

**MEGA METAL SANAYİ
TİCARET VE A.Ş**

**DÜKKAN
AVCILAR/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/0163

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
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
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.....	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17

6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	17
6.3.2	AVCILAR İLÇESİ	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	25
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	25
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	26
10. BÖLÜM	GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER.....	26
11. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	27



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 05 Ocak 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 23 Ocak 2023
Rapor Tarihi	: 26 Ocak 2023
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 827 - 2023/0163
Değerleme Konusu	: Üniversite Mahallesi, Firuzköy Bulvarı, Firuze Konakları, B Blok 7 bağımsız bölüm numaralı, 22/3J kapı numaralı
Gayrimenkulün Adresi	: dükkan, Avcılar/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	: Uygulama İmar Planı kapsamında " Ticaret + Hizmet Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının;
	: Ayrık Nizam, Kaks: 1,75, Hmaks: Serbest şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

23032 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN B BLOK 7 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	18.500.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	21.830.000,-TL

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

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Office Building Maslak Mh. Sümer Sk. No:4 K:12 Sarıyer/ İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 243 54 54
SERMAYESİ	: 225.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 10.05.2004 (Şirket 2004 yılında Limited Şirket olarak tescil edilmiş olup 29.12.2017'de Anonim Şirkete dönüştürülmüştür.)
FAALİYET KONUSU	: 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 bilumum bakır mamulleri.... ithalat ihracat ve ticareti ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işler
DİĞER BİLGİLER	: 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 Gayrimenkulünbugünkü 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Mega Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Avcılar
MAHALLESİ	:	Avcılar
ADA	:	-
PARSEL	:	23032
YÜZÖLÇÜMÜ	:	28.050,69 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Onar Katlı A, B, C Blok Betonarme Apartmanlar, İki Katlı D Blok Betonarme İşyeri Ve Arsası
BLOK	:	B
KAT NO	:	Zemin
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	:	Asma Katlı Depolu Dükkan
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	7
ARSA PAYI	:	516/66443
YEVMIYE NO	:	5797
CİLT NO	:	943
SAİFE NO	:	93238
TAPU TARİHİ	:	03.03.2022

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (15.11.2018 tarih ve 22986 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı:31.08.2018 (31.08.2018 tarih ve 17285 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE) (19.09.2017 tarih ve 18291 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 20.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (25.01.2023 tarih ve 2759 yevmiye no ile)



4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul üzerinde yukarıda da belirtildiği üzere yönetim planı beyanı, kat mülkiyeti beyanı, kira şerhi ve ipotek bulunmaktadır.

Taşınmazın tasarrufu söz konusu olduğunda ipoteğin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE 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 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin, 22.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üniversite Mahallesi ve Firuzköy Bulvarına Cepheli Alanlarda Firuzköy Mahallesinde Kalan Bölüme Ait 3. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında `Ticaret + Hizmet Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest` Emsal:1,75, yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.



4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 31.08.2016 tarih ve 152-2 sayılı B Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Avcılar Belediyesi),
- 09.11.2018 tarih ve 168-2 sayılı B Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Avcılar Belediyesi),
- 15.08.2016 tarih ve 2016/1167245 sayılı B Blok'a ait kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi),
- 09.11.2018 tarihli B sınıfına sahip B Blok için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi (Avcılar Belediyesi),

Avcılar Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında taşınmaz ile ilgili herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Zeytinlik Mahallesi, Odabaşı Sokak, No:10/6, Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Karabağ 1 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule 09.11.2018 tarihli B sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün iskan belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkule 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 03.03.2022 yılı içerisinde 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

