

**MEGA METAL SANAYİ  
TİCERET VE A.Ş**

**ARSA  
SARIYER/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2023/0164**

## İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ? .....	8
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	10
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	10
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	10
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	10
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	10
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	11
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	11
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	14
6.3.	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3.1.	İSTANBUL İLİ.....	15



6.3.2.	SARIYER İLÇESİ .....	16
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	19
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	19
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	19
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ .....	21
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	21
8.2.1.	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	22
8.2.2.	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	23
8.2.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	24
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	27
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	27
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	28
10.BÖLÜM	GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER.....	28
11.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	29



## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 05 Ocak 2023
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 11 Ocak 2023
<b>Rapor Tarihi</b>	: 16 Ocak 2023
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 827-2023/0164
<b>Değerleme Konusu</b>	: Uskumruköy Mahallesi, Kilyos Caddesi,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 1426 ada 31 parsel Sarıyer/ İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1426 ada 31 parselde, Arsa (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Taşınmaz 20.10.2013 T.T Sarıyer, Uskumruköy - Zekeriyaköy Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama Plan Kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almakta olup "Hmax: 6,50 m, Kaks: 0,30"), ön bahçe mesafesi: 6 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3 m yapılaşma şartlarına sahiptir.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

1426 ADA 31 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>166.825.000,-TL</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)<sup>2</sup></b>	<b>180.171.000,-TL</b>

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

<sup>1</sup> 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 yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

<sup>2</sup> 5359 sayılı Kararın 9 uncu maddesiyle 2007/13033 sayılı Kararname ekindeki (II) sayılı listeye aşağıdaki 36 nolu sıra eklenmiştir: "36- Arsa ve arazi teslimleri. "Buna göre, 1 Nisan 2022 ve sonraki tarihlerde yukarıdaki malların satışında KDV oranı %18 yerine %8 olarak dikkate alınacaktır." Bu sebeple KDV oranı %8 esas alınmıştır.



## 2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 - 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Maslak Office Building Maslak Mh. Sümer Sk. No:4 K:12 Sarıyer/ İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (212) 243 54 54
<b>SERMAYESİ</b>	: 225.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 10.05.2004 (Şirket 2004 yılında Limited Şirket olarak tescil edilmiş olup 29.12.2017'de Anonim Şirkete dönüştürülmüştür.)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Her cins bakır hammaddeleri bakır konsantresi, blister bakır, anod bakır, kato bakır, bakır ve emaye ladein teli hurdaları, elektrolitik bakır, bakır filmaşin, bakır lama, bakır tel ve bilimum bakır mamulleri.... ithalat ihracat ve ticareti ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işler
<b>DİĞER BİLGİLER</b>	: Bakır tel sektörünün lider üreticilerinden olan Mega Metal, 20 yıla ulaşan tecrübesi ile oksijensiz elektrolitik bakır tel üretimini Kayseri'de sürdürmektedir. Mega Metal, üretimini Kayseri'de bulunan 43.000 metrekare kapalı olmak üzere toplam 75.000 metrekare tesisinde yapmaktadır. Bakır tel üretiminde yıllık 48.000 ton kurulu kapasiteye sahip olan Mega Metal, oksijensiz elektrolitik bakır tel üretiminde Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen kuruluşlarından. Mega Metal 2021 yılı itibarıyla Türkiye'nin ilk 500 sanayi kuruluşu arasında 100. sırada yer almaktadır.



## 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 değerlendirilmeden 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:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. TAPU KAYITLARI

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: 99608078
<b>SAHİBİ</b>	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Sarıyer
<b>MAHALLESİ</b>	: Zekeriyaköy Köyü
<b>MEVKİ</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 1426
<b>PARSEL NO</b>	: 31
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 3.033,25 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: 1/1
<b>CİLT NO</b>	: 53
<b>SAHİFE NO</b>	: 5244
<b>YEVMIYE NO</b>	: 6963
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 13.04.2021

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

#### **Rehinler Bölümü:**

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden 70.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (13.04.2021 tarih, 6963 yevmiye no ile)

#### 4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul üzerinde yukarıda da belirtildiği üzere ipotek bulunmaktadır. Taşınmazın satışı söz konusu olduğunda ipoteklerin terkin edilmesi gerekecektir.

