

KİLER HOLDİNG A.Ş

3 ADET PARSEL
İstanbul/ÇATALCA

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2121/0883

**BURAK
ERTAN**

Bu rapor
35092220946 ile
BURAK
ERTAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 28/04/2021 16:35

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**

Bu rapor
3509105004 ile
MUSTAFA
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 28/04/2021 15:

**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**

Bu rapor
3507214043 ile
HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 28/04/2021 16:
24

KİLER HOLDİNG A.Ş. TİCARET SİRKETİ
Kıbrıs Bulvarı No: 1 Kat: 1
Kagıtözü / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27214767500 Fax: 0212 336 00 00
www.kilerholding.com.tr Pazarlama Y.D. 0362 038 9729

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	: Kiler Holding A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Bahşayış Mahallesi, Aksaray Caddesi, Çuha Çiçeği Sokak 649, 650 ve 651 nolu parseller No: 5, 18, 16, 14 ve 12 (UAVT KODLARI: 2675838151, 2675838151, 2673438236, 2673738221, 2674038217) <u>Çatalca /İSTANBUL</u>
MÜŞTERİ NUMARASI	: 143
RAPOR NUMARASI	: 2021/0883
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Mart 2021
RAPOR TARİHİ	: 21 Mart 2021
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Burak ERTAN Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408859) M. Mustafa YÜKSEL Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401651) Halil Sertaç GÜNDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401865)



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR	3
4. DEĞER TANIMI	4
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1. Tapu Kayıtları	6
5.2. Tapu Takyidat Bilgileri	7
5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri	7
5.4. İmar Durumu	7
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
6.1. Gayrimenkulün Yeri ve Konumu	10
6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri	11
6.3. Açıklamalar	12
7. DEĞERLENDİRME.....	13
8. PİYASA ARAŞTIRMALARI.....	14
9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	15
9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	15
9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti.....	15
9.2.1. Parselin değeri	16
9.3. İnşaat yatırımların değeri	17
10. SONUÇ.....	18

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKET 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
FAKS NO	: 0 212 505 35 78
E-POSTA	: bilgi@investgd.com.tr
WEB	: www.investgd.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 04.10.2011
TİCARET SİCİL NO	: 792227
SERMAYE	: 1.000.000,-TL
LİSTEYE ALINMA TARİHİ (SPK)	: 16.02.2012
LİSTEYE ALINMA TARİHİ(BDDK):	07.03.2013

2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri isteği üzerine rapor içeriğinde adresi belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme çalışması yapılmış olup herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.



- h. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aleltsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

4. DEĞER TANIMI

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

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 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.

5. TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.1. Tapu Kayıtları

649 PARSEL;

TAŞINMAZ ID	: 18881125
SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çatalca
MAHALLESİ	: Bahşayış
MEVKİİ	: Ayazma
PAFTA NO	: 1
PARSEL NO	: 649
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Tarla
ARSA ALANI	: 7.100 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 638
YEVMIYE NO	: 7608
TAPU TARİHİ	: 08.06.2020

650 PARSEL;

TAŞINMAZ ID	: 18881126
SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çatalca
MAHALLESİ	: Bahşayış
MEVKİİ	: Ayazma
PAFTA NO	: 1
PARSEL NO	: 650
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Tarla
ARSA ALANI	: 2.000 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 639
YEVMIYE NO	: 7608
TAPU TARİHİ	: 08.06.2020



651 PARSEL;

TAŞINMAZ ID	: 18880673
SAHİBİ	: Kiler Holding Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çatalca
MAHALLESİ	: Bahşayış
MEVKİİ	: Ayazma
PAFTA NO	: 1
PARSEL NO	: 651
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:Tarla
ARSA ALANI	: 6.625 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 640
YEVMIYE NO	: 7608
TAPU TARİHİ	: 08.06.2020

5.2. Tapu Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan 17.03.2020 tarihinde, saat 15:01 itibariyle temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi'ne göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur. Taşınmazlara ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) (03.11.2020 tarih ve 21093 yevmiye no)

5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

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

5.4. İmar Durumu

Çatalca Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle 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 çalışmalarının bulunmadığı ve Kadastro Müdürlüğü'nün bölge genelinde harita sayısallaştırma çalışması yaptığı bilgisi şifahi 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 tevhidî 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 fıkra da 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 yapılamayacağına 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 işlettilmesine; 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.



6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Gayrimenkulün Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Bahşayış Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 649, 650 ve 51nolu 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.



invest

2021/0883



6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: ~
KAT ADEDİ	: 1,2,3 katlı ¹
KULLANIM ALANI (Yasal / Mevcut)	: - / 1.634 m ²
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

¹ 649, 650 ve 651 parseller üzerinde yer alan mevcut tüm kapalı alanları oluşturmaktadır.



6.3. Açıklamalar

- Rapora konu taşınmazlar 649, 650 ve 651 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlardır.
- Parseller üzerinde konut, müştemilat 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 649 parsel, Çınarlar Sokak üzerinden 651 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.

649 Parsel:

- 649 parsel 7.100 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.
- 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, kamerye, süs havuzu, çocuk oyun alanı ve açık yeşil alanlar yer almaktadır. Ayrıca parsel 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 650 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 mekan 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 mekan 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, tezgahı 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 cepheleri amerikan siding dış cephe malzemesi ile kaplıdır.

650 Parsel;

- 650 parsel 2.000 m² kullanım alanına sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Batıda Aksaray Caddesine 15 m, kuzeydoğuda Çuha Çiçeği Sokağı 15,60 m cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsel cephelidir. Parsel topoğrafik olarak eğimsiz olup altyapı unsurları tamdır.
- Parsel üzerinde kuzeydoğu kısımda bir kısmı 651 parsel taşan 2 katlı müstemilat olarak kullanılan yapı ile muhtelif sayıda meyve ve süs ağaçları yer almaktadır.
- Müstemilatın 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.

651 Parsel;

- 651 parsel 6.625 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 650 parsel ile ortak kullanılan müstemilat binası yer almakta olup, bu yapıya ait bilgiler 650 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 63 m² alana sahip çalışanlar tarafından kullanılan müstemilat yapısı ile muhtelif sayıda meyve ve süs ağaçları ve ekili alanlar yer almaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki 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,
- 650 parselin cadde cephesinin diğer parsellere göre daha dar olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.

8. PİYASA ARAŞTIRMALARI

Taşınmazın yakın çevresinde ve bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Çuha Çiçeği Sokağa cepheli konumda yer alan 5.375 m² alana sahip, 685 parsel numaralı tarla 1.900.000,-TL bedelle satılıktır. (358,-TL/m²) (Sahibinden / 0532 660 80 81) Emsal taşınmaz sokak cepheli olması nedeni ile konu taşınmazlara göre dezavatajlı olarak değerlendirilmiştir.
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede aynı cadde üzerinde yer alan, 1.323 m² alana sahip, geniş cadde cephesi bulunan 718 parsel numaralı tarlaya 500.000,-TL teklif edildiği, mal sahibinin satmadığı daha yüksek bedel ile tekrardan satışa sunacağı bilgisi alınmıştır. Yetkili ile yapılan görüşmede parselin 600.000,-TL civarında alıcısının olabileceği ve mevcut şartlarda bu bedelden yukarı satılamayacağı bilgisi alınmıştır. (453,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0545 549 13 13)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Aksaray Caddesine 2. parsel konumlu, 1.747 m² alana sahip olan, 1100 parsel numaralı tarlanın yakın zaman önce 550.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (315,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0546 436 65 13) Emsal taşınmaz konum itibari ile taşınmazlara göre düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Kuruçeşme Caddesine cepheli konumda yer alan toplamda 20.802 m² alana sahip, 1086 ve 1088 parsel numaralı 2 adet tarla 7.250.000,-TL bedelle satılıktır. (349,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0545 549 13 13) Emsal taşınmaz konum itibari ile konu taşınmazlara göre dezavatajlı olarak değerlendirilmiştir.
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede İzzettin Caddesi üzerinde yer alan 6.456 m² alana sahip, 1090 parsel numaralı tarlanın 1.614 m²'lik kısmı 615.000,-TL bedelle satılıktır. (381,-TL/m²) (Sahibinden / 0532 400 21 00) Emsal taşınmaz sokak cepheli olması nedeni ile konu taşınmazlara göre dezavatajlı olarak değerlendirilmiştir.

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 bilgisi alınmıştır. Kadastronun 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.

9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır. Parsellerin değerinin takdirinde ise **Pazar Yaklaşımı** kullanılmıştır.

9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Taşınmazın mevcut durumu itibarıyla ve mevcut piyasa koşullarındaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

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 bileşenler² esas alınmaktadır.

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

9.2.1. Parsellerin değeri

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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul 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 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 değerlendirilmiş ve parsellerin m² birim değeri için aşağıdaki tabloda görülen emsal analizi yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü Büyüklüğü (m²)	5.375	1.323	1.747	20.802	1.614
İstenen Fiyat (TL)	1.900.000	600.000	550.000	7.250.000	615.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.850.000	600.000	550.000	7.000.000	600.000
Birim Değer (TL/m²)	344	454	315	337	372
Konum Düzeltmesi (%)	30%	10%	35%	25%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	15%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	5%	45%	40%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	447	477	457	472	446
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	460				
Emsaller taşınmazlardan 649 ve 651 parsellere göre şerefiyelendirilmiştir.					

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonrasında konu taşınmazların konumları ve yüzölçümü büyüklükleri ile bölgenin genel yapısı dikkate alınarak birim değerinin **460,-TL/m²** olacağı yanı sıra taşınmazlardan 650 parsel numaralı tarlanın cadde cephesinin dar olması ve geometrik şekli nedeni ile diğer taşınmazlara göre birim değeri yaklaşık %20-25 düşük olacağı kanaatiyle **400,-TL/m²** olacağı kanaatine varılmış ve taşınmazların yasal durum değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
649	7.100,00	460	3.265.000
650	2.000,00	400	800.000
651	6.625,00	460	3.045.000
TOPLAM			7.110.000

9.3. İnşai yatırımların değeri

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, müştemilat 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	1.500TL/m ²	1.845.000 TL
Müştemilat Yapıları	Betonarme	210,00 m ²	1.000TL/m ²	210.000 TL
Ahır ve Kömürlük	Betonarme	195,00 m ²	300TL/m ²	60.000 TL
Çevre Düzenlemesi, Saha Betonu, Şerefiye, Yatırımcı Karı vb.		-	-	565.000 TL
TOPLAM YAPI MALİYETİ		1.634,00 m ²		2.680.000 TL

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 toplamaları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ	7.110.000	7.110.000
BİNA / İNŞAI YATIRIM DEĞERİ	-	2.680.000
TOPLAM	7.110.000	9.790.000



10.SONUÇ

Parseller üzerlerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat ya da başkaca bir belge bulunmadığından yasal durum değerinin takdirinde parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde parsellerin konumlarına, yüzölçümlerine ve imar durumlarına, parseller üzerinde kullanılan yapıların ise kullanım alanları büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine ve bölgedeki benzer taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **parseller ve üzerlerindeki inşai yatırımların değerleri toplamı için;**

9.790.000,-TL (Dokuzmilyonyediyüzdoksanbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(9.790.000,-TL ÷ 9,8194 TL/Euro (*) $\cong$ **977.006,-Euro**)

(9.790.000,-TL ÷ 8,2513 TL/USD (*) $\cong$ **1.186.480,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 9,8194 TL; 1,- USD = 8,2513 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların yasal durum değeri için parsel değerine itibar edilmiş olup parsellerin toplam değeri ise 7.110.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu takdirlerimize KDV dahil olmayıp, taşınmazlar ile ilgili devam eden bir dava olmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Kiler Holding A.Ş.** firmasının talebi üzerine e-imzalı doküman ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporun Sermeye Piyasası Kurulu'na verilmesi söz konusu olduğunda ilgili tebliğdeki formata uygun olarak; finans kurumu ya da bankalara verilmesi söz konusu olduğunda ise verilecek kurumun teknik şartnamesine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gereklidir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Mart 2021

(Ekspertiz tarihi: 18 Mart 2021)

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)







invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



649 PARSEL VİLLA ZEMİN KAT



invest

2021/0883



invest

2021/0883

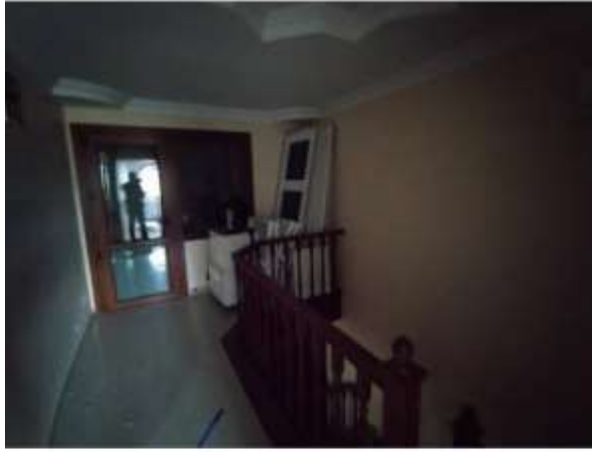


invest

2021/0883



649 PARSEL VİLLA 1. KAT



invest

2021/0883

649 PARSEL VILLA ZEMİN KAT YEMEKHANE



invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



invest

2021/0883



Öznitelik Bilgisi	
Taahhüt No	18881125
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Bahçelievler
Ada	
Parsel	649
Tapu Alanı	7.100,00
Nispet	Tarla
Mevki	Ayazma
Zemin Tipi	Ana Taahhüt
Pasta	1
Favorilere ekle	



invest

2021/0883

Öznitelik Bilgisi

Taşınmaz No	18881126
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Bahçayış
Ada	
Parsel	650
Tapu Alanı	2.000,00
Nispetlik	Tarık
Mevki	Ayazma
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafte	1

Favorilere ekle



Öznitelik Bilgisi

Taşınmaz No	18880673
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Bahçayış
Ada	
Parsel	651
Tapu Alanı	6.625,00
Nispetlik	Tarık
Mevki	Ayazma
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafte	1

Favorilere ekle





invest

2021/0883

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021-15:01



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

Makbuz No	Doküman No	Bağın No
012721087112	20210317-2422-F03006	8711

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	D/649
Tasınmaz Kimlik No:	18881125	AT Yüzölçümü(m2):	7100.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇATALCA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Catalca	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHŞAYIŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Bloke/Katı/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/638	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
524886132	(SN:5339569) KLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7100.00	7100.00	Satış 08-06-2020 7008	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/v/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beşon	Diğer (Kırsız: Seyresleştirme Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: - Sayı: -	KLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7981535) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ ÇATALCA BİRİMİ VKN:1111111111	Catalca - 03-11-2020 13:52 - 21093	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qL0xo6TkWu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



2021/0883

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021-15:00



Kayıtlı Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
012721087112	20210317-2422-F03006	8711

TAPU KAVİT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/450
Taşınmaz Kimlik No:	18561126	AT Yüzölçümü(m ²):	2900.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇATALCA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çatalca	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHŞAYIŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menkul:	AYAZMA	Block/Kat/Giriş/BİNo:	
Ölçü/Sayfa No:	7/539	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
524886133	(SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2000.00	2000.00	Satış 08-06-2020 7608	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Sayısalleştirme Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: - Sayı: -	KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VİON	(SN:7981535) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ ÇATALCA BİRİMİ YKN.1111111111	Çatalca - 03-11-2020 13:52 - 21093	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _nVeQ7r476Y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



invest

2021/0883

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021-15:00



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

Makbuz No	Ökont No	Bağvuru No
012721087112	20210317-2422-F03066	B711

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Paraset:	0/651
Taşınmaz Kimlik No:	18680673	AT Yüzölçümü(m2):	6625.00
İl/İlçe:	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/SBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	7/640	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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
524386134	(SN:6339569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6625.00	6625.00	Satış 08-06-2020 7608	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/İ	Açıklama	Karılı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: - Sayı: -	KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7981535) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ ÇATALCA BİRİMİ VKN1111111111	Çatalca - 03-11-2020 13:52 - 21093	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) U9r69n_CvGc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2021/0883



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

Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2021/0883

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
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



invest

2021/0883

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

2021/0883