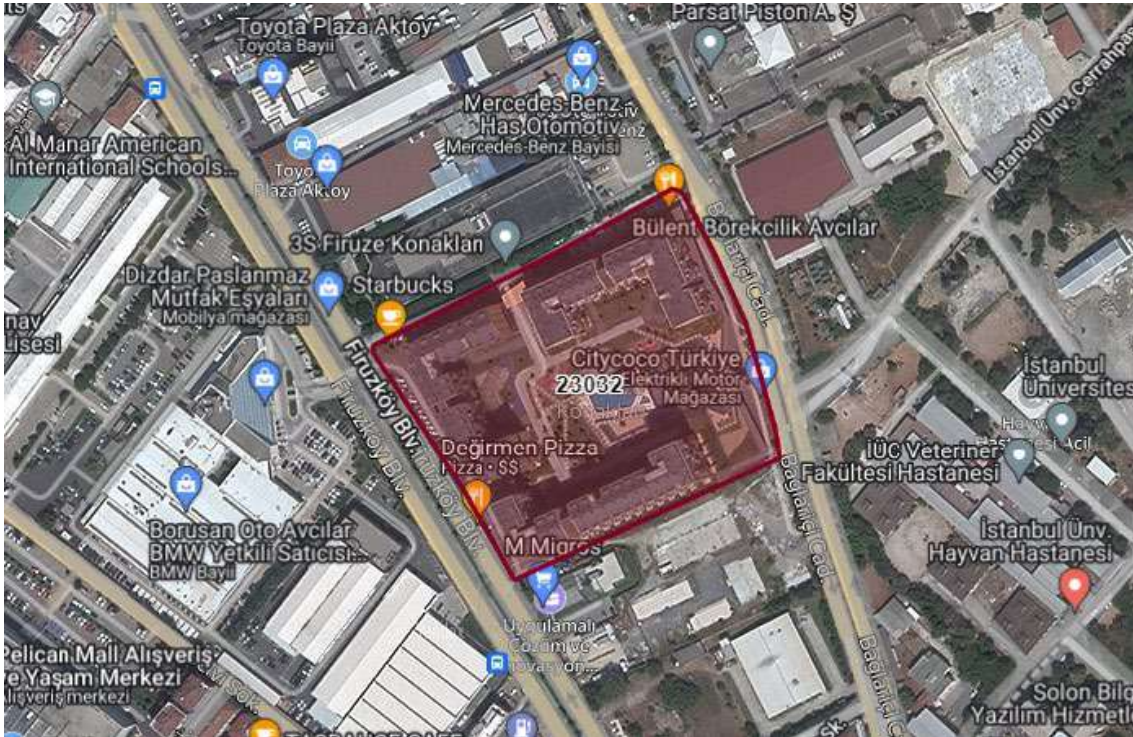
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Üniversite Mahallesi, Firuzköy Bulvarı üzerinde ve 23032 nolu parsel üzerinde konumlu olan Firuze Konakları bünyesindeki B Blok'un bodrum, zemin ve asma katlarında yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı ve 23/3J kapı numaralı dükkandır.

Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak geniş alanlara kurulu tesisler, fabrikalar, yakın zamanda inşa edilen veya inşa edilmekte olan marka projelerin yer aldığı rezidanslar, kurumsal firmalar tarafından kullanılan ticari binalar bulunmaktadır. Bölge genel hatlarıyla sanayi alanı olarak nitelendirilebilecek olup E5 Karayolu ve Firuzköy Bulvarı'na cepheli konumda ticari yapılar ile işyerleri bulunmaktadır.



Küçükçekmece Gölü ile taşınmazın yer aldığı bölge arasında ise göle yakın konumda kısmen tarla olarak kullanılan imarsız alanlar, imarsız bölge ile Firuzköy Bulvarı arasında fabrikalar ve depolama alanları, Firuzköy Bulvarı'nın batısındaki bölgede ise alt ve orta gelir gruplarınca ikamet amaçlı tercih edilen 4 - 5 katlı konut yapıları ile İstanbul Üniversitesi Avcılar Yerleşkesi ve Avcılar Murat Kölük Devlet Hastanesi gibi nitelikli yapılar yer almaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak İstanbul Üniversitesi Avcılar Yerleşkesi'ne 600 m, Avcılar Murat Kölük Devlet Hastanesi'ne 1,6 km, Pelikan Alışveriş Merkezi'ne yaklaşık olarak 250 m mesafededir. Taşınmaz altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur. Metrobüs güzergahına takribi 1 km mesafede yer alan taşınmaza toplu taşıma araçlarıyla ya da özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Firuze Konakları, 28.050,69 m² yüzölçümlü olan 23032 nolu parsel üzerinde 4C sınıfında ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde A, B, C ve D olmak üzere 4 adet blok, açık/kapalı yüzme havuzu, güvenlik, açık/kapalı otopark, sosyal tesis, spor alanları, yeşil alanlar ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Sitenin girişi kuzey yönünden cepheli olduğu sokak üzerinden sağlanmaktadır.
- Rapora konusu taşınmazın yer aldığı B Blok, 2 bodrum, zemin, asma ve 7 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Projesine göre B Blok'un 2. bodrum katında otopark ve sığınak hacmi; 1. bodrum katında zemin kat dükkanlara ait depolar; zemin katında bina girişi ve 16 adet dükkan, diğer normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blokta toplam 146 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi, zemin kattan site içerisinden sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi mantolamalı ve giydirme cephelidir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplı, duvarlar saten boyalı, korkuluklar alüminyum doğramadır.
- Rapora konu taşınmaz binanın 1.bodrum, zemin ve asma katlarında, Firuzköy Bulvarı üzerinden bloğa bakıldığında soldan 4. dükkan konumunda ve batı olmak üzere tek cephelidir.
- Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta brüt 119 m² kullanım alanlı, depo; zemin katta brüt 119 m² + 26 m² teras kullanım alanlı dükkan ve WC; asma katta brüt 105 m² kullanım alanlı asma kat alanı olacak şekilde toplam brüt 343 + 26 m² teras kullanım alanlı tasarlanmıştır. Projesine göre bodrum kattaki depo hacmi eklenti niteliğinde tasarlanmış olup zemin kat ile aralarında irtibat merdiveni bulunmamaktadır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak zemin kattan bodrum kat depoya iniş merdiveni açıldığı, zemin katta teras hacminin kapalı alana dahil edildiği ve iç mekan hacimlerinde değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.
- Halihazırda taşınmaz 1.bodrum katta brüt 119 m² kullanım alanlı, 2 adet depo, soyunma odası, soğuk hava deposu ve bilgisayar odası; zemin katta brüt 145 m² teras kullanım alanlı dükkan ve mutfak alanı; asma katta brüt 105 m² kullanım alanlı oturma alanı ve 3 adet WC olmak üzere toplam brüt 369 m² kullanım alanlıdır.
- Zemin katta planlanan teras alanı taşınmazın kullanımına ait olması nedeni ile yasal durum değerinde dikkate alınmış ve zemin kat alanı 145 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazın vitrinlerinin camlı alüminyum doğrama, zeminlerinde seramik kaplama, duvarların saten boyalı ve tavanların spot aydınlatmalı asman tavan şeklinde olduğu görülmüştür. Taşınmaz halihazırda Popeyes firması tarafından kullanılmaktadır.



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, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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

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

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

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

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

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya 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 PİYASASI 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 artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin günbegün 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 AVCILAR İLÇESİ

İstanbul'un Batısında, Marmara Denizi sahilinde, İstanbul merkezine 27 kilometre uzaklıktadır. Doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. TEM otoyolu ile E-5 (d-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. Bugünkü Avcılar'ın çekirdeğini oluşturan yerleşim yeri, Cumhuriyetten önce küçük bir Rum köyüydü. Bu köy, Ambarlı civarındaydı. Cumhuriyet sonrası devirde, 1924 yılında Ambarlı köyü Rumları 40-50 hane olarak Türkler ile değiştirildi. Rumlardan boşalan yerlere askeri ambarların yerleştirilmesi nedeniyle bu mezkun yere Ambarlı denildi. Buraya Türklerin yerleşmesiyle tarımcılık daha önem kazanmıştır. 1924 yılında Ambarlı köyü Rumları 40-50 hane olarak Türkler ile değiştirilmiştir. 1928 yılında 35 hanelik yeni bir göçmen grubu, Ambarlı'nın kuzeyinde bulunan 12.000 dönümlük Amindos Çiftliği'ni satın alarak (şimdiki Avcılar) çiftliğin binalarına yerleşmişlerdir. 1934 yılında çiftliğin nüfusu artarak köy hüviyetini almıştır. 1924 yılında Rum Ahalisi'nin gitmesinden sonra Yunanistan'ın Selanik çevresinden Türkler getirilerek buraya yerleştirildi. 1960 yılında 1.979; 1975'te 14.888; olan Avcılar nüfusu 1985'te 105 bini aşmıştır. 1997 sayımında nüfusu 214 bin olarak tespit edilen Avcılar, 17 Ağustos 1999 depreminde büyük hasar görmüştür. Köy olarak anıldığı zamanlarda balıkçılık ve tarımla geçinen Avcılar halkı, özellikle 1970'lerden itibaren bölgede kurulan sanayi merkezlerinde çalışmaya başlamışlardır. Avcılar nüfusunun yaklaşık yüzde 70'ini İstanbul dışından gelenler oluşturmaktadır.

Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçemizin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. 1934 yılında 340 kişi olan nüfusu 1940 yılında 1222 kişiye çıkmıştır. 1945 yılında yani 2. Dünya Savaşı sırasında ise nüfusu 1730 kişi olmuştur. Zaten 1945 yılında nüfusunun bu kadar artmasının nedeni olarak da bölgeye yerleştirilen askeri birlikler olduğu sanılmaktadır. Çünkü savaştan sonra nüfus birden 1130 kişiye düşmüştür.



6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Kaliteli kentsel ve mimari tasarım,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yeterli otopark alanı bulunması,
- Ana cadde üzerinde yer alması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Yapım sistemleri itibariyle binaların depremsellik bakımından güvenilir olması
- Ticari potansiyele sahip olması,
- Gün içinde araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olması.

