

KİLER HOLDİNG A.Ş.

BİNA
BEYKOZ/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/4309

Bu belge
Elektronik numarası
FAHRI SAHİN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 14/02/2022 14:33
www.kilerholding.com.tr

Bu belge
Elektronik numarası
MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/02/2022 22:58

Bu belge
Elektronik numarası
HALİL SERTAC GÜNDOĞDU
tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/02/2022 22:38

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	İMAR DURUMU	9
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.7	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	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	18

6.3.1	İSTANBUL İLİ	18
6.3.2	BEYKOZ İLÇESİ.....	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.1.1	SATILIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.2	KİRALIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ VE DEĞER HESABI.....	26
8.3.1	PARSELİN DEĞERİ.....	27
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	30
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Kiler Holding A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest 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 - 2021/4309
Değerleme Konusu	Çubuklu Mahallesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Orhan Veli Kanık Caddesi, No: 57 Beykoz/ İSTANBUL İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çubuklu Mahallesi
Tapu Bilgileri Özeti	: 814 Ada, 1 Parsel no'lu, 2.788,83 m ² yüzölçümlü, ana gayrimenkul bünyesinde yer alan bina
Sahibi	: Kiler Holding A.Ş. (1/1) 26.09.2009 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı
İmar Durumu	: Revizon Uygulama İmar Planı'nda Emsal:0,60, Taks: 0,30, Hmaks:13,50 m yapılaşma şartları ile "Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Yol Alanı" lejantlı alanında kalmaktadır. Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar
Raporun Konusu	: değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

814 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BİNANIN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	75.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	88.500.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<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.

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 Gayrimenkulün bugünkü 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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 değerleme 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 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beykoz
MAHALLESİ	: Çubuklu
PAFTA NO	: 247EAIIB
ADA NO	: 814
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 2.788,83m ²
KAT NO	: Zemin
YEVİMİYE NO	: 6723
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1546
TAPU TARİHİ	: 25.06.2015

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sistemi üzerinden temin edilen taşınmaza ait tapu kayıt belgesine göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu belirtilmiştir.

Yazının bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((31,98 M2 LİK KISMINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 13/10/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ)) (10.05.2018 / 3966)

Şerhler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 31.500.000 TL bedelle 1. Dereceden ipotek şerhi.

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde yukarıdada belirtildiği üzere TEDAŞ lehine irtifak hakkı ve ipotek bulunmaktadır. İrtifak hakkının kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın satışı söz konusu olduğunda ipoteğin terkin edilmesi gerekecektir.

Değerleme konusu taşınmazlar 26.09.2009 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemelerinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 28.05.1996 tarih ve 3000/034 nolu A1 Blok için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı
- 28.05.1996 tarih ve 3000/035 nolu A2 Blok için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı
- 28.05.1996 tarih ve 3000/036 nolu A3 Blok için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı
- 26.01.1993 tarih ve 3000974 nolu A1 Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı
- 26.01.1993 tarih ve 3000980 nolu A2 Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı
- 26.01.1993 tarih ve 3000980 nolu A3 Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı
- 30.12.1992 tarih ve bila sayılı Mimari Proje
- 25.05.1993 tarih ve bila sayılı Tadilat Ruhsatı
- 08.09.1994 tarih ve 1509 sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 01.05.2000 tarih ve bila sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 03.12.1998 tarih ve 2230 sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 05.07.1999 tarih ve 2551 sayılı Yapı Tatil Tutanağı
- 24.09.1999 tarih ve 9901059 sayılı Encümen Kararı
- 22.03.1995 tarih ve bila sayılı Encümen Kararı
- 04.07.1995 tarih ve bila sayılı Encümen Kararı

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerinde A1, A2 ve A3 olmak üzere 3 adet blok tasarlandığı ancak yerinde 3 blok arasında kalan boşlukların çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem ve dış cephede reflekte cam kaplama yapılarak birleştirilerek inşa edildiği ve yanı sıra proje harici çatı katı yapıldığı tespit edilmiş olup bu hususlar hakkında düzenlenmiş yapı tatil ve encümen tutanakları yer almaktadır. Ayrıca imar dosyasında 01.07.2019 tarih ve M7N1RS9H no'lu yapı kayıt belgesinin bulunduğu belirtilmiş olup, ilgili dosyasında yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Ancak bu yapı kayıt belgesi Kiler Holding A.Ş.'den temin edilmiştir. Ancak ikinci aşamaya geçilmemiş ve tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Yapı Kayıt Belgesi 6.028,93 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesindeki alan yerinde yapılan ölçümler ile örtüşmektedir. Yapı Kayıt Belgesi belediyedeki arşiv dosyasında bulunamamıştır. Ancak doğruluğu edevlet üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmakta olup Yapı Kayıt Belgesinin belediyeye teslim edilerek ve taşınmaz üzerindeki tutanak, encümen, yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair resmi bir yazı alınması önerilmektedir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiş olup kanun kapsamında olmadığından yapı denetime ilişkin bir zorunluluğu bulunmamaktadır.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki incelenen belgelere göre taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi'ne rastlanmamıştır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerinde A1, A2 ve A3 olmak üzere 3 adet blok tasarlandığı ancak yerinde 3 blok arasında kalan boşlukların çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem ve dış cephede reflekte cam kaplama yapılarak birleştirilerek inşa edildiği ve yanı sıra proje harici çatı katı yapıldığı tespit edilmiş olup bu hususlar hakkında düzenlenmiş yapı tatil ve encümen tutanakları yer almaktadır. Ayrıca imar dosyasında 01.07.2019 tarih ve M7N1RS9H no'lu yapı kayıt belgesinin bulunduğu belirtilmiş olup, ilgili dosyasında yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Ancak bu yapı kayıt belgesi Kiler Holding A.Ş.'den temin edilmiştir. Ancak ikinci aşamaya geçilmemiş ve tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Yapı Kayıt Belgesi 6.028,93 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesindeki alan yerinde yapılan ölçümler ile örtüşmektedir. Yapı Kayıt Belgesi belediyedeki arşiv dosyasında bulunamamıştır. Ancak doğruluğu edevlet üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmakta olup Yapı Kayıt Belgesinin belediyeye teslim edilerek ve taşınmaz üzerindeki tutanak, encümen, yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair resmi bir yazı alınması önerilmektedir.

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

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde imar dosyasında 01.07.2019 tarih ve M7N1RS9H no'lu yapı kayıt belgesinin bulunduğu belirtilmiş olup, ilgili dosyasında yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Ancak bu yapı kayıt belgesi Kiler Holding A.Ş.'den temin edilmiştir. Ancak ikinci aşamaya geçilmemiş ve tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Yapı Kayıt Belgesi 6.028,93 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesindeki alan yerinde yapılan ölçümler ile örtüşmektedir. Yapı Kayıt Belgesi belediyedeki arşiv dosyasında bulunamamıştır. Ancak doğruluğu edevlet üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmakta olup Yapı Kayıt Belgesinin belediyeye teslim edilerek ve taşınmaz üzerindeki tutanak, encümen, yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair resmi bir yazı alınması önerilmektedir.



4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Taşınmazın üzerinde çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmakta olup Yapı Kayıt Belgesinin belediyeye teslim edilerek ve taşınmaz üzerindeki tutanak, encümen, yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair resmi bir yazı alınması önerilmektedir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamakta olup halihazırda kiracı olarak bulunan Carrefour Market, Züccaciye ve Düğün Organizasyonları yapan firmalar ile yapılmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesine ilişkin detaylı bilgi edinilememiştir.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çubuklu Mahallesi, Orhan Veli Kınık Caddesi ile Polatlı Sokak' ın kesiştiği köşede yer alan ve 814 ada, 1 parselde yer alan **binadır**.

Kavacık Mezarlığı'nın karşısında yer alan Cumhuriyet Caddesi üzerinden batı istikametine doğru yaklaşık olarak, 140 m devam edildikten sonra sağ tarafta girişi yer alan Orhan Veli Kınık Caddesine girilir ve 300 m devam edildikten sonra taşınmaza ulaşım sağlanmış olunur.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede genellikle orta ve üst gelir grupları tarafından kullanılan bir yerleşim bölgesidir. Bölgenin sürekli gelişim göstermesi, ana arterlere yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Fatih Sultan Mehmet Caddesi'ne 145 m, Boğaziçi Caddesi'ne 200 m, Cumhuriyet Caddesi'ne 300 m, Litvanya İstanbul Fahri Konsoloslugu' na 270 m, Anadolu Hisarı E-80 Baplantı Yolu'na 540 m, Celal Aras Anadolu Lisesi'ne ve Mehmet Emin Pulakonak Ortaokulu'na 600 m, D-100 (E-5) Karayolu' na 1,2 km, Barış Manco (Sahil Yolu) Caddesi'ne 2,1 km. mesafededir.

Taşınmaza Orhan Veli Kınık Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu Orhan Veli Kınık günboyu araç ve yaya trafiği yoğun seviyededir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, 2.788,83 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 814 ada 1 nolu parsel üzerinde konumludur.

- Taşınmazların konumlu olduğu parsel geometrik olarak yamuk şekle sahip olup kuzeyde Öztürk Sokak'a, batıda Bulut Sokak'a, doğuda Polatlı Sokak'a, güneyde ise Orhan Veli Kanık Caddesi'ne cephelidir.
- Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum katı yaygın kitle temel olmak üzere her bir blok bodrum, zemin, normal toplamda üç katlı zemin katları dükkan normal katları mesken olarak tasarlanmış üç adet bloktan oluşmaktadır.
- Mimari projesine göre binanın bodrum katı brüt 1.192 m² kullanım alanlı otopark alanı; zemin katta her bir blok brüt 135' er m² kullanım alanlı 1' er adet mağaza hacimleri ile normal katta brüt 216' şar m² kullanım alanlı 1' er adet daire olmak üzere parselin toplam inşaat alanı brüt 2.245 m² olarak toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde tasarlanmıştır
- Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine aykırı olarak 3 adet bloğun birleştirilerek tek bir bina hacmi oluşturulmuş ve mimari projesinden tamamen farklı inşa edilmiştir.
- Halihazırdaki binanın kullanım alanları ve mimari bölümlenmeleri aşağıda tabloda verilmiştir.

KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
1.Bodrum	2.364	Zemin kata yer alan dükkanlara ait depo alanı ve otopark ile oto yıkama
Zemin	1.585	Carrefour Market ve Züccaciye
1. Normal	1.040	Davetli ve düşün salonu (2 adet
2. Normal	1.040	Davetli ve düşün salonu
TOPLAM	6.029	

- Yerinde yapılan incelemelerde binanın zemin katında Carrefour market tarafından kullanılan 1 adet depolu dükkan, züccaciye tarafından kullanılan 1 adet depolu dükkan ve 1. İla 2. normal katları düşün ve davetli salonları bulunmaktadır.
- Yapının dış cephesi ön cephede cam kaplama, diğer cephelerde ise sıva üzeri boyalıdır.
- Carrefour Market ve züccaciye girişleri Orhan Veli Kanık Caddesi üzerinden, normal katlara girişi ve otopark girişi ise Orhan Veli Kanık Caddesinden bakınca sağ cephedeki Polatlı Sokak üzerinden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Depoların ise batı ve doğu cephelerden müstakil girişleri bulunmaktadır.
- Binada 1 adet yük asansörü vardır.
- Taşınmazlar kullanım amaçlarına uygun şekilde kaliteli malzeme ve işçilikle tefriş edilmiştir.
- Bodrum katında, market kısmında zeminler seramik kaplı, duvarları ise plastik boyalıdır.



- Bodrum katta oto yıkamanın olduğu bölümde ise zeminler beton kaplı, duvarları plastik boyalıdır.
- Zemin katta ise market kısmında zeminler seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.
- 1. normal katta ve 2. normal katta bulunan düğün salonlarının zemini büyük ebatlı seramik kaplı, duvarları ise saten boyalıdır. Düğün salonlarının her biri kendine özgü dizaynları olup tavanları spotlu asma tavanlıdır.

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 değer 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 üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut hallerindeki gibi kullanılmaları olduğu görüş ve 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 kullandırmak 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 fazilerin 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN 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 artırıyor 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 BEYKOZ İLÇESİ

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

İlçede en çok Giresun, Ordu, Kastamonu, Rize, Trabzon, Ardahan, Sivas, Samsun ve Sinoplu vatandaşlar bulunur. 2020 TÜİK verilerine göre ilçede 246.110 kişi yaşamaktadır.

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondü tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Yer şekillerinin de engebeli olması;plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

Beykoz merkezindeki Abraham Paşa Korusu çeşitli turistik tesislerle yeniden düzenlenmiştir. Kanlıca'da bulunan Mihrabad Korusu Boğaz manzaralı görünümüyle en gözde mesire alanları arasında yer almaktadır. Beykoz tarihi yalıları ile de ünlüdür. Anadolu Hisarı'ndan Beykoz Yalıköy'e kadar birçok özel mülk konumunda olan tarihi yalılar, Boğaz görünümüne güzellik katmaktadır. Bu yalıların en önemlisi Anadolu Hisarı'ndaki Hekim Paşa Yalısı'dır. %60'ı orman alanı olan Beykoz, İstanbul halkının hafta sonu dinlenme ihtiyacının büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Anadolu Kavağı, Anadolu Feneri, Poyraz Köy, Riva (Çayağazı), Cumhuriyet Köyü, Ali Bahadır, Değirmen Dere, Bozhane, Göllü Köyü, Akbaba, Polonezköy en çok ilgi çeken mesire alanlarıdır. Turizm alt yapısı ve tesisleri yetersizdir. Polonezköy'de bulunan otel ve pansiyonlar dışında turizm amaçlı tesis çok azdır.

Boğaz eskiden beri balıkçılığı ile meşhur olmasına rağmen Beykoz bu açıdan da istenilen ölçüde tanıtılamamıştır. Anadolu Kavağı'ndaki balık lokantaları deniz ve kara yoluyla gelen yerli ve yabancı turistlerin rağbet ettikleri yerlerdendir.

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Reklam kabiliyeti,
- Taşınmazın konumlu olduğu Orhan Veli Kanık Caddesinin yaya ve araç trafiği bakımından yoğun seviyede olması,

Olumsuz etken:

- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Parsel üzerinde yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak büyütülmüş olması,
- Ruhsat harici alanlar için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ve encümen kararlarının mevcudiyeti

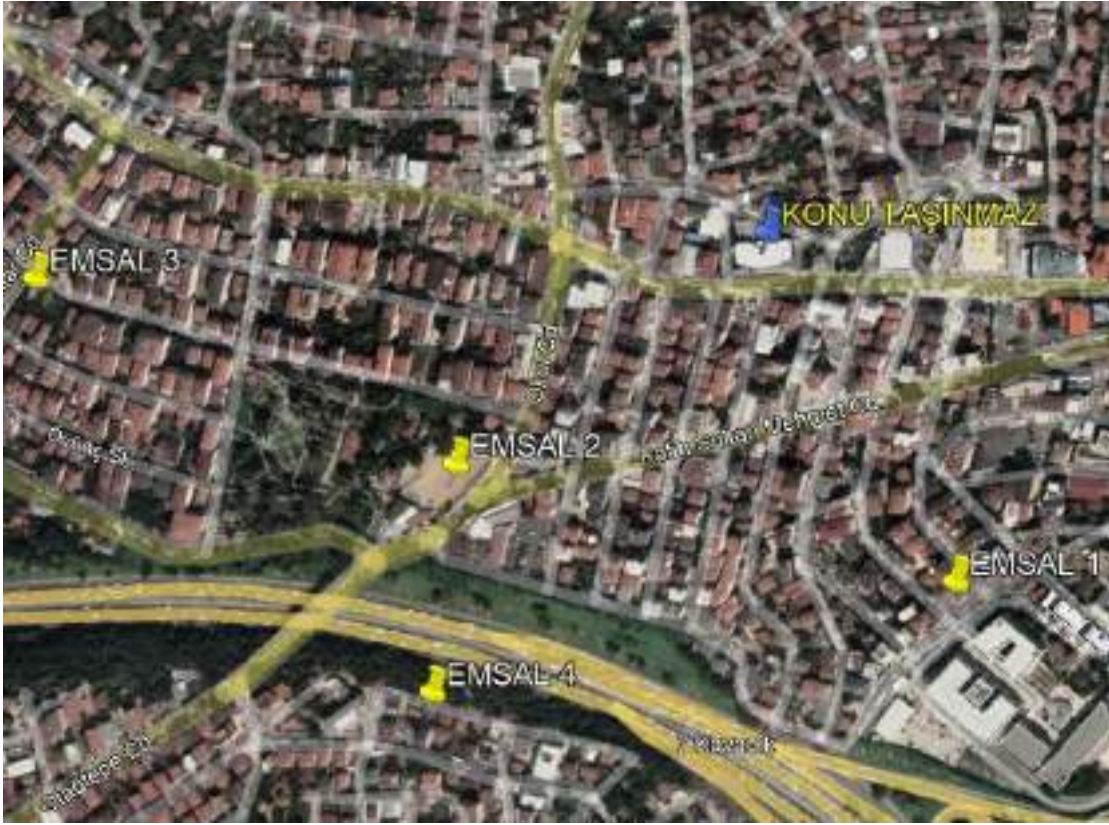
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsali;

1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ticaret + Konut lejantında imarlı, Hmax: 15,50 / 5 Kat, 855 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 20.000.000,-TL (23.392,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0 532 281 80 20)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ticari lejantlı, Kaks: 2,07 , Hmaks: 24,50 m yapılaşma koşullarına sahip, 3.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 85.000.000,-TL (28.333,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0 536 699 89 20)
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Konut lejantlı, Taks: 0,15 , Hmaks: 12,50 yapılaşma koşullarına sahip, 386 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.500.000,-TL (11.658,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları ve konumu bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 514 57 67)
4. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer almayan, Konut lejantlı, Taks: 0,15 , Hmaks: 15,50 yapılaşma koşullarına sahip, 315 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.500.000,-TL (14.286,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0532 514 57 67)



Bölgede Konumlu Olan Satılık Bina ve Plaza Emsalleri;

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin ve 5 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlı 1400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari bina 30.000.000,-TL (21.428,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0532 425 10 52)
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin, 5 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 katlı 3250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari bina 74.000.000,-TL (22.769,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0532 202 19 52)
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı 508 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari + konut bina 8.000.000,-TL (15.748,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0538 984 87 89) Ara sokakta yer alması nedeniyle ticari potansiyeli düşüktür.
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2 bodrum zemin ve 4 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlı 1100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ticari + konut bina 16.500.000,-TL (15.000,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (Emlakçı / 0532 502 21 22) Ara sokakta yer alması nedeniyle ticari potansiyeli düşüktür.



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Bina ve Plaza Emsalleri;

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 6 kattan oluşan, 980 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 70.000,-TL (71,42-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0532 346 26 00) Yeni inşa edilmiş olması sebebiyle avantajlıdır.
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 6 kattan oluşan, 1725 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 90.000,-TL (52,17,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0532 297 97 68)
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 8 kattan oluşan, 2250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 250.000,-TL (111,11,-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Emlakçı / 0534 930 75 32) Genç bina olması ve komple mobilyalı olması sebebiyle avantajlıdır.
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan toplamda 10 kattan oluşan, 3.900 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen plaza 300.000,-TL (76,92-TL/m²) bedel ile kiralıktır. (Sahibinden / 0530 323 64 18) Yeni inşa edilmiş bina olması sebebiyle avantajlıdır.



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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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/gayrimenkulleriğin 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

8.1.1 SATILIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	1.400	3.250	508	1.100
İstenen Fiyat (TL)	30.000.000	74.000.000	8.000.000	16.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	25.500.000	63.000.000	6.750.000	14.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	18.214	19.385	13.287	12.727
Konum Düzeltmesi (%)	0%	10%	20%	25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	-10%	-25%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-20%	-35%	0%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-35%	-35%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	11.839	12.600	12.623	12.727
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	12.447			

8.1.2 KİRALIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	980	1.725	2.250	3.900
İstenen Fiyat (TL)	70.000	90.000	250.000	300.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	63.000	81.000	175.000	270.000
Birim Değer (TL/m ²)	64,29	46,96	77,78	69,23
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-20%	-15%	-15%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-15%	0%	-20%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-25%	5%	-35%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	48,22	49,31	50,56	51,92
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	50			

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın satış ve kirası için m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Ada/Parsel No	Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)
814/1	6.029	12.447	50	75.000.000	300.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Taşınmazın yakın çevresinde bire bir emsal teşkil edebilecek hem satılık hem de kiralık gayrimenkul bulunmadığından kapitalizasyon oranının tespiti yapılamamış ve bu yöntemin kullanılması uygun görülmemiştir.

8.3 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ ve DEĞER HESABI

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.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞERİ

Parselin mevcut piyasa koşullarındaki mevcut durum değerinin takdirinde **Pazar Yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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 için 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 data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4
Yüzölçümü (m ²)	855	3.000	386	315
İstenen Fiyat (TL)	20.000.000	85.000.000	4.500.000	4.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.000.000	68.000.000	4.275.000	4.050.000
Birim Değer (TL/m ²)	21.053	22.667	11.075	12.857
Konum Düzeltmesi (%)	20%	10%	80%	80%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-10%	0%	-20%	-20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-20%	-10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	0%	60%	60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.948	22.667	17.720	20.570
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	19.976			

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan gayrimenkuller sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda konu taşınmazla karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlemesi için bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşülmüş, ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılarak taşınmazın yer aldığı parselin m² birim değeri takdir edilmiştir.

Bu araştırmalardan ve yukarıda bahsedilen değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazın konumu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve bölgede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak takdir edilen m² birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
814	1	2.268,83	19.976	45.320.000

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan yapı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapının m² birim bedeli 1.920,-TL'dir. Ancak mevcut yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bhu değer %60 artırılarak 3.072,-TL olarak esas alınmıştır. Yanı sıra bina inşaat giderlerine ilişkin kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

ilk ruhsat tarihi 1993 olan yapının 27 yıl için amortisman oranı kapsamlı tadilat gördüğü ve bakımlı olması da dikkate alınarak %20 olarak hesap edilmiştir.

Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti, yapı için yapı kayıt belgesi alınmış olması da dikkate alınarak mevcut durum aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	YUVARLATILMIŞ MALİYET (TL)
BİNA	6.029	3.072	18.520.000
DİĞER MALİYET KALEMLERİ			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	370.000
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	-	648.000
Yapı Denetim Giderleri	3,00%	-	556.000
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%	-	278.000
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	2.778.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			23.150.000
ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE ALTYAPI KALEMLERİ			
PEYZAJ, ALT YAPI VD	-	Maktuen	350.000
GENEL TOPLAM			23.500.000
AMORTİSMAN	20,00%		4.700.000
NİHAİ İNŞAİ DEĞER			18.800.000

Taşınmazın hesaplanan değerleri ve toplamı aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	DEĞERİ (TL)
ARSA DEĞERİ	45.320.000
BİNA / İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ	18.800.000
TOPLAM	64.120.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
PazarYaklaşımı	75.000.000
Gelir Yaklaşımı	64.120.000
Uyumlaştırılmış Değer	75.000.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme 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 değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

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 değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **75.000.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın aylık kira değeri KDV hariç 300.000,-TL, KDV dahil 354.000,-TL, ve yıllık kira değeri KDV hariç 3.600.000,-TL ve KDV dahil 4.248.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

814 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ YER ALAN BİNA İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	75.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	88.500.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

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

KDV oranı %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.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.



Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411563)

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

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







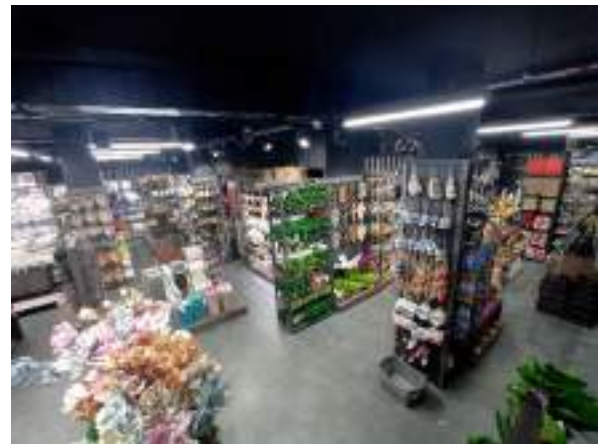












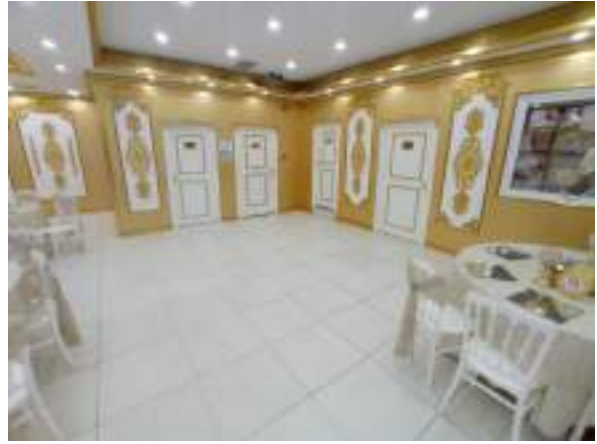
invest

2021/4309



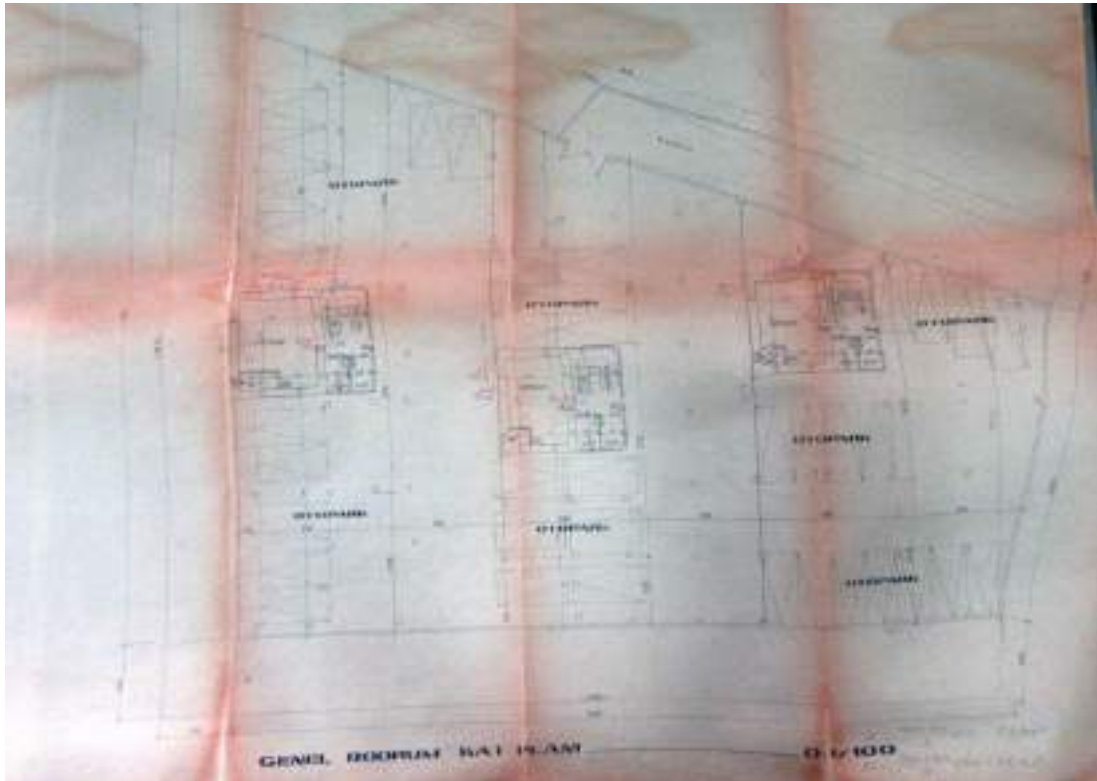
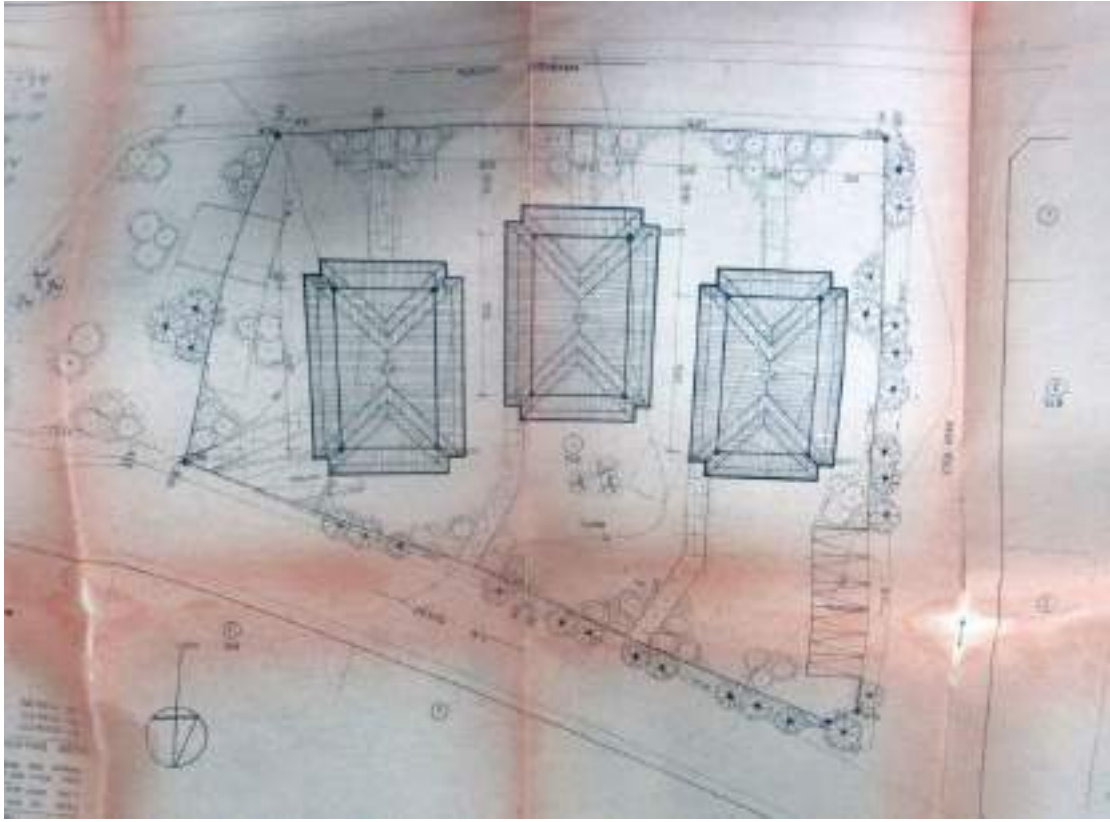
invest

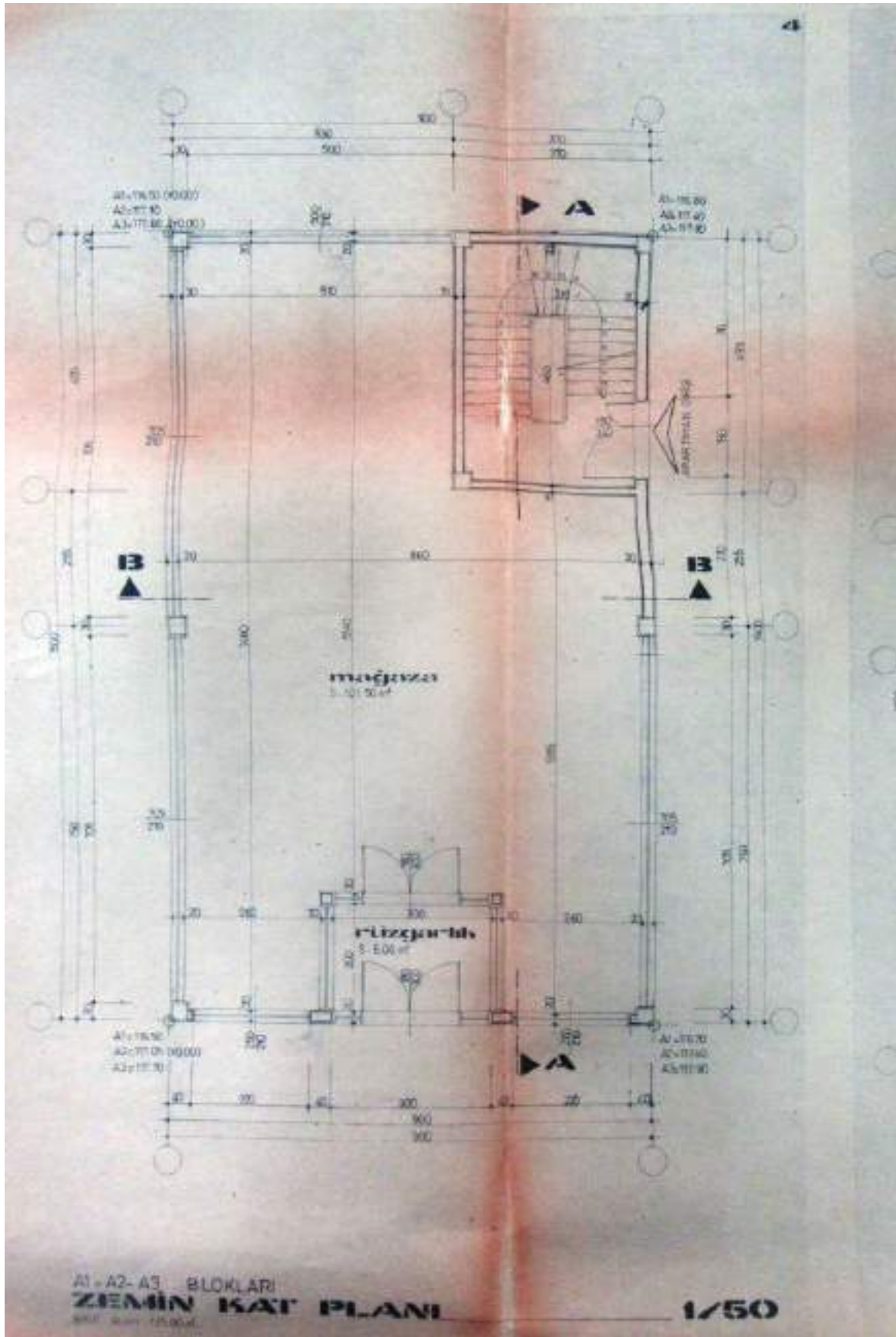
2021/4309

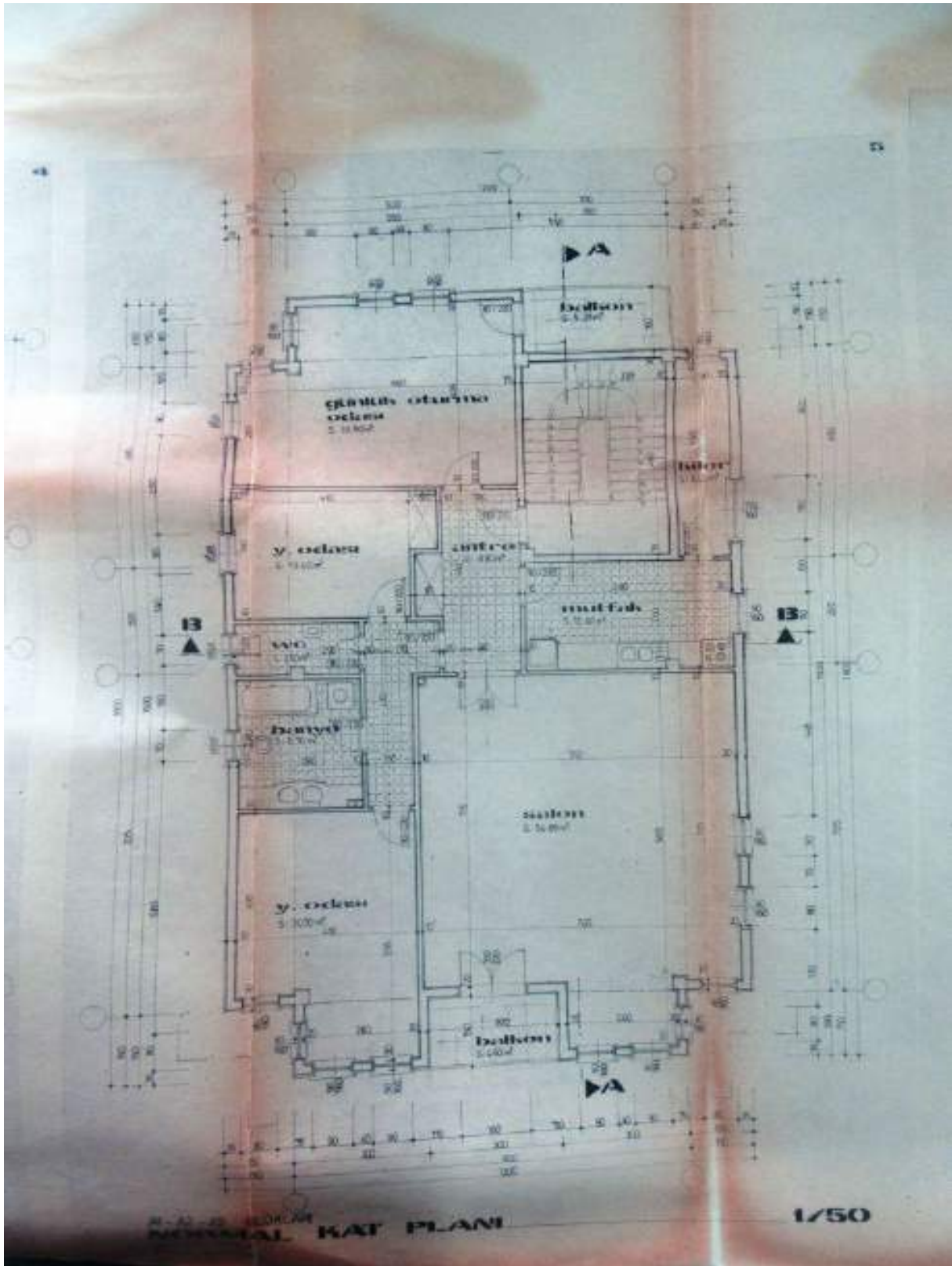


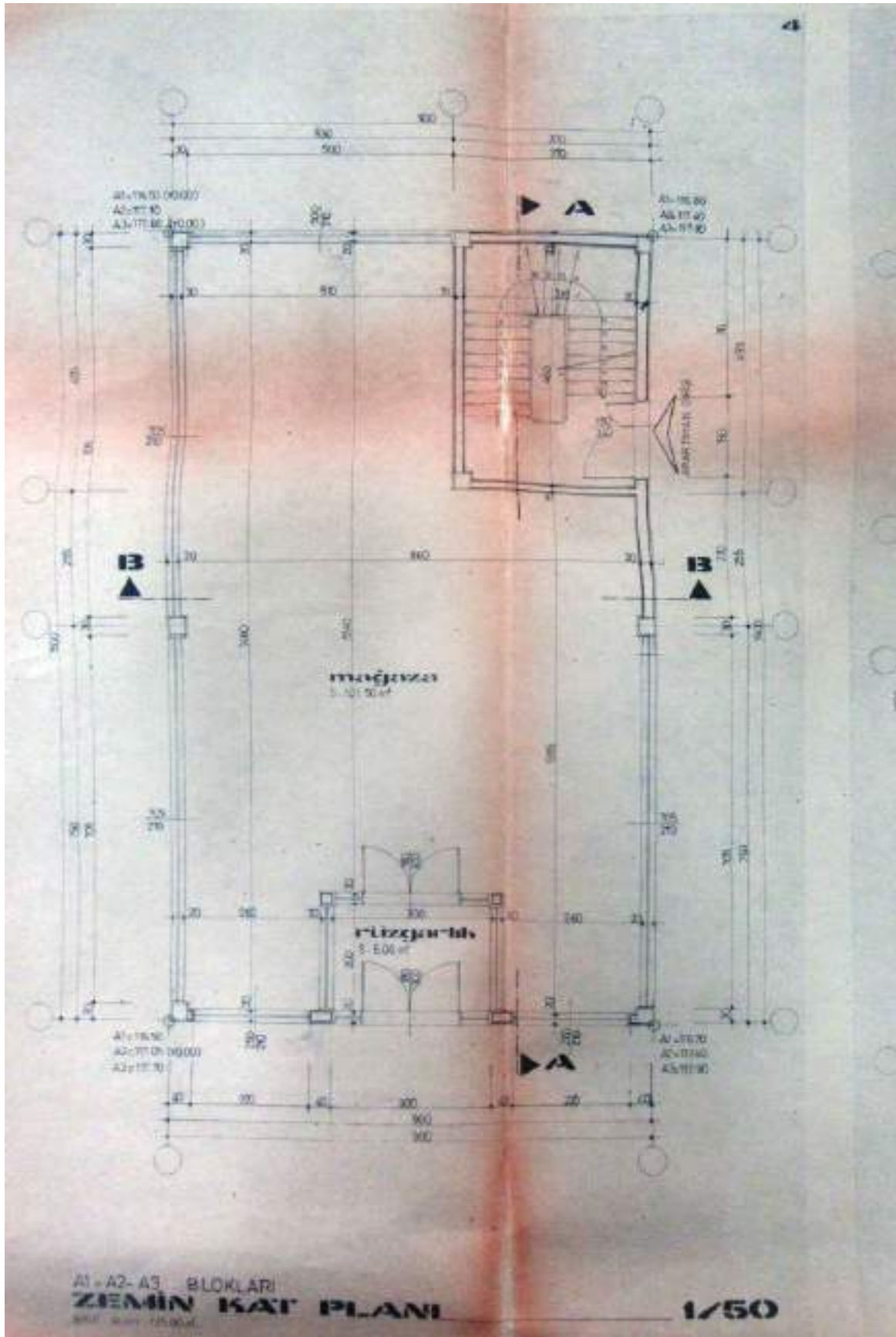


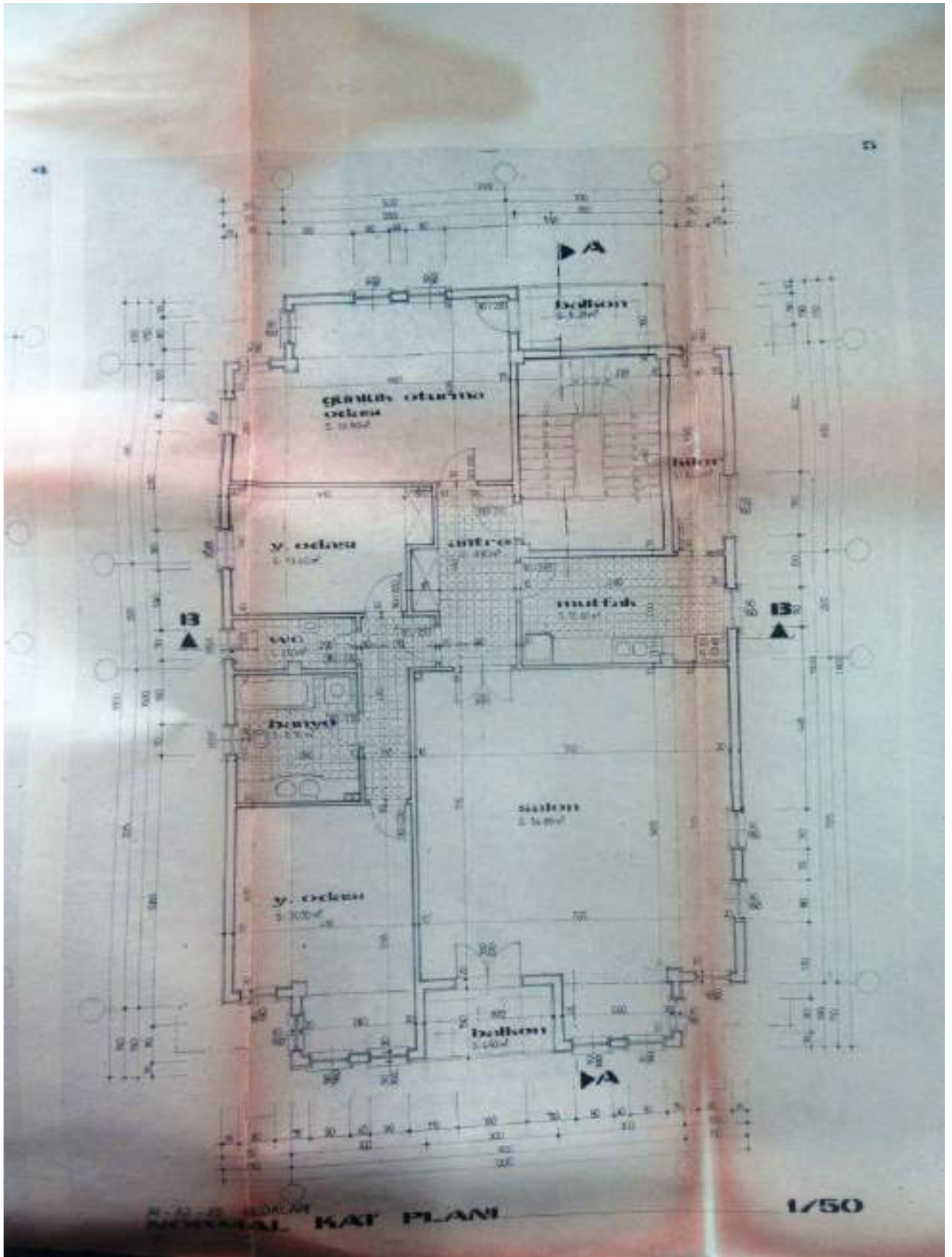
[illegible]





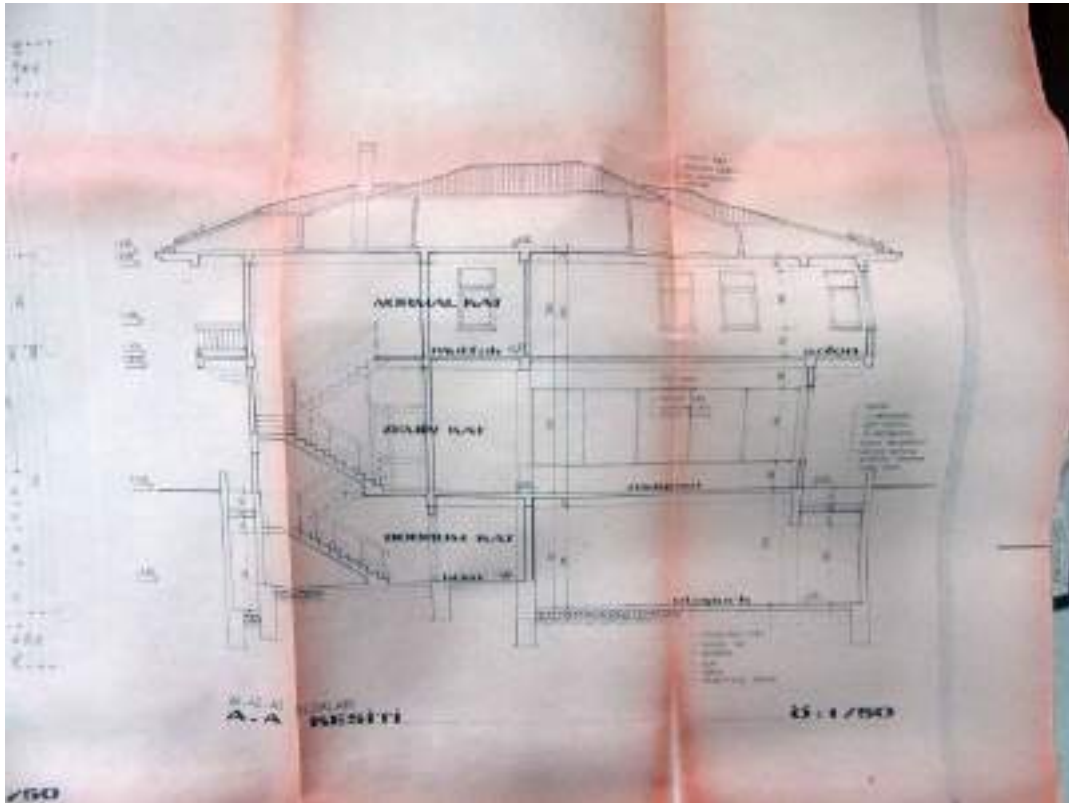
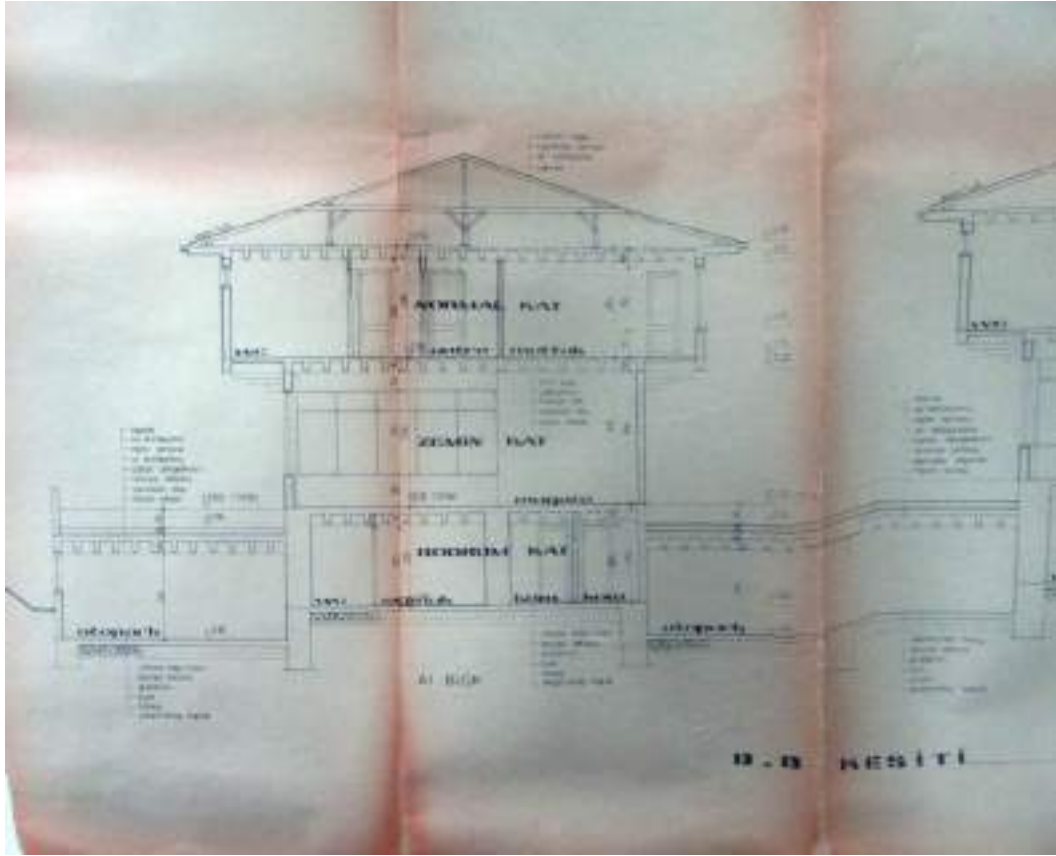






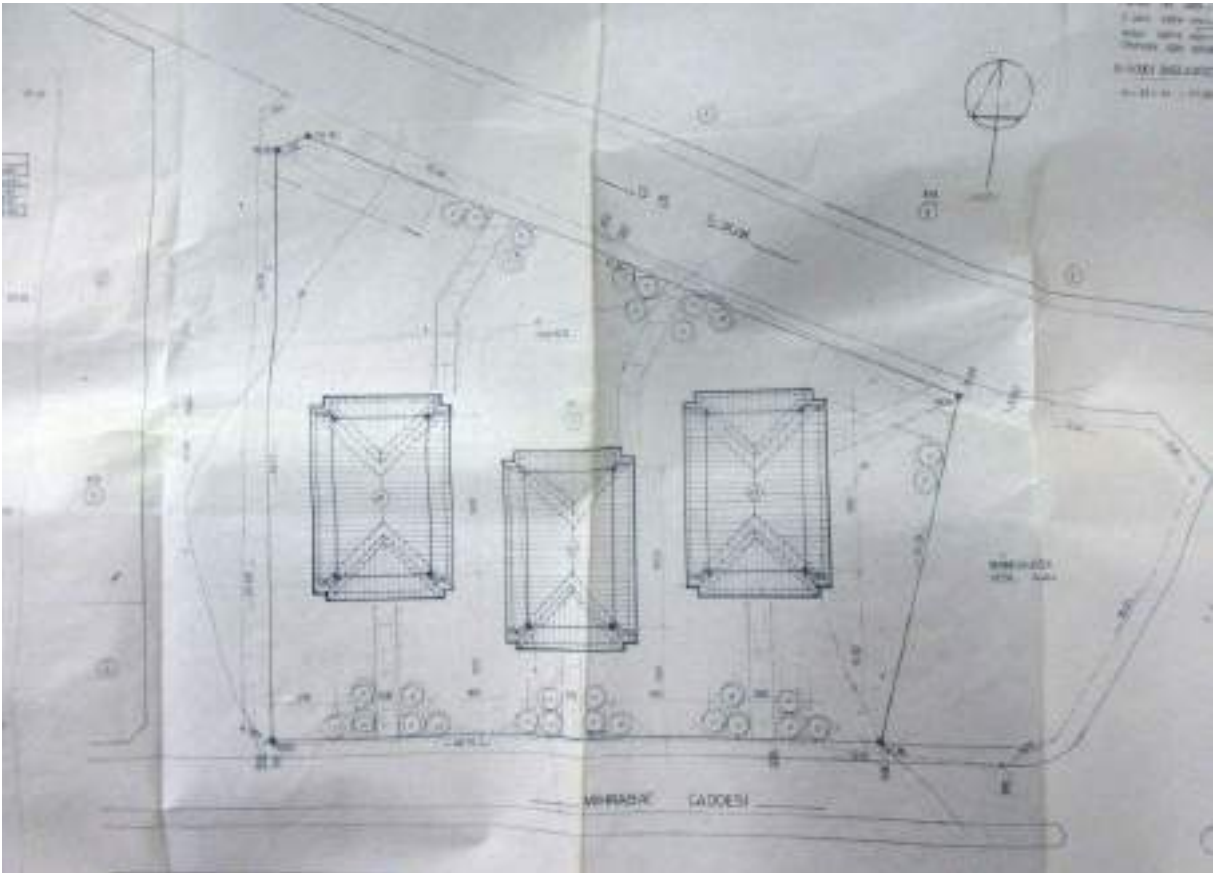
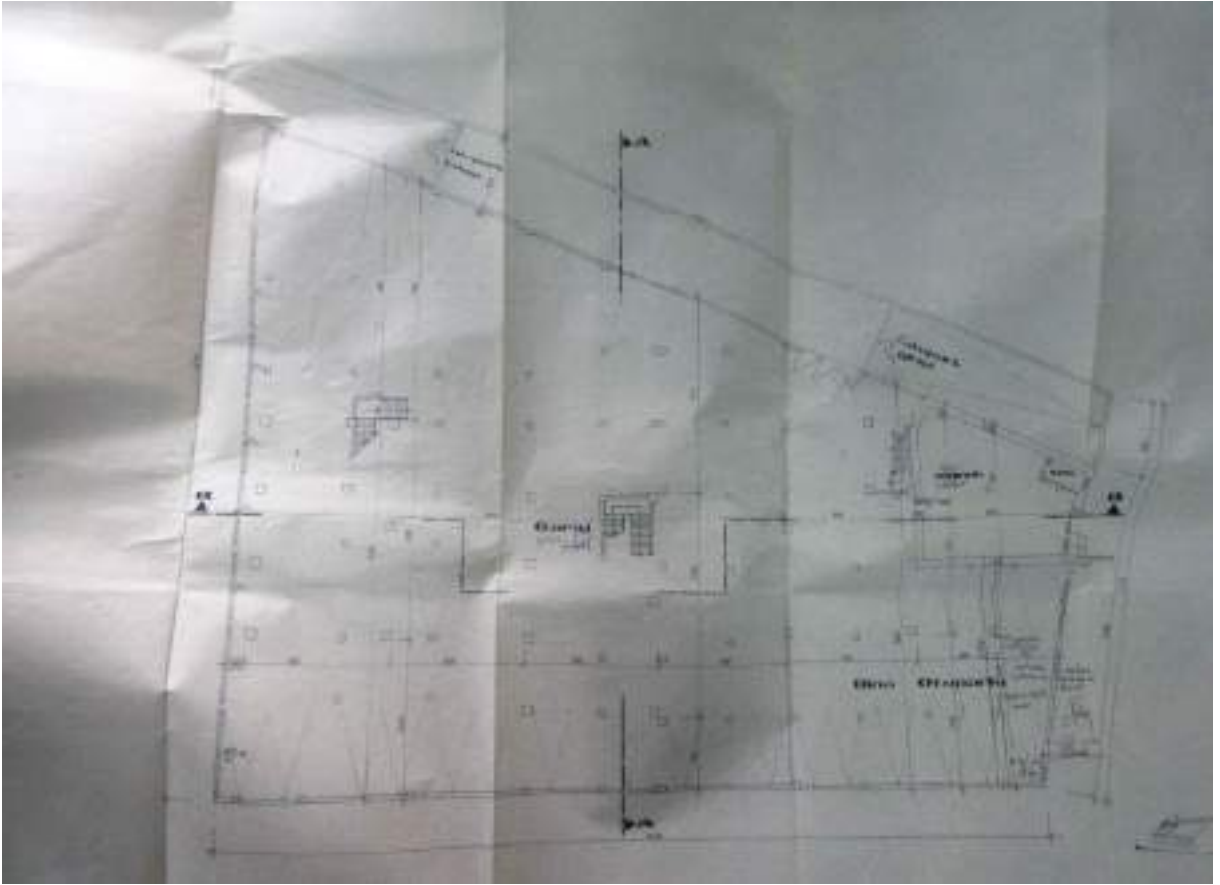
invest

2021/4309



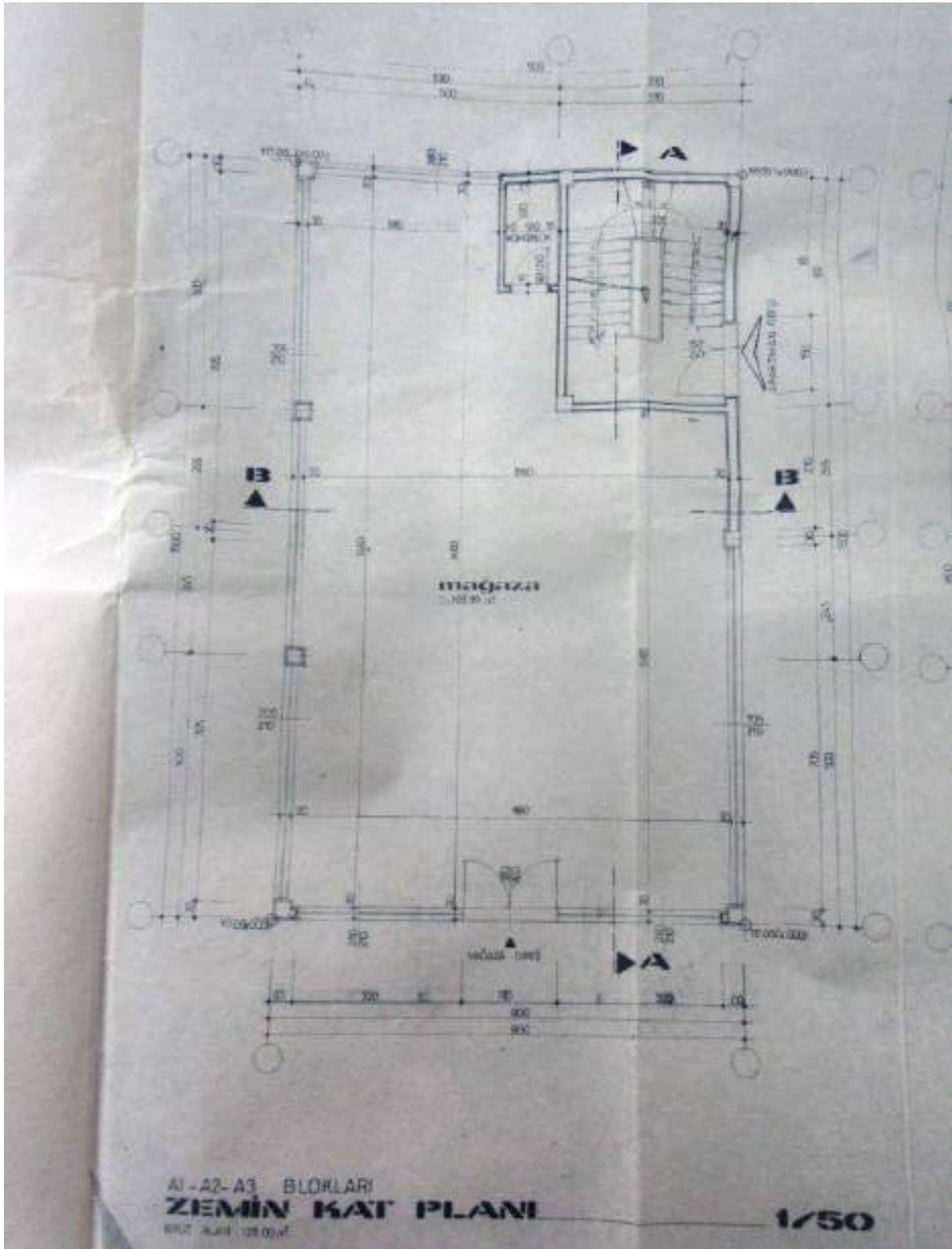
invest

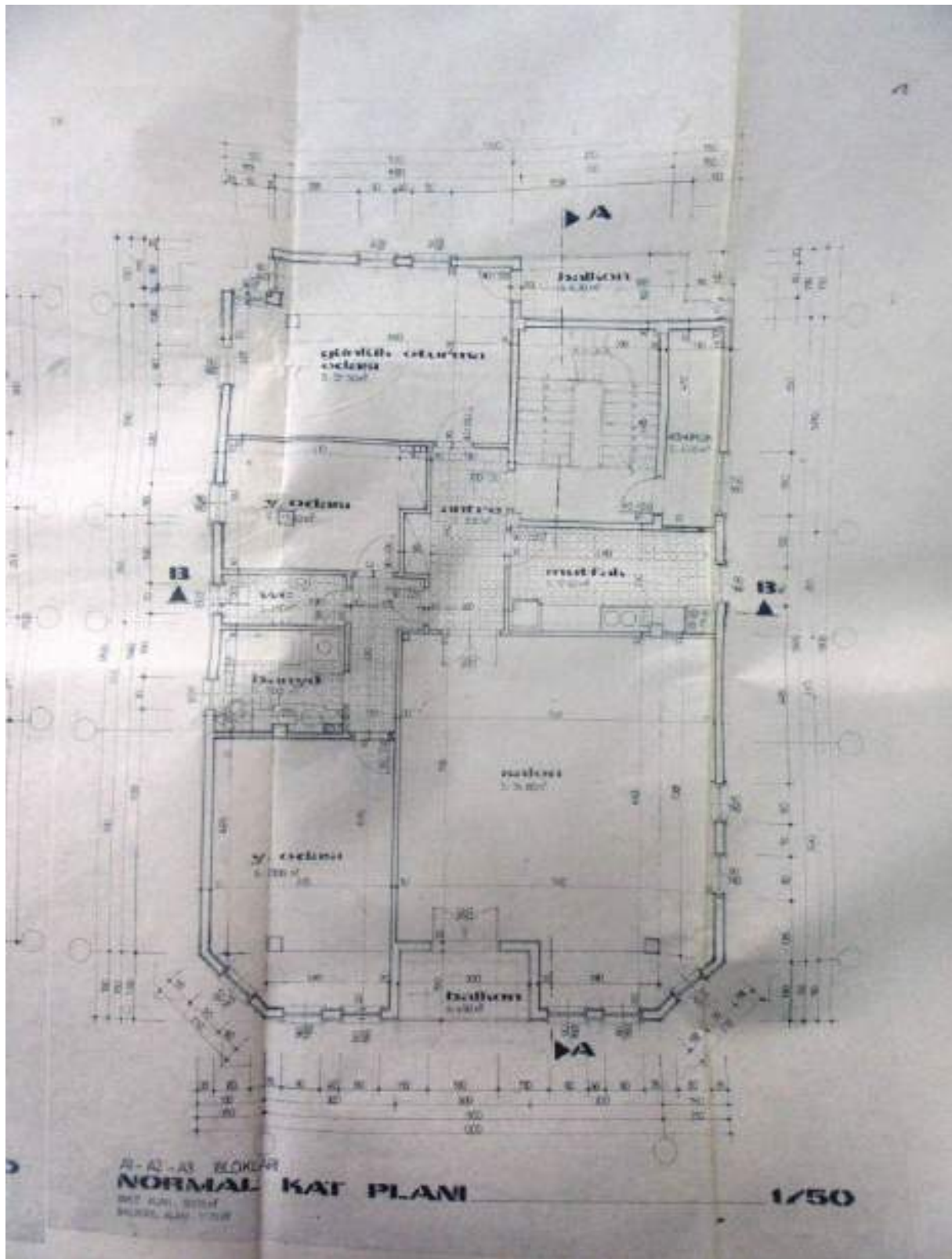
2021/4309

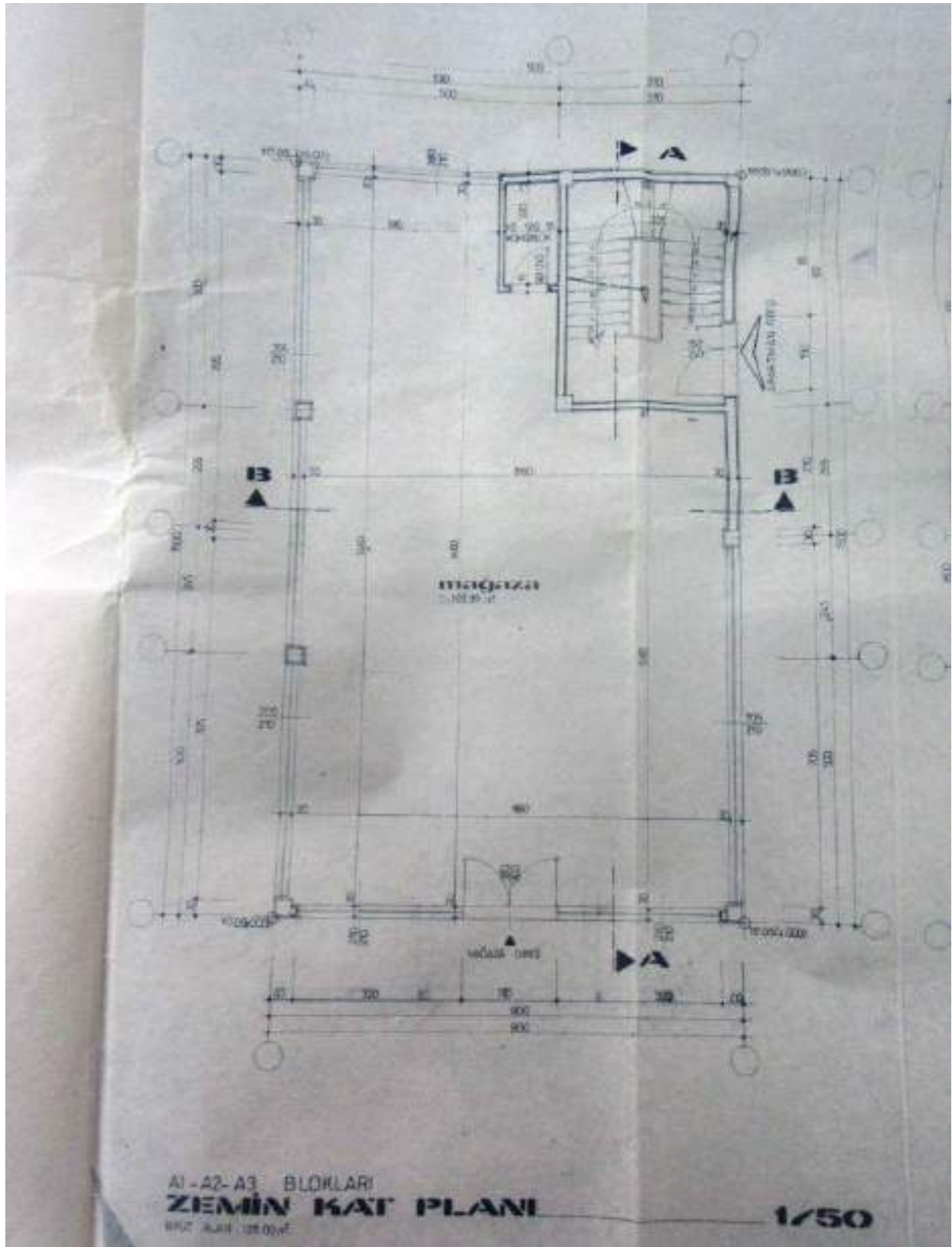


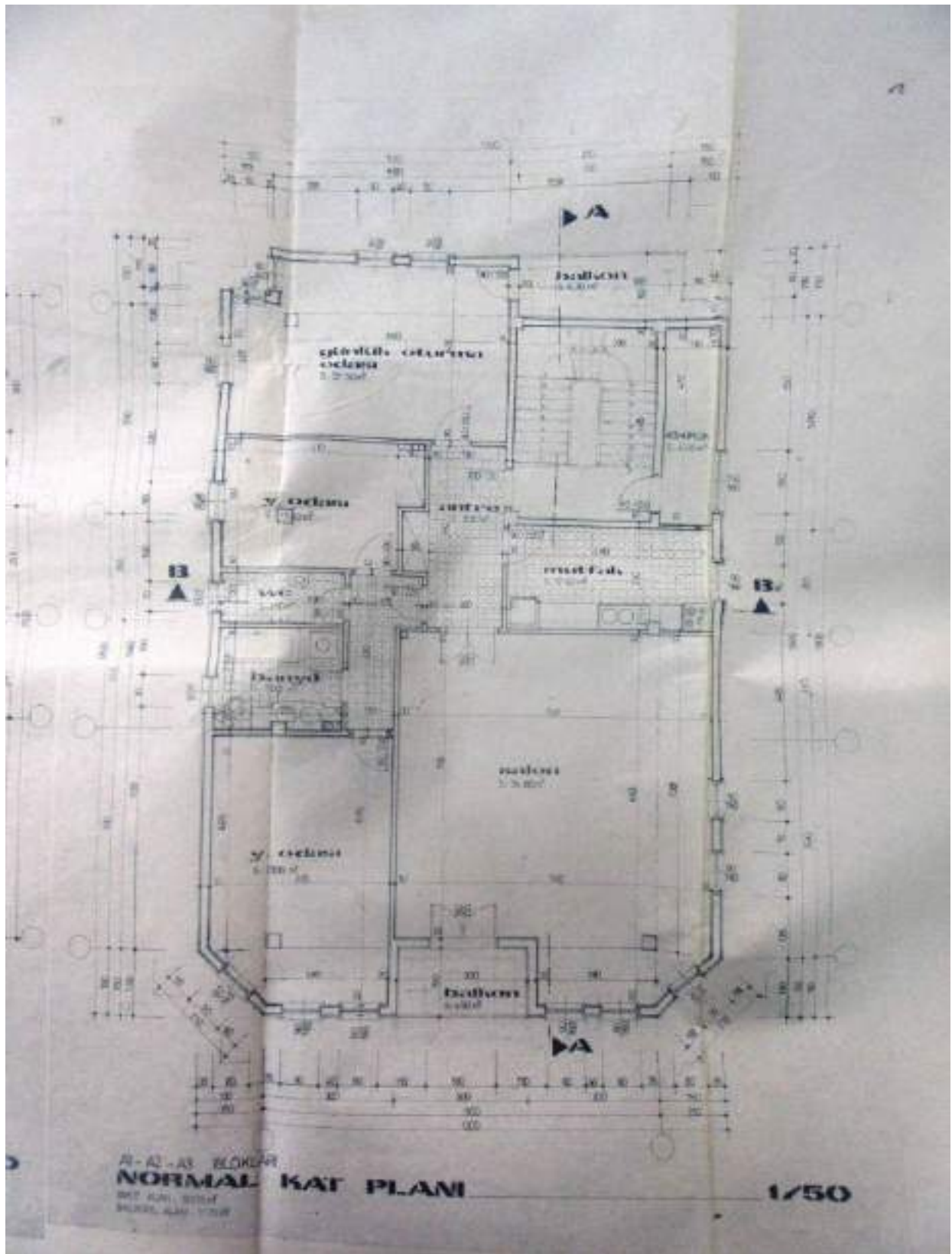
invest

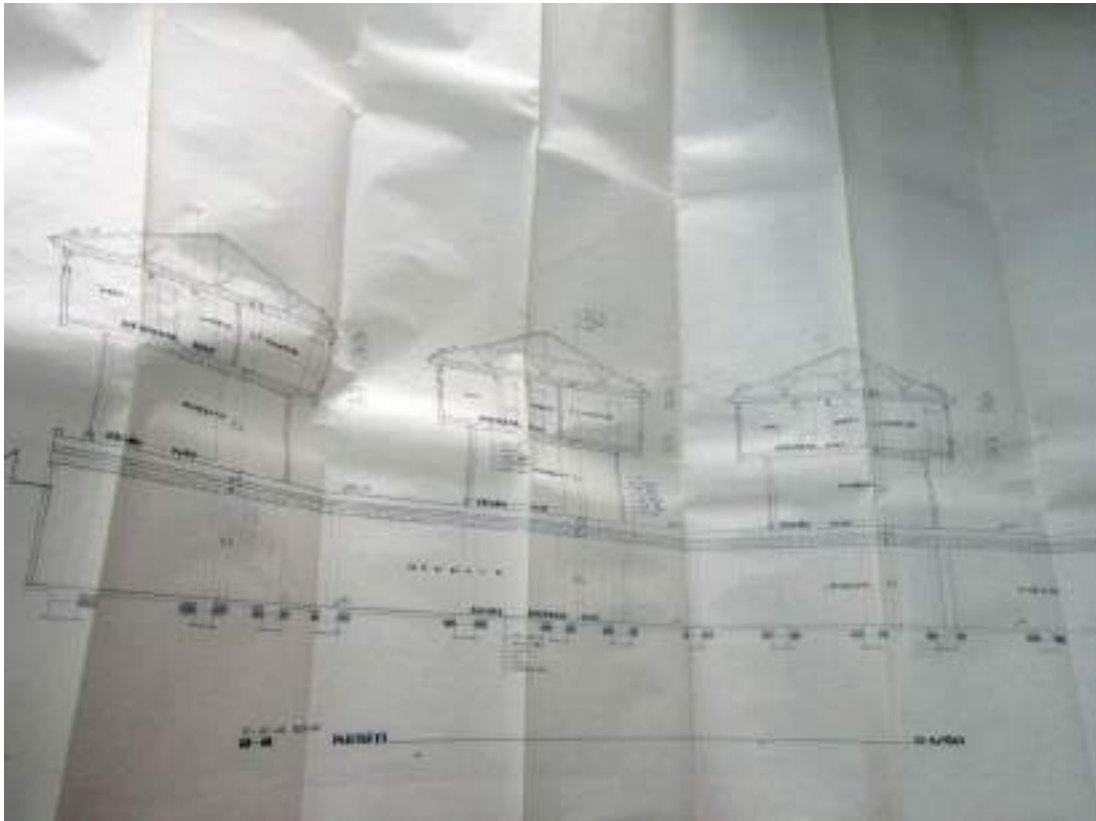
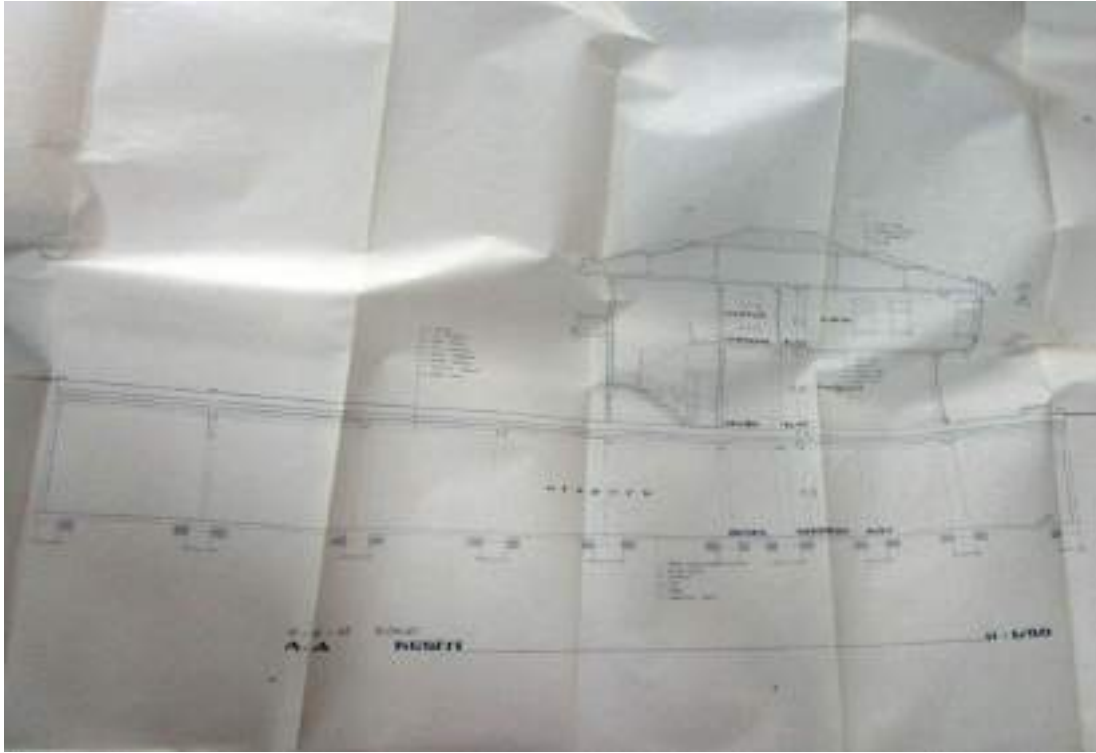
2021/4309











57

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

1. Ruhsat Veren Kurum: **Beykoz Belediye Başkanlığı**

2. Ruhsat Tarihi: **30.12.1992**

3. Ruhsat Numarası: **3000974**

4. Ruhsat Veriliş Maksudı: **Yeni yapı**

5. İmar Durumu Tarihi: **Çubuklu**

6. Patta No: **247EATB**

7. Ada No: **814**

8. Parsel No: **1**

9. İmar Durumu Numarası: **11**

10. İmar Durumu Numarası: **11**

11. İşin Türü: **soba**

12. Yakıt Türü: **kömür**

13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum: **Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü**

14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi: **30.12.1992**

15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası: **3000974**

16. YAPI SAHİBİNİN Adı Soyadı / Ünvanı: **İsmail Hakkı YAMAN**

17. Adı Soyadı / Ünvanı: **İsmail Hakkı YAMAN**

18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **1**

19. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **1**

20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **1**

21. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **1**

22. Adresi: **Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz**

23. Adresi: **Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz**

24. Adresi: **Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz**

25. Yaptırma Harcı Birim Ücretinin Kullanma Maksudı: **Konut İçeri Ortak mahaller**

26. Ücret Sayısı: **1**

27. Yüz Ölçümü: **190,**

28. Yıl Seviyesi Altında Kat Sayısı: **1**

29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı: **2**

30. Toplam Kat Sayısı: **3**

31. Yapının Yüksekliği: **6.50**

32. 1 m² sının Maliyeti: **1.237.400**

33. Yapının Sınıfı: **A**

34. Yapının Grubu: **A**

35. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **1.460.132.000**

36. Arsa Değeri: **1992**

37. Yapının Arsa Değeri: **1992**

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **1.460.132.000**

39. İşletenin Cinsi: **B.A.K.**

40. İşletenin Dolgu Meddesi: **20cm. tuğla**

41. Yıkma Yapının Cinsi: **---**

42. Ruhsat Eki PROJELER

43. FENNİ MES'ULÜN (TUS)

44. Adı Soyadı: **Tahir Esener**

45. Adresi: **Salamsız Cad.no:33/1 Üsküdar**

46. Taahhüdü: **30.12.1992/012533**

47. İmzası: **[İmza]**

48. Kurum Sicil No: **2145**

49. Oda Sicil No: **2994**

50. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **4068m³.**

51. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **4068m³.**

52. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Deküleştiği Yer: **Belediyemiz hudutlarında toprak döküm yeri yok**

53. RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

54. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

55. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

56. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

57. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

58. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

59. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

60. Gelir Mahiyeti: **56. Makbuz Tarihi: 57. Makbuz No: 58. Tutan (TL.) 59. Açıklama 60. Otopark Harcı**

61. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Sema ALDEMİR Teknik Eleman**

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Hüseyin TUNCER Ruhsat Şefi**

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: **A.Rıza TUNCER Teknik Başkan Yardımcısı**

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye katanak 3. Maliye ve Zabıta Müdürlüğüne 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

1. Ruhsat Veren Kurum: **Beykoz Belediye Başkanlığı**

2. Ruhsat Tarihi: **30.12.1992**

3. Ruhsat Numarası: **3000974**

4. Ruhsat Veriliş Maksudı: **Yeni yapı**

5. İmar Durumu Tarihi: **Çubuklu**

6. Patta No: **247EATB**

7. Ada No: **814**

8. Parsel No: **1**

9. İmar Durumu Numarası: **11**

10. İmar Durumu: **soba**

11. İşin Türü: **kümür**

12. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: **Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü**

13. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: **30.12.1992**

14. Tapu Tescil Belgesi Numarası: **3000974**

15. YAPI SAHİBİNİN: **İsmail Hakkı YAMAN**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **İsmail Hakkı YAMAN**

17. Adı Soyadı / Ünvanı: **İsmail Hakkı YAMAN**

18. Vergi Dairesi Sıfır Numarası: **1**

19. Vergi Dairesi Sıfır Numarası: **1**

20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **1**

21. Vergi Dairesi Sıfır Numarası: **1**

22. Adresi: **Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz**

23. Adresi: **Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz**

24. Adresi: **Fevzipaşa Caddesi no:78 Beykoz**

25. Yaptırma Harcı Birim Ücretinin Kullanma Maksudı: **Konut İçeri Ortak mahaller**

26. Ücret Sayısı: **1**

27. Yüz Ölçümü: **190,**

28. Yıl Seviyesi Altında Kat Sayısı: **1**

29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı: **2**

30. Toplam Kat Sayısı: **3**

31. Yapının Yüksekliği: **6.50**

32. 1 m² sınırlı Maliyeti: **1.237.400**

33. Yapının Sınıfı: **A**

34. Yapının Grubu: **A**

35. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **1.460.132.000**

36. Arsa Değeri: **1992**

37. Yapının Arsa Değeri: **1992**

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **1.460.132.000**

39. İşletmenin Cinsi: **B.A.K.**

40. İşletmenin Dolgu Meddesi: **20cm. tuğla**

41. Yırtma Yapının Cinsi: **---**

42. Ruhsat Eki Projeler: **30.12.1992/3690**

43. FENNİ MES'ULÜN (TUS): **Tahir Esener**

44. Adı Soyadı: **Tahir Esener**

45. Adresi: **Selamsız Cad.no:33/1 Üsküdar**

46. Taahhüdü: **30.12.1992/012533**

47. İmzası: **[İmza]**

48. Dolgu Toplamı: **4068m³**

49. Kazı Toplamı: **4068m³**

50. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **4068m³**

51. Kurum Sicil No: **2145**

52. Oda Sicil No: **2994**

53. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Deküleştiği Yer: **Belediyemiz hudutlarında toprak döküm yeri yok**

54. Ruhsatla İlgili Muhtelif Gelirler: **55. Gelir Maliyeti, 56. Makbuz Tarihi, 57. Makbuz No, 58. Tutan (TL.), 59. Açıklama, 60. Otopark Harcı**

55. Gelir Maliyeti: **---**

56. Makbuz Tarihi: **---**

57. Makbuz No: **---**

58. Tutan (TL.): **---**

59. Açıklama: **---**

60. Otopark Harcı: **---**

59. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Sema ALDEMİR Teknik Eleman**

60. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Hüseyin TUNCER Ruhsat Şefi**

61. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: **A. Rıza TUNCER Teknik Başkan Yardımcısı**

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye katanak 3. Maliye ve Zabıta Müdürlüğüne 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI BUILDING LICENCE

A-2

15 BU YAPIDA YERİN STANDARTINDA UYGUN YAPI KALZEMİNİ VE YA-
MI ELEMANI KULLANILMADI SAĞTIYIR. BU SAHTE İNŞAÇI KAMUSİ E VEYA
İKAN İHTİSAPINA ERAS DEĞİL DİR. 849-21.6.93

1. Ruhsatın Adı BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi 119 - 26-1-93		3. Ruhsat Numarası 10009 F0	
4. Ruhsatın Adı YENİ YAPI		5. Yeri ÇUBUKLU		6. Yeri No 247K11b	
7. Ruhsatın Tarihi 5.10.1992		8. Yeri Adı 2817/1000829		9. Yeri No 814	
10. Yeri Adı BEYKOZ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		11. Yeri Adı SOBA		12. Yeri Adı KATI	
13. Yeri Adı BEYKOZ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Yeri Adı 22.12.1992		15. Yeri Adı 2448	
16. YAPİ SAHİBİNİN			17. YAPİ MÜTEAKKİBİNİN		
18. Yeri Adı İsmail Hakkı YAMAN			19. Yeri Adı 25. Yeri Adı		
20. Yeri Adı BEYKOZ			21. Yeri Adı 22. Yeri Adı		
22. Yeri Adı Pevsipaşa Cad. No:78 / BEYKOZ			23. Yeri Adı 24. Yeri Adı		
25. Yeri Adı					
26. Yeri Adı					
27. Yeri Adı					
28. Yeri Adı					
29. Yeri Adı					
30. Yeri Adı					
31. Yeri Adı					
32. Yeri Adı					
33. Yeri Adı					
34. Yeri Adı					
35. Yeri Adı					
36. Yeri Adı					
37. Yeri Adı					
38. Yeri Adı					
39. Yeri Adı					
40. Yeri Adı					
41. Yeri Adı					
42. Yeri Adı					
43. Yeri Adı					
44. Yeri Adı					
45. Yeri Adı					
46. Yeri Adı					
47. Yeri Adı					
48. Yeri Adı					
49. Yeri Adı					
50. Yeri Adı					
51. Yeri Adı					
52. Yeri Adı					
53. Yeri Adı					
54. Yeri Adı					
55. Yeri Adı					
56. Yeri Adı					
57. Yeri Adı					
58. Yeri Adı					
59. Yeri Adı					
60. Yeri Adı					
61. Yeri Adı					
62. Yeri Adı					
63. Yeri Adı					
64. Yeri Adı					
65. Yeri Adı					
66. Yeri Adı					
67. Yeri Adı					
68. Yeri Adı					
69. Yeri Adı					
70. Yeri Adı					
71. Yeri Adı					
72. Yeri Adı					
73. Yeri Adı					
74. Yeri Adı					
75. Yeri Adı					
76. Yeri Adı					
77. Yeri Adı					
78. Yeri Adı					
79. Yeri Adı					
80. Yeri Adı					
81. Yeri Adı					
82. Yeri Adı					
83. Yeri Adı					
84. Yeri Adı					
85. Yeri Adı					
86. Yeri Adı					
87. Yeri Adı					
88. Yeri Adı					
89. Yeri Adı					
90. Yeri Adı					
91. Yeri Adı					
92. Yeri Adı					
93. Yeri Adı					
94. Yeri Adı					
95. Yeri Adı					
96. Yeri Adı					
97. Yeri Adı					
98. Yeri Adı					
99. Yeri Adı					
100. Yeri Adı					

[illegible]

[illegible]

BEYKOZ BELEDİYE ENCÜMENİ :

Karar No : 2000996
Karar Tarihi : 04-07-2000

GZETİ :

2960 sayılı yasanın 13. ve 18.maddelerinin uygulanması hakkında,

TEKLİF :

Yapı Denetim Müdürlüğünün 29.06.2000 tarih ve 1894 sayılı teklifi incelendi.

KARAR :

Beykoz İlçesi, Kavacık mah.Mihrabat Cad. 203 kapı numaralı 247 pafta,614 ada 1 parsel sayılı yerde (sahibi) Fatih İZGİ tarafından yaptırılan inşaat ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığından 2960 sayılı yasanın 11 maddesine göre 01.05.2000 tarih 2967 sayılı yapı tatil tutanağı ile tesbit edilmiş olup tutanağın iki nüshası inşaatın görülen yerlerine mühür levhalarıyla birlikte asılmıştır.

Söz konusu ruhsat ve eklerine aykırı inşaatın 2960 Sayılı Boğazıcı İmar Kanununun 13.maddesine göre ruhsatına aykırı kısıtlarının yıkılmasına ve 2960 sayılı yasanın 18.maddesine göre inşaat sahibi olan Fatih İZGİ hakkında Savcılığa suç duyurusunda bulunulmasına Belediye Encümeninin 04.TEMMUZ.2000 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

İSMAN YILMAZ
BEKLENİ YAKINDICI

DOĞAN BİNGÖL
ÜYE

RIFAT ÇIRAK
ÜYE

SAHİN ERNAT
ÜYE

CENAL ŞENER
ÜYE

SENER ÇEKEREK
YAZI İŞL.MD.

İMER ÇELİK
HESAP İŞL.MÜDÜRÜ

MERAL DEAR
SAGLIK İŞL.MD.Y..

REN BAĞCI
VETERİNER MD.

CENGİZ İMİR
FEN İŞL.MD.

SENN. DOYRAG
HUKUK İŞL.MD.7.

EMRULLAH BİLİSİ
PERSONEL VE İŞL.MD.

EMRULLAH BİLİSİ
TEFTİŞ KURULU MD.



YAPI TATİL TUTANAGI							2867
Tarih: 01.05.2020							
Mahalləsi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.	
Kavacık	247 Ea-2b	814	1	203	Mibinbert cd.	3194/42-32 2960/11-12 13	
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi	Mesul Fen Adaminin Adı, Adresi					
28.5.1893 30001036 30001035 30001034	İsmail Yaman (Mehmet Tunçer Tic. San. A.Ş.)						
1. Daire, 1. Kat, 1. Novali Katın üzerine, Gök konstrüksiyon Gök katı yaparken durdurulmuş mülküdür.							
Gök konstrüksiyon Gök katı 1. K 2. 3. Mibinbert cd. Yaman Otomatik Kavacık ↑ Kavacık ↓							
2960 sayılı 2960/11-12 kanunun 13.-18. maddesi ve ... sayılı kanunun ... maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek sureti ... verilmek üzere suretyle tebliğ edildiğine dair durdurma bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.							
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL. ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI	MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI				
... ..							



invest

2021/4309

YAPI TATİL TUTANAĞI						
I. 1509		2230		Tarih : 8.12.1998		
Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı	İlgili Yasa ve Mad.
ÇUBUKLU	247 EA 2-b	814	1	203	mihrebat	3194/42-32 2960/11-12 13
Ruhsat Tarihi ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Adamının Adı, Adresi		
	1. Hakki TAMAN mihrebat cad. 203 ÇUBUKLU			Meltan Turizm İnş Tic. San. AŞ.		
03.12.1998 Tarihinde Yapılan muntlak kontrolünde mevcut (ZK) üzerine çatı kat çalışması yapılırken çalışma durduruldu, tekrar çalışmaya devam ettirilmemesi için mühürlenerek zabıt altına alındı.						
Yetli teknik Personel, mal sahibi bulunamadı. İlk zabıt 8.9.1994 tarih ve 1509 sayılıdır						
G.15 SK MIHREBAT CAD.						
5070 sayılı İmar kanununun 13-18 maddesi ve sayılı kanunun maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek Bir sureti İnşaat verilmek asılmak suretiyle tebliğ edildiğine dair durdurma bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI		BEL. ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI	
Mustafa Tuncer	Hüseyin Tuncer					

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Kota	Sokak	Yol No
Cubuklu	243 2408	814	1	-	M. K. Rabat Caddesi	114/42-22 2360/11/12 13
Ruhsat Tarih ve Numarası	Sahibinin Adı, Adresi		Mesul Fen İşlerinin Adı, Adresi			
3000-036 28.5.1973	Mehmet Akif M. K. Rabat Caddesi No: 202		Tahir Akın T. K. Rabat Caddesi No: 202			
8-9-1976 tarihinde, yapılan muntazım kontrolünde, mevcut ruhsatla da blok un dikat kılma nızından zemin battın itı baren, çelik konstrüksiyon ve ram kap lara ile cephe kaplanarak, üç blok birleştirilmiştir, tes bit edilipke inşaatı duada ulmuştur.						
Ön görünüş						
TEKNİK ELEMAN ADI SOYADI İMZASI						
BEL. İADITA MEMURU ADI SOYADI İMZASI						
HAL. SAHİSİ ADI SOYADI İMZASI						
TEKNİK ELEMAN ADI SOYADI İMZASI						
BEL. İADITA MEMURU ADI SOYADI İMZASI						
HAL. SAHİSİ ADI SOYADI İMZASI						



invest

2021/4309

YAPI TATİL TUTANAĞI						
Mahallesi		Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Sokağı
Gutuklu		247 EA-28	814	J	203	Mihriban Cad
Ruhsat Tarihi ve Numarası		Sahibinin Adı, Adresi			Mesul Fen Adamının Adı, Adresi	
		Meltem Turanlar Tic. San. A.Ş.				
Yapılan kontrolden 8.12.1998 gün 2730 sayılı Zabıta Sıra Götü Gölümalarının devam ettiği görülmekle Zabit Tutuldu inşaat faaliyeti durduruldu						
G-15 Sokak		Culh Caddesi				
						
Mihriban Cad						
sayılı	kanununun	11-12-13	madde ve	sayılı		
kanununun	maddelerine istinaden işlem yapmak üzere inşaat mühürlemlerle					
sureti	vermek	asılmak suretiyle tebliğ edildiğine dair durdurma				
(4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.						
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI	BEL. ZABITA/MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI		MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI			
Tuncel	Hüseyin TUNCE					



invest

2021/4309

BEYKOZ BELEDİYE ENCOMENİ

Karar No : 9901059
Karar Tarihi : 24-09-1999

GZETİ:
3194 Sayılı Yasanın 40.Maddesinin uygulanması hakkında.

TEKLİF:
Beykoz,Çubuklu Mah. Mıhrabat Sok. 247 pafta, 514 ada, 1 parsel sayılı yerde MELTEM TURİZM İNS.TİC.VE SAN.A.S.'ye ait ruhsatsız olarak yapılan yapı için Yapı Tatil Tutanagı tutulmuş ve 2960 Sayılı Yasa gereği Belediye Encümenince gerekli yıkım kararı alınmıştır.

Ayrıca,bu yapının yapılmasına bağlı olarak çevrede,yapının etrafında umumun sağlık ve selametini ihlal eden enkaz ve birikintilerin meydana geldiği tespit edilmiştir.
(3194 Sayılı Yasanın 40.maddesi gereği)

Bu mahzurların....gün içinde giderilmesi,belirtilen süre içinde mahzurların giderilmemesi halinde Belediyece giderilmesi ve masraflarının % 20 fazlasıyla ilgililerden alınması ile ilgili İmar Müdürlüğünün 23.09.1999 tarih ve 2262 sayılı teklifi.

KARAR:
Beykoz, Çubuklu Mah. Mıhrabat Sok.247 pafta, 514 ada, 1 parselde MELTEM TURİZM İNS.TİC.VE SAN.A.S.'ye ait inşaata 3194 Sayılı Yasanın 40.maddesi gereğince yapının etrafında bulunan umumun sağlık ve selametini ihlal eden enkaz ve birikintilerin giderilmesi için ilgisine kararın tebliğinden itibaren 7 gün süre verilmesine,belirtilen süre içinde mahzurların giderilmemesi halinde Belediyece giderilmesi ve masraflarının % 20 fazlasıyla ilgililerden alınmasına Belediye Encümeninin 24.EYLÜL.1999 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

AYDIN KASLAN BELEDİYE BAŞKANI	AYDIN ŞİŞMAN İTİ	ERDOĞAN TERAZİ İTİ	KEMAL DEMİR İTİ
SAVİN ERGUT İTİ	SERHİ ÇETİNK TATİ İŞL.ND.	ANUR ÇELİK BESAP İŞL.ND.	KEMAL ŞENÇADA OCAK SAĞLIK İŞL.ND.Y.
İHSAN KASLAN BELEDİYE BAŞKANI	ŞERHİ ÇETİNK TATİ İŞL.ND.	KEMAL ŞENÇADA BESAP İŞL.ND.Y.	KEMAL ŞENÇADA BESAP İŞL.ND.Y.
SAVİN ERGUT İTİ	ŞERHİ ÇETİNK TATİ İŞL.ND.	KEMAL ŞENÇADA BESAP İŞL.ND.Y.	KEMAL ŞENÇADA BESAP İŞL.ND.Y.

Ayten YILMAZ
Meydan

KARAR	
No	Tarih
34	22.MAYIS.1995

BEYKOZ BELEDİYE MENCUMENİ

ÖZETİ :
2960 sayılı yasanın 13. ve 18.maddelerinin uygulanması hakkında.

TEKLİF :
İmar ve Planlama Müdürlüğünün 02/05/1995 tarih ve 756... sayılı teklifi incelendi.

KARAR :
Beykoz, ...Çarşı... mahallesi, ...Mikrohat... sokak, ...kayı numaralı, 267.8113... ada, ...1... parsel sayılı yer-
de ...İsmail Hakkı YAMAN... tarafından ...Tahir ESENER... sorum-
luluğu altında devam eden inşaat ruhsat ve eklerine aykırı görüldüğünden aykırılıkları
09/05/1994 gün ve 1506... sayılı yapı tatil kaptı ile belirlenmiş ve mühürlenerek dur-
durulmuştur.

İlgilisine 02/05/1994 tarih ve 756... sayılı yazı ile 30 günlük yasal süresi
içinde yapısı ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi için tebligat yapılmış ancak ilgili
iş bu süre içinde yapılmış olduğu yasal işlemleri yerine getirmemiştir.

Bölgemize ruhsat ve eklerine aykırı inşaat faaliyetleri Set Alanında kaldığından 2960
sayılı yasanın 13.maddesine göre yıkılmasına ve 2960 sayılı yasanın 18.maddesine göre in-
şaat mahali olan ...İsmail Hakkı YAMAN... ile mesul şahıs olan Tahir ESENER
... hakkında Savcılığa suç duyurusunda bulunulmasına Belediye Encümeninin
22/.../1995 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

Dr. F.Özgen	F.DALGIC	N.KALAYCI	I.KURT	M.ÖZGÜMÜŞ	A.ATA	S.DOĞAN
Belediye Yardımcısı	Üye	Üye	Üye	Üye	Yazı İş.Md.V.	Resep İş.Md.V.

M.ÖZGE	I.TÜRKÇİ	S.TÜRKMEN	Z.ÖZER	E.BİLGİ	C.ERİŞ
Belediye Md.V.	Veteriner Md.	Fen İşl.Md.	İsk.İş.Md.V.	Per.ve Egt.Md.V.	Teftiş Krl.Md.

A.YAYNACI
ASLIMIN AYNIĞI



invest

2021/4309



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**



CSB01030173940101

YAPI KAYIT BELGESİ

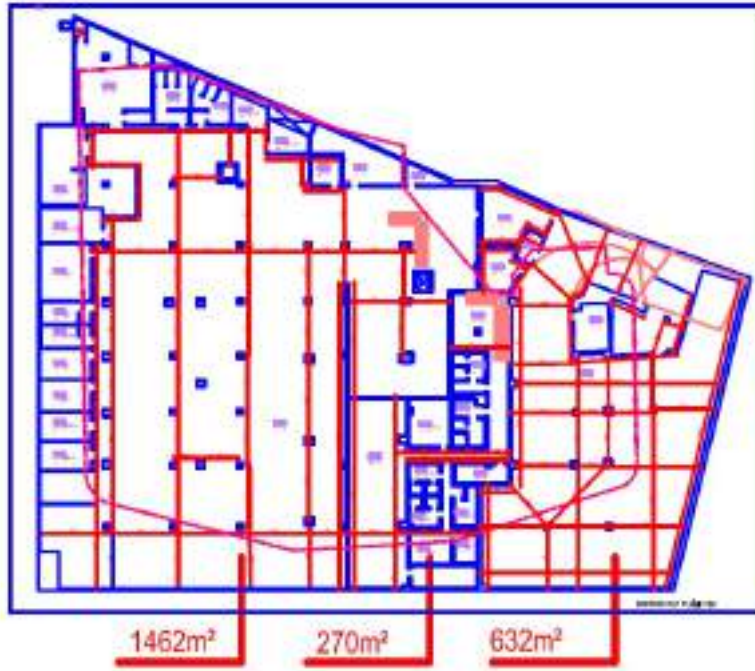
Belge No : M7N1RS9H
Başvuru Numarası : 1759401
Düzenleme Tarihi : 01.07.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : II İSTANBUL İlçe:BEYKOZ, Mahalle:ÇUBUKLU,
Caddesi/Sokak:ORHAN VELİ KANIK CADDESİ, Dış
Kapı No:57, Ada:814, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı : 8028.93 m²
Arsa Alanı : 2788.83 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 6

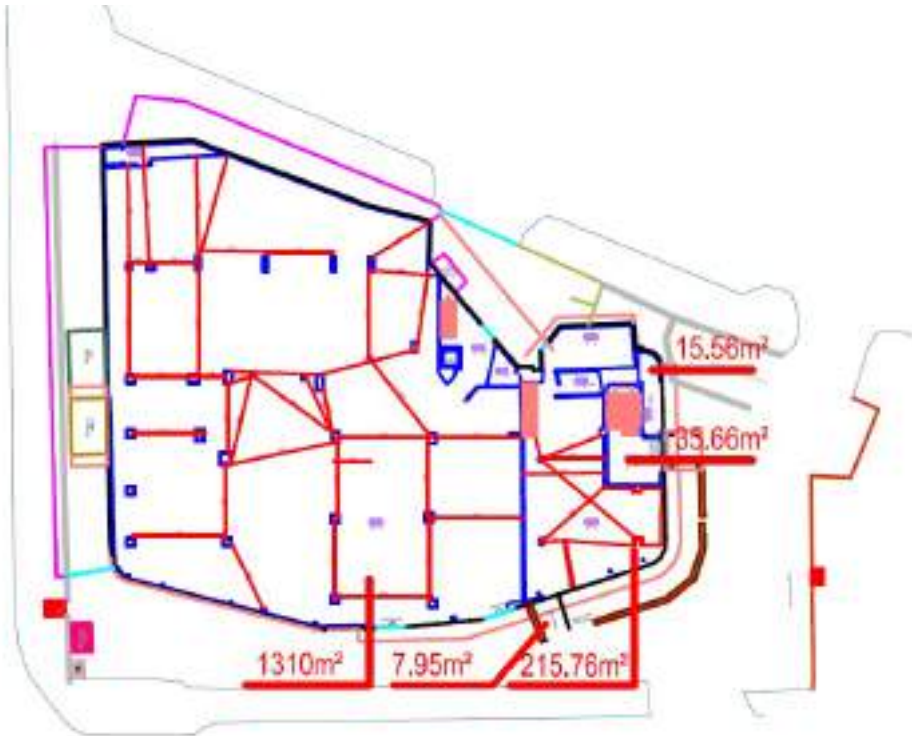
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.

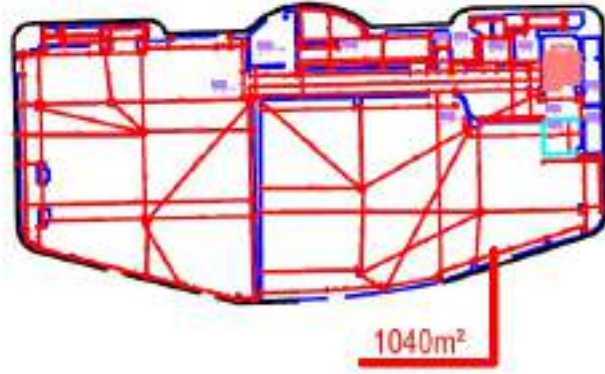




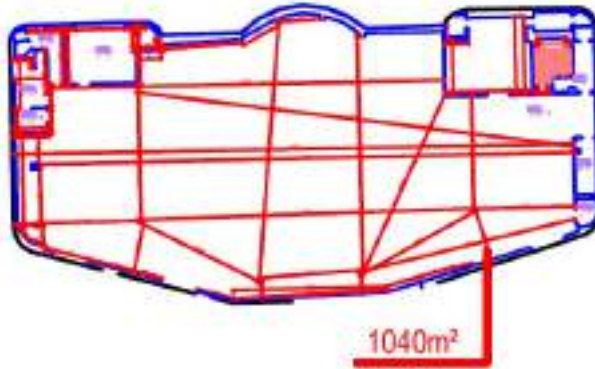
BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1. KAT



2. KAT



invest

2021/4309

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-14:27

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

Zemin Tipi:	Ana Tapımsız	Ada/Parsel:	814/1
Tapınmaz Kimlik No:	25760777	AT Yüzölçümü(m2):	2788.83
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUBUKLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIREÇ OCAĞI YOLU	Blot/Kar/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1546	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
306359436	(SN:63395669) KILER HOLDING ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2788.83	2788.83	Satış 25-06-2015 6723	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 3

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((31.98 M2 LİK KISIMINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 13/10/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99-YILLIĞI 1 KİŞİ BEDELE KİRA ŞERHİ))	KILER HOLDING ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Beşiktaş - 10-05-2018 13:24 - 3966	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

ADI-SOYADI	: Fahri ŞAHİN		
İKAMETGAH ADRESİ	: Ambarlı Mah. Orkide Sok. Hacı Ali Yönet Apt. No:2 Kat:3 Daire:15 Avcılar/İSTANBUL		
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	1- 1994-1995 Fatih İlköğretim Okulu, Malatya 2- 1995-1998 Gazi İlköğretim Okulu, Malatya 3- 1998-1999 Fatih İlköğretim Okulu, Malatya 4- 1999-2001 Hasan Varol İlköğretim Okulu, Malatya 5- 2001-2002 Rahime Batu Koleji, Malatya 6- 2002-2006 Malatya Fen Lisesi, Malatya 7- 2008-2014 Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, İstanbul		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi/Değerleme Uzmanı		
TC KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 59887129144		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Kuruluşun Ünvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Ünvanı
1-	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	14.03.2016-18.10.2019	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı
2-	Donatı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	18.11.2014-10.03.2016	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
3-	Rehber Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	08.05.2014-14.11.2014	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
	Yılı	Sertifika	Alındığı Kuruluş
1-	2019	Gayrimenkul Değerleme Lisansı	Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu
2-	2020	5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR			
	Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu
			Pozisyon İlişki Türü
2020/09		İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
			Çalışan

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyaşan 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-	Sahış 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	
	Sahış 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	Invest 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	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91



Tarih : 11.01.2019

No : 411563

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

Fahri ŞAHİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2021/4309

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



invest

2021/4309

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.

İlkay Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.10.2020

Belge No: 2019-01.3635

Sayın Fahri ŞAHİN

(T.C. Kimlik No: 59867129144 - Lisans No: 411563)

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



invest

2021/4309



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