

KİLER HOLDİNG A.Ş

**3 ADET PARSEL
İstanbul/ÇATALCA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/4310

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	4
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	9
4.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	9
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	10
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	10
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	14
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	14
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	14
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	15
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	21

6.3.1.	İSTANBUL İLİ	21
6.3.2.	ÇATALCA İLÇESİ.....	22
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	23
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	25
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	26
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.3.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
8.3.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	29
8.3.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.3.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.3.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30
11.BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	30

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	: 20 Aralık 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2021
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 143 - 2021/4310
Değerleme Konusu	: Bahsayış Mahallesi, Aksaray Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Çuha Çiçeği Sokak, 153 ada 10,11 ve 12 nolu parseller No: 5, 18, 16, 14 ve 12 Çatalca / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Çatalca İlçesi, Bahsayış Mahallesi, 153 ada, 10,11,12 parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında, Büyükçekmece gölü Yakın Mesafe Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 153 ada 10,11 ve 12 parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

153 ADA 10,11 VE 12 NOLU PARSELLERİN TOPLAM	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.455.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.516.900,-TL
PARSELLER VE ÜZERLERİNDEKİ YAPILARIN TOPLAM	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	15.455.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.236.900,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<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 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kiler Holding A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Emniyet Evleri Mah., Eski Büyükdere Cad. No:1/1, Kat: 7, 34415 Kağıthane /İstanbul
TELEFON NO	: (0212 456 70 00)
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 650.000.000,00,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 650.000.000,00,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 05.01.2007



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 artırılmış 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 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

153 ADA 10 PARSEL;

TAŞINMAZ ID	: 18881125
SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çatalca
MAHALLESİ	: Bahşayış
MEVKİİ	: Ayazma
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: 153
PARSEL NO	: 10
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:Tarla
ARSA ALANI	: 6.819,44 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 638
YEVMIYE NO	: 7608
TAPU TARİHİ	: 08.06.2020

153 ADA 11;

TAŞINMAZ ID	: 18881126
SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çatalca
MAHALLESİ	: Bahşayış
MEVKİİ	: Ayazma
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: 153
PARSEL NO	: 11
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:Tarla
ARSA ALANI	: 1.895,15 m ²
ARSA PAYI	: 1/1

CİLT NO : 7
SAHİFE NO : 639
YEVMIYE NO : 7608
TAPU TARİHİ : 08.06.2020

153 ADA 12 PARSEL

TAŞINMAZ ID : 18880673
SAHİBİ : Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Çatalca
MAHALLESİ : Bahşayış
MEVKİİ : Ayazma
PAFTA NO : 1
ADA NO : 153
PARSEL NO : 12
ANA GAYRİMENKULÜN
NİTELİĞİ : Tarla
ARSA ALANI : 6.496,72 m²
ARSA PAYI : 1/1
CİLT NO : 7
SAHİFE NO : 640
YEVMIYE NO : 7608
TAPU TARİHİ : 08.06.2020

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen taşınmazlara ait Tapu Kaydı Belgeleri'ne göre rapor konusu taşınmazların üzerinde kayıtlı herhangi bir beyan, ipotek, şerh vb. takyidat bilgisi bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmazlara ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde kayıtlı herhangi bir beyan, ipotek, şerh vb. takyidat bilgisi bulunmadığı görülmüştür.

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



Gayrimenkullerin üzerinde Kiler Holding A.Ş.'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkuller üzerindeki ipoteklerin terkin edilmesi şartı

ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Çatalca Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların 15.06.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında, Büyükçekmece gölü Yakın Mesafe Koruma Alanı içerisinde kaldıkları bilgisi öğrenilmiştir. Bölgede hali hazırda plan çalışılmalarının bulunmadığı ve Kadastro Müdürlüğü'nün bölge genelinde harita sayısallaştırma çalışması yaptığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK **Kısa mesafeli koruma alanı**

MADDE 10 – (1) Kısa mesafeli koruma alanı, içme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan tabii göl, baraj gölü ve göletlerin, mutlak koruma alanı sınırından itibaren yatayda 700 metre genişliğindeki kara alanıdır. Söz konusu alan sınırının, içme-kullanma suyu havzası sınırını aşması hâlinde, kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

(2) Mevcut yapılar aynen korunur. Ancak, insan sağlığı ve çevrede telafisi mümkün olmayan neticelere yol açabilecek faaliyetlerin gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar kaldırılır. Yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım amacını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım ve onarım yapılabilir. Mevcut yapılardan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca riskli yapı olduğu tespit edilenler, inşaat alanında değişiklik yapmamak, kullanım amacını değiştirmemek ve üzerinde bulunduğu taşınmazları ifraz işlemine tabi tutmamak şartıyla yıkılarak yeniden inşa edilebilir. Parsel tevhid ile yapı yoğunluğu, inşaat alanı ve emsal değeri arttırılamaz.

(3) Köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içerisinde ve köy gelişme ihtiyacına yönelik köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli ikamet edenler için barınma ihtiyacını karşılamak amacı ile yapılacak yapılar, köyün genel ihtiyaçlarına yönelik yapılacak köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, bakkal gibi yapılara ve ifraz uygulamalarına; imar planı veya köy yerleşme planı yapılmış ise bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yürürlükteki plan hükümlerine göre; imar planı veya köy yerleşme planı yapılmamış ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde izin verilebilir.

(4) Bu alanda belediye sınırı ve belediye mücavir alan sınırları içinde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yürürlükteki imar planları geçerlidir, imar planlarının gelişme alanındaki yapılaşmamış kısımların iptaline yönelik revizyon yapılır. İçme-kullanma suyu havzası koruma planı hazırlanıncaya kadar bu planlar kapsamında yoğunluk arttırıcı veya kirlilik arttırıcı kullanım değişikliğine yönelik imar değişikliği yapılamaz. Ancak 6360

sayılı Kanun çerçevesinde köy statüsünde iken belediye sınırları içine alınarak mahalle statüsüne geçen kırsal yerleşim alanlarının mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları ve bu nüfusların doğal artışı için ihtiyaç duyulan yapılaşmaya izin verilebilir.

(5) İskân dışı alanlarda yapılacak yapılara ve ifraz uygulamalarına Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde izin verilir. Bu alandaki tarım arazileri için yapılacak ifraz uygulamalarında 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri esas alınır.

(6) Yeni sanayi tesisi kurulmasına izin verilmez.

(7) Mesire Yerleri Yönetmeliği çerçevesinde belirlenmiş mesire yerlerine, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yürürlükteki imar planlarında yer alan rekreasyon alanlarına ve bu alanlarda kapalı kısımlarının toplam alanı her parselde 100 metrekareyi geçmemek şartıyla günübirlik tesislere izin verilebilir. Yürürlükteki mesire yeri gelişim ve yönetim planları ile imar planları, bu fıkrafta günübirlik tesisler için belirlenen yapılaşma şartlarına uygun olarak revize edilir. Günübirlik turizm tesisleri dışında yeni turizm tesislerine izin verilmez.

(8) Bu alanda, mevcut yerleşim ve sanayi tesisleri ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapılardan kaynaklanan atıksular, kanalizasyon sistemi aracılığıyla öncelikli olarak havza dışına, teknik ve ekonomik olarak mümkün olmaması durumunda orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki uygun arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Ancak, söz konusu yapılar; atıksuların kanalizasyon şebekesiyle toplanmasına imkân verecek yoğunlukta değil ise, Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak sızdırmaz foseptiklerde toplanarak orta mesafeli koruma alanındaki, uzun mesafeli koruma alanındaki veya havza dışındaki arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Şayet, bunlar mümkün değilse içme-kullanma suyu havzası koruma planı hazırlanıncaya kadar mevcut olan yerleşim ve sanayi tesisleri ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapılardan kaynaklanan atıksuların içme-kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede ileri arıtmadan geçirilerek deşarjına, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından izin verilebilir.

(9) Bu alanda atık ve artıkların boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.

(10) İçme suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerine ait mecburi teknik tesisler, 2863 sayılı Kanun kapsamına giren uygulamalar ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapıların inşası haricinde hafriyat ve döküm yapılamaz. Bu alanlarda bulunan terk edilmiş maden ocaklarının doğal yapısının ikame edilmesi ve dolum sonrası ağaçlandırılması amacıyla inşaat ve yıkıntı atıkları ile karıştırılmamış hafriyat toprağı dökümüne izin verilebilir.

(11) Mevcut ve yeni açılacak tarım alanlarında, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının denetiminde sadece organik tarım faaliyetlerine izin verilir. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından yetki verilmiş kontrol ve sertifikasyon kuruluşunun



görüşleri doğrultusunda organik tarım yapılamayacağını teknik olarak raporlandığı durumlarda, İyi Tarım Uygulamaları Koduna uyulması şartıyla tarımsal faaliyetlere izin verilebilir.

(12) Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının kontrolünde yerleşik halkın zati ihtiyacını karşılamak amacı ile hayvancılık faaliyetlerine ve kontrollü otlatmaya izin verilebilir.

(13) Yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına, sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilmez. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE'nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Standartlara uygun hale getirilen istasyonlarda akaryakıt ve gaz satışı dışında dinlenme tesisi, oto yıkama, bakım, yağ değişimi ve benzeri faaliyetlere izin verilmez.

(14) Mevcut yol güzergâhlarında bakım ve onarım çalışmaları, su kalitesini ve miktarını olumsuz etkilemeyecek şekilde yapılabilir. Mevcut karayolu altyapılarının korunması amacıyla ihtiyaç duyulan istinat duvarı, menfez gibi sanat yapıları yapılabilir. Kamu yararı gözetilerek ve ekonomik olarak başka bir alternatifin olmaması durumunda, yeni karayollarının yapımına ve söz konusu karayolunun erişme kontrollü karayolu olması halinde, bu yol üzerinde yer alan ve ayrılmaz parçası niteliği taşıyan erişme kontrollü karayolu hizmet tesislerinin yapımı, bakımı ve işletimine veya işlettirilmesine; karayollarından kaynaklanan kirliliğin içme-kullanma suyu kaynağına ulaşmasını engelleyecek gerekli tedbirlerin alınması şartıyla Bakanlık uygun görüşü ile izin verilebilir. Dinlenme tesisi, servis istasyonu, akaryakıt istasyonu ve benzeri tesisler yapılamaz.

(15) Madencilik faaliyetlerine izin verilmez.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Çatalca Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmada taşınmazlara ait herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Bu nedenle yapı denetim hizmetine tabii değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ait herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. 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 taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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 bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Bahşayış Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 153 ada 10,11 ve 12 nolu parsellerdir.



Taşınmazın yakın çevresinde orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan çiftlik evleri, alt gelir grubu tarafından kullanılan 1-2 katlı köy evleri ve çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Çatalca Yolu Caddesi ve Tem Otoyoluna yakın konumda yer alan taşınmazlar ulaşım imkanlarının kolaylığı, tamamlanmış altyapı olanaklarına sahiptir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Hazerfen Havalimanına 950 m, Çatalca Yolu Caddesine 3,50 km, Tem Otoyolu Çatalca Kavşağına 4,50 km, Çatalca Merkeze 10 km mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

YAPI TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: ~
KAT ADEDİ	: 1,2,3 katlı ²
KULLANIM ALANI (Yasal / Mevcut)	: - / 1.634 m ² ³
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Klima
ASANSÖR	: Yok
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
HİDROFOR	: Yok
TELEFON TESİSATI	: Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
OTOPARK	: Açık otopark alanı bulunmaktadır.
SATILABİLİRLİK	: Satılabilir

- Rapora konu taşınmazlar 153 ada 10,11 ve 12 parseller numaralı tarla vasıflı taşınmazlardır.
- Parseller üzerinde konut, müstemilat ve ahır olarak kullanılan yapılar yer almaktadır.
- Parseller arasında hali hazırda sınır, çit, duvar vb. ayırıcı bölmeler bulunmamakta olup, bir arada kullanılmaktadır.
- Parsellerin etrafı betonarme duvar ile çevrilidir.
- Aksaray Caddesi üzerinden 153 ada 10 parsel, Çınarlar Sokak üzerinden 153 ada 12 parsel olacak şekilde toplam 2 adet giriş bulunmaktadır.
- Çatalca Belediyesi İmar Arşivinde parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir ruhsat, proje, yapı kayıt belgesi vb. yasal evrak görülememiş olup, parseller üzerinde yer alan kullanımları aşağıda detaylandırılmıştır.

153 ada 10 parsel:

- 153 ada 10 parsel 6.819,44 m² kullanım alanına sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk şeklindedir. Batıda Aksaray Caddesine 51 m, kuzeydoğuda Çuha Çiçeği Sokağına 63 m cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsel cephelidir. Parsel topoğrafik olarak eğimsiz olup altyapı unsurları tamdır.

¹153 ada 10,11 ve 12 parseller üzerinde yer alan mevcut tüm kapalı alanları oluşturmaktadır.

- Parselin kuzey ucunda bodrum, zemin ve normal kattan oluşan 3 katlı, konut ve yemekhane amaçlı kullanılan, güneydoğu ucunda zemin ve normal kattan oluşan 2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar ile parsel içerisinde, yüzme havuzu, kameriye, süs havuzu, çocuk oyun alanı ve açık yeşil alanlar yer almaktadır. Ayrıca parsele batı cephesinde Aksaray Caddesi üzerinden araç ve yaya girişi bulunmaktadır.
- Parselin kuzey ucunda yer alan villa 3 ayrı kısma ayrılmış olup, her bir kısım konut olarak kullanılmaktadır. Bodrum katı brüt 95 m² alanlı, depo; zemin katı brüt 250 m² kullanım alanlı, konut alanı ve yemekhane, normal katı brüt 303 m² kullanım alanlı konut alanı ve villa önünde brüt 140 m² alanlı tek katlı oturma alanı bulunmakta olup toplam brüt 788 m² kullanım alanlıdır. Orta ve sağ tarafta yer alan villa zemin katta giriş, hol, oda, mutfak, banyo ve WC; normal katta hol, 4 adet oda ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Sol köşede yer alan villanın zemin katı yemekhane, üst katı konut olarak kullanılmakta olup içerisinde girilememiştir.
- Parselin güneydoğu kısmında 153 ada 11 parselin sınırında yer alan villa 2 katlı olup, 2 adet konut yer almaktadır. Zemin kat brüt 215 m² kullanım alanlı, normal katı brüt 226 m² kullanım alanlı olup toplam brüt 441 m² kullanım alanlıdır. Villaların her biri benzer mimari ve iç mekân özelliklerine sahiptir. Zemin katta giriş, salon, mutfak nişi, 2 adet oda, WC ve banyo hacimleri; normal katta hol, 3 adet oda, WC, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Villaların her biri benzer iç mekân özelliklerine sahiptir. Giriş, antre, hol ve mutfak hacimleri zeminleri seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir.
- Salon ve odalarda zeminler laminant parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Banyo, ebeveyn banyosu ve WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgâhı policordur. Banyolarda dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi, ebeveyn banyosunda lavabo ve duşyeri, WC'de lavabo ve helataşı bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Villa giriş kapıları çelik, iç kapıları ise amerikan panel kapıdır. Binaların dış cepheleleri amerikan siding dış cephe malzemesi ile kaplıdır.

153 ada 11 parsel:

- 153 ada 11 parsel 1.895,15 m² kullanım alanına sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Batıda Aksaray Caddesine 15 m, kuzeydoğuda Çuha Çiçeği Sokağına 15,60 m cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsele cephelidir. Parsel topoğrafik olarak eğimsiz olup altyapı unsurları tamdır.
- Parsel üzerinde kuzeydoğu kısımda bir kısmı 153 ada 12 parsele taşan 2 katlı müstemilat olarak kullanılan yapı ile muhtelif sayıda meyve ve süs ağaçları yer almaktadır.

- Müştemilatın zemin katı brüt 70 m² + 20 m² kömürlük kullanım alanlı, normal katı brüt 77 m² kullanım alanlı olacak şekilde toplam brüt 147 m² + 20 m² kömürlük kullanım alanlıdır.
- Parsel üzerinde yer alan bu yapının çalışanlar tarafında konut amaçlı kullanıldığı bilgisi alınmış olup içerisine girilememiştir.

153 ada 12 Parsel:

- 153 ada 12 parsel 6.496,72 m² kullanım alanına sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk şeklindedir. Batıda Aksaray Caddesine 58 m, kuzeydoğuda Çuha Çiçeği Sokağı 42 m, güneyde Çınarlar Sokağı 127 m cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsel cephelidir. Parsel topoğrafik olarak eğimsiz olup altyapı unsurları tamdır. Ayrıca parsel güneydoğu cephesinde Çınarlar Sokak üzerinden araç ve yaya girişi bulunmakta olup bu kısımda açık otopark alanı bulunmaktadır.
- Parselin kuzey ucunda 153 ada 11 parsel ile ortak kullanılan müştemilat binası yer almakta olup, bu yapıya ait bilgiler 153 da 11 parsel açıklamasında yer almaktadır.
- Parselin orta kısmında basketbol sahası, güney ucunda tek katlı brüt 175 m² ala sahip ahır yapısı ve kuzeybatı ucunda tek katlı 120 m² alana sahip çalışanlar tarafından kullanılan müştemilat yapısı ile muhtelif sayıda meyve ve süs ağaçları ve ekili alanlar yer almaktadır.

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 taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji 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 artırımı 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. ÇATALCA İLÇESİ

İstanbul'un Avrupa yakasında, batı sınırlarındaki ilçesidir. Hem Marmara'ya, hem de Karadeniz'e kıyısı vardır. İlçenin yüzölçümü 1.715 km²'dir. Bu yüzölçümün büyük bir çoğunluğu ormanlarla kaplıdır. Sahil uzunluğu 135 km.dir. İl merkezine uzaklığı ise 55 km.dir. Güneyde Büyükçekmece'ye, batıda ise Silivri'ye ve Tekirdağ iline komşudur. Doğudaki komşuları, Avcılar, Küçükçekmece ilçeleri ile Gaziosmanpaşa'dır. Yüzölçümü itibarıyla İstanbul'un en büyük ilçesidir.

İlçenin Karadeniz kıyısında Kuzey kesiminde Istranca dağları nın devamı olan ormanlarla kaplı yükseltiler yer alır. Bunların Güneyinde verimli ovalar başlar. İstanbul un içme suyu ilçe sınırları içindeki Terkoz gölü ve Büyükçekmece baraj gölünden sağlanır. Istranca deresi başta olmak üzere Terkoz gölüne su taşıyan birçok irili ufaklı dere vardır. Kent Güney batısında 330 metreye kadar yükselen ve Istranca dağlarının devamı olan tepelerin ova ile birleştiği alanda kurulmuştur Önceleri sancak ve vilayet iken 1926 yılında Çatalca Vilayeti kaldırılmış ve ilçe olarak İstanbul'a bağlanmıştır.

Ekonomisi hayvancılık, tarım ve sanayiye dayalı olan Çatalca'da tarım alanlarında en fazla ekilen ürün ayçiçeğidir. Bunun dışında arpa, kavun, karpuz ve çeşitli sebzeler üretilir. İlçe tereyağı, peynir ve yoğurt gibi hayvansal gıdalarla da tanınır. İstanbul-Trakya Serbest Bölgesi Çatalca'da yer almaktadır. İlçede 100 megawatt gücünde 30 adet rüzgâr türbinli elektrik santrali ve önemli miktarda grafit çıkarılan taş ocakları bulunur. Tekstil üretimi de ilçe ekonomisinde önemli yer tutar. Harput Tekstil, Dünya Tekstil, Akdaş Tekstil ve çeşitli gümrüklü depolama alanları Çatalca'nın önde gelen işletmeleri arasındadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Asfalt yol üzerinde yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ana ulaşım yollarına yakın olması,
- Geniş kullanım alanı ve bahçe alanına sahip olması,
- Parseller içerisinde peyzajı yapılmış alanlar, yüzme havuzu, süs havuzu, spor alanı ve hobi bahçesi alanlarının bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir resmi kayıtn bulunmaması,
- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarının bulunmaması,
- Kısa mesafeli havza koruma alanında yer almaları,



- 153 ada 11 parselin cadde cephesinin diğer parsellere göre daha dar olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

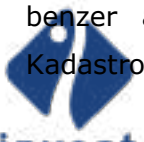
Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Çuha Çiçeği Sokağa cepheli konumda yer alan 5.848,47 m² alana sahip, 153 ada 18 parsel numaralı tarlanın 460 m² alanlı hissesi 460.000,-TL bedelle satılıktır. (1.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 539 685 71 01) Emsal taşınmaz sokak cepheli olması ve hisseli olması nedeni ile konu taşınmazlara göre dezavantajlı, olarak değerlendirilmiştir.
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha kuzey tarafta ve hali hazırda kadastral yola cephesi olmayan, 62.200 m² alana sahip, 121 ada 2 parsel numaralı tarlanın 300 m² alanlı hissesi 200.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz hali hazırda yolu olmaması ve hisseli olması nedeni ile birim dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (667,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 506 548 52 95)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Çiçektepe Sokağa cepheli konumlu, 3.837,93 m² alana sahip olan, 102 ada 5 parsel numaralı tarlanın 137 m² alanlı hissesi 125.000,-TL bedelle satılıktır. (912,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 545 549 13 13) Emsal taşınmaz sokak cepheli olması ve hisseli olması nedeni ile konu taşınmazlara göre dezavantajlı, olarak değerlendirilmiştir.
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Aksaray Caddesine cepheli konumda yer alan 1.354.15 m² alana sahip, 152 ada 7 parsel numaralı tek tapulu tarla yakın zaman önce 1.350.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (996,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 546 549 13 13)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Aksaray Caddesine cepheli konumda yer alan 1.360 m² alana sahip, 152 ada 1 parsel numaralı tek tapulu tarla yakın zaman önce 1.400.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (1.029,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 0 545 549 13 13)

Taşınmazların yer aldığı bölgede emlakçılık işi ile uğraşan yetkililer ile yapılan görüşmede taşınmazların yer aldığı kısmın köy içi olarak adı geçen bölgede yer alması ve çiftliklerin yer aldığı bölge ve asfalt yola cepheli olmaları nedeni ile bölgede beyan edilen benzer alanlı tarlalardan yüksek şerefiyeye sahip olabileceği ve bilgisi alınmıştır. Kadastro nun yakın zamanda sayısallaştırma işlemi için bölgeye gelip ölçümler yapması



bölge halkı ve maliklerde imar gelecek algısı yaratması açısından bazı mal sahiplerinin yüksek birim bedeller üzerinden parsellerini satışa sundukları ancak hali hazırda plan çalışmasının olmadığı bilgisi alınmıştır.



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün 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,

şağıda 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, parsellerin değerlemesi için **pazar yaklaşımı**, parseller üzerinde yer alan ruhsatsız yapılar için **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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. 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 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 yöntemde aşağıdaki bileşenler⁴ dikkate alınmıştır.

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

⁴ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.2.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

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.

Parselin 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

Parsellerin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü Büyüklüğü (m²)	460	300	137	1.354	1.360
İstenen Fiyat (TL)	460.000	200.000	125.000	1.350.000	1.400.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	400.000	175.000	110.000	1.350.000	1.400.000
Birim Değer (TL/m²)	870	583	803	997	1.029
Konum Düzeltmesi (%)	20%	50%	30%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-30%	-30%	-40%	-25%	-25%
Hisseli Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	25%	-5%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	826	729	763	748	772
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	768				
Emsaller taşınmazlardan 153 ada 10 ve 12 parsellere göre şerefiyelendirilmiştir.					

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonrasında konu taşınmazların konumları ve yüzölçümü büyüklükleri ile bölgenin genel yapısı dikkate alınarak birim değerinin **768,-TL/m²** olacağı yanı sıra taşınmazlardan 153 ada 11 parsel numaralı tarlanın cadde cephesinin dar olması ve geometrik şekli nedeni ile diğer taşınmazlara göre birim değeri yaklaşık %15-20 düşük olacağı kanaatiyle **650,-TL/m²** olacağı kanaatine varılmış ve taşınmazların yasal durum değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Ada ve Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
153/10	6.819,44	768	5.235.000
153/11	1.895,15	650	1.230.000
153/12	6.496,72	768	4.990.000
TOPLAM			11.455.000

8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa / devire esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak mevcut durum için belirlenmiştir.

Parseller üzerinde yer alan yapılar için hazırlanan maliyet tablosunda konut yapıları, müstemilat yapıları ile ahır ve kömürlük yapıları kendi aralarında sınıflandırılarak toplam kapalı alanları üzerinden değerlendirilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MEVCUT YAPILAR		ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Bina adı	İnşaat tarzı			
Konut Yapıları	Betonarme	1.229,00 m ²	2.250TL/m ²	2.765.000 TL
Müştmilat Yapıları	Betonarme	267,00 m ²	1.250TL/m ²	333.750 TL
Ahır ve Kömürlük	Betonarme	195,00 m ²	500TL/m ²	100.000 TL
Çevre Düzenlemesi, Saha Betonu, Şerefiye, Yatırımcı Karı VB.		-	-	801.250 TL
TOPLAM YASAL YAPI MALİYETİ		1.691,00 m ²		4.000.000 TL

8.2.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü (arsa payı) ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Taşınmazların yasal durum değerinin takdirinde tarla değerlerine itibar edilmiş olup mevcut durum değeri ise parseller ve üzerindeki yapılar dikkate alınarak takdir edilmiştir.



Taşınmazların hesaplanan yasal ve mevcut durum değerleri toplamı aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ	11.455.000	11.455.000
BİNA / İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ	-	4.000.000
TOPLAM	11.455.000	15.455.000

8.3. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemle göre ulaşılan toplam mevcut durum pazar değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	15.455.000 TL

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı 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 taşımasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda arsa nitelikli gayrimenkuller için pazar yaklaşımı; mevcut pazarda kira getirisi ile ifade edilen ekonomik büyüklüğüne sahip AVM ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların yasal durum toplam Pazar değeri **11.455.000,-TL**, mevcut durum toplam pazar değeri **15.455.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.3.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.3.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parseller üzerinde yer alan yapıların toplam kullanım alan büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

153 ADA 10,11 VE 12 NOLU PARSELLERİN TOPLAM	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.455.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.516.900,-TL
PARSELLER VE ÜZERLERİNDEKİ YAPILARIN TOPLAM	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.455.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.236.900,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, 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 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: 24 Aralık 2021)

11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkulün üzerindeki yapıların ruhsatsız olmaları sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "ARSA" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

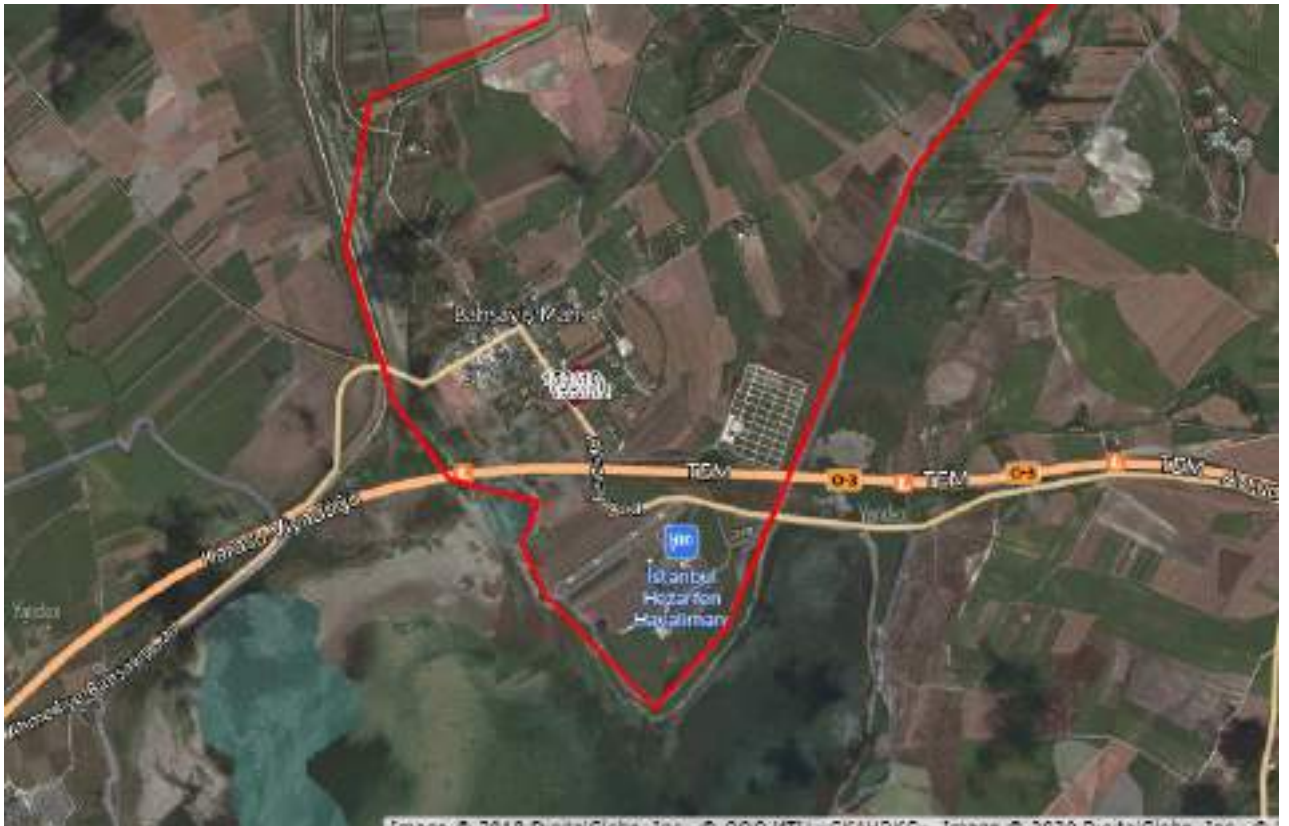
Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

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

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



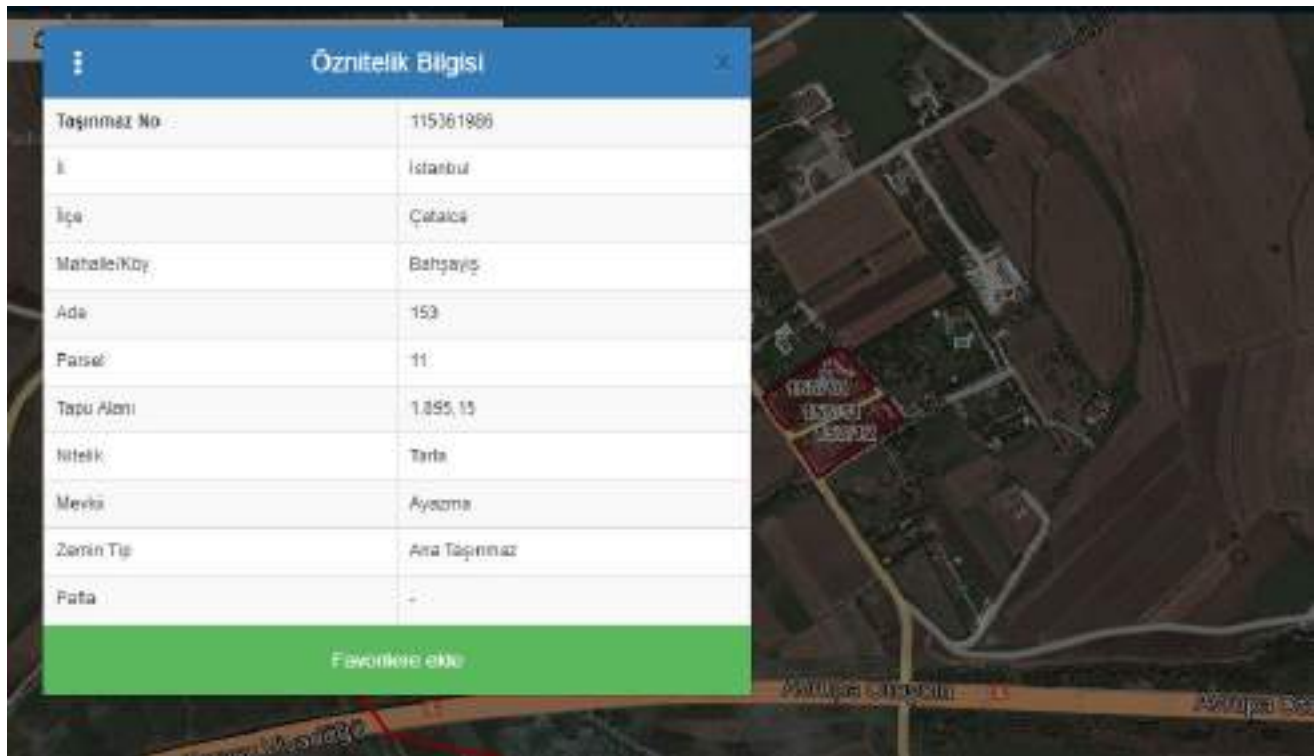
UYDU FOTOĞRAFLARI





Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	115361905
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Bahçayış
Ada	153
Parsel	10
Tapu Alanı	6.819,44
İhtlak	Tarla
Mevki	Ayazma
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Favorilere ekle



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	115361906
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Bahçayış
Ada	153
Parsel	11
Tapu Alanı	1.895,13
İhtlak	Tarla
Mevki	Ayazma
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Favorilere ekle

Öznitelik Bilgisi

Taşınmaz No	115361997
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Bahçayış
Ada	153
Parsel	12
Tapu Alanı	6.496,72
Nispet	Terli
Merkezi	Ayazma
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pasta	-

Favorilere ekle



DIŞ GÖRÜNÜMLER





invest

2021/4310

153 ADA 12 PARSEL



invest

2021/4310

153 ADA 12 PARSEL



153 ADA 10 PARSEL VİLLA



invest

2021/4310

153 ADA 10 PARSEL VİLLA ZEMİN KAT



153 ADA 10 PARSEL VİLLA ZEMİN KAT



153 ADA 10 PARSEL VİLLA 1. KAT



153 ADA 10 PARSEL VİLLA 1. KAT



invest

2021/4310

153 ADA 10 PARSEL VİLLA ZEMİN KAT YEMEKHANE



153 ADA 10 PARSEL VİLLA OTURMA ALANI



invest

2021/4310

153 ADA 11 PARSEL VİLLA



invest

2021/4310



invest

2021/4310



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:11

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	153/12
Tasınmaz Kimlik No:	113361987	AT Yüzölçümü(m2):	6496.72
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÇATALCA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çatalca	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHŞAYIŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ayazma	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/640	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Teklin Sebabi-Tarih-Yerine
591051559	(SN:6339569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6496.72	6496.72	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-
						30-06-2021 14439	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2Vj6u2aK33- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:11

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	153/11
Tasınmaz Kısım No:	115351986	AT Yüzölçümü(m2):	1895.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇATALCA	Bağınmaz BİMD Niteliği:	
Kurum Adı:	Çatalca	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇAYIŞ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	Ayasızma	Blok/Kat/Sirg/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	7/639	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
591051547	(SN:6330569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	1895.15	1895.15	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemi	-

						30-06-2021 14439	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

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

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasımaz	Ada/Parsel:	133/10
Tasımaz Kimlik No:	115361985	AT Yüzölçümü(m2):	6819.44
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇATALCA	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çatalca	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHŞAYIŞ Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ayazma	Blök/Kat/Giriş/BSNo:	
Çift/Sayfa No:	7/638	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tapırmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

[Hisse] Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
991031533	(SN:6339569) KILER HOLDING ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6819.44	6819.44	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-
						30-06-2021 14439	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oWWQOSi0FQK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

ADI-SOYADI	: BURAK ERTAN			
İKAMETGAH ADRESİ	: Kavaklı Mahallesi, İstanbul Caddesi, Orkide Apartmanı, No: 30, Daire:13 Beylikdüzü/ İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	2012, Bartın Üniversitesi, Orman Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı, Bartın			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Peyzaj Mimarı / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 35282332648			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1	Denge Gayrimenkul Değerleme	11.02.2013 – 23.12.2014	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı	
2	Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	06.01.2015– 24.04.2016	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	14.03.2018 – Halen	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Denge Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı	
	Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2018			SPK Lisansı : 408859	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
14.03.2018	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ Bahçelievler - İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan	-



Tarih : 13.03.2018

No : 408859

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

Burak ERTAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2021/4310

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

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 Faaliyetle Buhananlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Halil Sertaç Gündoğdu

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2021/4310

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-	Sahaş 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-	Üstüya 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	
	Sahaş 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

ehhh

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. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2021/4310



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.03.2020

Belge No: 2019-01.3124

Sayın Burak ERTAN

(T.C. Kimlik No: 35282332648 - Lisans No: 408859)

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



invest

2021/4310