#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

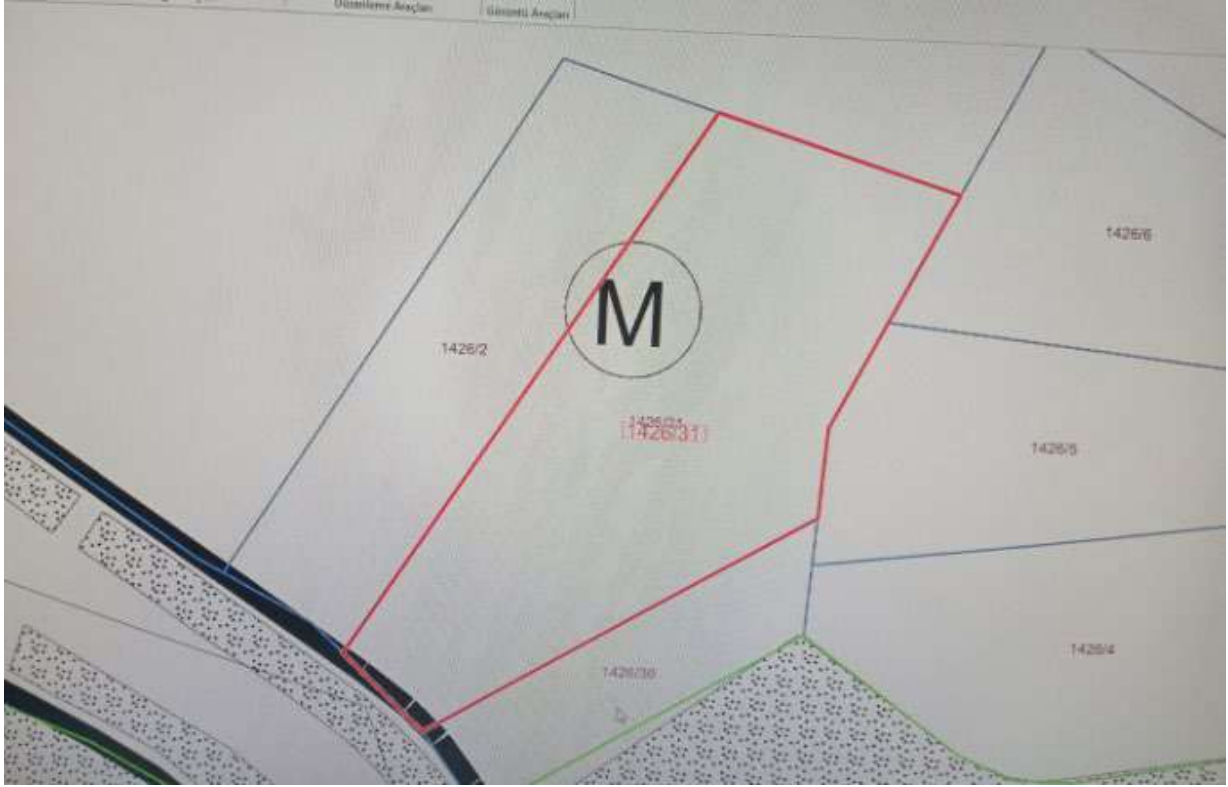
Gayrimenkul üzerinde ipotek dışında Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.



Taşınmazın GYO portföyüne alınması söz konusu olduğunda takyidatların tebliğ uygunlukları hususunda değerlendirme yapılması önerilmektedir.

### **4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin, 20.10.2003 t.t. 1/1000 ölçekli Sarıyer, Uskumruköy- Zekeriyaköy Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı, KAKS: 0,30; Hmaks: 6,50 m, ön bahçe mesafesi: 6 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3 m şeklinde yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir.



#### **4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmaz 20.10.2003 tasdik tarihli Sarıyer, Uskumruköy- Zekeriyaköy Koruma Amaçlı Uygulama İmar 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**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde dosyası incelenmemiştir.

#### **4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmaz için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Boş parsel olduğundan Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul boş parsel durumundadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkul üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

##### **4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti 13.04.2021 tarihinde Mega Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiş daha sonra herhangi bir alım- satım işlemi olmamıştır. Taşınmazın daha önceki satış ve malik bilgilerine ulaşılamamıştır.

