

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## HEDEF HOLDİNG A.Ş.

İSTANBUL / ŞİLE / BOZGACA  
2961 ADA, 3 PARSEL  
TARLA

**1 ADET TARLA**

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6 Ofis: 35Kartal/İSTANBUL  
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30  
[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 06.08.2021

RAPOR NO: OZL-141



# İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....	3
Sözleşme Tarihi .....	3
Değerleme Tarihi.....	3
Rapor Tarihi ve Numarası.....	3
Rapor Türü .....	3
Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler .....	3
ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	4
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	4
DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....	4
Değerleme Raporunun Amacı.....	4
Sınırlayıcı Koşullar .....	5
Beyanlar .....	6
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI.....	7
Taşınmazın Tapu Bilgileri.....	7
Taşınmazın Takyidat Bilgileri.....	7
GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI .....	8
Taşınmazın Konumu.....	8
Taşınmazın Yer Aldığı Bölgenin Tanımı .....	8
Ana Gayrimenkulün Tanımı.....	9
Mevcut Tesisatlar .....	10
İMAR DURUMU / RUHSAT BİLGİLERİ .....	10
Taşınmazın Yer Aldığı Parselin İmar Durumu .....	10
İncelenen Belgeler Ve Yapılan Araştırmalar / Taşınmazın Hukuki Durumu .....	10
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	12
Kullanılan Değerleme Yönteminin Tanımı.....	12
Piyasa Değeri Yaklaşımı.....	13
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	14
EKLER.....	15

# DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

## Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Hedef Holding A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.08.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 03.08.2021 tarihinde başlanmış olup, 06.08.2021 tarihinde bitirilmiştir.

## Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Hedef Holding A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.08.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 06.08.2021 tarih OZL-141 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

## Rapor Türü

İş bu rapor; Hedef Projelendirme Ve Hedef Holding A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İstanbul İli, Şile İlçesi, Bozgaca Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 2961 ada, 3 parsel (Eski Karacaköy Mahallesi 1298 Parsel) numarasında kayıtlı 1.111,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmamış olup, Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDS) göre hazırlanmıştır.

## Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145
	Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

## ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

## Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Ünvan</b>	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
<b>Adres</b>	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:28 Kartal/İSTANBUL
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 29.11.2005
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 02.12.2005
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 571659
<b>Sermayesi</b>	: 600.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Yakacak Vergi Dairesi / 7340514510
<b>Faaliyet konusu</b>	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

## Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Müşteri Adı</b>	: HEDEF HOLDİNG A.Ş
<b>Müşteri Adresi</b>	: Burhaniye Mahallesi, Doğu Karadeniz Caddesi, Selviler Sitesi, No: 26/5 Üsküdar / İSTANBUL
<b>Vergi Dairesi ve No</b>	: Üsküdar VD / 461 041 5457
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	: +90 216 557 57 90

## DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

### Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Hedef Holding A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İstanbul İli, Şile İlçesi, Bozgaca Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 2961 ada, 3 parsel (Eski Karacaköy Mahallesi 1298 Parsel) numarasında kayıtlı 1.111,43 m<sup>2</sup>

yüzölçümlü, “Tarla” nitelikli ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

## Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır.
- Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerini değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

## Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



# GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

## Taşınmazın Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	İSTANBUL	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ŞİLE	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	BOZGACA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	KÖYİÇİ	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	04/01/2021/59
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	14/1285
ADA/PARSEL NO	2961/3	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	1.111,43 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	HEDEF FİNANSAL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ		1/1

## Taşınmazın Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Şile ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 06/08/2021 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tesbit edilmiştir.

### Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir beyanın bulunmadığı tesbit edilmiştir.

### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir Hak ve/veya Mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

### Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

### Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

# GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

## Taşınmazın Konumu

<b>TAŞINMAZIN AÇIK POSTA ADRESİ</b>	Bozgaca Mahallesi, Bozgaca Caddesi, No: 66 Şile/İSTANBUL
<b>ADRES KODU (UAVT)</b>	1819640275
<b>COĞRAFİ KOORDİNAT</b>	41.141137, 29.777510



## Taşınmazın Yer Aldığı Bölgenin Tanımı

Ekspertize konu gayrimenkul İstanbul İli, Şile İlçesi, Bozgaca Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 2961 ada, 3 parsel (Eski Karacaköy Mahallesi 1298 Parsel) numarasında kayıtlı 1.111,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli ana taşınmazdır. Taşınmaz Bozgaca Mahallesi, Bozgaca Caddesi, No: 66 posta adreslidir.

Köy yerleşik alanına yakın konumlu taşınmazın çevresinde boş ve ekili Tarlalar, nadiren tarımsal üretime



yönelik tesis ve depolar ve köyiçi yönünde 1-2 katlı genellikle konut kullanımlı yapılaşma sözkonusudur. Şile – Ağva aksı üzerinde yer alan rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge denize yakınlığı nedeniyle kısmen yazlık yerleşim kısmense tarımsal alan olup, köy yerleşimi dışında sahil yönünde plajlar, yazlık siteler, Piknik ve Kamping alanları ile apart otel kullanımlı yapılaşma sözkonusudur. Taşınmaz, Bozgaca köyiçinde yer almakta olup; yakın çevresinde Bozgaca Köyü Camii ve Bozgaca Mezarlığı yer almaktadır. Ulaşım taşınmazın konumlu olduğu Bozgaca köyiçine ulaşan toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



### Ana Gayrimenkulün Tanımı

Rapora konu 1.111,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2961 ada 3 parsel, geometrik açıdan dikdörtgene yakın yamuk formda, topografik açıdan güneydoğu – kuzeybatı istikamette oldukça eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönden mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 32 metre cepheli taşınmaz, kuzeybatı yönden kadastral yoluna ~ 262 metre yol cepheli olup; kuzeydoğu yönden mezarlık, kuzeybatı yönden 1172 parsel, güneybatı yönden ise 1297 parsellerle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar ve tel, çit mevcut taşınmazın üzerinde, ilgili Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir ruhsat, ruhsatına



esas teşkil edebilecek onaylı mimari proje ve/veya yapı kullanım izin belgesi bulunmayan, yani herhangi bir hukuksal dayanağı olmadığı tespit edilen yapı mevcuttur.

Rapora konu parsel üzerinde mevcut ve ilgili Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir hukuksal dayanağı olmadığı tespit edilen yapı bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmaktadır. Mahallen yapılan ölçüm ve incelemelere göre binanın bodrum katı brüt 105 m<sup>2</sup>, zemin katı brüt 120 m<sup>2</sup>, 1. Katı brüt 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 345 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Planlama olarak bodrum katı antre, 4 oda, banyo ve balkon, zemin katı antre, 2 oda, mutfak, banyo ve 2 balkon, 1. Kat ise antre, 2 oda, banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zeminler salon ve odalarda ahşap parke, diğer hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak dolapları ahşap, tezgahı mermerdir. Banyolarda küvet, duş, lavabo, klozet ve alaturka helataşı yer almaktadır. Taşınmazın giriş kapısı ahşap,, iç kapıları pres kapı, pencere doğramaları ahşap doğrama ve tek camlıdır. Mahallen yapılan çalışmalarda taşınmazın ve iç mekanının oldukça metruk olduğu tespit edilmiştir.

## Mevcut Tesisatlar

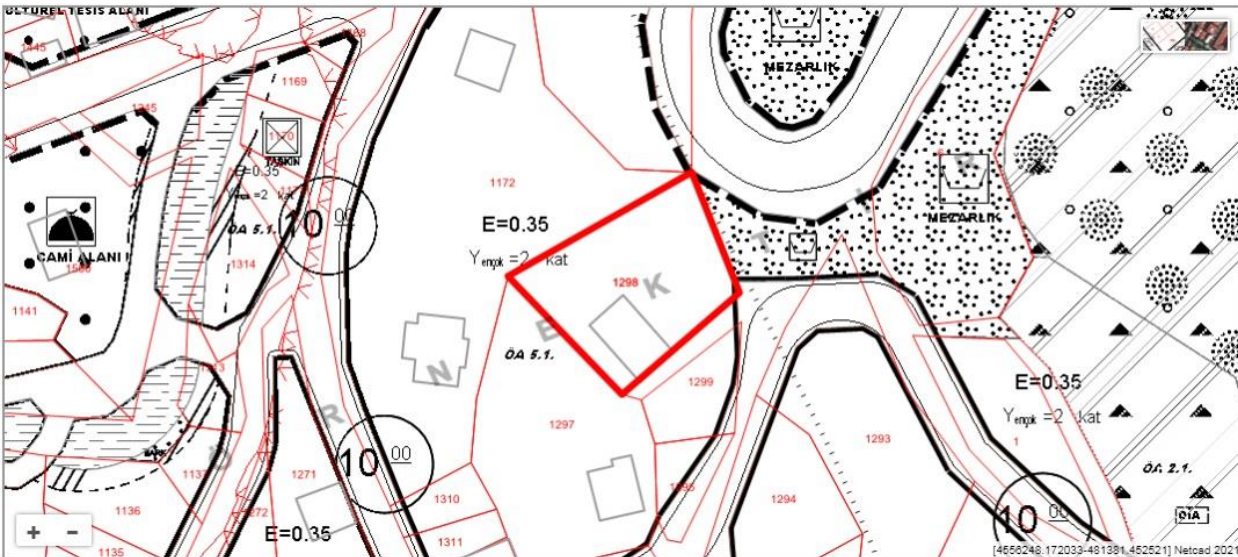
Şehir Suyu	Elektrik	Asansör	Kalorifer	Kombi	Doğalgaz
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

