

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

**TARLA HİSSESİ  
ÇATALCA/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2023/0821**

## 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.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	8
4.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	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 .....	9
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.	ÇATALCA İLÇESİ .....	16
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	16
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	18
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 .....	19
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	20
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	20
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	22
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	22
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	22
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	22
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	22
10.BÖLÜM	GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER.....	22
11.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	23



## 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>	: Paylı Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 24 Şubat 2023
<b>Rapor Tarihi</b>	: 25 Şubat 2023
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 827 - 2023/0821
<b>Değerleme Konusu</b>	: Gökçeali Mahallesi, Demir Yolu Üstü Mevki,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 112 ada 51 parsel Çatalca/ İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Çatalca İlçesi, Gökçeali Mahallesi, 112 ada 51 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: Nazım İmar Planı kapsamında Tarım Alanı içerisinde kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tarlanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

<b>112 ADA 51 PARSELDEKİ MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.'NE AİT OLAN HİSSE İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.685.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)<sup>2</sup></b>	<b>7.219.800,-TL</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<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

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<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 filmaşın, 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 değerlemesi 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

#### 4.1.1.TAPU KAYITLARI

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: 80040573
<b>SAHİBİ</b>	: Hilmi Bilgin (7/84) Lütfiye Tali (7/84) Necmi Bilgin (14/84) Ergin Bilgin (1/6) Mega Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/2)
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Çatalca
<b>MAHALLESİ</b>	: Gökçeali
<b>MEVKİ</b>	: Demiryolu Üstü
<b>ADA NO</b>	: 112
<b>PARSEL NO</b>	:51
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Tarla
<b>ARSA ALANI</b>	: 9.360.65 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: -
<b>CİLT NO</b>	: 6
<b>SAHİFE NO</b>	: 564
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2727
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 02.02.2022

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden temin edilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı olmadığı görülmüştür.

#### TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

#### 4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

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

Taşınmazın GYO portföyüne alınmasında herhangi kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.



### 4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Çatalca Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın, 12.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Gökçeali Nazım İmar Planı kapsamında Tarım Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı, kadastral yola cepheli olduğu ancak 20.000 m<sup>2</sup>'den küçük olması nedeni ile tarım amaçlı yapılaşma hakkı bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmaz 12.03.2013 tasdik tarihli Nazım 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

Çatalca Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaz üzerine kayıtlı herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

#### 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 parsel boş durumdadır.

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

Taşınmaz boş durumda ve tarla niteliğindedir.

### **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 02.02.2022 tarihinde Mega Metal Sanayi ve Tic. A.Ş.'ne geçmiş daha sonra herhangi bir alım- satım işlemi olmamıştır. Taşınmazların 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.



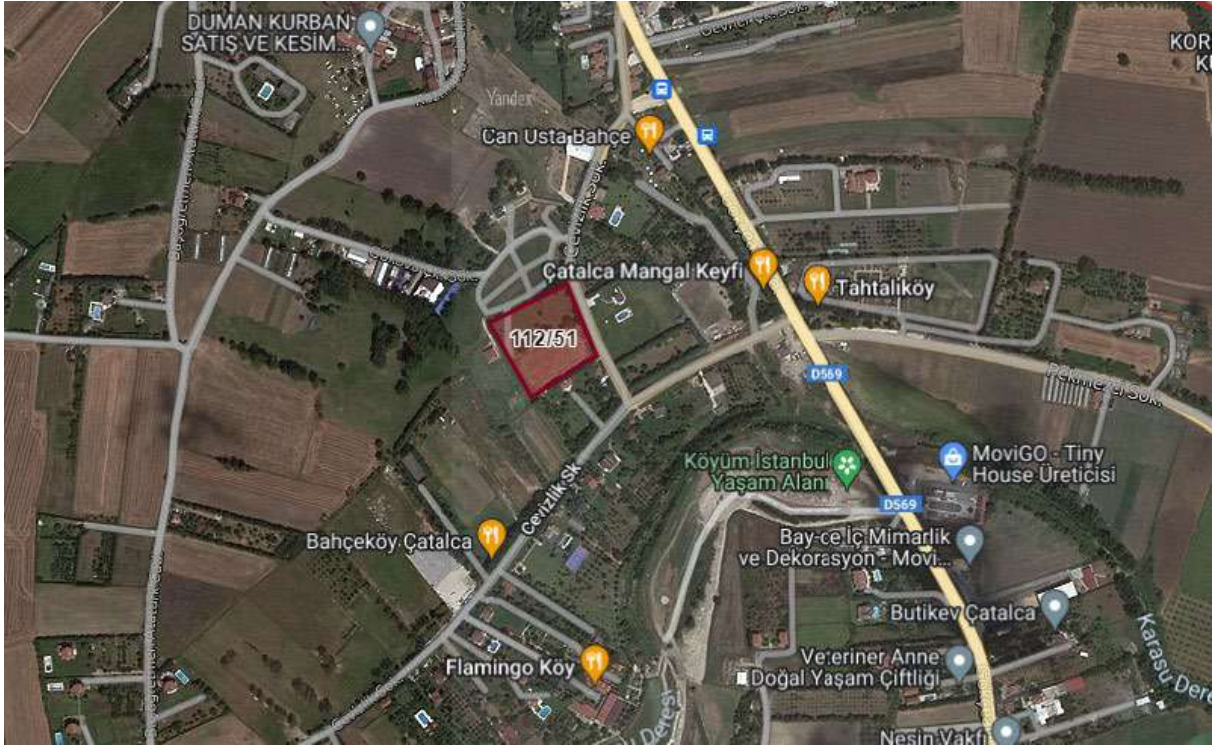
## 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Gökçeali Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii`nde yer alan 112 ada 51 parsel nolu tarladır.

Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda boş veya tarım amaçlı kullanılan tarlaların yanı sıra 1-2 katlı ayırık nizamda inşa edilmiş, müstakil yapılar, piknik ve mesire alanları ve çiftlikler bulunmaktadır.

Bölgede alt yapı hizmetleri kısmen mevcut olup ulaşım toplu taşıma araçlarıyla kısıtlı, özel araçlarla ise rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz yaklaşık olarak, Gökçeali Caddesi`ne 350 m, Gökçeali Mahalle Merkezi'ne 1,35 km, Gökçeali Tren istasyonuna 2,5 km, Çatalca Merkez`e 6,5 km mesafededir. Bölgede teknik altyapı kısmen tamamlanmıştır. Taşınmaz topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almaktadır. Ulaşım, toplu taşıma aracıyla kısıtlı olup özel araçlar rahatlıkla sağlanabilmektedir.



### 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Gökçeali Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii`nde yer alan 9.360,65 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 112 ada 51 parsel nolu tarladır.
- Halihazırda boş durumda olan tarla kullanılmamaktadır.
- Taşınmaz Gökçeali Nazım İmar Planı kapsamında `Tarımsal Niteliği Korunacak Alan` olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Kadastral yola cephesi bulunmakta ancak 20.000 m<sup>2</sup>'den küçük alana sahip olması nedeni ile tarım amaçlı yapılaşmaya izin verilmemektedir.



- Bölgede kısmen altyapı mevcut olup taşınmazın altyapısı yoktur.
- Tarla, topoğrafik olarak az eğimli ve engebesiz bir yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk şekildedir.
- Tarla doğu yönde Cevizlik Sokak'a yaklaşık 95 m cepheli olup, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Tarlanın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit, vb.) bulunmamaktadır. İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



## **6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfin konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.





Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,



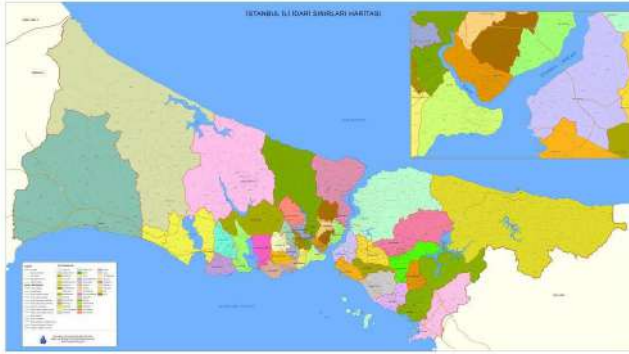
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

#### **Fırsatlar:**

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

### **6.3. BÖLGE ANALİZİ**

#### **6.3.1. İSTANBUL İLİ**



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

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

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

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

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.





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

### 6.3.2. ÇATALCA İLÇESİ

İstanbul'un Avrupa yakasında, batı sınırlarındaki ilçesidir. Hem Marmara'ya, hem de Karadeniz'e kıyısı vardır. İlçenin yüzölçümü 1.715 km<sup>2</sup>'dir. Bu yüzölçümün büyük bir çoğunluğu ormanlarla kaplıdır. Sahil uzunluğu 135 km.dir. İl merkezine uzaklığı ise 55 km.dir. Güneyde Büyükçekmece'ye, batıda ise Silivri'ye ve Tekirdağ iline komşudur. Doğudaki komşuları, Avcılar, Küçükçekmece ilçeleri ile Gaziosmanpaşa'dır. Yüzölçümü itibarıyla İstanbul'un en büyük ilçesidir.

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

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

## 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Mahalle merkezine yakın konumda yer alması,
- Etrafında yapılaşma olması,
- Kadastral yola cepheli olması,
- Ulaşımın kolay olması.

### Olumsuz etkenler:

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



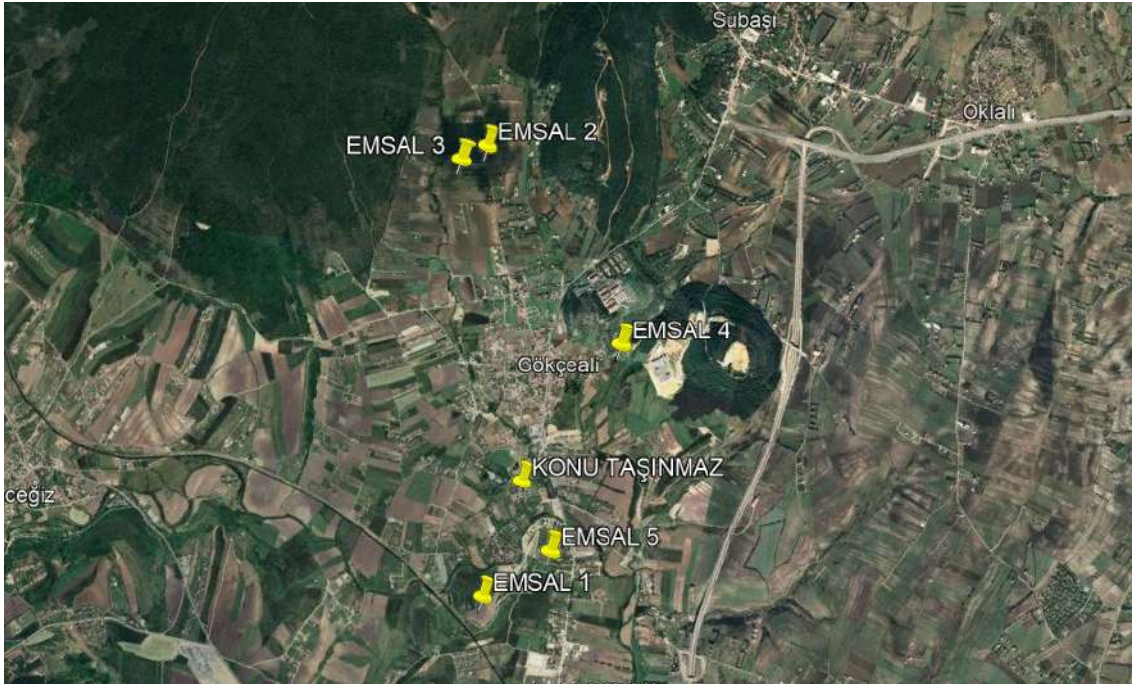
## 6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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 Tarla Emsalleri:**

1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede ve taşınmaza göre ana yola daha uzak konumda yer alan, benzer plan şartlarına sahip, kadastral yola cepheli, 20.540 m<sup>2</sup> alanlı, 108 ada 160, 162 ve 166 parsel numaralı tarlalar 17.870.000,-TL bedelle satılıktır. (870,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0533 479 25 86)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, daha kuzey ve kötü konumda yer alan, benzer plan şartlarına sahip, kadastral yola cephesi bulunmayan, 7.000 m<sup>2</sup> alanlı, 122 ada 44 parsel numaralı tarla 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 565 03 30)
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, daha kuzey ve kötü konumda yer alan, benzer plan şartlarına sahip, kadastral yola cephesi bulunmayan, 7.104 m<sup>2</sup> alanlı, 124 ada 35 parsel numaralı tarla 8.850.000,-TL bedelle satılıktır. (1.246,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0535 799 73 01)
4. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede ve benzer konumda yer alan, benzer plan şartlarına sahip, kadastral yola cephesi bulunmayan, 9.290 m<sup>2</sup> alanlı, 138 ada 27 parsel numaralı tarla 9.500.000,-TL bedelle satılıktır. (1.023,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 565 03 30)



- Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede ve taşınmaza göre güney kısımda yer alan, benzer plan şartlarına sahip, kadastral yola cepheli, 6.300 m<sup>2</sup> alanlı, 108 ada 37 parsel numaralı tarlanın 480 m<sup>2</sup> alanlı hissesi 720.000,-TL bedelle satılıktır. (1.500,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 363 64 24)

## 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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde, parsel değerlemesi için **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.



## 8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/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 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.

#### TARLA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	20.540	7.000	7.104	9.290	480
İstenen Fiyat (TL)	17.870.000	7.000.000	8.850.000	9.500.000	720.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	870	1.000	1.246	1.023	1.500
Konum Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	10%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	0%	0%	0%	30%
Kadastral Yol Düzeltmesi (%)	0%	15%	15%	15%	0%
Hisseli olma Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	10%
Pazarlık Payı (%)	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	29%	24%	24%	19%	34%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.120	1.240	1.550	1.220	2.010
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.428				

#### 8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)	MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ'NİN 1/2 HİSSE DEĞERİ (TL)
112	51	1.428	9.360,65	13.370.000	6.685.000



## **8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

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.

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

Gelir 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.

Rapora konu taşınmaz Tarla niteliğinde olması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

## **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 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.





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

#### **8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Değerlemede sadece pazar yaklaşımı kullanılabilmiş olup ulaşılan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Pazar Yaklaşımı	<b>13.370.000</b>

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

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

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

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

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

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

Rapor içeriğinden de anlaşılacağı üzere taşınmazların değerinin takdirinde sadece pazar yaklaşımı yönteminden yararlanabilmiş olup nihai değer olarak da **pazar yaklaşımı** ile bulunan bu değer esas alınmıştır.



Buna göre rapor konusu parsel için **değer 13.370.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu parsel tarla niteliğinde olup proje geliştirme niteliğinde değildir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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 herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

TARİH	ADA/PARSEL	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	ALAN (M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ (TL)
31.12.2022	112/51	1.428	9.360,65	<b>13.370.000</b>	<b>6.685.000</b>
31.12.2021	112/51	475	9.360,65	<b>4.450.000</b>	<b>2.225.000</b>
31.12.2020	112/51	392	9.360,65	<b>3.670.000</b>	<b>1.835.000</b>
31.12.2019	112/51	294	9.360,65	<b>2.750.000</b>	<b>1.375.000</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 toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>112 ADA 51 PARSELDEKİ MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.'NE AİT OLAN HİSSE İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.685.000,-TL</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>7.219.800,-TL</b>

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

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

KDV oranı tüm gayrimenkul 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. 25 Şubat 2023

(Ekspertiz tarihi: 24 Şubat 2023)

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

***e-imzalıdır.***

**Burak ERTAN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 408859)

***e-imzalıdır.***

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

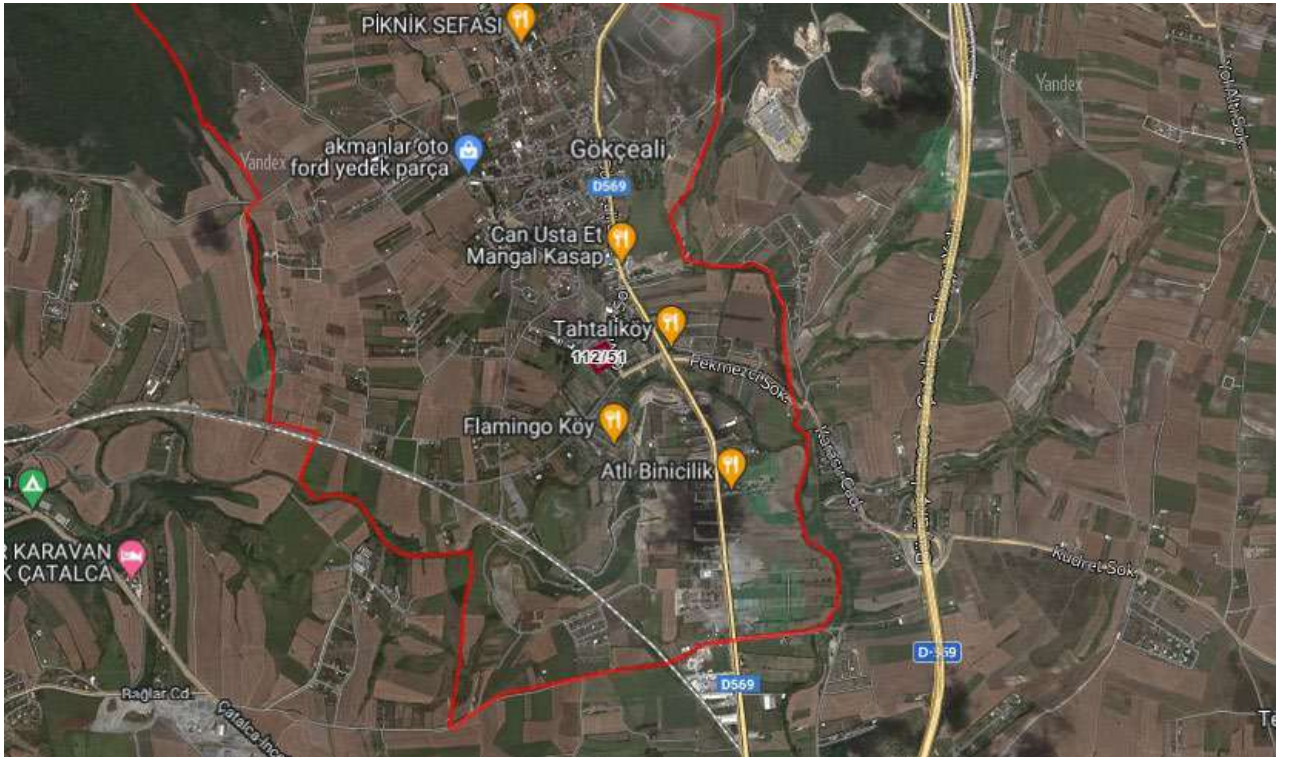
***e-imzalıdır.***

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





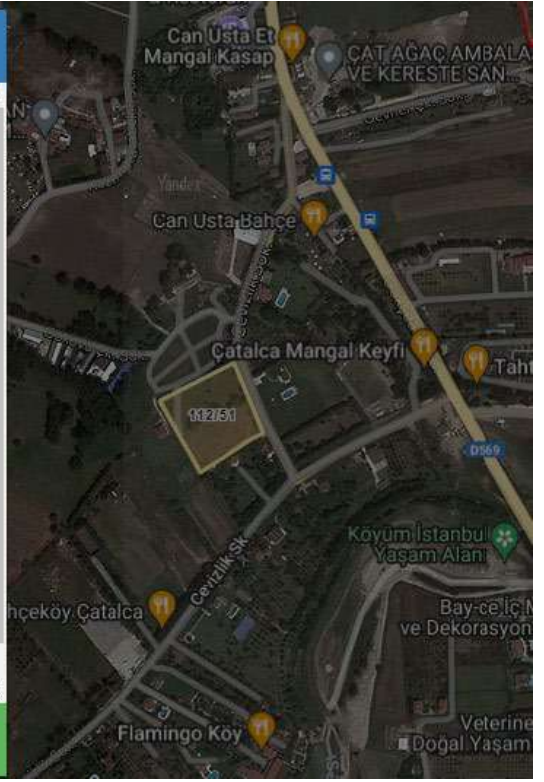
## UYDU FOTOĞRAFLARI / KONUM KROKİLERİ



### Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	80040573
İl	İstanbul
İlçe	Çatalca
Mahalle/Köy	Gökçeali
Mahalle No	148083
Ada	112
Parsel	51
Tapu Alanı	9.360,65
Nitelik	Tarla
Mevkii	Demiryolu Üstü
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz

Favorilere ekle





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-2-2023-14:36



Kaydı Oluşturan: CÜNEYT ALİ TURGUT ( MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	112/51
Taşınmaz Kimlik No:	80040573	AT Yüzölçüm(m2):	9360.65
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÇATALCA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çatalca	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKÇEALİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DEMİRYOLU ÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/564	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
231457897	(SN:41886555) HİLMİ BİLGİN : SALİH Oğlu	-	7/84	780.05	9360.65	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 25-01-2013	-

231457898	(SN:41886556) LÜTFİYE TALİ : SALİH Kızı	-	7/84	780.05	9360.65	580 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 25-01-2013 580	-
231457903	(SN:41886561) NECMİ BİLGİN : SALİH Oğlu	-	14/84	1560.11	9360.65	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 25-01-2013 580	-
395363345	(SN:172978358) ERGİN BİLGİN : HÜSEYİN Oğlu	-	1/6	1560.11	9360.65	Ölünceye Kadar Bakma Akdi 11-09-2017 14398	-
639329622	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	4680.32	9360.65	Satış 02-02-2022 2727	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PİfLZ6fXiAZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

invest

2023/0821

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



**invest**

2023/0821

27

<b>ADI-SOYADI</b>	<b>: BURAK ERTAN</b>			
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	<b>: Kavaklı Mahallesi, İstanbul Caddesi, Orkide Apartmanı, No: 30, Daire:13 Beylikdüzü/ İSTANBUL</b>			
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	<b>:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2012, Bartın Üniversitesi, Orman Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı, Bartın</li></ul>			
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	<b>: Peyzaj Mimarı / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b>			
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	<b>: 35282332648</b>			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>				
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
1	Denge Gayrimenkul Değerleme	11.02.2013 – 23.12.2014	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı	
2	Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	06.01.2015– 24.04.2016	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	14.03.2018 – Halen	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>				
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
	Denge Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı	
	Asal 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>	
2018			<b>SPK Lisansı : 408859</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>
14.03.2018	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ Bahçelievler - İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan	-





Tarih : 13.03.2018

No : 408859

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Burak ERTAN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



invest

2023/0821

<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 Buhananlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i 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 Eskiyanan 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

ehhh

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Muhammed Mustafa YÜKSEL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. 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