##### **4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkul 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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumruköy Mahallesi, Kilyos Caddesi üzerinde yer alan 1426 ada 31 parsel nolu arsadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Kilyos Caddesi üzerinde üst gelir grubu tarafından konut amaçlı olarak kullanılan prestijli değeri yüksek lüks siteler, konut amaçlı kullanılan 2-4 katlı yapılar, boş parseller ile yeşil alanlar bulunmaktadır. Taşınmaz 3.köprü bağlantı yoluna kolay ulaşılabilir konumda olması ve konut yeri olarak tercih edilen bir bölgede yer alması şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Özellikle sabah ve akşam saatlerinde Sarıyer Merkez, Hacı Osman ve Bahçeköy yolları üzerinde trafik yoğunluğu bulunmakta olup gün içindeki diğer saatlerde genellikle ulaşım rahattır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Zekeriyaköy İlk ve Öğretim Okulu'na 600 m, Zekeriyaköy Caddesi'ne 2,2 km, 3. Köprü Bağlantı Yolu'na 3,7 km, Sarıyer Merkez'e 5,5 km mesafededir. Taşınmaz; topografya açısından eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı tamamlanmıştır. Taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir.



### 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapor konusu 1426 ada, 31 nolu parsel 3.033,25 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parselin Kilyos Caddesi'ne cepheli kısmının bir bölümü açık otopark alanı olarak kullanılmakta olup parselin üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir olumsuz unsura rastlanılmamıştır.
- Çok eğimli ve düz bir topografik yapıya sahiptir.



- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit, vb.) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.
- Parselin güneybatı yönde Kilyos Caddesi'ne 16 m cephesi bulunmakta olup diğer yönlerde ise komşu parsellere cepheli haldedir.
- Parsel geometrik olarak amorf şeklindedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmış olup taşınmazın altyapısı bulunmamaktadır.
- Taşınmaz, "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.

### **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 bölgenin yapılaşma yoğunluğu da düşünüldüğünde parsel için en verimli kullanımın '**Konut Projesi**' olacağı düşünülmektedir.



## **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 sınıfların 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 piyasasındaki 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.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında 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 itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

#### **Fırsatlar:**

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

## **6.3. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.3.1. İSTANBUL İLİ**



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

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

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

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

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa





yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

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

### **6.3.2. SARIYER İLÇESİ**

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir.

1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi olmuştur. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri ilçeye dahil edilmiştir. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içindedir. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır.

İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Koç Üniversitesi, Işık Üniversitesi, Beykent Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Adile Sadullah Mermerci Polis Meslek Yüksekokulu Sarıyer İlçesi'nde bulunan yüksek öğretim kurumlarıdır. 2009 yılı itibariyle Sarıyer İlçesi sınırları içinde 47 okulöncesi, 50 ilköğretim ile 31 lise ve dengi eğitim kurumu mevcuttur.

Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu ekseni vardır. Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan "sahil yolu", ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu ekseni, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle Avrupa Yakası'nı Anadolu Yakası'na bağlayan batı-doğu doğrultulu O-2 Otoyolu'dur.



İlçe merkezinden Beşiktaş ve Taksim'e otobüs, 4. Levent ve Beşiktaş'a da minibüs seferleri vardır. Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattının en kuzeydeki dört istasyonu olan Hacıosman, Darüşşafaka, Atatürk Oto Sanayi ve İTÜ Ayazağa istasyonlarından Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Yenikapı durağına kadar ulaşabilmektedirler.

#### **6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

##### **Olumlu etkenler:**

- Tercih edilen bölgede yer alması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Proje geliştirilebilecek büyüklükte olması.
- Parselin imar durumu.

##### **Olumsuz etkenler:**

- Bölgede çok sayıda boş parsel bulunması,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

#### **6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

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

##### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:**

1. Raporu konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 450 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (66.667,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0533 464 74 94)
2. Raporu konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 436 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.459,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0549 499 99 49)
3. Raporu konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 925 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. (48.649,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 344 56 94)
4. Raporu konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 2.350 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 90.000.000,-TL bedelle satılıktır. (38.298,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0535 716 18 15)
5. Raporu konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 98.000.000,-TL bedelle satılıktır. (32.667,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0535 716 18 15)



6. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 3.510 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 172.500.000,-TL bedelle satılıktır. (49.145,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0533 662 58 15)
7. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 9.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kaks: 0,30, Hmax: 6,50 m, yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Konut imarlı arsa 270.000.000,-TL bedelle satılıktır. (29.032,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0535 716 18 15)

#### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Villa/Konut Emsalleri:**

8. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yeni inşa edilmiş butik site bünyesinde konumlu, 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 6+2 kullanımlı 4 katlı villa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (83.833,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 508 85 85)
9. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 20 yaşındaki site bünyesinde konumlu, 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 5+2 kullanımlı 4 katlı villa 22.500.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0536 455 67 55)
10. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 yaşındaki site bünyesinde konumlu binanın 2. normal katında konumlu, 257 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 5+1 kullanımlı dubleks daire 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0536 455 67 55)
11. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 yaşındaki site bünyesinde konumlu, 290 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 4+1 kullanımlı 3 katlı villa 28.000.000,-TL bedelle satılıktır. (112.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0533 261 15 34)
12. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 yaşındaki site bünyesinde konumlu, 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 5+1 kullanımlı 3 katlı müstakil havuzlu villa 20.500.000,-TL bedelle satılıktır. (82.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 584 34 64)



## 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, 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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** olmak üzere 2 yöntem kullanılmıştır.

## 8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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



Yukarıdaki tanımdam hareketle 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 m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

### EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	1	2	3	4	5	6	7
Yüzölçümü Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	450	436	925	2.350	3.000	3.510	9.300
İstenen Fiyat (TL)	30.000.000	22.000.000	45.000.000	90.000.000	98.000.000	172.500.000	270.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	27.000.000	20.000.000	41.000.000	82.000.000	88.000.000	160.000.000	250.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	60.000	45.872	44.324	34.894	29.333	45.584	26.882
Konum Düzeltmesi (%)	15%	30%	30%	50%	70%	25%	60%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-5%	0%	0%	0%	30%
İmar Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	20%	25%	50%	75%	25%	90%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	63.000	55.046	55.405	52.341	51.333	56.980	51.076
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	55.026						

### EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KONUT)

Emsal No	8	9	10	11	12
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	300	300	257	250	250
Gerçekçi Alan (m <sup>2</sup> )	250	250	210	200	200
İstenen Fiyat (TL)	25.000.000	22.500.000	15.000.000	28.000.000	20.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	24.500.000	22.050.000	14.700.000	27.440.000	20.090.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	98.000	88.200	70.000	137.200	100.450
Konum Düzeltmesi (%)	10%	0%	25%	-5%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Düzeltmesi (%)	15%	15%	20%	-5%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	15%	45%	-10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	122.500	101.430	101.500	123.480	115.518
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	112.886				



### 8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEğERİ (TL)	TERK SONRASI YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PIYASA DEğERİ (TL)
1426	31	55.000	3.033,25	<b>166.825.000</b>

### 8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEğERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**



### 8.2.1. Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

#### Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- İnşa edilebilecek Konut alanı; Toplam Arsa Alanı: 3.033,25 m<sup>2</sup>, Emsale Dâhil Toplam İnşaat Alanı: 3.033,25 m<sup>2</sup> x 0,30= 910 m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. İmar mevzuatı gereği %30 emsal dışı kullanım alanı inşa edilebilmekte olup bu ilave alanlarla birlikte (emsal ve emsal dışı alan birlikte – 910 m<sup>2</sup> x 1,3) 1.183 m<sup>2</sup> alan hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal ve emsal dışı alanlarla birlikte %50'ye kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu alanlar satılabilir alan olup toplam satılabilir alan (1.183 m<sup>2</sup> x 1,50 =) 1.775 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %15-%20 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parsel üzerindeki ortak alan miktarı (1.775 m<sup>2</sup> x 0,20=) 355 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı 2.130 m<sup>2</sup>'dir.
- Hesaplanan bu alanların fonksiyon ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda vermiştir.

FONKSİYON	EMSAL ALANI (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )
Villa	910	1.775
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	-	355
<b>TOPLAM</b>	<b>910</b>	<b>2.130</b>

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı III-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 4.650,-TL'dir. Bu rakam 2022 yılı ortası itibarıyla hesaplanmış ve Eylül ayında açıklanmış olup TUİK verilerine göre inşaat maliyetleri Ekim, Kasım ve



Aralık 2022 hariç toplam %15 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maliyeti % 15 artırılmış ve (4.650,-TL x 1,30) ~5.350,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer %100 mertebesinde daha artırılarak m<sup>2</sup> birim maliyetinin konut alanlarında yaklaşık 10.700,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 7.500,-TL mertebesinde varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	1.775,00	10.700	18.992.500
ORTAK ALAN, OTOYARK VE TEKNİK ALANLAR	355,00	7.500	2.662.500
<b>TOPLAM</b>	<b>2.130,00</b>	-	<b>21.655.000</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	649.650
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,40%	-	952.820
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,00%	-	433.100
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,00%	-	433.100
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	3.248.250
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>12.850,67</b>	<b>27.371.920</b>

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

### 8.2.2. Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile 112.886,-TL/m<sup>2</sup> ve piyasa araştırmalarından hareketle s.21'de analiz edilmiştir. Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıda hesaplanmıştır





FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
VİLLA	1.775	112.886	200.371.763

### 8.2.3. İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımlar :**

#### **Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
<b>Satış Gerçekleşme Oranı</b>	% 30	% 35	% 35
<b>Konut m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	112.886 TL	141.108 TL	176.384 TL

#### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 2.130 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 23'te toplam 27.371.920,-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve ilk yıl %35 ikinci yıl %40 ve son yıl %25 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

#### **Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.



### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2022 yılı ortalama Türk Lirası (TRY) tahvilinin net faizi yaklaşık ortalama %15 civarındadır.

#### **Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$\%15$  Risksiz Getiri Oran +  $\% 7$  Risk Primi =  $\% 22$  İskonto oranı.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri yaklaşık (177.537.571) **177.535.000,-TL** olarak bulunmuştur.



<b>İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU</b>			
	<b>1. YIL</b>	<b>2. YIL</b>	<b>3. YIL</b>
Konut ve Ticari Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	112.886	141.108	176.384
Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )		1.775,00	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	200.372.650	250.465.813	313.082.266
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	200.372.650	250.465.813	313.082.266
Satış Oranı	25%	50%	25%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	50.093.163	125.232.906	78.270.566
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		2.130,00	
Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)	12.851	16.063	20.079
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	27.371.920	34.214.900	42.768.625
<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	15,00%		
<b>Risk Primi</b>	7,00%		
<b>Nominal İskonto Oranı</b>	22,00%		
<b>Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)</b>	0%		
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>60.111.795</b>	<b>87.663.034</b>	<b>109.578.793</b>
Satış Oranı	30%	35%	35%
Kümülatif Satış Oranı	30%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	200.372.650	250.465.813	313.082.266
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	60.111.795	87.663.034	109.578.793
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>9.580.172</b>	<b>13.685.960</b>	<b>10.692.156</b>
İnşaat Gerçekleşme Oranı	35%	40%	25%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	35%	75%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	27.371.920	34.214.900	42.768.625
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	9.580.172	13.685.960	10.692.156
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>50.531.623</b>	<b>73.977.074</b>	<b>98.886.637</b>
<b>Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)</b>	<b>205.509.379</b>		
<b>Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)</b>	<b>27.971.807</b>		
<b>Projenin Finansal Değeri (TL)</b>	<b>177.537.571</b>		

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerler belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### 8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Pazar Yaklaşımı	166.825.000



Gelir Yaklaşımı	177.535.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>166.825.000</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **166.825.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

#### **8.4.1.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerleme konusu parsel arsa niteliğinde olup imar durumundan hareketle geliştirilen proje doğrultusunda finansal değeri 177.535.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **8.4.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.



## 9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

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

## 10.BÖLÜM GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER

İlgili firmanın talebi doğrultusunda taşınmazın geçmiş tarihli değerleri ise arşivimizde yer alan veriler doğrultusunda aşağıdaki tablodaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

TARİH	ADA/PARSEL	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	ALAN (M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
31.12.2022	1426/31	55.000	3.033,25	<b>166.825.000</b>
31.12.2021	1426/31	24.605	3.033,25	<b>74.635.000</b>
31.12.2020	1426/31	9.230	3.033,25	<b>28.000.000</b>
31.12.2019	1426/31	8.240	3.033,25	<b>25.000.000</b>

Bu değerler ilgisinin talebi doğrultusunda ve BİLGİ AMAÇLI belirtilmiş olup parselin tamamı için değer takdir edilmiştir.



## 11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>1426 ADA 31 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>166.825.000,-TL</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>180.171.000,-TL</b>

Buldukları 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) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %8 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 16 Ocak 2023

(Ekspertiz tarihi: 11 Ocak 2023)

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

***e-imzalıdır.***

**Abdulkadir ÜSTÜNER**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405698)

***e-imzalıdır.***

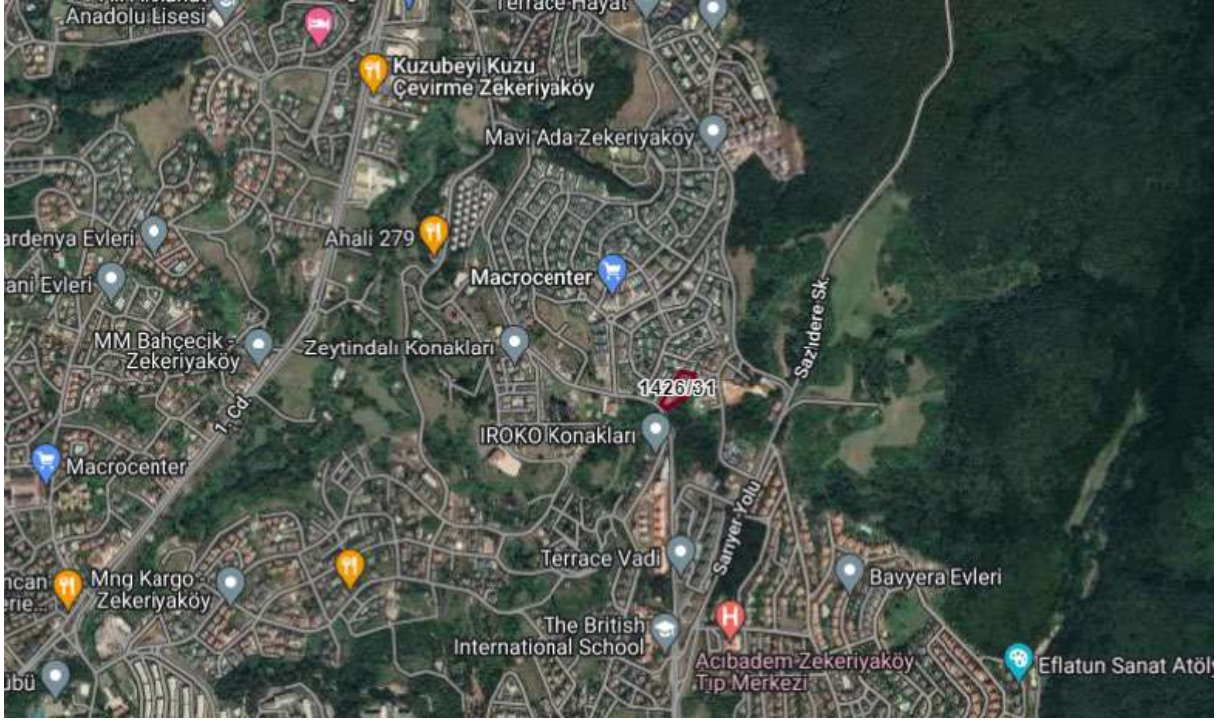
**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

***e-imzalıdır.***

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



## UYDU FOTOĞRAFLARI



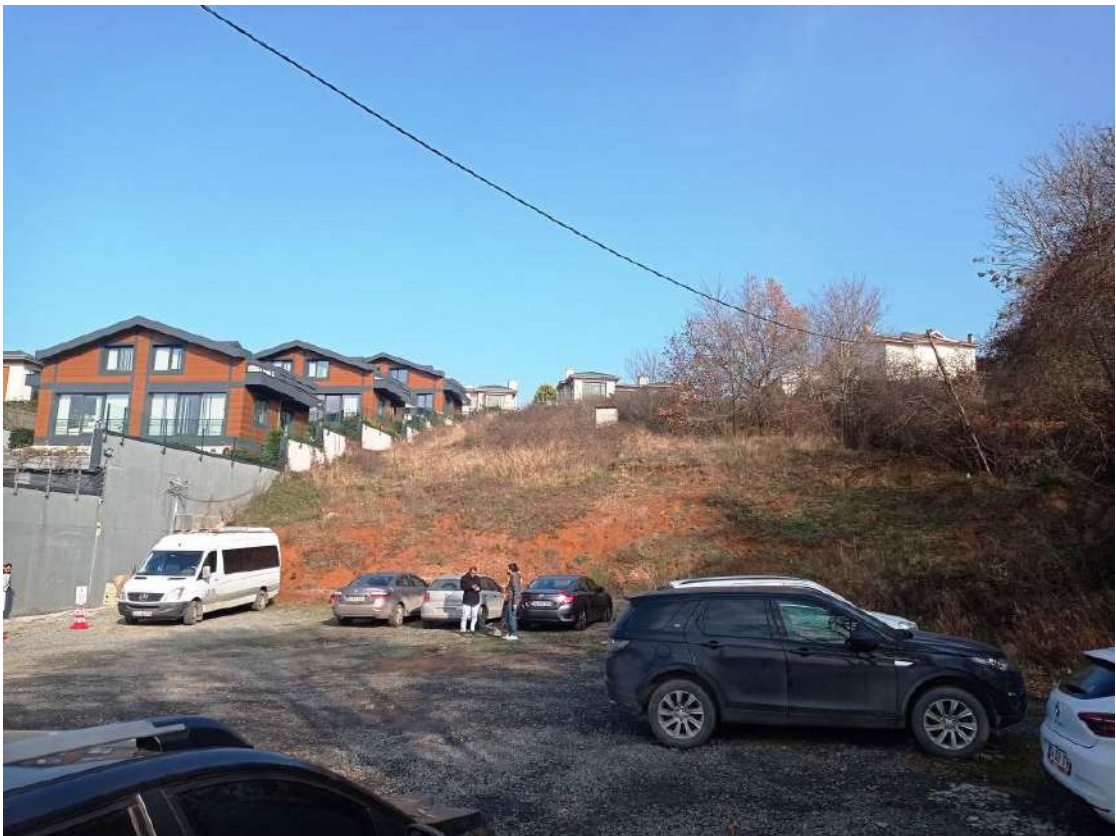
## DIŞ GÖRÜNÜMLER











Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011923023758	20230118-2422-F01142	2375

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1426/31
Taşınmaz Kimlik No:	99608078	AT Yüzölçüm(m2):	3033.25
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEKERİYAKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	53/5244	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
580397040	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3033.25	3033.25	Satış ve İpotek 13-04-2021 6963	-

1 / 3

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



**invest**

2023/0164

35

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892,(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892, (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	70000000.00 TL	%70 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 13-04-2021 15:12 - 6963
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - ZEKERİYAKÖY Köyü - (Aktif) - 1426 Ada - 31 Parsel	1/1	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Sarıyer - 13-04-2021 15:12 - 6963	-	

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

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





Tarih : 28.07.2016

No : 405698

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Abdulkadir ÜSTÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



invest

2023/0164

<b>ADI-SOYADI</b>	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU				
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL				
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	:				
	• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003				
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı				
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	: 17667214242				
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	: -				
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %40,91				
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>					
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>		
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		
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>					
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>		
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>					
	<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>	
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>					
	<b>Başlangıç Yılı/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>	<b>% Ortaklık</b>
	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 Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN





<b>ADI-SOYADI</b>	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL		
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL		
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyaşan İlkokulu, Ankara</li> <li>• 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara</li> <li>• 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara</li> <li>• 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara</li> <li>• 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya</li> <li>• 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul</li> </ul>		
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	: 40439105624		
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	: -		
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %59,09		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>
	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
	<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>
			<b>Sertifika</b>
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>			
<b>Başlangıç Yılı/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu
			<b>% Ortaklık</b>
			59,09



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Muhammed Mustafa YÜKSEL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.6.SPK.0.17.00-/415.01-183 1790 17./02/2012  
**Konu** : Listeye alınma başvurunuz

**INVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bahçelievler Mah. Ömür Sok. Hilal Apt. No:17/8  
Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 19.12.2011 tarihli başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organının 16.02.2012 tarih ve 5/155 sayılı toplantısında Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluşunuzun listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU

Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