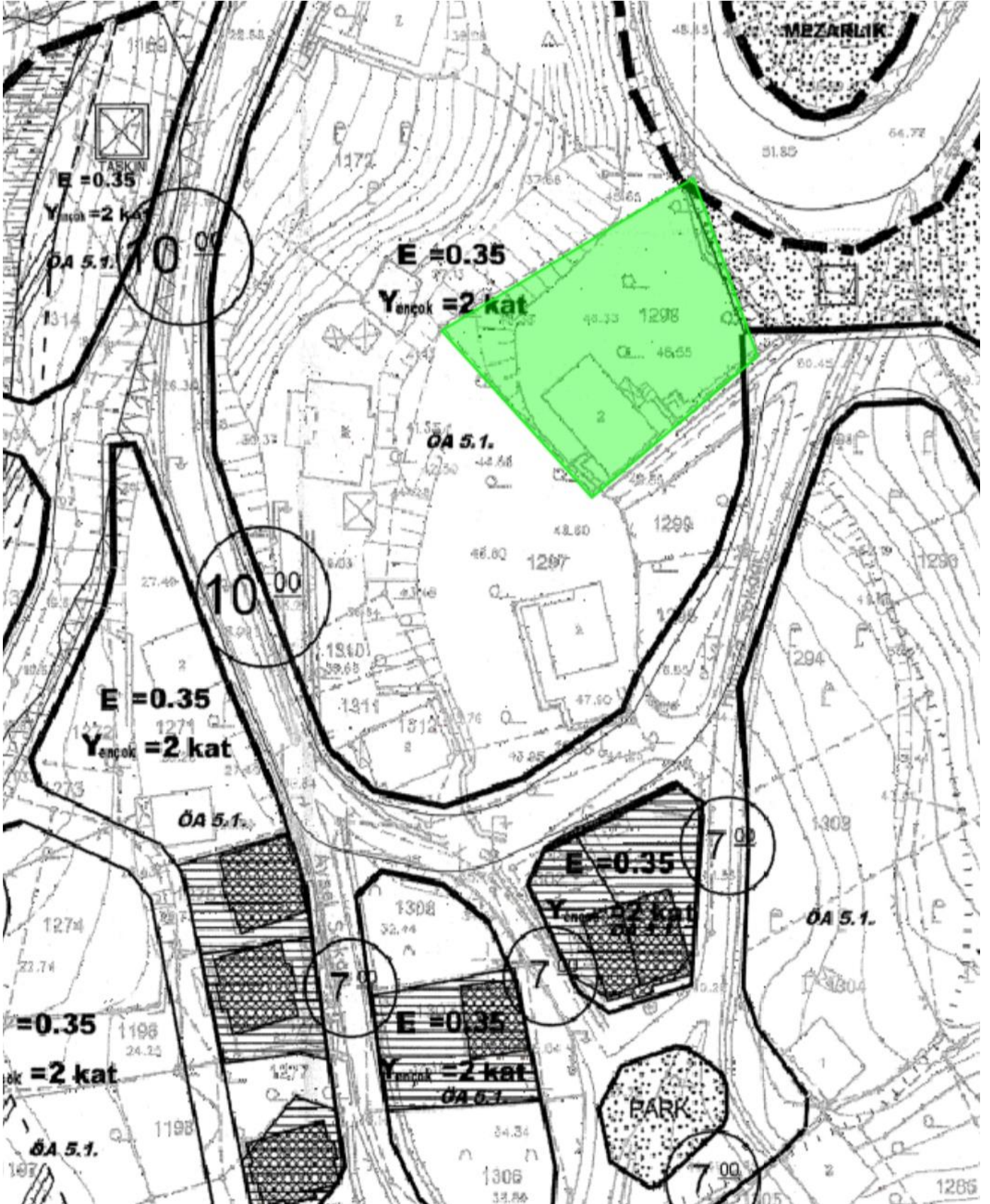
## İMAR DURUMU / RUHSAT BİLGİLERİ

### Taşınmazın Yer Aldığı Parselin İmar Durumu

Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu taşınmaz parsel 22.01.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bozgaca Mahallesi Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam Emsal: 0,35 Hmax: 2 kat yapılanma şartlarında kısmen Konut Alanı Kısmen Mezarlık Alanında kalmaktadır. Yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre parselin Mezarlık Alanı bölgesinde kalan yüzölçümünün yaklaşık 0,678 m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda taşınmazın ve iç mekanının oldukça metruk olduğu tespit edilmiştir.

### İmar Paftası







## İncelenen Belgeler Ve Yapılan Araştırmalar / Taşınmazın Hukuki Durumu

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme çalışması sırasında Şile Belediyesi'nden imar durumu hakkında şifahi olarak bilgi alınmış, rapora konu parsel üzerinde mevcut yapı ile ilgili herhangi bir ruhsat, ruhsatına esas teşkil edebilecek onaylı mimari proje ve/veya yapı kullanım izin belgesi bulunmadığı, yapının hukuki bir dayanağının olmadığı yani kaçak olduğu tesbit edilmiştir.

## DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### Kullanılan Değerleme Yönteminin Tanımı

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışmasında, mevcut değerlendirme yöntemlerinden "Piyasa Değeri Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.



## Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, İstanbul İli, Şile İlçesi, Bozgaca Köyü, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

<b>EMSAL 1</b>	SATILIK: Şile YAĞIZ GAYRİMENKUL – 05347725556 Konu taşınmazın konumlu olduğu Bozgaca Köyü köyiçi bölgesinde, benzer niteliklere sahip bir yönden yol cepheli Emsal: 0,35 Hmax: 2 kat Konut İmarlı 532 m <sup>2</sup> Tarla 350.000 TL satılıktır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 658.-TL)</b>
<b>EMSAL 2</b>	SATILIK: Tayfuroğlu Gayrimenkul – 0532 395 12 56 Konu taşınmazın konumlu olduğu Bozgaca Köyü köyiçi bölgesinde, benzer niteliklere sahip iki yönden bölge ana arterine cepheli Emsal: 0,35 Hmax: 2 kat Konut İmarlı 400 m <sup>2</sup> Tarla 265.000 TL satılıktır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 663.-TL)</b>
<b>EMSAL 3</b>	SATILIK: Şile YAĞIZ GAYRİMENKUL – 05347725556 Konu taşınmazın konumlu olduğu Bozgaca Köyü köyiçi bölgesinde, benzer niteliklere sahip üçgen formunda 450 m <sup>2</sup> Terkleri bulunan ve Emsal: 0,20 Hmax: 2 kat Konut İmarlı 1184 m <sup>2</sup> Tarla 575.000 TL satılıktır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 486.-TL)</b>
<b>EMSAL 4</b>	SATILIK: 58 Emlak – 0533 594 05 58 Konu taşınmazın konumlu olduğu Bozgaca Köyü köyiçi bölgesine yakın, benzer niteliklere sahip bir yönden bölge ana arterine cepheli Emsal: 0,35 Hmax: 2 kat Konut İmarlı 842 m <sup>2</sup> içinde tek katlı bir ev bulunan Tarla 645.000 TL satılıktır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 766.-TL)</b>
<b>EMSAL 5</b>	BEYAN: Metin BOZGACA – Bozgaca Köyü Muhtarı – 0533 254 66 35 Konu taşınmazın konumlu olduğu Bozgaca Köyü muhtarı bölge genelinde köyiçi merkez ve çevresinde tarla birim fiyatının 500 TL ile 650 TL aralığında olduğu, yakın zamanda 970 m <sup>2</sup> yüzölçümlü yol cepheli tarlanın bir yıl önce 450 TL/m <sup>2</sup> civarında satış gördüğünü beyan etmiştir. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 450.-TL)</b>

## NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ




<b>EKSPERİN KANAATI</b>		<p align="center"><b><u>TAŞINMAZIN YASAL DURUM TARLA DEĞERİ : ≈700.000,00-TL</u></b> (YEDİ YÜZ BİN TÜRK LİRASI)</p> <p align="center"><b><u>TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM TARLA+BİNA DEĞERİ : ≈ 950.000-TL</u></b> (DOKUZ YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)</p>																					
<b>Satılabilir</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>UZMAN GÖRÜŞÜ:</b></p> <p>Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan incelemelerde; bölgedeki rapora konu taşınmaz benzeri nitelikte, yol cepheli İmarlı Tarla nitelikli taşınmazların satışa arz değerlerinin ~450 ila 700 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu, ülkemizin mevcut ekonomik konjunktürel durumundan kaynaklı, özellikle USD kurunun son yıllardaki yukarı yönlü hareketinin özellikle rapora konu taşınmaz benzeri nitelikli gayrimenkullere talebi çok düşürdüğü, rapora konu taşınmazın konumu, yol cephesi İmar durumu göz önünde bulundurularak yaklaşık ~630.- TL/m<sup>2</sup> alıcı bulabileceği tesbit edilmiştir.</p> <p>Şile Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mahallen mevcut yapıya ilişkin herhangi bir Yapı Ruhsatı, Ruhsata esas olabilecek onaylı mimari projesi ve/veya Yapı Kullanım İzin Belgesinin bulunmadığı yani yapının herhangi bir Hukuksal dayanağının olmadığı tesbit edilmiştir. Tanımlanan nedenle rapora konu taşınmaz parselin Tarla değeri yasal durum değeri olarak takdir edilmiş, parsel üzerinde mevcut yapının değeri ise mevcut durum değerine yansıtılmıştır. Parsel üzerindeki yapının değeri fiziki performansları göz önünde bulundurularak 3A Yapı Sınıfı ve Grubu üzerinden takdir edilmiş; amortisman hesabında yapının fiziki performansı göz önünde bulundurulmuştur. Değer Hesap Tablosu:</p>																					
<b>Alıcısı Az</b>	<input type="checkbox"/>																						
<b>Satış Gücü</b>	<input type="checkbox"/>																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">DEĞER HESAP TABLOSU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ARSA</td> <td>1.111,43 m<sup>2</sup></td> <td>630 TL/m<sup>2</sup></td> <td>700.000 TL</td> </tr> <tr> <td>YAPI</td> <td>345,00 m<sup>2</sup></td> <td>1.360 TL/m<sup>2</sup></td> <td>469.200 TL</td> </tr> <tr> <td>AMORTİSMAN</td> <td></td> <td>47%</td> <td>-220.524 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOPLAM:</b></td> <td><b>948.676 TL</b></td> </tr> </tbody> </table>		DEĞER HESAP TABLOSU				ARSA	1.111,43 m <sup>2</sup>	630 TL/m <sup>2</sup>	700.000 TL	YAPI	345,00 m <sup>2</sup>	1.360 TL/m <sup>2</sup>	469.200 TL	AMORTİSMAN		47%	-220.524 TL	<b>TOPLAM:</b>			<b>948.676 TL</b>
DEĞER HESAP TABLOSU																							
ARSA	1.111,43 m <sup>2</sup>	630 TL/m <sup>2</sup>	700.000 TL																				
YAPI	345,00 m <sup>2</sup>	1.360 TL/m <sup>2</sup>	469.200 TL																				
AMORTİSMAN		47%	-220.524 TL																				
<b>TOPLAM:</b>			<b>948.676 TL</b>																				

- Değerleme Tarihi itibariyle USD/TL Paritesi 8,5773 kabul edilmiştir.
- Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.
- İşbu rapor; ekleri ile birlikte 21 adet sayfadan mürekkeptir.

<p><b>HAZIRLAYAN</b></p> <p><b>Osman Nuri ULUOZYURT</b> İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145</p>	<p><b>ONAYLAYAN</b></p> <p><b>Hayrettin ELDEMİR</b> Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238</p>
---	---

İŞBU RAPOR "5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU" UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR.

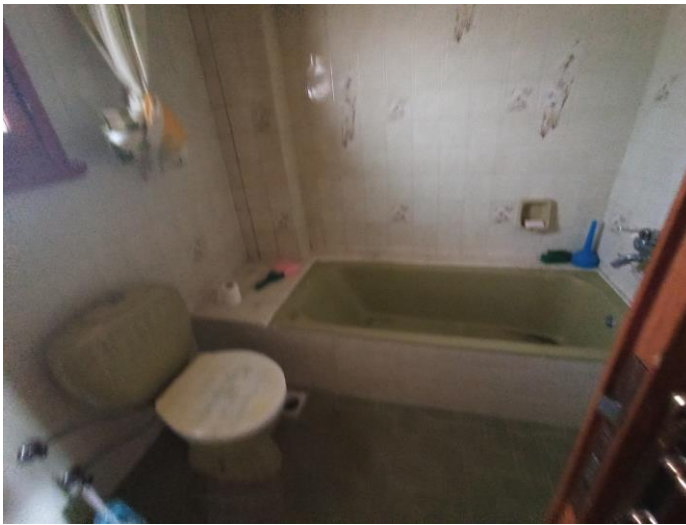
## EKLER

İli	İSTANBUL	 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ŞİLE					
Mahallesi	KARACAKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KÖYİÇİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	9		1298	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 20278496 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tamamı HEDEF FİNANSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken HEDEF FİNANSAL YATIRIMLAR A.Ş adına Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	HEDEF FİNANSAL YATIRIMLAR A.Ş					Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	9409	14	1285		04/10/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gelmiş haliyle taşınmazın fotoğraflarına müracaat edilmelidir.  ** Tuzluk Hararı Hükümleri gereğince, satış bedelinin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	















BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2021-15:20



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2961/3
Taşınmaz Kimlik No:	112330703	AT Yüzölçüm(m2):	1111.43
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şile	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZGACA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyüçü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/717	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
558469091	(SN:8164087) HEDEF FİNANSAL YATIRIMLAR A.Ş V	-	1/1	1111.43	1111.43	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 04-01-2021 59	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r-FLWi3nmQ kodunu Online İşlemler





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1567

**Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT**

(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3691

**Sayın Hayrettin ELDEMİR**

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238 )

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



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

11193

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15 - 599

04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

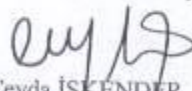
**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8  
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgede kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı