



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İSTANBUL İLİ
ÜSKÜDAR İLÇESİ
ÇENGELKÖY MAHALLESİ
1664 ADA 1 PARSEL
1 ADET ARSA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM 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-2021-00003	
Rapor Tarihi.	24.12.2021	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	İSTANBUL	
İlçe	ÜSKÜDAR	
Mahalle	ÇENGELKÖY	
Ada/Parsel Numarası	1664/1	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı+ Park+ Cami + Sağlık Tesisi Alanı+ Açık Spor Tesisi Alanı	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	206.000,00 m ²	
Mevcut Kullanım	Arsa	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.12.2021	
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	2.215.000,00 TL	İkimilyonikiyüzonbeşbin.-TL
Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	2.613.700,00 TL	İkimilyonaltıyüzonüçbinyediyüz-TL
Yasal Durum Değeri (USD)*	169.529 USD	Yüzaltmışdokuzbinbeşyüzyirmidokuz-USD
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	2.215.000,00 TL	İkimilyonikiyüzonbeşbin.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	2.613.700,00 TL	İkimilyonaltıyüzonüçbinyediyüz-TL
Mevcut Durum Değeri (USD)*	169.529 USD	Yüzaltmışdokuzbinbeşyüzyirmidokuz-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	5.000,00 TL	Beşbin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	382 USD	Üçyüzsekseniki.-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.



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	3
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	14
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206000.00m ² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.....	14
4.4 İmar Durumu.....	14
4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	16
4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler	17
4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler	17
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	18
5. DEĞER TAKDİRİ	19
5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar	19
5.2 Emsal Araştırması.....	19
5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü.....	20
6. SWOT ANALİZİ	22
7. RAPOR EKLERİ	23



1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalarına başlamış ve 24.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Rapor Numarası

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.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın 584/154937 hissesinin 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere 09.11.2021 tarihi itibarıyla değerlendirme 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, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın 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.

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



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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



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 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

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 gerçekleştirenin 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma



ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının 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, tahmini 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,



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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



4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206.000,00m² yüzölçümlü “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür.

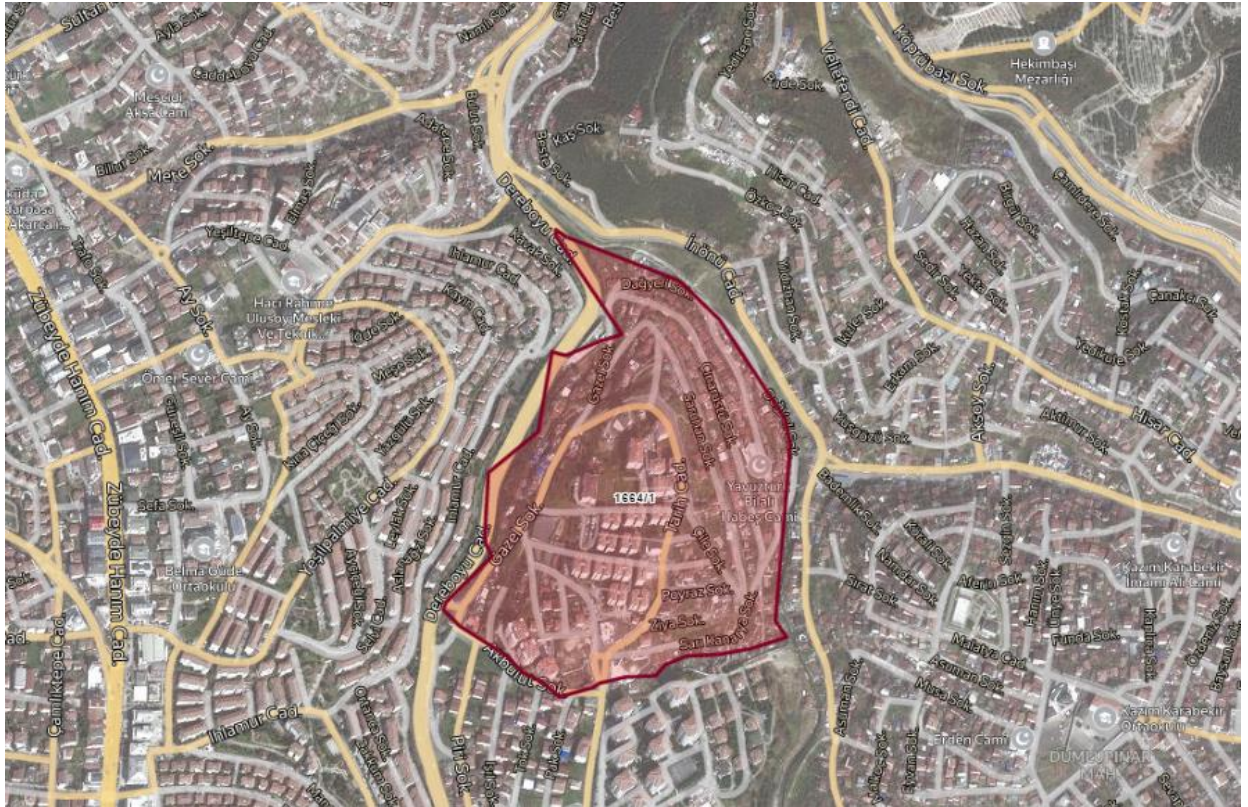
İdari mahalle olarak Yavuztürk Mahallesi, Dereboyu Caddesi 1664 Ada 1 Parsel (UAVT Dereboyu Caddesi 1664 Ada 1 Parsel) konumlu olan parsel yaklaşık olarak : 41.0520 derece enlem ve 29.0857 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak genellikle orman alanlarında çıkarılan 2B olarak tabir edilen alanlar olup daha sonra “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamında mülkiyeti devredilmiştir. Yapıların büyük birçoğu ruhsatsız ve iskansız yapılardır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Doğu Üniversitesi, Hekimbaşı Mezarlığı gibi yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

Konum olarak Şile Otoyoluna , Küçük su caddesine yakın konumludur. Bölgede üst gelir grubuna hitap eden orman alanlarında çıkarılan 2B olarak tabir edilen alanlar olup daha sonra “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamında mülkiyetli binalar 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: Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577737 (07-08-2020 T / 16552 Y)

*Beyan: Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577296 (07-08-2020 / 16538)

*Beyan: Diğer (Konusu: Boğaziçi Alanında Kalmaktadır) Tarih: 14/03/2012 Sayı: 2538 (02-05-2012 / 7094)

*Beyan: 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme (- / -)

*Beyan: Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır (28-06-2016 / 13672)

Şerh: MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI. (-/-)

*Beyan: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ Tarafından 2898851 başvuru numaralı 10/05/2019 tarihli ve HRVPPJLU belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. Tarih: 06/09/2021 Sayı: 1633160)Tarih: 10-09-2021 Yevmiye no: 27166

*Beyan: 2898668 başvuru numarası ile 10/05/2019 başvuru tarihli BIBM69S5 belge numaralı Yapı kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih:06/09/2021 Sayı: 1623223(07-09-2020 / 26675)

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Rehinler Hanesinde;

*Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI.

4.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206000.00m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

4.4 İmar Durumu

Taşınmaz belediye sınırları içindedir. Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulama, taşınmazın bulunduğu parselin 04.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap (Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Mahallelerinin bir kısmı) planında 206000. 00 alanı olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal: 0,15 H.Max:15.50 Kat şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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.



Mahalle	YAVUZTÜRK	Ada	1664
Plan Bölgesi	1. ETAP	Parsel	1
Plan Kullanım Amacı	YERLEŞİK KONUT ALANI + PARK + CAMİ + SAĞLIK TESİSİ ALANI + AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	Alan	204987.30 m2

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe		Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe		TAKS	-	HMAKS	-
Arka Bahçe		KAKS	-	Bina Derinliği	-

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	5.00	Yapı Nizamı	Ayrık Düzen	Kat Sayısı	5.00
Yan Bahçe	4.00	TAKS	0.15	HMAKS	15.50
Arka Bahçe	4.00	KAKS	-	Bina Derinliği	-

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu işyerlerinin bulunduğu bina 206.000,00 m2 alanlı parsel için düzenlenmiş herhangi bir proje ya da ruhsat bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal dayana bulunmadığından değerlendirme parselin boş olduğu kabulü ile yapılmıştır. Taşınmazların parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar paftasından teyit edilmiştir. Ancak taşınmaz ve üzerinde bulunan yapılara ilişkin çok sayıda dava bulunduğu görülmüştür. • Kayı Kent Yapı Kooperatifi inşaatlarına 04.09.1989 tarih ve 65/34 sayılı, 18.05.1990 tarih ve 59/22 sayılı, 18.07.1990 tarih ve 60/13 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/41 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 23.11.1989 tarih ve 3064 sayılı, 11.10.1990 tarih ve 1947 sayılı, 18.09.1990 tarih ve 1777 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 2737 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.

* Mavi Kartal Yapı Kooperatifi inşaatlarına, 18.07.1190 tarih ve 60/11 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/39 sayılı, 29.05.1992 tarih ve 100/46 sayılı, 19.06.1994 tarih ve 111/30 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 09.08.1990 tarih ve 1506 sayılı, 21.12.1990 tarih ev 2742 sayılı, 14.07.1992 tarih ve 1166 sayılı, 30.09.1994 tarih ve 3813 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.

* Üsküdar 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.09.1993 tarih ve 1990/284 Esas 1993/593 sayılı ilamıyla şahıs tapuları iptal edilerek tekrar hazine adına tesciline karar verildiği,

* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 21.04.1995 tarih ve 1994/13780 Esas 1995/6094 sayılı karar ile onandığı,

* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 11.03.1996 tarih ve 1996/1426-2487 karar sayılı ilamı ile tashihi karar reddedilmek suretiyle 11.003.1996 tarihinde kesinleşmiştir.

* Parsel üzerinde yapılan kaçak yapılar ile ilgili belediye ve çeşitli kurumlar hakkında davalar açılmış olup idarenin kusuru bulunmamıştır.

* 16.08.2006 Tarihli raporuna göre;

* Söz konusu taşınmazın evveliyatı itibarı ile orman iken 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi uyarınca Hazine adına Orman Sınırları dışına Çıkarıldığı görülmüştür. Mahkeme



adına hazine adına tescil edildiği, şikayetçi tarafından tüm yargı yollarına başvurulmuş olup sonuç alınmadığı, tüm kamuoyunca da beklenen 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesine yönelik yasal düzenleme yapılmak suretiyle sorunun çözüme kavuşturulabileceği kanaatine varılmıştır.

* 19/4/2012 Tarih ve 6292 Kanun Numarası ile "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" ile beraber 28.06.2016 Tarih ve 6292 sayılı kanun gereği satış işlemi gerçekleşmiştir. Belirtilen takyidatların "taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır" hükmüne bağlı kalınarak terkin edilmesi gerekmektedir.

* Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlamıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedenle yapılara değer takdir edilmemiş yalnızca "UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET VE YATIRIM A.Ş.'nin 584000/154937000 hissesine Pazar değeri takdir edilmemiştir.

4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler

Taşınmaz arsa vasıflı olup, üzerinde kat irtifakına konu herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler

A. Proje Bilgileri ve Yapılan İncelemeler

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde mevcut yapılara ilişkin herhangi bir proje bulunmamaktadır.



B. Yapı Ruhsatı

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde mevcut yapılara ilişkin herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

C. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde mevcut yapılara ilişkin herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

D. Enerji Kimlik Belgesi

Taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

➤ Olumsuz Özellikler

- Üzerinde bulunan ruhsatsız yapılar
- Hisseli mülkiyette olması
- Halihazırda yapılaşma izni bulunmaması



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: Gümüş Gayrimenkul: 0 (532) 659 23 29

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada/parsel dahilinde 100 m² hisse için 300.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(3.000 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 2.850 TL/m²)

Emsal-2: Alfa Gayrimenkul: 0 (531) 257 56 16

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada/parsel dahilinde 320 m² hisse için 800.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(2.500 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 2.375 TL/m²)

Emsal-3: Süleyman Ünsal: 0 (533) 725 84 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada/parsel dahilinde 100 m² hisse için 300.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(3.000 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 2.850 TL/m²)

Emsal-4: Muhyettin Kaya: 0 (532) 245 12 75

Değerleme konusu taşınmaza 850 m mesafede arsa dahilinde 186 m² alanlı hisseli taşınmaz 650.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

(3.495 TL/m² x 0,90 pazarlık payı = 3.145 TL/m²)



Emsal-5: Yılmaz Yaşar: 0 (546) 450 34 34

Değerleme konusu taşınmaza 500 m mesafede 106 ada 1 parselde konumlu 112 m² alanlı hisseli taşınmaz 460.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır. Emsal daha iyi konumda manzara avantajlı olduğundan %20 daha değerlidir.

(4.107 TL/m² x 0,80 şerefiye x 0,95 pazarlık payı = 3.121 TL/m²)

5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206.000,00 m² yüzölçümlü arsanın 584/154937 hissesine karşılık gelen 776,47 m² kısmıdır.

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 değerlemesi 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 **2.850,00 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



YASAL DURUM DEĞERİ (1664 ADA 1 PARSEL)				
	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
584/154937 Hisse	776,47 m ²	2.850.-TL/m ²	0,00-TL	2.215.000.-TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ (1664 ADA 1 PARSEL)				
	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
584/154937 Hisse	776,47 m ²	2.850.-TL/m ²	0,00-TL	2.215.000.-TL

Sonuç olarak 1664 Ada 1 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazın 584/154937 hissesine karşılık gelen 776,47 m² arsanın güncel pazar değeri **2.215.000,00 TL (iki milyon iki yüz on beş 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 konus taşınmazın ulaşımı kolay bölgede konumlu olması.
- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgenin ikamet amaçlı yoğun talep gören bölge olması

Zayıf Yanlar

- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgenin imar problemleri olması
- * Değerleme konus taşınmaz üzerinde bulunan kaçak yapılar
- * Değerleme konusu taşınmazın hisseli mülkiyette olması

Fırsatlar

- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz değerlerinin artış eğiliminde olması
- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgenin kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmek üzere ilgili resmi kurumların çalışmalar yapıyor olması.

Tehditler

- * Değerleme konus taşınmazın çok hissedarlı mülkiyette olması nedeni ile işlemlerin uzun zaman alması
- * Değerleme konusu taşınmaz için yapılacak proje çalışmaları için artan maliyetlerden dolayı yatırımcıların ilgisinin azalması
- * 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 135 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2021-16:41



Kayıdı Oluşturan: MEHMET GENÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180121620781	20211214-2629-F02775	62078

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1664/1
Taşınmaz Kimlik No:	92408261	AT Yüzölçümü(m2):	206000.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇENGELKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	57/5546	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 2898851 başvuru numaralı 10/05/2019 tarihli ve HRVPPJLU belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 1633160(Şablon: Diğer)	(SN:7775626) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	Üsküdar - 10-09-2021 08:58 - 27166	-

1 / 135

Beyan	Diğer (Konusu: 2898668 başvuru numarası ile 10/05/2019 başvuru tarihli BIBM69S5 belge numaralı Yapı kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 1623223(Şablon: Diğer)	(SN:7761338) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1530390137	Üsküdar - 07-09-2021 09:58 - 26675	-
Beyan	Diğer (Konusu: 2899026 başvuru numarası ile alınan 10/05/2019 tarih ve SUE2U424 belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 1625375(Şablon: Diğer)	(SN:7762743) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1530390137	Üsküdar - 07-09-2021 09:29 - 26667	-
Beyan	Diğer (Konusu: 2898525 başvuru numarası ile alınan 10/05/2019 tarih ve 493LK46 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 1634047(Şablon: Diğer)	(SN:7763387) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1530059505	Üsküdar - 07-09-2021 09:05 - 26657	-
Beyan	Diğer (Konusu: -10/05/2019 Başvuru tarihli ve RMBTD7D2D Belge Numaralı Yapı Kayıt Belgesi İptal Edilmiştir.) Tarih: -31/08/2021 Sayı: E-1621343(Şablon: Diğer)	(SN:7762743) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1530390137	Üsküdar - 01-09-2021 14:16 - 26007	-
Beyan	Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu vardır.(Şablon: Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimlerinde Bakanlığa Proje Sunulduğuna Dair Belirtme)		Üsküdar - 19-04-2021 11:37 - 12343	-
Beyan	Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu vardır.(Şablon: Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimlerinde Bakanlığa Proje Sunulduğuna Dair Belirtme)		Üsküdar - 29-03-2021 16:18 - 9708	-
Beyan	Diğer (Konusu: Boğaziçi Alanında Kalmaktadır) Tarih: 14/03/2012 Sayı: 2538(Şablon: Diğer)	(SN:6318700) KANLICA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150348046	Üsküdar - 02-05-2012 08:50 - 7094	-
Beyan	6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZINE ADINA ORMAN		-	-

2 / 135

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)			
Serh	MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAGI. (Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
348570892	(SN:8037764) S.S MAVİ KARTAL KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	18872/154937	25091.70	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
348583090	(SN:8037780) SINIRLI SORUMLU KAYIKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	9467/154937	12587.06	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
348586431	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	584/154937	776.47	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
348584527	(SN:8037781) S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	12470/154937	16579.77	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
350054252	(SN:149892856) YADİN KARAKUŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	240/154937	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi	-

3 / 135

						Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 19-07-2016 14605	
350300894	(SN:149895482) HANIFI DURU : HÜSEYİN Oğlu	-	240/154937	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 20-07-2016 14695	-
350532018	(SN:170725999) RAMAZAN ARIŞ : RAŞİT Oğlu	-	240/154937	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 21-07-2016 14807	-
350853052	(SN:170744418) NİL HANDE ERGİN : KAMİL ERKAN Kızı	-	495/154937	658.14	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 22-07-2016 14944	-
350853051	(SN:52097746) ÖZGÜR BİLAL KILIÇAY : KAMİL ERKAN Oğlu	-	495/154937	658.14	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine	-

4 / 135

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.

						İade İşlemi 22-07-2016 14944	
350853050	(SN:63067706) YILDIZ KILIÇAY : İSMET KAMİL Kızı	-	330/15493 7	438.76	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 22-07-2016 14944	-
351206341	(SN:83391933) ALAATTİN KARATAŞ : BALAKIŞI Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 26-07-2016 15130	-
351642448	(SN:170276235) ALIŞAN YİĞİT : TEVFIK Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 29-07-2016 15313	-
351644517	(SN:170822324) HAYDAR SARIGÜL : HIDIR Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 29-07-2016	-

5 / 135

						15316	
351649619	(SN:170816818) NERİMAN BEŞİR DURUCAN : HAYATİ Kızı	-	240/15493 7	319.10	206000.00	Satış 29-07-2016 15323	-
351656873	(SN:170824053) YUNUS AYTEKİN : MUSTAFA Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 29-07-2016 15326	-
352050360	(SN:170852703) YAKUP BEKTAŞ : İDRİS Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 03-08-2016 15558	-
352400445	(SN:162848195) ALİ TUĞÇU : HİKMET Oğlu	-	670/15493 7	890.81	206000.00	Satış 04-08-2016 9445	-
352874086	(SN:167509683) İSMET AVAROĞLU : HALİL Oğlu	-	720/15493 7	957.29	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 09-08-2016 15995	-
353007090	(SN:170912518) MAKBULE DEMİR : SAİT Kızı	-	240/15493 7	319.10	206000.00	Satış 10-08-2016	-

6 / 135

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.

						16071	
353107040	(SN:170364591) ENVER GÜRDAL : BEKİR Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16126	-
353113055	(SN:48204774) RÜSTEM ACAR : MEVLÜT Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16137	-
353114586	(SN:47133697) DURMUŞ SEL : ABDURAHMAN Oğlu	-	480/15493 7	638.19	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16138	-
353116925	(SN:101293541) MEHMET ALTUNTAŞ : FERİT Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16139	-
353118499	(SN:162216345) MUSTAFA KÖKSAL :	-	120/15493	159.55	206000.00	6292 Sayılı	-

7 / 135

	ASIM Oğlu		7			Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16142	
353120327	(SN:170913477) NİSANİ KÖKSAL : ASIM Oğlu	-	120/15493 7	159.55	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16143	-
353129162	(SN:170926041) BEKİR PEHLİVAN : PEHLÜL Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16145	-
353192337	(SN:166363907) GANİ AKIKOL : SAİT Oğlu	-	673/30987 4	447.40	206000.00	Satış 11-08-2016 9692	-
353239519	(SN:155749971) SEVGİ ÇİMEN : ABDÜLSELAM Kızı	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16223	-

8 / 135

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.

353240884	(SN:170934272) ALİOSMAN KAYA : AHMET Oğlu	-	480/15493 7	638.19	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16224	-
353240882	(SN:170934260) YÜKSEL AYIKCAN : FAİK Oğlu	-	960/15493 7	1276.39	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 11-08-2016 16224	-
353352116	(SN:164646439) ARIŞ ÇAKMAK : HÜSEYİN Oğlu	-	277/61974 8	92.07	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 12-08-2016 16257	-
353352118	(SN:164646365) ZEYNEP ÇAKMAK : ALİ Kızı	-	277/61974 8	92.07	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 12-08-2016 16257	-
353352119	(SN:162608123) FATMA KOÇYİĞİT : HÜSEYİN Kızı	-	277/61974 8	92.07	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a	-

9 / 135

						Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 12-08-2016 16257	
353352115	(SN:164646406) FIRAT ÇAKMAK : HÜSEYİN Oğlu	-	277/61974 8	92.07	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 12-08-2016 16257	-
353361700	(SN:170943428) KEREM ALCAN : ZİYADALI Oğlu	-	285/15493 7	378.93	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 12-08-2016 16262	-
353414037	(SN:170946825) MUHAMMET MURAT ASLAN : MEHMET Oğlu	-	90/154937	119.66	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 15-08-2016 16289	-
353414039	(SN:170946889) GÜLSER ASLAN : ÖMER Kızı	-	60/154937	79.77	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak	-

10 / 135

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



	tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.				
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi nin 04/04/2021 tarih 2021/4263 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 555658.22 TL bedel ile Alacaklı : Fadime Göz lehine haciz işlenmiştir.	SINIRLI SORUMLU KAYIKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ VKN		Üsküdar - 05-04-2021 12:44 - 10526	
Beyan	Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Üsküdar - 28-06-2016 10:40 - 13672	
Beyan	Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu	S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ VKN		Üsküdar - 28-06-2016 10:40 - 13672	

79 / 135

	taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.				
Serh	Kamu Haczi : ÜMRANIYE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/10/2016 tarih 40355 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 5600 TL (Alacaklı : ümraniye vergi dairesi)	S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ VKN		Üsküdar - 03-11-2016 12:28 - 21525	
Serh	Kamu Haczi : ÜMRANIYE VERGİ DAİRESİ nin 05/10/2017 tarih 30910 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 6801.99 TL (Alacaklı : ÜMRANIYE VERGİ DAİRESİ)	S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ VKN		Üsküdar - 25-10-2017 12:18 - 18994	
Serh	Kamu Haczi : RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/03/2019 tarih E.218857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 10514.61 TL (Alacaklı : 0)	S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ VKN		Üsküdar - 15-03-2019 10:21 - 5500	
Serh	Kamu Haczi : ÜMRANIYE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/04/2019 tarih	S.S RAST KENT		Üsküdar - 02-04-2019 10:17 -	

80 / 135

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Taşınmazın İç ve Dış GörSELLERİ



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 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.

- ✓ Taşınmaza Ait Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Enerji Kimlik Belgesi vb. Yasal Evraklar



Mahalle	YAVUZTÜRK	Ada	1664
Plan Bölgesi	1. ETAP	Parsel	1
Plan Kullanım Amacı	YERLEŞİK KONUT ALANI + PARK + CAMİ + SAĞLIK TESİSİ ALANI + AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	Alan	204987.30 m2

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe		Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe		TAKS	-	HMAKS	-
Arka Bahçe		KAKS	-	Bina Derinliği	-

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	5.00	Yapı Nizamı	Ayrıntı Düzen	Kat Sayısı	5.00
Yan Bahçe	4.00	TAKS	0.15	HMAKS	15.50
Arka Bahçe	4.00	KAKS	-	Bina Derinliği	-

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



GENEL HÜKÜMLER

1- 1/1000 ölçekli Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap (Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Ersoy Mahallelerinin bir kısmı); plan paftaları, donatı anahtar paftası, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

2- 1/1000 ölçekli Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap (Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Ersoy Mahallelerinin bir kısmı)'a aktarılan Boğaziçi Öngörünüm, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölge sınırları 2960 sayılı yasada belirtilen sınırlardır.

3- 1/1000 ölçekli Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap (Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Ersoy Mahallelerinin bir kısmı) onama sınırı plan paftasında gösterilen sınırdır.

4- *Donatı Anahtar Paftası*; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında gösterilmeyen ancak plan hükümleri gereği ayrılması gerekli olan sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ve teknik altyapı alanlarının belirleneceği ve meri planlardaki donatı alanları ile bütünlük sağlayacak şekilde ilçe belediyesince düzenlenen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanarak uygulamaya yön verecek olan paftayı ifade etmektedir.

5- *Donatı Anahtar Paftasında* belirlenen terkin alanları bilabedel terk edilmeksizin uygulama yapılamaz. Terkin işleminin tamamlanmasına müteakip 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca bir bütün veya etaplar halinde onaylanabilir. Plan tadilat süreci inşaat ruhsatı iş ve işlemlerine mani olamaz.

6- Toplulaştırma neticesinde kapanan yollar (kadastral) bulunması durumunda yol alanları kadar donatı alanı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin uygun görüşünün alınması şartı ile (park, kreş, çocuk oyun alanı, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, sağlık tesisi alanı, spor alanı vb.) ayrılarak donatı alanları ile bir bütünlük sağlayacak şekilde donatı anahtar paftasında düzenlenecektir. Bu düzenleme %40 donatı terkinde dahil değildir. Bu uygulamalarda donatı alanlarının mülkiyetinin ilgili kamu kurumlarına geçmesi şarttır. Bu işlem gerçekleşmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

7- Bu Planda belirtilen ve Donatı Anahtar Paftası ile ilave edilen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.



- 8- Planlama alanı içerisinde yapılacak olan bütün yapılarda plan, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 9- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 10- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime önemli alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, uygulama aşamasında bu kriterlere uyulacaktır. Yerleşime uygun olmayan alanlarda yapı yapılamaz.
- 11-Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
- 12- Planlama alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesi hükümleri geçerlidir.
- 13-Planlama alanında aynı malike ait birden çok parseli olan uygulamalarda %40 terk şartı toplamda sağlanmak üzere, bu alanlarda ayrı ayrı terk şartı aranarak uygulama yapılabileceği gibi parsellerden herhangi birinde de terkler toplanarak uygulama yapılabilir.
- 14- Planlama alanında sanayi tesisi kurulamaz, taş, kömür vb. ocaklar açılmaz. Var olanların İşletme izinleri uzatılmaz. Planlama sahasında ekmek fırını, fabrika ölçeğinde olmayan unlu ve sütü mamüller yapan pastahaneler, imalathaneler yer alabilir. Yine planlama alanında küçük sanatlar türünden kuruluşlar için motor çalıştıranlara veya el işçiliği sırasında çevreye gürültü toz duman çıkaranlara ve bunların konut alanları içinde yer almasına izin verilmeyecektir.
- 15- Ticaret Alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (yol, park alanı, kamu hizmet alanı, vb.) proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 16- Uygulama sırasında ağaç revizyonu yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır.
- 17- Planlama alanında 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda belirlenen esaslara göre uygulama yapılacaktır. ~~Bu alanlarda monoblok yapı kütlelerine dayalı olmayan parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemelerin yapıldığı, doğal çevreyle uyumlu tasarımlara gidilecektir.~~ Bir parselde birden fazla bina yapılması



esasları ve detayları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

36- Planlama alanında peyzaj uygulamaları dışında parsel sınırlarını çevreleyen duvar, çit, tel örgü vb. uygulamalar yapılamaz.

37- Plan notlarında açıklanmayan hususlarda Meri İmar Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik, İSKİ yönetmeliği, otopark yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği ve konusuna göre ilgili diğer yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

38-Planlama alanının bütünü GEEAYK'nun 14.12.1974 gün ve 8172 sayılı kararı ile belirlenen Doğal ve Tarihi Sit Alanıdır.

39-İmar Planında pafta çakışmaları v.b. durumlardan dolayı yapı adalarında belirlenmeyen yapılaşma simgeleri bağlı bulunduğu yapı adası simgeleri ile değerlendirilecektir.

40-Planda yol genişliği belirlenmemiş yol güzergâhlarında veya belirlendiği halde paftasındaki istikametler ile uyumsuzluk olması durumunda uygulama, plan üzerinden istikamet alınarak yapılacaktır.

41-Plan onama sınırı dışında gösterilen istikamet ve plan fonksiyon çizgileri, bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizgilere göre uygulama yapılamaz.

42. Silüet sınırı; İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek için Üsküdar Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesinde Koruma amaçlı plan sınırları içerisine giren, hat ve koordinatları 15.07.1988 onaylı Boğaziçi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda gösterilen sınırdır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

*Bu alanlarda 2960 sayılı yasa gereği yapılanma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.

1.1. Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları

TAKS: 0,15 $Y_{en\check{c}ok} = 15.50$ m. (5 kat)'dir. Bu alanlarda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup projeler İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacaktır.

Kot Noktası: ±0.00 kotu, binanın zemine oturduğu en yüksek köşesine +1 m. ilave edilerek belirlenecektir. Kot alınan noktanın tespitinde, bölge kat rejiminin ve komşu parseller dahil



yol cephelerinde sokak silüetinin korunmasında belediyesi yetkilidir. Yapı ya da yapıların zemine oturduğu en yüksek noktadan kot alacaktır. Yapıların her birinin kotları kendi içerisinde verilecektir.

Silüet sınırı içinde kalan alanlarda, kot alınacak nokta; binanın zemine oturan dört köşe noktası değerinin ortalaması bulunarak belirlenecektir. Eğimden dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat iskan edilebilir. 2.Bodrum kat ise 1.Bodrum katla bağlantılı teşkil edilebilir. 2.Bodrum katta yer alacak piyeslerde doğal aydınlatma ve doğal havalandırma sağlanması zorunludur.

Su Basman Seviyesi: ±0.00 kotuna göre, +1,00 m.dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4.00 m.'dir. Parsellerin imar planında belirlenen TAKS değerini ve meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda ön bahçe mesafesini min. 3m., yan ve arka bahçe mesafesini min., 2m.'ye kadar indirmeye veya ikiz, üçüz çözümler yapmaya belediyesi yetkilidir. Komşu parsellerle ön cephe hattında ileri geri kaymaları önlemek amacıyla cephe hattını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

İfraz Şartları: Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Yapılaşma Hesabı: Bir parselin uygulama sonucunda oluşan yeni parselyona göre yapılaşma hesabı; parselin ilk kadastro parseli olarak tescilli olduğu alan miktarının yapılaşma değeri toplamı, yeni oluşan parsellere hisseleri oranında dağıtılacaktır.

Çıkmalar: Meri İmar Yönetmeliğine tabidir.

Bina Boyutları: Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Bodrum Katlar: Açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. 2'den fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda daha fazla bodrum kat çıkmaması için kot noktasını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Çatılar ve Saçaklar: % 45 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği 1,5 metre olup ayrıık nizamda 4 satırlı çatı yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur.

1.2. A2 Rumuzlu Alanlar

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ifraz hattı ile ayrıılan A2 rumuzlu alanlardır. Bu alanlarda kalan parsellerin, yeni imar haklarından yararlanması durumunda;



*TAKS:0.15 Yençok:15.50 m. olup, terk miktarı toplamının %40'ın altında olması durumunda proje onay sürecinde, *Donatı Anahtar Paftasında* belirlenen alanlar bilabedel terk edilecek, ilave donatı alanları ile terk miktarı %40'a tamamlanacak olup; daha önce yapılan terkler de dahil toplam terk miktarı %40'a tamamlanmadan uygulama yapılamaz.

Silüet sınırı içinde kalan alanlarda, kot alınacak nokta; binanın zemine oturan dört köşe noktası değerinin ortalaması bulunarak belirlenecektir. Eğimden dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat iskan edilebilir. 2.Bodrum kat ise 1.Bodrum katla bağlantılı teşkil edilebilir. 2.Bodrum katta yer alacak piyeslerde doğal aydınlatma ve doğal havalandırma sağlanması zorunludur.

1.3. Sosyal Konut Alanı

~~Planlama alanında 1038/102 parselde %40 terk şartı sağlanmadan hiçbir imar uygulaması yapılamaz. %40 terkin sağlandığı ve bilabedel kamuya hibe ettiği bu alanda istisnai olarak alanın yaklaşık % 17'si sosyal konut olarak düzenlenecek ve sadece bu terkli alandaki işgalcilerin toplulaşarak iskânı sağlanabilecektir. Sosyal Konut Alanı hiçbir şekilde ticari amaçla ikinci şahıslara satılamaz. Sosyal Konut yapılmaması durumunda bu alan terkin amacı doğrultusunda sosyal ve teknik donatı alanı olarak kullanılacaktır. Bu alanda kamu eliyle uygulama yapılacak olup yapılaşma koşulları TAKS:0.15 Yençok:15.50 m.dir.~~

Sosyal Konut Alanı; planlama alanında yer alan 1038 ada, 102 parselde plan kararları gereği kamuya bedelsiz terkin edilecek alanlar kapsamında oluşturulan ve uygulama sınırı planda gösterilen alandır. Kamuya bedelsiz olarak terkin edilen Sosyal Konut Alanında, istisnai olarak terk edilen alan üzerindeki işgalcinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla Sosyal Konut üretilir ve terkli alandaki işgalcilerin toplulaşarak iskânı sağlanır. 1038 ada, 102 parselde kamuya terk edilecek alanlar bilabedel terk edilmeden ve Sosyal Konut Alanı İlçe Belediyesi adına tapuya tescil edilmeden hiçbir imar uygulaması yapılamaz. Terkin yapan parsel malikleri, bu alanda hak talep edemez, mülkiyet hakkının iadesi yönünde talepte bulunamaz. Sosyal Konut Alanı olarak düzenlenecek bu alanda, uygulama İlçe Belediyesince yapılacak olup, yapılaşma koşulları TAKS: 0.15 ve Yençok: 15.50 m.'dir. Sosyal Konut Alanı, hiçbir şekilde ticari amaçla işgalciler dışında ikinci şahıslara satılamaz. Sosyal Konut yapılmaması durumunda, bu alan terkin amacı doğrultusunda Sosyal ve Teknik Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.

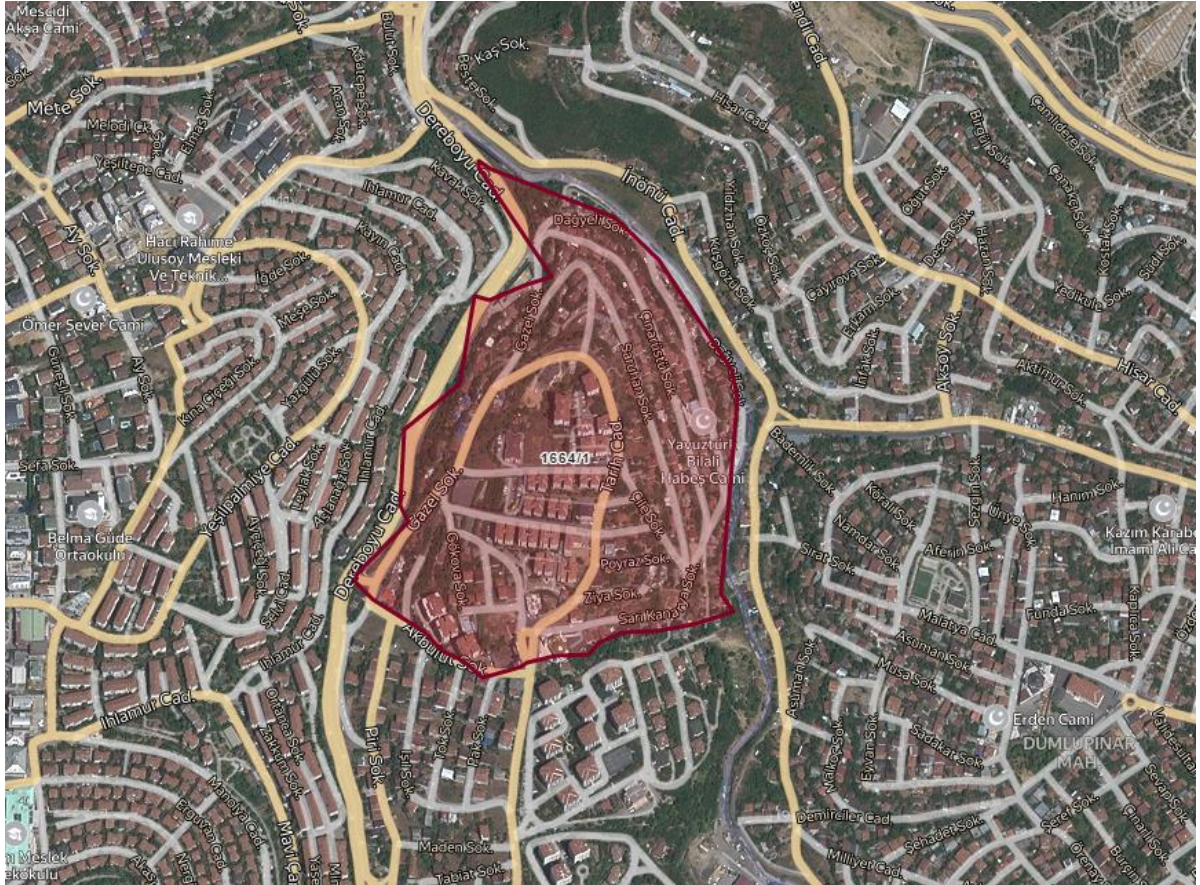
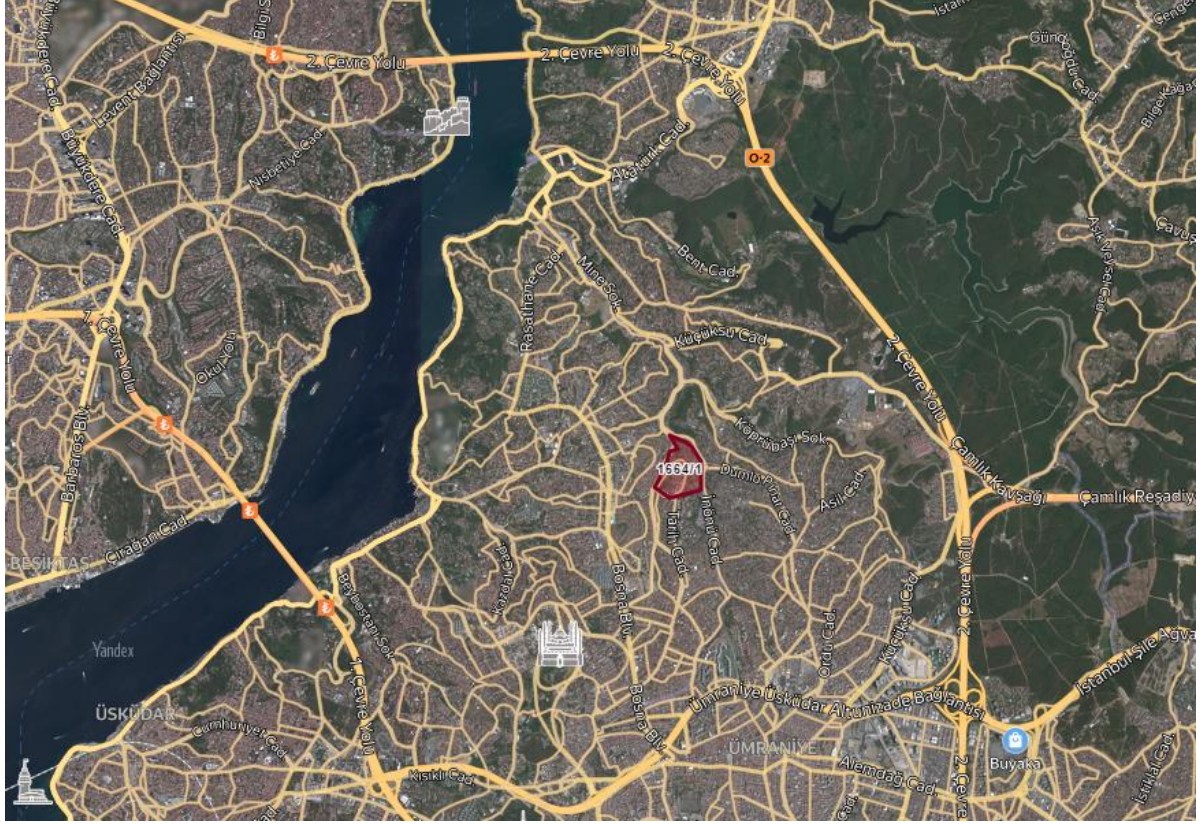
2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANLARI



TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniyeh 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 uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Tebliğ'in "Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası" başlıklı 26'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Şirketiniz İnternet sitesinde Şirketinizin ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayımlandığı 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, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,

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

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

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

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

Keş Adresi: spk@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hacer Dilak 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 (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Süzer 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 değerlendirmelerinde 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 yenilemek, 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/HolcpUFongPRGFUKFyFY1Q2>

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, sukna, 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 ve 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://portal.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 TAŞINMAZ
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/HolcpUPonqFRG5UKRyFY1Q2>

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



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. 1/1
Malkoçoğlu İşhanı No: 5 P: 1 GEBZE
Tel: 0 262 641 33 99 Fax: 641 90 18
Bu örneğin, ibraz edilen aslının aynısı olduğunu, ibraz edilen aslının aynısı olduğunu, bir örneğin ibraz edildiğini onayladığımı ve bu belgeyi verdiğim onaylarımı verdiğimi beyan ederim.
GEBZE 3. NOTERİ
CUMHUR BİR


Gebze 3. Noter
Cumhur Bir
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