

KİLER HOLDİNG A.Ş.

DEPO (ARSA HİSSELİ)
KAĞITHANE / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/4308

ABDULKADİR ÜSTÜNER
Bu belge
kimlik numaralı
ABDULKADİR
ÜSTÜNER tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 16/03/2022 17:34

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/03/2022 22:59

HALİL SERTAC GÜNDOĞDU
Bu belge
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/03/2022 22:41

KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Sıyıköy, Çeş. Emniyetçiler Mah. No:1 Kat:2
Kağıthane/İSTANBUL Ticaret Sicil No:610647
Tel:0212 451 11 00 Fax:0212 690 00 00
www.kilerholding.com.tr Ziraat Skıyı K.0.1562 038 5728

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Kiler Holding A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 24 Aralık 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 28 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2021
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 143 - 2021/4308
Değerleme Konusu	: Gürsel Mahallesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Namzet Sokak,
	: 10301 ada 8 parsel
	: Kağıthane/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMeye KOnu PARSELDEKİ KİLER HOLDİNG A.Ş.'NE AİT OLAN HİSSE İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	415.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	489.700,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	1
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	4
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.1	TAPU KAYITLARI.....	7
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	16

6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	17
6.3.1	İSTANBUL İLİ	17
6.3.2	EYÜPSULTAN İLÇESİ.....	17
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİHATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİHATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	24
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	24
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARIHATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	24
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	24
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI

: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



ŞİRKETİN ADRESİ : İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4
Bahçelievler / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 212 505 35 76 – 77

FAALİYET KONUSU : Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)

KURULUŞ TARİHİ : 04.10.2011

SERMAYESİ : 1.000.000,-TL

TİCARET SİCİL NO : 792227

**KURULUŞUN YAYINLANDIĞI
TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN
TARİH VE NO.SU** : 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : Kiler Holding A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34415
Kağıthane/İSTANBUL

TELEFON NO : 0 (212) 456 70 00

FAKS NO : 0 (212) 690 00 00

KAYITLI SERMAYE TAVANI : -

ÖDENMİŞ SERMAYESİ : -

KURULUŞ TARİHİ : 1983

FAALİYET KONUSU : Holding grup şirketlerine iştirak edilmesi ve danışmanlık verilmesi

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulünbugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.



Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına

gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ KİMLİK NO : 17160593
SAHİBİ : Bkz. Tablo
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kağıthane



MAHALLESİ : Gürsel Mahallesi
PAFTA NO : 246DYID
ADA NO : 10301
PARSEL NO : 8
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa ²
ARSA ALANI : 206 m²
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
CİLT NO : 31
SAHİFE NO : 2999
YEVMIYE NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : Bkz. Tablo

Malik Adı	Hisse Payı	Tapu Tarihi	Yevmiye No
CUMALİ ADATEPE	137 / 1236	06.02.2003	518
BAYRAM ÖZÇELİK	137 / 1236	06.02.2003	518
ENDAM KEPCELİ	137 / 1236	06.02.2003	518
AYHAN ULUYURT	137 / 1236	06.02.2003	518
GÜLDANE KAYAR	19 / 1236	24.11.2005	8414
ERKAN SÜTÇÜ	19 / 1236	24.11.2005	8414
İBRAHİM KAYAR	25 / 1236	24.11.2005	8414
GÜLŞEN SÜTÇÜ	19 / 1236	15.03.2006	1741
ŞEHRİBAN BAŞPINAR	137 / 618	07.07.2008	10003
NEBİYE POLAT	137 / 1236	08.03.2013	4377
GÜLİZAR KATIKÇI	19 / 412	08.04.2015	7061
KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ ³	23 / 206	25.06.2015	12802

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Kağıthane Tapu Müdürlüğü tarafından hazırlanan 21.01.2022 tarihli tapu kayıt begesine göre parsel aşağıdaki beyanlar yer almaktadır.

Serhler Hanesi:

- İbrahim Kayar Üzerinde; İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 11. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 24/12/2021 tarih 2021/814 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (27.10.2021 / 39634)

² TAKBİS kaydından aynen alınmıştır.

³ Değerlemeye konu deponun Kiler Holding A.Ş.'nin arsadaki 23/206 (23 m²) hissesine tekabül ettiği beyan edilmiştir.

- Gülşen Sütçü Üzerinde; İcrai Haciz : GAZİOSMANPAŞA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/12/2009 tarih 2009/5302 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (12.01.2010/383)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde Kiler Holding A.Ş. mülkiyetinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ancak farklı malikler üzerinde kamu haczi ve icrai haciz bulunmaktadır.

Kiler Holding A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir kıstlılık yoktur.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Kiler Holding A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir kıst bulunmamaktadır. Tapu takyidatı itibariyle SPK mevzuatına ilişkin herhangi bir kıst bulunmamasına rağmen taşınmazın hisseli olması sebebiyle alım-satımında ilişkin bazı kıstlar bulunduğundan portföyde yer almasının uygun olmadığı kanaatideyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

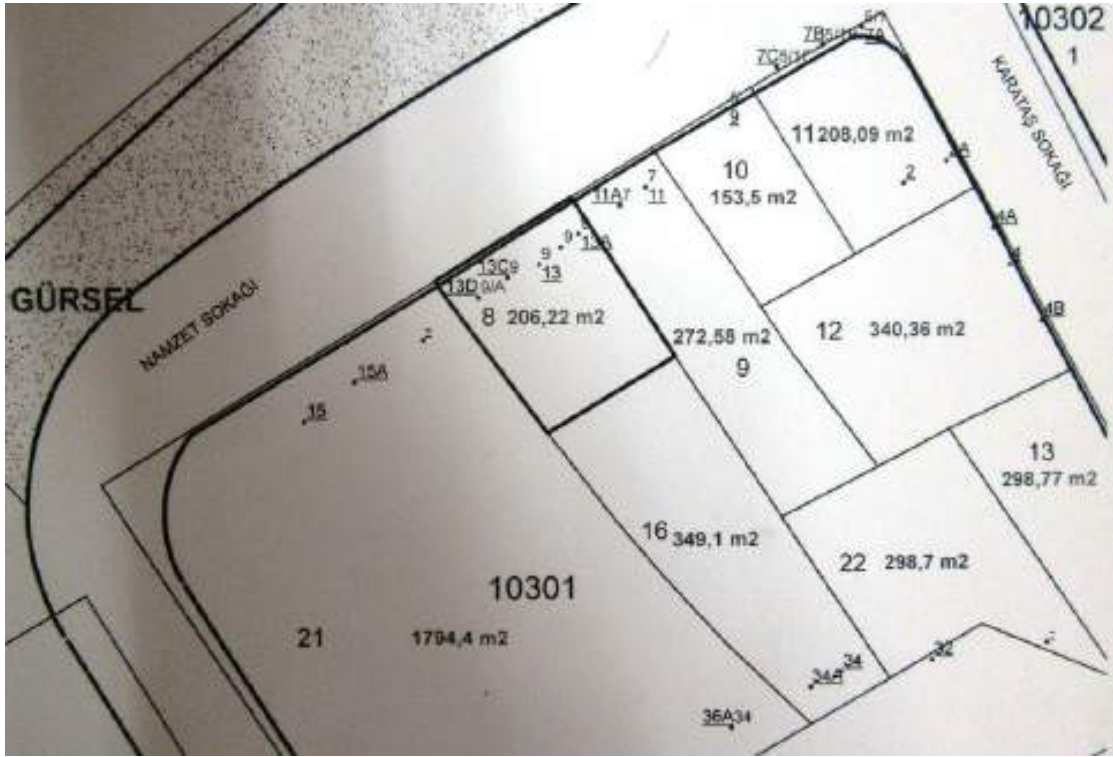
Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/5000 ölçekli, 24.07.2020 tasdik tarihli Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Çevresi Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı(T2)" lejantlı sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

Emsal = 1,50

Hmaks = 3 Kat

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Ayrıca adada yer alan tüm parselin birleşik yeni bir inşaat yapmaları halinde emsal hakkının 'Emsal: 2,00', 'Hmax: 8 Kat olacağı ve parsel altından 3 katlı tünel geçiyor olması sebebiyle ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiği şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın 24.07.2020 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olduğu ve imar planlarının 2020 yılında onaylanmış olmasına rağmen eski planla aynı hüküm ve sınırları içerdiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda son üç yıl içerisinde imar planının değişmediği bilgisi edinilmiştir .

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemelerde 77,68 m² alana sahip 1 adet dükkân, 191,64 m² alana sahip 2 adet daire, 117,68 m² alana sahip ortak alan hacimlerinden oluşan toplam 387 m² alanlı bina için düzenlenmiş 16.10.1998 tarih ve 2/137 numaralı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat eki mimari projeye göre bina; bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum, zemin kat ve normal katların her biri 90 m²'dir.

Ancak parsel üzerindeki toplam 608 m² alana sahip yapının ruhsata aykırı inşa edilmesi sebebiyle 26.01.2000 tarih ve 4885 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlendiği, söz konusu aykırılıkların giderilmemesi sebebiyle 10.08.2000 tarih ve 1582 numaralı Encümen Kararı ile yıkım ve para cezası verildiği tespit edilmiştir.

Talebinin ve bilginiz doğrultusunda dışarıdan ekspertiz işlemi gerçekleştirildiğinden, taşınmazın içine girilememiş olup, projesine uygunluğu ve iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Ancak yapı hakkındaki kararlar göz önünde bulundurularak yasal durum değerinin takdirinde parseldeki hisse dikkate alınmış, bilgi amaçlı mevcut durum değerinin takdirinde ise tarafınızca iletilen bilgiler esas alınmıştır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazın yapı denetim bilgilerine ulaşılamamıştır.

4.3.4 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde halihazırda ruhsatsız bina bulunmakta olup, herhangi bir yeni inşaat veya proje için ruhsat başvurusu yapılmadığı yapılması için öncelikle üzerindeki yapının yıkılması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Değerlemede parsel üzerindeki ruhsatsız yapı dikkate alınmamıştır.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Son üç yıl içerisinde taşınmazın taşınmazın tapu kaydında herhangi bir değişiklik bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Tapu kaydında yer alan haciz şerhleri dışında gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık olduğuna ilişkin tespitimiz bulunmamaktadır. Ancak parsel üzerindeki yapının ruhsatsız olması sebebiyle yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, Namzet Sokak üzerinde ve 10301 ada, 8 nolu parselde yer alan 13 kapı nolu bina bünyesindeki arsadaki Kiler Holding A.Ş.'nin 23/206 hissesine tekabül ettiği beyan edilen depodur. Taşınmazın yakın çevresinde İstanbul kent bütünü için önem taşıyan ticaret, sağlık ve sosyal tesislerinin yanı sıra orta - üst gelir grupları tarafından konut olarak kullanılan ayrıntı nizamda inşa edilmiş 5-6 katlı yapılar ile konut nitelikli blokların oluşturduğu, ayrıntı nizamda inşa edilmiş 8-10 katlı binalardan oluşan siteler bulunmaktadır. Bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmıştır.

Taşınmaza, İstanbul Çevreyolu yolunda kuzey istikametinde ilerlerken, Okmeydanı Sapağı'ndan girildikten sonra Şişli tabelasını takip ederek girilen Darülaceze Caddesi'nde yaklaşık 1,2 km ilerledikten sonra Cevdet Şamikoğlu İlköğretim Okulu geçildikten sonra sağa devam eden Namzet Sokak takip edilerek değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.



Taşınmaz yaklaşık olarak; Cevdet Şamikoğlu İlköğretim Okulu'na 100 m, Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne 220 m, İstanbul Çevreyolu bağlantısına 300 m, Piyalepaşa Bulvarı'na 400 m, Perpa Ticaret Merkezi'ne 500 m, mesafede yer almaktadır.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazın yer aldığı bina 206 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 10301 ada, 8 nolu parsel üzerinde, bitişik nizamda ve betonarme tarzda inşa edilmiştir.
- Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde incelenen 16.10.1998 tarih ve 2/137 sayılı ruhsata ek projesine göre bina bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır.
- Bina girişi Namzet Sokak üzerinden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Binanın dış cephesi dış cephe boyalıdır.
- Projesine göre bodrum, zemin ve normal katların her biri brüt 90 m² kullanım alanlı olup, bodrum katta brüt 82 m² kullanım alanlı binaya ait depo alanı ve 8 m² alanlı kat holü; zemin katta 13 m² alanlı bina girişi ve brüt 77 m² kullanım alanlı 1 adet dükkan; normal katların her birinde 8'er m² alanlı kat holü ve brüt 82 m² kullanım alanlı, antre, hol, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, WC ve 1 adet balkon hacminden oluşan ikişer daire olmak üzere bina toplam 360 m² kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiş olup tespitler dışarıdan yapılan incelemeler ve ilgili kişinin beyanları ve tarafımıza verilen eski tespitleri içeren değerlendirme raporundan hareketle yapılmıştır.
- Rapora konu hisseye ait olduğu beyan edilen depo 1. bodrum katta yer almaktadır. Bu bölüm 90 m² alana ve 2,8 metre tavan yüksekliğine sahiptir. Depo girişi yol kotu seviyesi altında kalan demir doğrama giriş kapısı vasıtasıyla yapılmaktadır. Mülkün arka bitişik parseldeki Carrefour Market deposuna direkt giriş imkânı bulunmaktadır.
- Taşınmazın içine girilememiş olup, projesine uygunluğu ve iç mekan özellikleri tespit edilememiştir.
- Dışarıdan yapılan incelemelerde binanın kısmen bakımlı olduğu gözlemlenmiştir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır."şeklindedir.



Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir



daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19

Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

Gayrimenkul fiyatlarındaki piyasa normallerinin üzerinde yaşanan bu artışlarla birlikte 2021 kalan döneminde ve 2022 ilk çeyreğinde daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.,

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur

düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.



Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.

Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Caddeye yakın konumu,
- Bölgenin ofis kullanımına yönelik gelişmiş olması,
- İmar durumu.

Olumsuz etkenler:

- Parsel üzerindeki yapının ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilmiş olması,
- Yol kotu altında konumlu olması sebebiyle reklam kabiliyeti bulunmaması,
- Hisseli mülkiyete konu olması,



- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

1. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede sokak içerisinde yer alan 230 m² yüzölçümüne sahip Konut lejantlı arsa 4.000.000,-TL (17.391,-TL/ m²) bedelle satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre sokak arasında konumlu olması sebebiyle dezavantajlı durumdadır. İlgilisinin beyanına göre parsel içerisinde müstakil ev bulunmaktadır. (Emlakçı / 0 532 410 69 57)
2. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede sokak içerisinde yer alan 145 m² yüzölçümüne sahip Konut lejantlı arsa 2.550.000,-TL (17.586,-TL/ m²) bedelle satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre sokak arasında konumlu olması sebebiyle dezavantajlı durumdadır. (Emlakçı / 0 532 708 51 07)
3. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede sokak içerisinde yer alan 156 m² yüzölçümüne sahip Konut lejantlı arsa 2.300.000,-TL (14.744,-TL/ m²) bedelle satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre sokak arasında konumlu olması sebebiyle dezavantajlı durumdadır. (Emlakçı / 0 534 711 58 09)
4. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede sokak içerisinde yer alan 251 m² yüzölçümüne sahip Konut lejantlı arsa 6.650.000,-TL (26.494 ,-TL/ m²) bedelle satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre sokak arasında konumlu olması sebebiyle dezavantajlı durumdadır. (Emlakçı / 0 532 236 20 81)
5. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede sokak içerisinde yer alan 3080 m² yüzölçümüne sahip Konut lejantlı arsa 35.000.000,-TL (11.364,-TL/ m²) bedelle satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre sokak arasında konumlu olması sebebiyle dezavantajlı durumdadır. (Emlakçı / 0 532 517 25 17)

İşyeri Emsalleri:

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bölgede yer alan 30 yaşındaki biannın bodrum katta konumlu 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depo 535.000,-TL (5.350,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı / 0 552 721 01 61)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bölgede yer alan 10 yaşındaki biannın bodrum katta konumlu 208 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depo 800.000,-TL (3.846,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı / 0 539 704 36 78)
8. Değerleme konusu taşınmazla ile aynı bölgede yer alan eski yapı bünyesinde yer alan binanın bodrum katlarında konumlu brüt 130 m², kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 549.000,-TL (4.223,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı / 0 532 426 43 83)



9. Değerleme konusu taşınmazla ile aynı bölgede yer alan eski yapı bünyesinde yer alan binanın bodrum katında konumlu brüt 100 m², kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu dükkan 465.000,- TL(4.650,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı / 0 537 787 00 21)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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.

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 varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değerin 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkullerinin m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Emsallerin konu taşınmazların yer aldığı arsaya göre analizi ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Yüzölçümü (m ²)	230	145	156	251	3.080
İstenen Fiyat (TL)	4.000.000	2.550.000	2.300.000	6.650.000	35.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.800.000	2.422.500	2.185.000	6.317.500	33.250.000
Birim Değer (TL/m ²)	16.522	16.707	14.006	25.169	10.795
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	10%	-20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	15%	-9%
İmar Düzeltmesi (%)	0%	0%	-10%	15%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-10%	-20%	40%	-39%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.360	18.565	17.510	17.980	17.695
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	18.000				

Rapora konu parsel ile bölgede yer alan benzer özelliklerde, daha az yapılaşma şartlarına sahip, veya daha iyi yapılaşma şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak arsa birim m² değeri **18.000,-TL/m²** hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak konu taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri ve Torunlar GYO hissesine tekabül eden hisse değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KİLER HOLDİNG A.Ş. 'NİN HİSSESİNE TEKEBÜL EDEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	KİLER HOLDİNG A.Ş. 'NİN HİSSESİNE TEKEBÜL EDEN KISMIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
10301 / 8	206	23	18.000	3.710.000	415.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

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 varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi 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. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Ancak taşınmaza arsa hisse değeri takdir edilmesi sebebiyle değerlemede gelir yöntemi kullanılmamıştır.

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle rapor konusu taşınmaza arsa payı değeri takdir edilmesi sebebiyle bu yöntemin kullanılmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan mülkün değerlemesinde genellikle Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha

tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 10301 ada 8 parseldeki Kiler Holding A.Ş. hissesinin değeri **415.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Pazar yaklaşımı ile Kiler Holding A.Ş. hissesine düşen arsa alanının değeri ise 415.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır. Konu parsel hisseli olup arsa değerinde yalnızca Kiler Holding A.Ş. mülkiyetindeki hisse dikkate alınmıştır. Hisse değeri fiyatlandırma bölümünde verilmiştir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parseldeki Kiler Holding A.Ş. hissesinin yerinde yapılan incelemesinde parselin konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSELDEKİ KİLER HOLDİNG A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	415.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	489.700,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.



Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2021

(Ekspertiz tarihi: 28 Aralık 2021)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Abdulkadir ÜSTÜNER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

DIŞ GÖRÜNÜMLER





invest

2021/4308

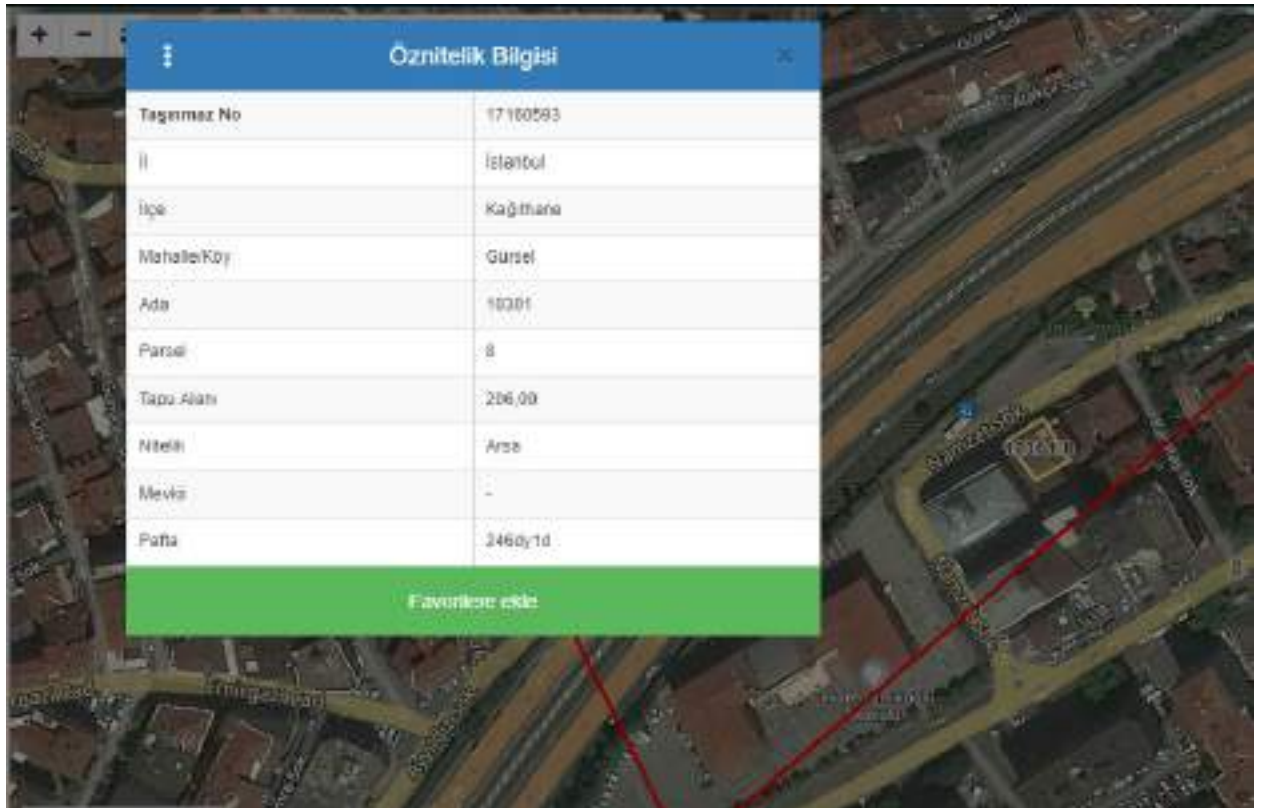
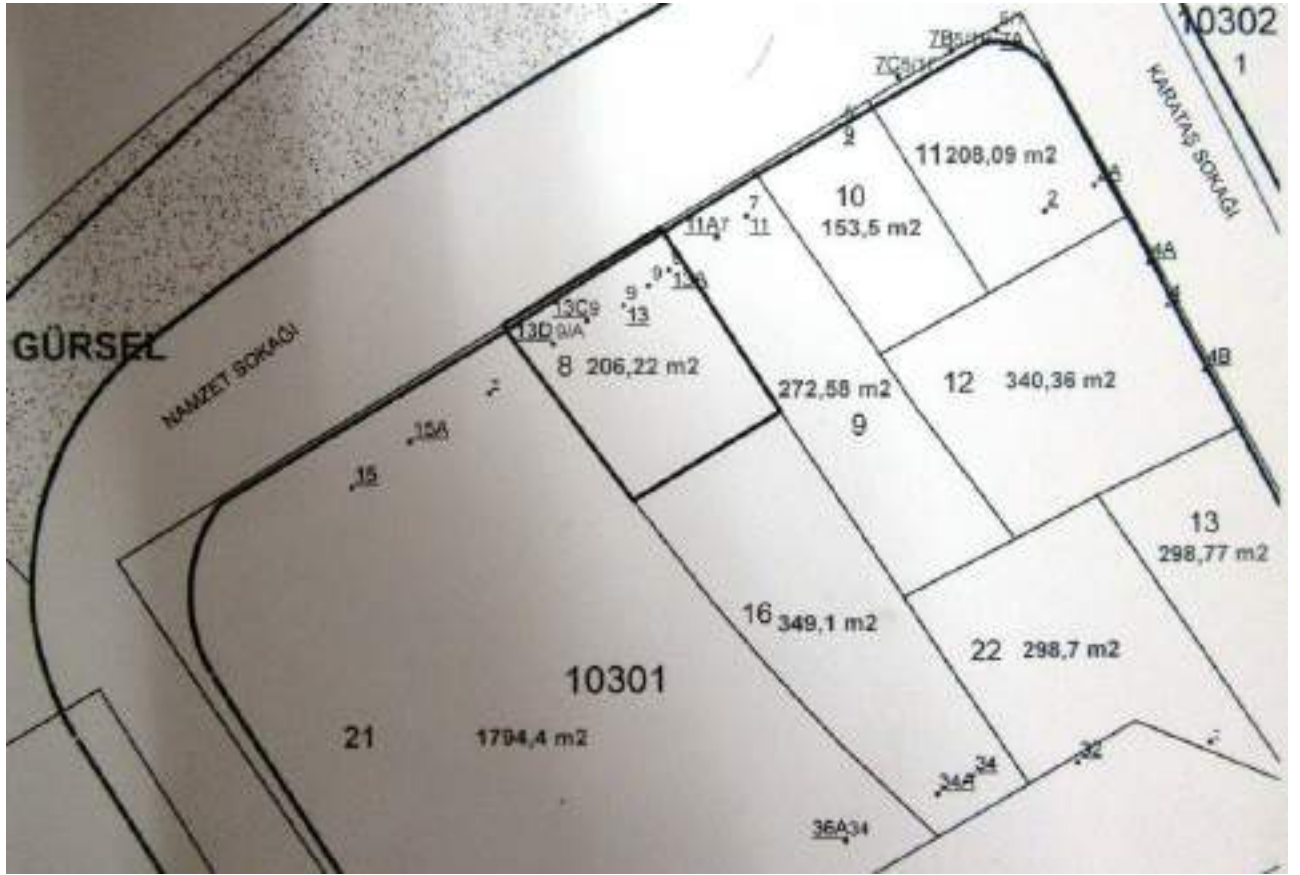


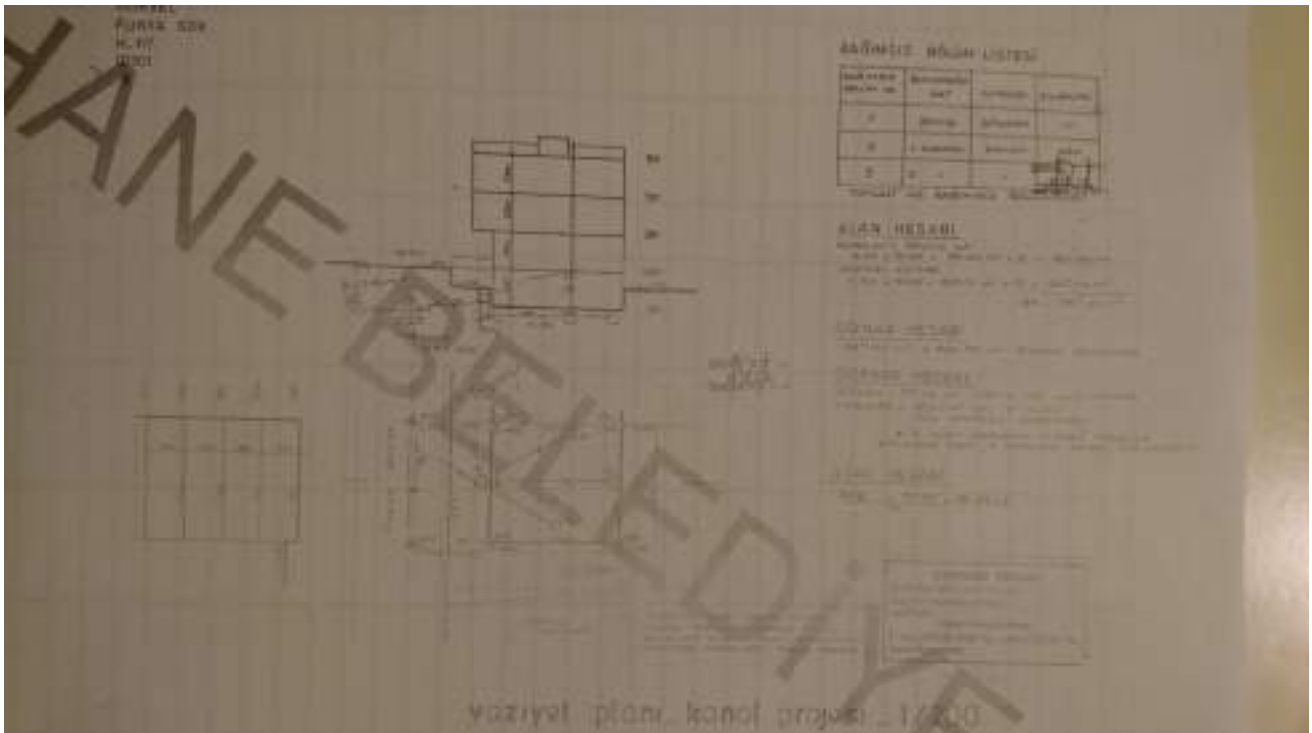
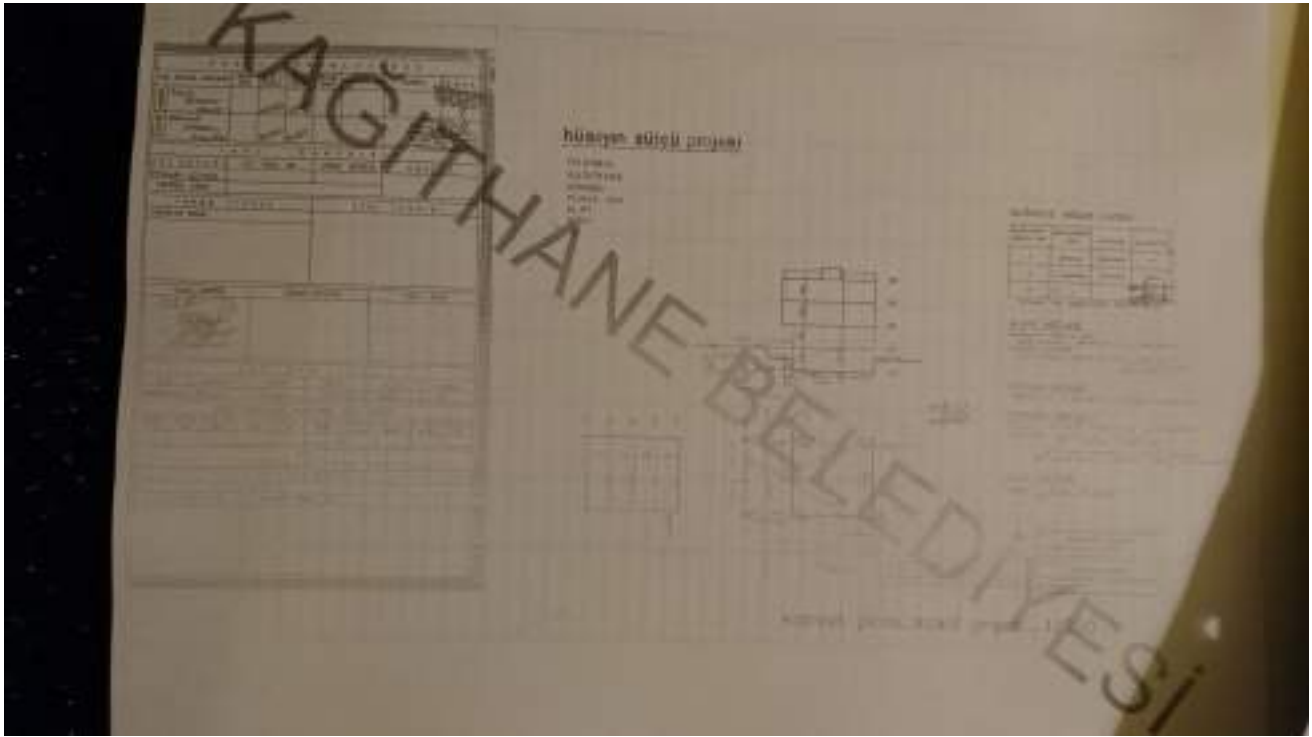
İMAR PLANI VE PARSEL BİLGİLERİ

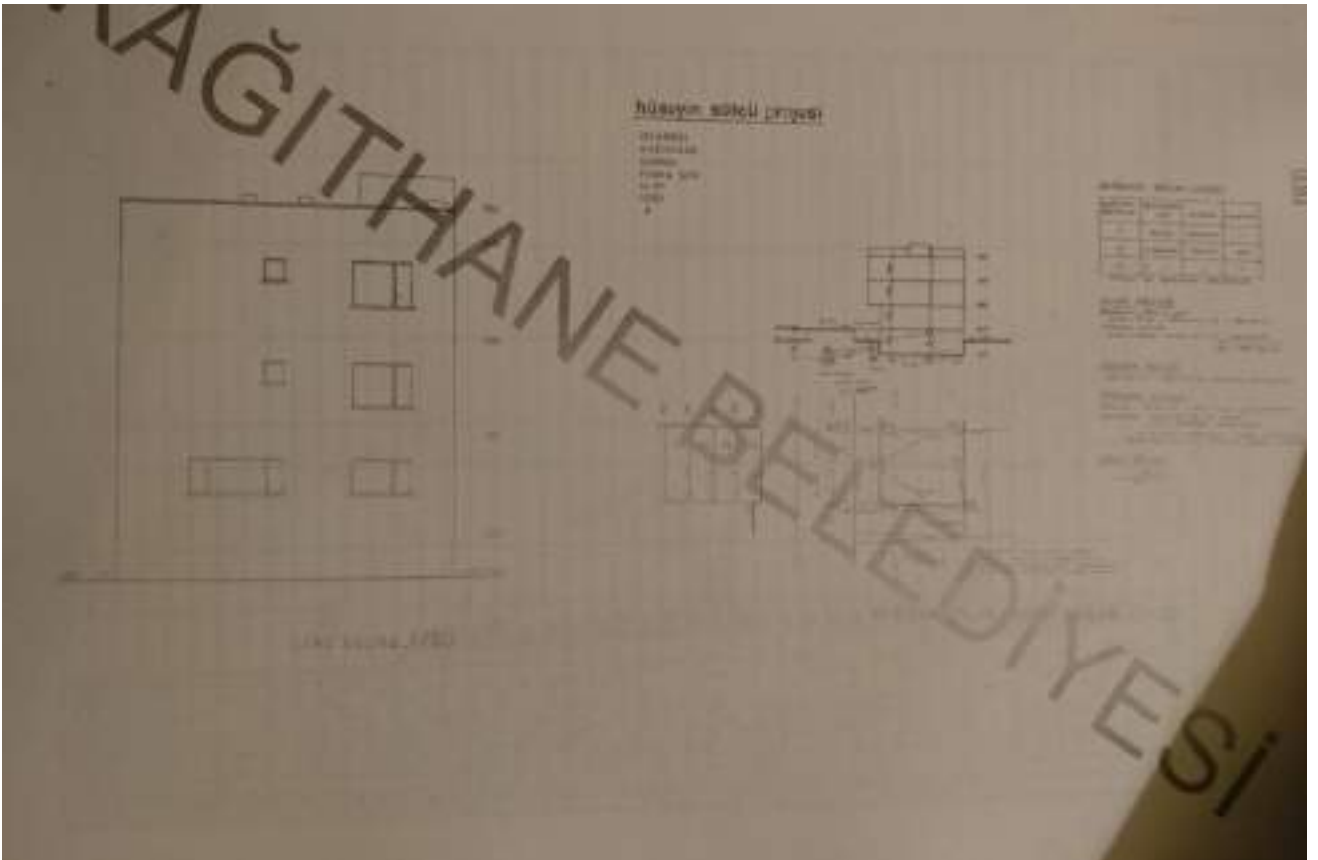
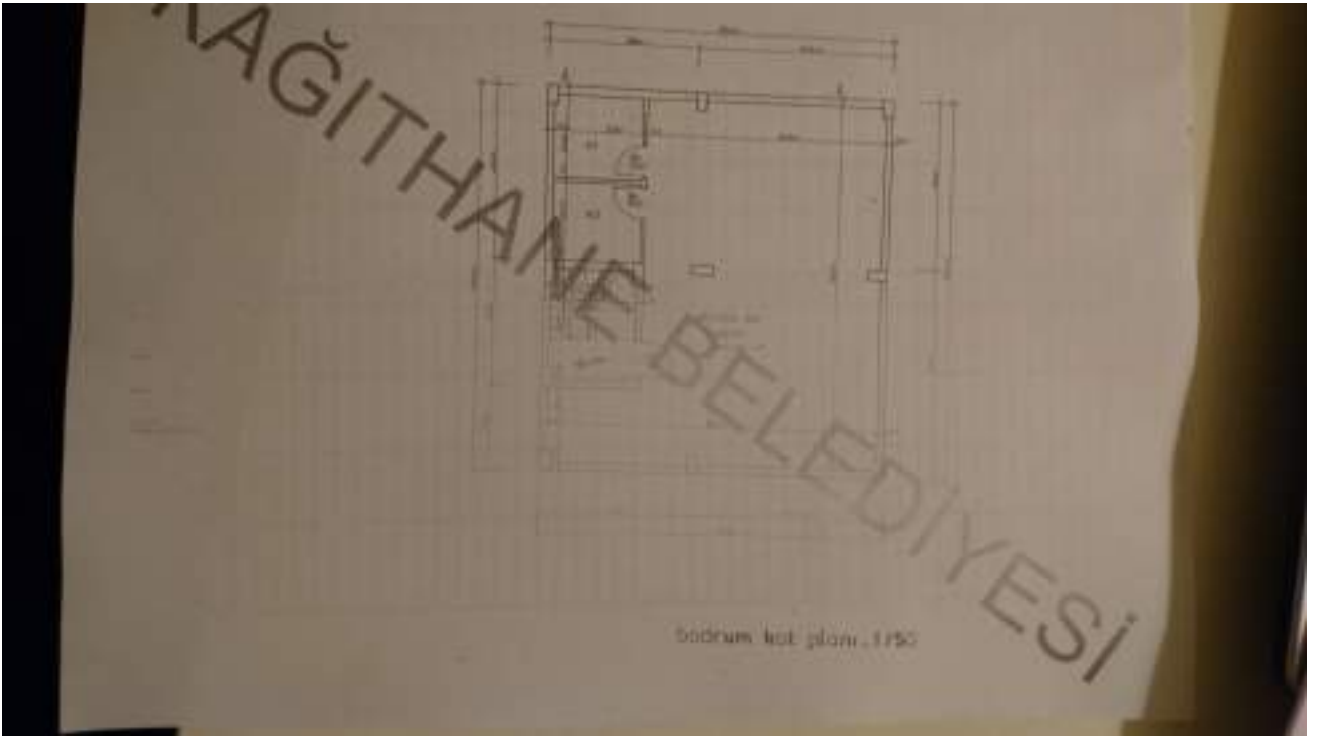


invest

2021/4308

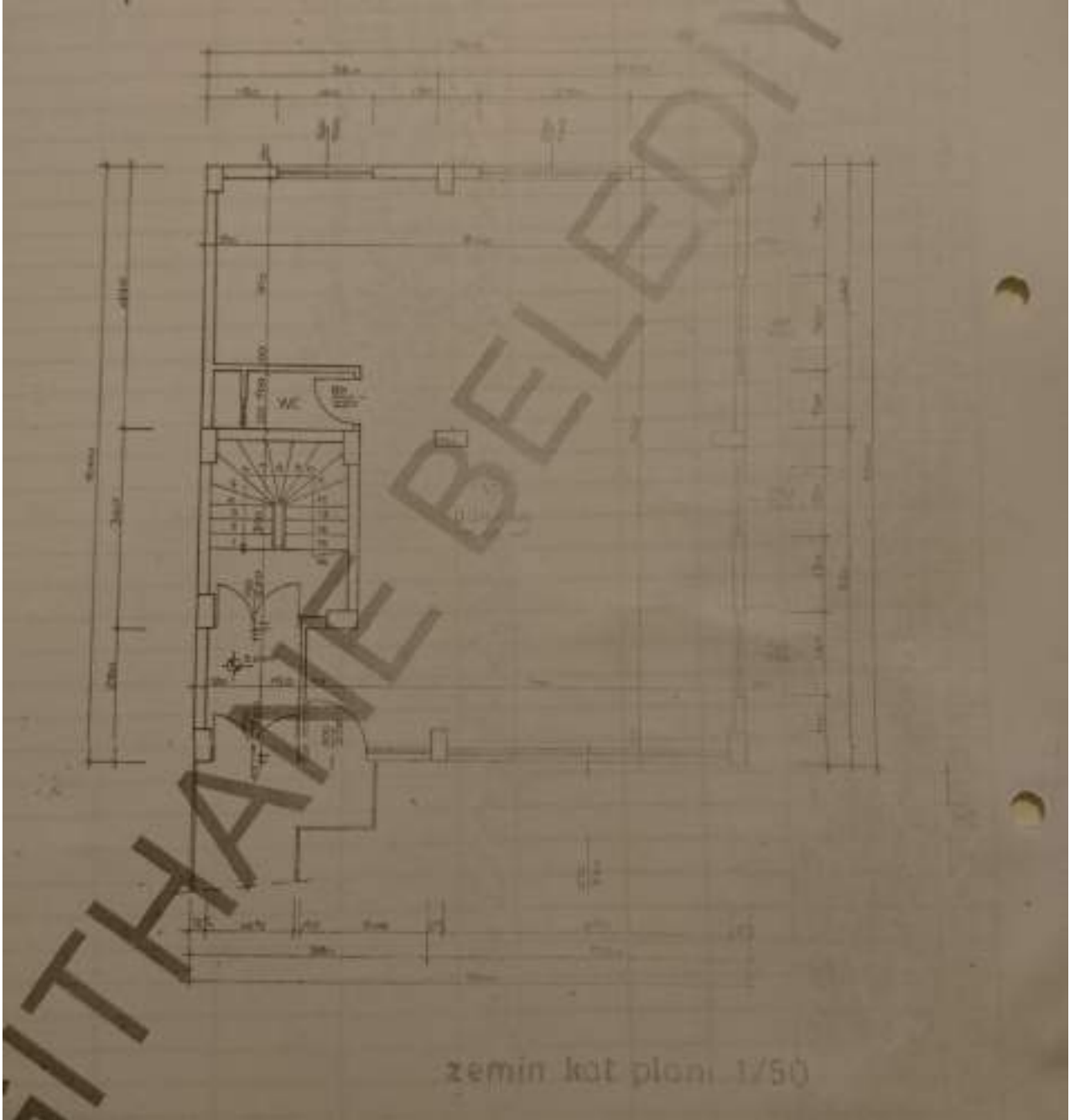






invest

2021/4308



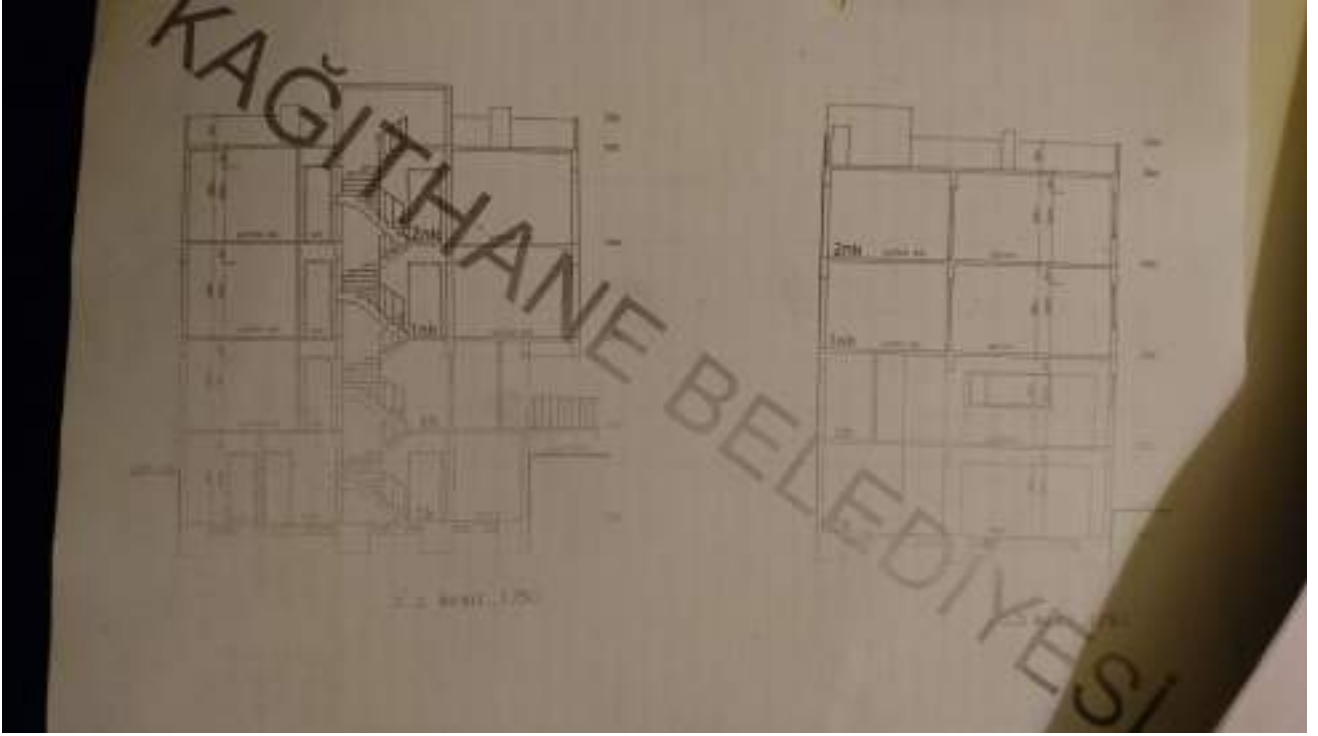
invest

2021/4308



invest

2021/4308



invest

2021/4308

[illegible]

T.C.
İSTANBUL İLİ
KAGITHANE İLÇESİ
BELEDİYE ENCÜMENİ

ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi	Karar No.	Kararın Özeti	İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
10/08/2000	1582		Para cezası
Belediye Encümeni Teşkil Eden Zevat	ENCÜMEN BŞK. V. SABAN GÜLEN ÜYELERİ: C. BÜTÇÜ, B. KOÇAR, M. KARTAL, N. YAVUZ, YAZI İŞL. MD. V. M. N. SÜER, HESAP İŞL. MD. V. AV. A. MEDİK, SAĞLIK İŞL. MD. V. DR. N. BAŞ, VT. MD. V. DR. Ö. S. SONCELEY, FEN İŞL. MD. V. A. ULUSOY, TEFTİŞ. HYT. MD. V. M. N. SÜER, HUKUK İŞL. MD. AV. S. YAMAN, PER. MD. Z. YAZICI		

(10/08/2000-1582) Kağıthane-Gürsel Mahallesi, Fıyıs Sk. H-117 pafta, 10301 ada, 8 parsel, — kapı sayılı yerle ilgili İmar Müdürlüğü'nün 16.06.2000 gün ve R.15542 s/1964 sayılı yazıları tetkik edilerek gereği düşünüldü.

Encümene teklif edilen yerde kaçak inşaat yapıldığı anlaşıldığından inşaatın mal sahipleri HÜSEYİN BÜTÇÜ, AYHAN BÜTÇÜ, AYDOĞAN BÜTÇÜ, GÜLDANE KAYAR, GÜLİZAR KATIKCI, ERKAN BÜTÇÜ, GÜLEEN DOĞAN'a 26.01.2000 tarih ve 4885 sayılı 1 nolu yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olup inşaatın cinsi, sevkii ve kullanma alanı dikkate alındığından ayrıca belediye veir ve yasaklarına riayet edilemediği anlaşıldığından 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi gereğince 1 nolu yapı tatil tutanağına istinaden 1.500.000.000.- (BİR-MİLYARBEŞYÜZMİLYON) TL TUS görevlisi MUSTAFA BOMBAN 300.000.000.- (ÜÇYÜZ-MİLYON) TL para cezasına aynı yasanın 32. maddesi gereğince yekinesine evrakın gereği için İmar Müdürlüğüne Karar Örneğinin Gelirler Müdürlüğüne havale ve tevdiine karar verilmiştir.

A.U.

SABAN GÜLEN
ENC. BŞK. V.

CEMİL BÜTÇÜ
ÜYE

BAYRAM KOCAN
ÜYE

MUSTAFA KARTAL
ÜYE

NECATİ YAVUZ
ÜYE

MEHMET MASUK SÜER
YAZI İŞL. MD. V.

AV. AYHAN MEDİK
HES. İŞ. MD. V.

DR. NURİTEN BAŞ
SAĞLIK İŞL. MD. V.

DR. S. SONCELEY
VETERİNER MD.

ALİ ULUSOY
FEN İŞL. MD. V.

M. MASUK SÜER
TEFT. HEY. MD. V.

AV. SALİH YAMAN
HUKUK İŞLERİ MD.

ZEKİ YAZICI
PERSONEL MD.



invest

2021/4308

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:16

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10301/8
Tasınmaz Kimlik No:	17160593	AT Yüzölçümü(m2):	206.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜRSEL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Çing/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	31/20999	Ansa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
40000008	(SN:38674399) CUMALI ADATEPE : ABDULCABBAR Oğlu	-	137/1236	22.83	206.00	Satış 06-02-2003 518	-
40000011	(SN:38674402) ENDAM KEPELİ : HÜSEYİN Kızı	-	137/1236	22.83	206.00	Satış 06-02-2003 518	-
40000012	(SN:38674403) AYHAN ULUYURT : İSMAIL Oğlu	-	137/1236	22.83	206.00	Satış 06-02-2003	-

1 / 3

306349031	(SN:5339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Y	-	23/206	23.00	206.00	Satış 25-06-2015 12802	-
-----------	---	---	--------	-------	--------	------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lentat	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Hacz: 037108 İNEBOLU Vergi Dairesi nin 27/10/2021 tarih 19167 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 767.74 TL (Alacaklı: 037108 İNEBOLU Vergi Dairesi)	İBRAHİM KAYAR		Kağıthane - 27-10-2021 17:48 - 27959	
Serh	İcra Hacz: 0A2103MANPAŞA 1 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/12/2009 tarih 2009/5302 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)	GÜLŞEN SÜTCÜ		Kağıthane - 12-01-2010 14:52 - 383	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) J-xzj8p620f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3



ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyaan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahıs İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahıs İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91



Tarih : 28.07.2016

No : 405698

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

Abdulkadir ÜSTÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2393

Sayın Abdulkadir ÜSTÜNER

(T.C. Kimlik No: 11849819708 - Lisans No: 405698)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan