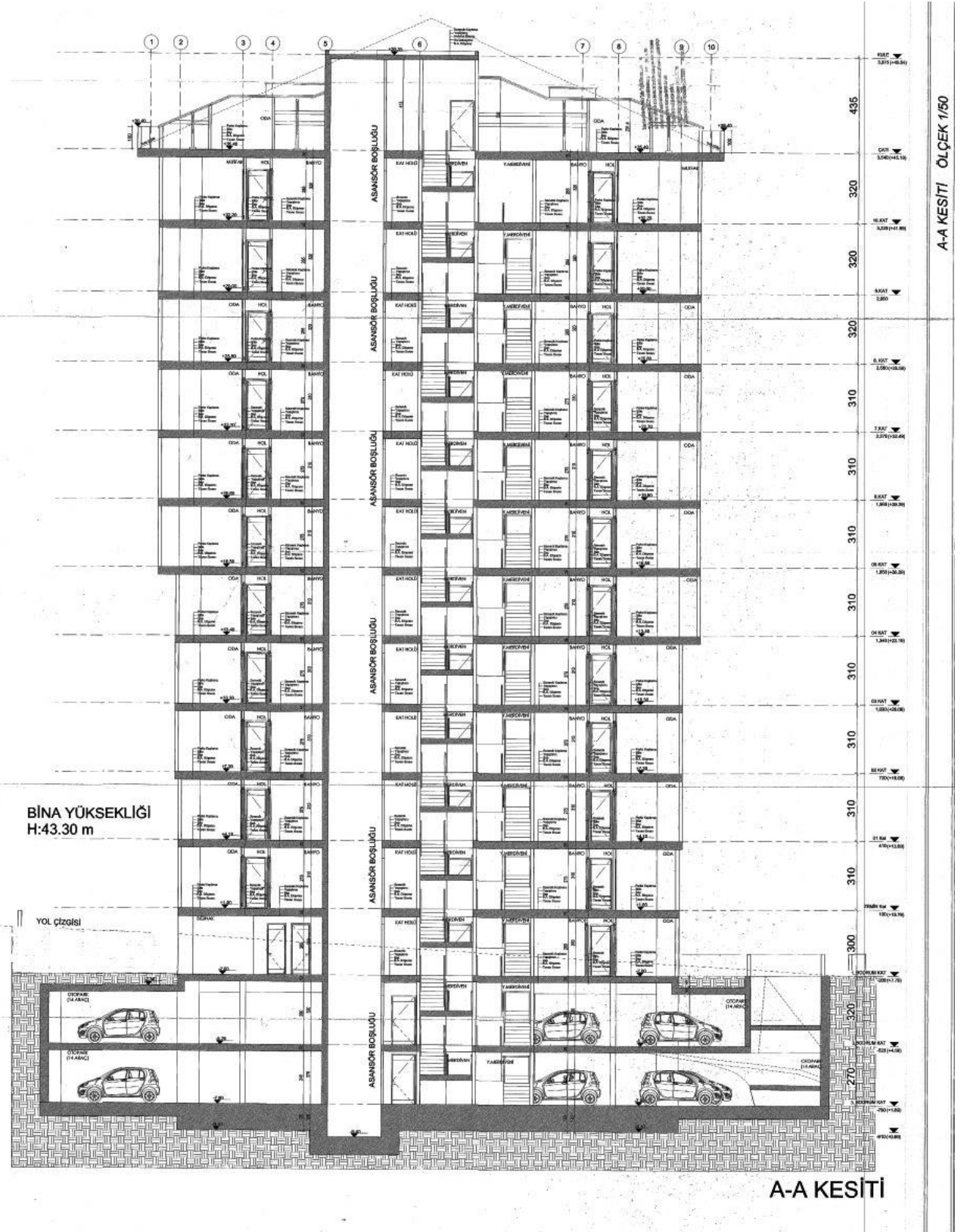
TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



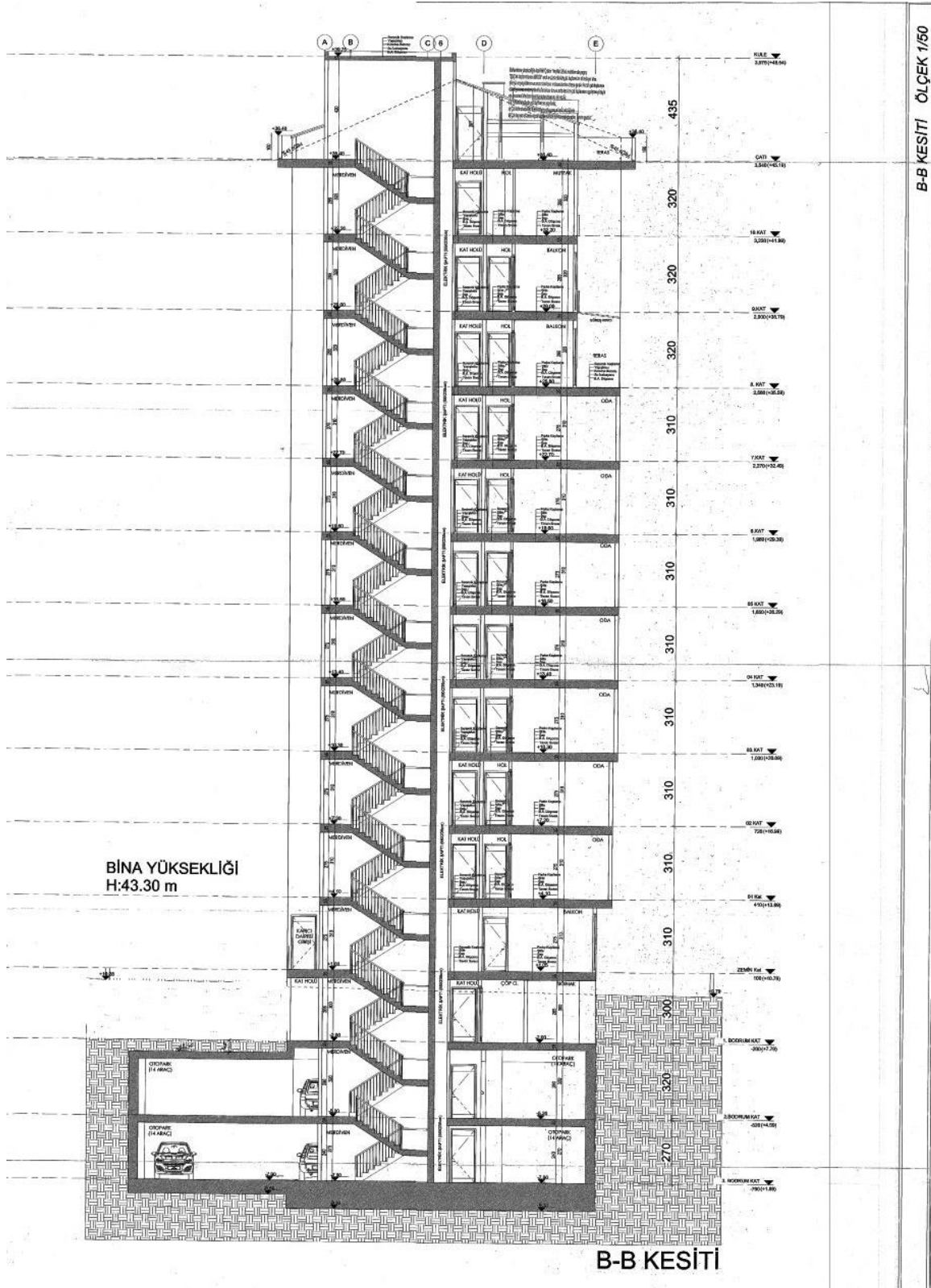
TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

bepTR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.1.2017 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 5.053,36 Ada/Parsel/Pafta: 400 / 52 / 104 UAVT Bina No: 594657785 Adı: MELİHA MÜJDE AKÜN KURT VE HISS Adresi: CADDEBOSTAN MAH. ECVET GÜRESİN SOK. NO: 3 -7 KADIKÖY/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 16.8.2018 Geçerlilik Tarihi: 16.8.2028 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: MELİHA MÜJDE AKÜN KURT VE HISS		

ENERJİ PERFORMANSI
Tüketim ORAN

A 0-39
B 40-79
C 80-99
D 100-119
E 120-139
F 140-174
G 175-...

SERA GAZI EMİSYONU
Oran

A 0-150
B 150-200
C 200-250
D 250-300
E 300-350
F 350-400
G 400-...

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,03

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Ülkesel (1000000 kWh/yıl)	Ulusal (1000000 kWh/yıl)	Ülkesel (1000000 kWh/yıl)	Ulusal (1000000 kWh/yıl)	
Toplam	283.062,85	109,29	0,00	0,00	C
Isıtma	164.929,59	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	43.703,92	16,87	0,00	0,00	C
Soğutma	49.948,04	19,28	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Aydınlatma	24.481,31	9,45	0,00	0,00	B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2234BC779116 Veriliş Tarihi: 16.8.2018 Son Geçerlilik Tarihi: 16.8.2028 İptal Edilen EKB No:	Adı Soyadı: UĞUR ERDEN Firması: VIVENKA MİMARLIK VE TİC. LTD. ŞTİ. Sertifika No: MİMAR 34-0044 İmza:	

Sayfa 1/3

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
CADDEBOSTAN Mah. ECVET GÜRESİN
Sok. No: 3 -7 / 30 KADIKÖY / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:

1098800095

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
CADDEBOSTAN Mah. ECVET GÜRESİN
Sok. No: 3 -7 / 31 KADIKÖY / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:

2094164379

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Şirkete SPK Lisans Belgesi, BDDK Lisans Belgesi, Ticari Sicil Tescil Belgesi



T.C.

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-449.01.01-12844
Konu :Listeye Alma

09.11.2021

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Osmaniye Mah. İsmail Erez Blv.
Özdemir Apt. No:9/7
Bakırköy/İstanbul

İlgi : 09.06.2021 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgide belirtilen yazınızla Şirketiniz, Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunmuştur.

Kurulumuz Karar Organının 04.11.2021 tarih ve 56/1624 sayılı kararıyla talebinizin;

a) Dışardan dijital arşivleme hizmetinin alınacağı anlaşılması nedeniyle Şirketinizin listeye alınması durumunda sermaye piyasası kurumu sıfatını haiz hale geleceği için, VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9 sayılı Tebliğ)"ne tabi hale geleceği, VII-128.9 sayılı Tebliğ'in 26/1'nci maddesinde "Kurum, Kuruluş ve Ortaklıkların birincil ve ikincil sistemlerini yurt içinde bulundurmaları zorunludur" hükmünün yer aldığı, Şirketinizin bu kapsamda listeye alınması ile birlikte VII-128.9 Tebliği'ne uygun hareket etmesi gerektiği hususunda bilgilendirilmesi,

b) Şirketinizin Yönetim Kurulu Başkanının fiilen avukatlık yaptığı dikkate alınarak, Şirketinize "Bağımsızlık" ve "Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar" başlıklı Tebliğ'in 16 ve 17'nci maddelerine uyum için gerekli politikaları oluşturması gerektiği hususlarında bildirilmesi suretiyle olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yuhuna gidilebileceği,

b) Tebliğ'in "Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası" başlıklı 26'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Şirketiniz İnternet sitesinde Şirketinizin ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlarının (bağımsız denetim raporları ve yönetim kurulu faaliyet raporları) yer alması

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: B32FD583-AFC3-4CC5-B19E-3B666E313993

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Danışman: Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,

Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,

İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Silier Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 1/2

Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00

e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

Keş Adresi: spk@ts01.kep.tr

Bilgi için: Hacer Dilek TÜRKER ULUDAĞ

Başuzman

Telefon No: (212) 334 5688



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

gerektiği (Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşları bölümündeki "Düzenlemeler" başlığının "İlke Kararları ve Duyurular" alt başlığında "Sürekli Bilgilendirme Formu" adında taslak bir format bulunmaktadır),

c) Kurulumuzun 24.09.2020 tarih ve 2020/59 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuz Karar Organının 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı kararı uyarınca, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü oldukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAPGDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin İnternet adresi <https://spkuvap.spk.gov.tr> olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkarılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza iletilmesi ve KEP adresinin alınmasını takiben Kurulumuza yapacağımız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca; Şirketiniz lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketiniz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza bildirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: B32FD583-AFC3-4CC5-B19E-3B66E313993

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Ekişeli Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Siner Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL 2/2
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hacer Dilek TÜRKER ULUDAĞ
Başuzman
Telefon No: (212) 334 5688



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İ S T A N B U L

T İ C A R E T O D A S I

F A A L İ Y E T B E L G E S İ

(SİCİL KAYIT SURETİ)

TARİH: 13/11/2021

SİCİL NO : 300409-5 MERSİS: 0051-0859-6300-0001
FİRMA : TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : OSMANİYE MAH. İSMAİL EREZ BULV. ÖZDEMİR APT. NO: 9/7 BAKIRKÖY
MEŞGALE:

1-Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerini, bu değeri etkileyebilecek piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmek. 2- Her türlü menkul ve gayrimenkul mallar hakkında yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ipotekli konut fi nansmanı için ipotek tesisi aşamasında ve ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi aşamalarında kıymet takdirinde bulunmak, değerlendirme faaliyeti yapmak, raporlar düzenlemek. 3- Gayrimenkullerle ilgili proje analizleri yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en verimli ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve araştırmaları yapmak, pazarlama stratejileri belirlemek ve bu hizmetleri sunmak, bölge ekonomisi araştırılmalarında bulunmak, proje yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak, 4- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit etmek, bu konuda rapor yazmak, hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek. 5- İhtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim etmek. 6- Değerleme raporu düzenlenmiş olan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, mukavelesini raporları nı düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesi ve kanuni sürelerince saklanmasını sağlamak. 7-İnşaatların plan proje işlemleri ile ilgili yapı şartnamesinde yer alan koşulların yerine getirilip getirilmediğinin takibini yaparak raporlar hazırlamak ve hakediş raporları düzenlemek. 8- Gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin yapılmasında ve kira bedellerinin belirlenmesinde kat mülkiyeti kanunundan, tapu kütüklerinden, imar planlarından, tapu kadastro teşkilatından, resmi kurumlardan resmi ve özel kurumların bilimsel çalışma yapan kuruluşlarından, bilim adamlarından vb. kaynaklardan

<https://portal.ito.org.tr/belge/HolcpUFongFRGfURKyFY1Q2>

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yararlanmak, araştırmalarda bulunmak. 9- Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi en verimli ve en iyi kullanım değer analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermek Şirket; amaç ve konularını gerçekleştirebilmek için; I-Amacına göre işlerin tanıtımına ve geliştirilmesine ilişkin tüm çalışmalarını yürütür ve piyasa araştırmalarını yapar. 2- Amacına ilişkin yurt içinde ve yurt dışında gerekli ruhsat, izin, öncelik, ihtira beratları alır, devreder ve devralır. 3- Amacına uygun her türlü taahhüde girebilir. 4- Şirketin amacına ulaşabilmesi için makine ve tesislerle, emlak komisyonculuğu faaliyetleri kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkulleri iktisap edebilir, devir ve ferağ edebilir, kiraya verebilir, kiralayabilir, gayrimenkuller üzerinde intifa, süknâ, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı, ipotek tesis edebilir, iktisap devir ve ferağ edebilir. 5- Her türlü menkul malları ve diğer hakları amaç ve konusu ile ilgili her türlü makine ve teçhizat, ulaşım aracı, marka, patent, knowhow, şans haklarını iktisap edebilir, elden çıkarabilir, mahdut aynı veya şahsi haklar ile takyid edebilir. Başkalarının bu tür mal ve haklarını mahdut aynı ve şahsi bir hakka dayanarak kullanabilir veya elde bulundurabilir. Bu haklar üzerinde her türlü tasarruflarda bulunabilir kendi adına tescil ettirebilir üçüncü şahıslara devredebilir kul landırabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir. 6- Özel ihtisas gerektiren konulardaki değerleme talimatları için şirket dışında konusunda uzmanlaşmış kurum kuruluş ve şahıslardan danışmanlık hizmeti alabilir ve değerleme raporu hazırlatabilir. 7- Şirket bünyesinde hazırlanan rapor ve yazılar ile çalışma notlarının muhafazasını sağlar. 8- Şirket lüzumlu görülen menkul ve emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkul malları iktisap edebilir kiraya verebilir başkasından kiralayabilir yahut kiraya verebilir, teminatlı ve teminatsız her türlü istikraz edebilir alacaklarına karşılık rehin veya ipotek alabilir bu ipoteklerin terkinini talep edebilir kanunun tayin ettiği çerçevede dahilinde her türlü teminat alabilir veya verebilir. Özel likit mal varlığına dahil menkul ve gayri menkul mallar üzerinde alacakları lehine veya üçüncü şahıslar lehine rehin veya ipotek tesis edebilir. Kefil olabilir her türlü aynı veya nakdi kefaletini verebilir. 9- Şirket konusu ile ilgili yapacağı yatırımlar ve harcamalar için gerekli olabilecek iç ve dış kredileri dahili ve harici finansman kurumları ile yerli ve yabancı işletmelerden her türlü uzun orta ve kısa vadeli krediler olarak temin edebilir ve bunlarla ilgili tasarruflarda bulunabilir. Emval ve kefalet kredileri temin edebilir bunlar ile ilgili şirket taşınmazları ve iktisadi kıymetleri ipotek ettirebilir. Yapılmış ipotekleri fevkalade ve anasözleşmesinde yazılı olan diğer işler.

DERECESİ : Y

SERMAYE : *****1.100.000,00 TL' dir.

İŞE BAŞLAMA TARİHİ : 17/3/2021

MESLEK : 21 GAYRİMENKUL HİZMETLERİ

<https://eportal.ito.org.tr/belge/HolcpUPonqPRGFUKRyFY1Q2>

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GR.

NACE KODU :

68.31.02 Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri NACE Rev.02

BU BELGE ODA KAYDI FAAL OLAN YUKARIDA ÜNVANI YAZILI ÜYENİN TALEBİ ÜZERİNE VERİLMİŞTİR. ÜZERİNDE TAHRİFAT YAPILAN BELGELER GEÇERSİZDİR.

Bu belge 60 (altmış) gün süreyle geçerlidir.

5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır. Elektronik olarak imzalanan belgeye aşağıdaki URL adresinden ulaşılabilir.

MEHMET SADIK TEMEL
e-imza
Genel Sekreter y.
ÜYE SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL
TİCARET
ODASI
— 1882 —

<https://eportal.ito.org.tr/belge/Holc9UPon9FRG5UKRyFY1Q2>

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına Ait Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.03.2018 No : 409012

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

Mehmet GENÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No 08942
Soğuk Damga Vardır.
No : 404374

Tarih : 03.04.2015

31 MART 2021

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

Murat SÖZER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)

ASLININ AYNISIDIR
GEBZE 3. NOTERLİĞİ
S. Orhan Mh. Hükümet Cd. 1104 SK
Malkoçoğlu İşhanı No: 5 P: 1 GEBZE
Tel: 0 262 641 33 99 Fax: 641 90 18
Bu örneğin, ibraz edilen aslının aynıdır
öle, ibraz, bir örneğin ibraz edene imza
tarafından onaylanmıştır.
GEBZE 3. NOTERİ
CUMHUR BİR


Gebze 3. Noter
Cumhur BİR
Yerine İmzaya Yetkili BAŞKAN
JULIDE KOSTU



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com