Olumsuz etkenler:

- Yaya trafiğinin çok fazla olmaması,
- Projeye akırı imalatların mevcudiyeti,
- Gayrimenkul piyasasında 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 iş yeri nitelikli gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri

1. Taşınmaz ile aynı site içerisinde, site girişinin bulunduğu ve Firüzköy Bulvarı ile Bağlariçi Caddesini birleştiren sokak üzerinde yer alan 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.800.000,-TL bedelle satılıktır. (46.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. İlgilisi ile yapılan görüşmede mal sahibinin ufak bir pazarlık payı talep ettiği (50.000,-TL) ve güncel aylık kirası için 15.000,-TL/ay istenebileceği 12,500 – 13.000,-TL/ay civarı kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0552 552 51 51)
2. Taşınmaz ile aynı bölgedeki Pelican AVM yanında E-5 Karayoluna yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 100 m² kullanım alanlı dükkan 7.250.000,-TL (72.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu konumu, önünde araç sirkülasyonu olmaması nedeni ile düşük şerefeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0532 376 36 02)
3. Taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan taşınmaz ile benzer alan özelliklerine sahip (bodrum kat 119 m², zemin kat 145 m², asma kat 105 m²) dükkanın yakın zaman önce 18.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın



bodrum katı 1/5, asma katı 1/3 oranda zemine indirgendiğinde 204 m² zemin kat alanı üzerinden 88.235,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Bölge Esnafı)

4. Taşınmaz ile aynı bölgedeki Pelican AVM yanında E-5 Karayoluna 2 nolu emsale göre daha uzak konumda yer alan, zemin katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı dükkan 3.250.000,-TL (65.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu konumu, önünde araç sirkülasyonu olmaması nedeni ile düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0544 583 77 88)
5. Taşınmaza göre yaya sirkülasyonu ve ticari potansiyelin daha yüksek olduğu kısımda İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 140 m² kullanım alanlı dükkan 11.500.000,-TL (82.143,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 364 48 19)

Kiralık Dükkan Emsalleri

6. Taşınmaz ile aynı site içerisinde, site girişinin bulunduğu ve Firüzköy Bulvarı ile Bağlariçi Caddesini birleştiren sokak üzerinde yer alan 60 m² kullanım alanlı dükkan 15.000,-TL/ay bedel ile kiralık pazarlanabileceği, 12,500 – 13.000,-TL/ay civarı kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0552 552 51 51)
7. Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde ancak ticari potansiyelin daha düşük kısmında yer alan, taşınmaza göre kötü inşai özelliklere sahip olan 40 m² kullanım alanlı dükkan 12.000,-TL/ay (300,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0554 897 83 30)
8. Taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu Ural Caddesi üzerinde yer alan projede konumlu, 54 m² kullanım alanlı dükkan 25.000,-TL/ay (462,97,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0541 320 00 59)
9. Taşınmaz ile aynı Bulvar üzerinde ancak ticari potansiyelin daha düşük kısmında yer alan, taşınmaza göre daha kötü inşai özelliklere sahip olan bodrum katı 125 m², zemin katı 125 m² alana sahip olan dükkan 40.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 oranla zemine indirgendiğinde 150 m² zemin kat alanı üzerinden 267,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0532 369 97 76)



invest

2023/0163

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 **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE 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 m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	60	100	204	50	140
İstenen Fiyat (TL)	2.800.000	7.250.000	18.000.000	3.250.000	11.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.744.000	7.032.500	17.640.000	3.152.500	11.155.000
Birim Değer (TL/m ²)	45.733	70.325	86.471	63.050	79.679
Konum Düzeltmesi (%)	40%	15%	0%	25%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	15%	20%	20%	15%	20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	55%	35%	20%	40%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	70.885	94.940	103.765	88.270	95.615
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	90.695				

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkân emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri zemin kat için **90.695,-TL/m²** olarak hesaplanmış ve yasal ile mevcut durum değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	60	40	54	156
İstenen Fiyat (TL)	12.500	12.000	25.000	40.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	11.875	11.400	23.750	38.000
Birim Değer (TL/m ²)	198	285	440	244
Konum Düzeltmesi (%)	30%	10%	10%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	275	340	530	295
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	360			



8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa ve kiraya esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

BB No	Alanı (m ²)	Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m ²)	m ² Birim Kira Değeri(TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
7	369	204	360	73.440	90.695	18.500.000

Taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında, asma katı ise 1/3 oranında zemine indirgenerek taşınmazın alanı 204 m² olarak hesaplanmış ve hesaplanan birim değerler bu alan ile çarpılarak taşınmazın satış ve kira pazar değeri hesaplanmıştır.

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 bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Dükkan için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	12.500	150.000	2.750.000	0,054
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,054	

Bu yöntemle hesaplanan dükkanın değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
7	73.440	881.280	0,054	16.320.000

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

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazın arsa ve



üzerindeki inşai yatırımlar şeklinde değil, kat mülkiyetine geçilmiş gayrimenkul olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	18.500.000
Gelir Yaklaşımı	16.320.000
Uyumlaştırılmış Değer	18.500.000

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.

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 ve yanı sıra her ne kadar kapitalizasyon oranı hesaplanmış olsa da kapitalizasyon oranının hesabında ve ulaşılan bilgiler doğrultusunda doğruluğunun yeterince örnekle desteklenmesinde yaşanan güçlükler sebebiyle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmanın yasal ve mevcut durum pazar değeri **18.500.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

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 veya 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.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın aylık kira değeri 73.440,- TL/ay yıllık kira değeri ise 881.280 TL/ay olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller 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 ²)	ALAN (M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
31.12.2022	0/23032	50.135	369	18.500.000
31.12.2021	0/23032	32.520	369	12.000.000
31.12.2020	0/23032	14.905	369	5.500.000
31.12.2019	0/23032	13.550	369	5.000.000

Bu değerler ilgisinin talebi doğrultusunda ve BİLGİ AMAÇLI belirtilmiştir.

11. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen dükkanın yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı projenin lokasyonuna, taşınmazın site ve blok bünyesindeki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

23032 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN B BLOK 7 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.500.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	21.830.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, 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 %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 26 Ocak 2023

(Ekspertiz tarihi: 23 Ocak 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.

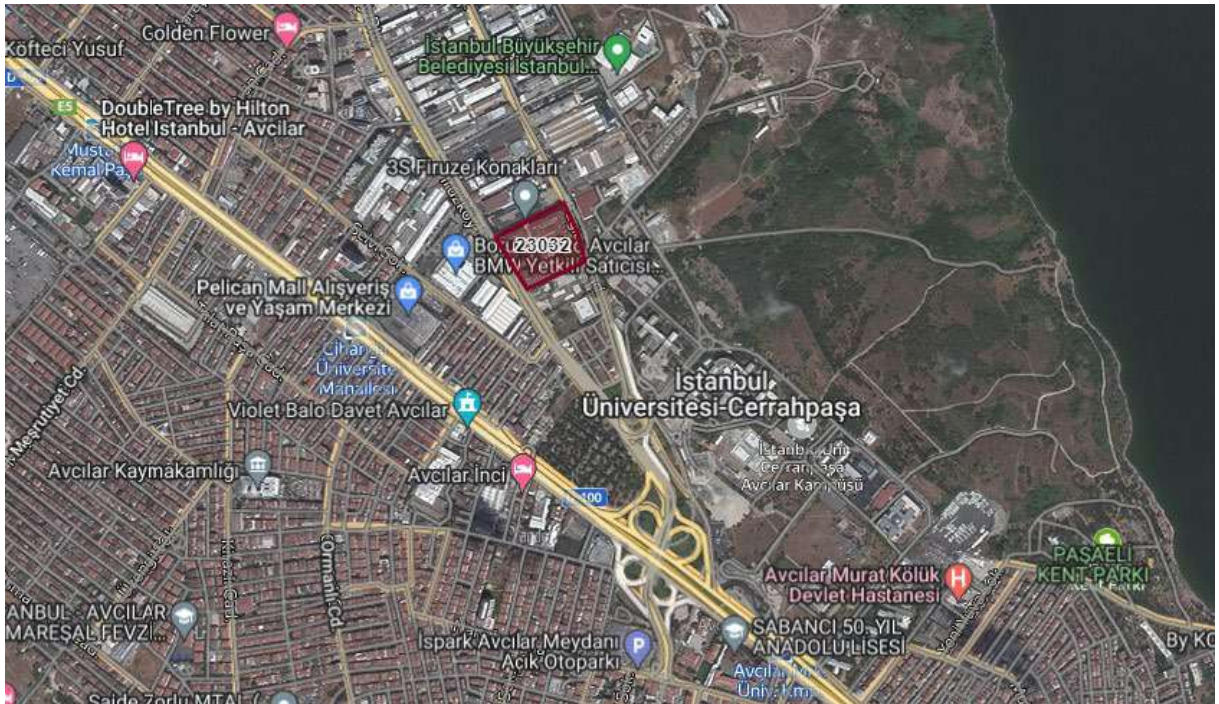
M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/0163

UYDU GÖRÜNTÜLERİ



DIŞ GÖRÜNÜMLER



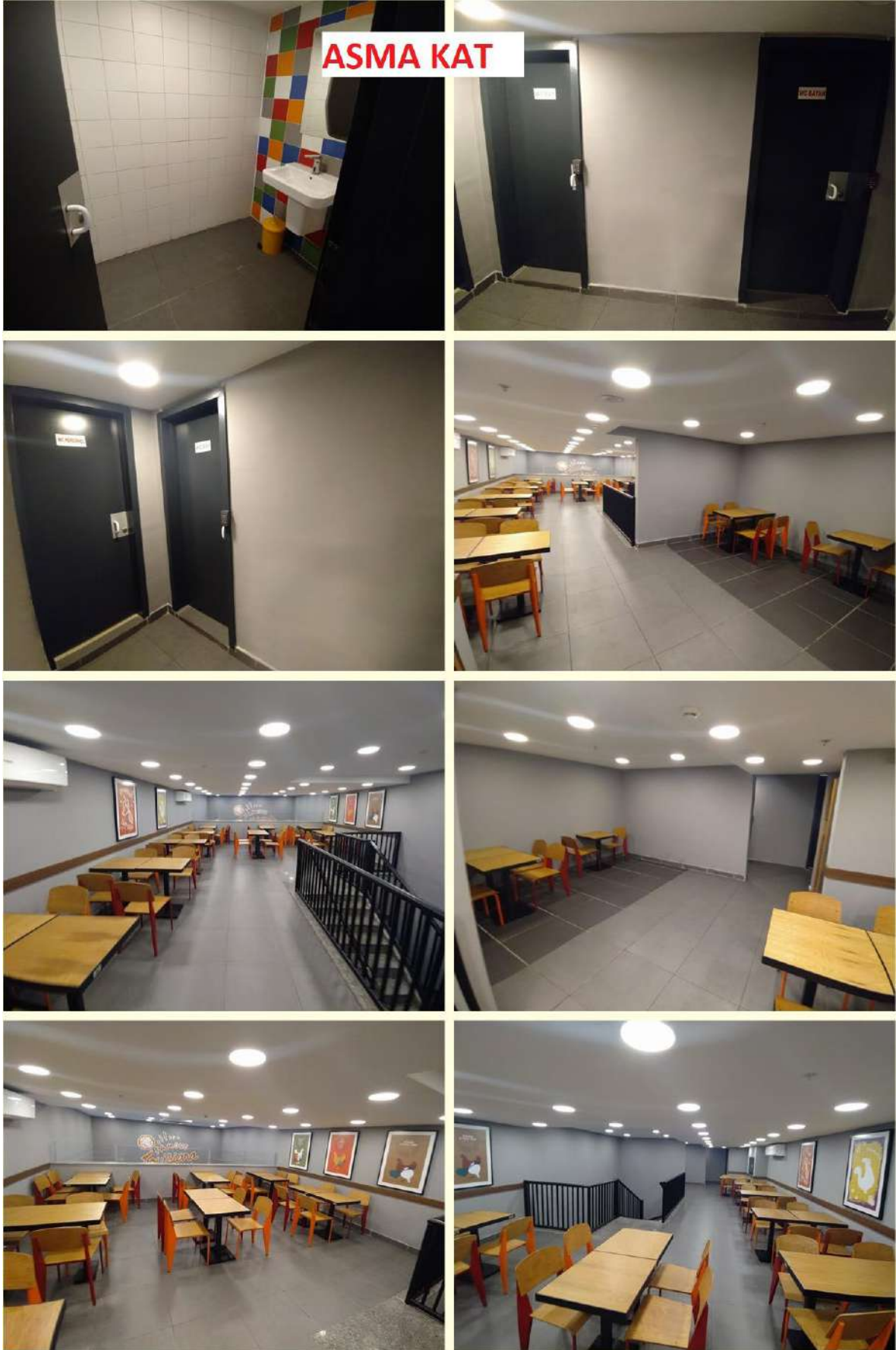
invest

2023/0163



İÇ GÖRÜNÜMLER





invest

2023/0163



PROJE GÖRSELLERİ

AVCILAR BELEDİYESİ																																																									
3S KALE- AVCILAR PROJESİ																																																									
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ</th> </tr> <tr> <td>KULLANMA AMACI</td> <td>TİCARET + HİZMET</td> </tr> <tr> <td>BİNA YÜKSEKLİĞİ</td> <td>31,82 m</td> </tr> <tr> <td>BODRUM KAT ALANI</td> <td>13430,64 m²</td> </tr> <tr> <td>ZEMİN KAT ALANI</td> <td>2768,11 m²</td> </tr> <tr> <td>ASMA KAT ALANI</td> <td>1564,21 m²</td> </tr> <tr> <td>NORMAL KAT ALANI</td> <td>17153,64 m²</td> </tr> <tr> <td>CATI KAT ALANI</td> <td>1898,59 m²</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM İNŞAAT ALANI</td> <td>36815,19 m²</td> </tr> <tr> <td>KAT ADEDİ</td> <td>2BODRUM+ ZEMİN+7 NORMAL KAT</td> </tr> <tr> <td>TASIVICI SİSTEMİ</td> <td>BETONARME KARKAS</td> </tr> <tr> <td>MAX. ACIKLIK</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>HAREKETLİ YÜK</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TARİH</td> <td>03.06.2016</td> </tr> </table>		BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ		KULLANMA AMACI	TİCARET + HİZMET	BİNA YÜKSEKLİĞİ	31,82 m	BODRUM KAT ALANI	13430,64 m ²	ZEMİN KAT ALANI	2768,11 m ²	ASMA KAT ALANI	1564,21 m ²	NORMAL KAT ALANI	17153,64 m ²	CATI KAT ALANI	1898,59 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	36815,19 m ²	KAT ADEDİ	2BODRUM+ ZEMİN+7 NORMAL KAT	TASIVICI SİSTEMİ	BETONARME KARKAS	MAX. ACIKLIK		MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ		HAREKETLİ YÜK		TARİH	03.06.2016																										
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ																																																									
KULLANMA AMACI	TİCARET + HİZMET																																																								
BİNA YÜKSEKLİĞİ	31,82 m																																																								
BODRUM KAT ALANI	13430,64 m ²																																																								
ZEMİN KAT ALANI	2768,11 m ²																																																								
ASMA KAT ALANI	1564,21 m ²																																																								
NORMAL KAT ALANI	17153,64 m ²																																																								
CATI KAT ALANI	1898,59 m ²																																																								
TOPLAM İNŞAAT ALANI	36815,19 m ²																																																								
KAT ADEDİ	2BODRUM+ ZEMİN+7 NORMAL KAT																																																								
TASIVICI SİSTEMİ	BETONARME KARKAS																																																								
MAX. ACIKLIK																																																									
MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ																																																									
HAREKETLİ YÜK																																																									
TARİH	03.06.2016																																																								
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">YAPININ YERİ</th> </tr> <tr> <td>İLCESİ</td> <td>AVCILAR</td> </tr> <tr> <td>MAHALLESİ</td> <td>FIRUZKÖY</td> </tr> <tr> <td>SOKAĞI</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>PAFTA NO</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>ADA NO</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>PARSEL NO</td> <td>23032</td> </tr> <tr> <td>PARSEL ALANI</td> <td>28.050,69 m²</td> </tr> <tr> <td>MAL SAHİBİ</td> <td>3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.</td> </tr> <tr> <td>PROJE NO</td> <td></td> </tr> </table>		YAPININ YERİ		İLCESİ	AVCILAR	MAHALLESİ	FIRUZKÖY	SOKAĞI	-	PAFTA NO	6	ADA NO	-	PARSEL NO	23032	PARSEL ALANI	28.050,69 m ²	MAL SAHİBİ	3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.	PROJE NO																																					
YAPININ YERİ																																																									
İLCESİ	AVCILAR																																																								
MAHALLESİ	FIRUZKÖY																																																								
SOKAĞI	-																																																								
PAFTA NO	6																																																								
ADA NO	-																																																								
PARSEL NO	23032																																																								
PARSEL ALANI	28.050,69 m ²																																																								
MAL SAHİBİ	3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.																																																								
PROJE NO																																																									
<table border="1"> <tr> <th colspan="4">İNCELENEN BELGELER</th> </tr> <tr> <td>TAPU SENEDİ</td> <td>11.12.2015</td> <td>tarih ve</td> <td>23761 sayılı</td> </tr> <tr> <td>ÇAP</td> <td></td> <td>tarih ve</td> <td>sayılı</td> </tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td> <td>15.01.2016</td> <td>tarih ve</td> <td>1008515-358 sayılı</td> </tr> <tr> <td>RÖPERLİ KROKİ</td> <td>21.12.2015</td> <td>tarih ve</td> <td>096'9' sayılı</td> </tr> <tr> <td>İNŞ. İSTİKAMET RÖLÖVESİ</td> <td>24.03.2016</td> <td>tarih ve</td> <td>1076839-2942 sayılı</td> </tr> <tr> <td>KOT KESİTİ</td> <td>24.03.2016</td> <td>tarih ve</td> <td>1076839-2942 sayılı</td> </tr> <tr> <td>TRAFO BELGESİ</td> <td>04.02.2016</td> <td>tarih ve</td> <td>8032 sayılı</td> </tr> <tr> <td>İ.S.K.İ. BELGESİ</td> <td></td> <td>tarih ve</td> <td>sayılı</td> </tr> <tr> <td>İSİ YALITIM PROJESİ</td> <td></td> <td>tarih ve</td> <td>sayılı</td> </tr> </table>		İNCELENEN BELGELER				TAPU SENEDİ	11.12.2015	tarih ve	23761 sayılı	ÇAP		tarih ve	sayılı	İMAR DURUMU	15.01.2016	tarih ve	1008515-358 sayılı	RÖPERLİ KROKİ	21.12.2015	tarih ve	096'9' sayılı	İNŞ. İSTİKAMET RÖLÖVESİ	24.03.2016	tarih ve	1076839-2942 sayılı	KOT KESİTİ	24.03.2016	tarih ve	1076839-2942 sayılı	TRAFO BELGESİ	04.02.2016	tarih ve	8032 sayılı	İ.S.K.İ. BELGESİ		tarih ve	sayılı	İSİ YALITIM PROJESİ		tarih ve	sayılı																
İNCELENEN BELGELER																																																									
TAPU SENEDİ	11.12.2015	tarih ve	23761 sayılı																																																						
ÇAP		tarih ve	sayılı																																																						
İMAR DURUMU	15.01.2016	tarih ve	1008515-358 sayılı																																																						
RÖPERLİ KROKİ	21.12.2015	tarih ve	096'9' sayılı																																																						
İNŞ. İSTİKAMET RÖLÖVESİ	24.03.2016	tarih ve	1076839-2942 sayılı																																																						
KOT KESİTİ	24.03.2016	tarih ve	1076839-2942 sayılı																																																						
TRAFO BELGESİ	04.02.2016	tarih ve	8032 sayılı																																																						
İ.S.K.İ. BELGESİ		tarih ve	sayılı																																																						
İSİ YALITIM PROJESİ		tarih ve	sayılı																																																						
DOSYASINDA KALACAK																																																									
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MAHİYETİ YAZILI İNŞAATA AIT PROJELER GÜN VE SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HUKUKLERİNE GÖRE TARAFIMIZDAN İNCELENEREK TASTIK OLUNDU.																																																									
PAFTA ADI:	<table border="1"> <tr> <td>B BLOK MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</td> <td>ÖLÇEK:</td> <td>PAFTA NO:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1/500 - 1/200 - 1/100</td> <td></td> </tr> </table>	B BLOK MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	ÖLÇEK:	PAFTA NO:		1/500 - 1/200 - 1/100																																																			
B BLOK MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	ÖLÇEK:	PAFTA NO:																																																							
	1/500 - 1/200 - 1/100																																																								
27.2013 Tarih ve 28595 sayılı gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu'nun uygulama yönetmeliği kapsamında																																																									
MİMARİ PROJE: ERGÜN MİMARLIK LTD. ŞTİ. GÖZTEPE VERGİ DARESİ: 38003323																																																									
<table border="1"> <tr> <th>harçlardan muafdir.</th> <th>BÜRO TES. NO:</th> <th>BEL. SİC. NO:</th> <th>MÜELİF:</th> <th>DİPLOMA NO:</th> <th>ODA SİCİLİ:</th> <th>ADRES:</th> <th>İNZA:</th> </tr> <tr> <td>MİMAR :</td> <td>34 - 6126</td> <td>18973 (İ.B.B.)</td> <td>Y. MİMAR CAVİT Ö. ERGÜN</td> <td>4035</td> <td>31484</td> <td>FENERBAHÇE MİH. HACIEMHALET SOK. DALYAN KÖYÜ SİTESİ NO:24 A BLOK D.5 KADIKÖY / İSTANBUL TEL : (0 216) 360 00 51</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İNŞAAT MÜH. :</td> <td>34 - 6127</td> <td>18972 (İ.B.B.)</td> <td>Y. MİMAR Ş. ESER ERGÜN</td> <td>12310</td> <td>37401</td> <td>ŞAKİR KESEBİR CAD. GAZİ ÜMURPAŞA SOK. BALMUMCU PLAZA 2 No:3211- BEŞİKTAŞ TEL : 0 (212) 272 21 68</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MAKİNA MÜH. :</td> <td></td> <td></td> <td>İNŞ. Y. MÜH. ATILLA ÇAYDAMLİ FERİDUN GÜLTEKİN</td> <td>137-5923 649-6887</td> <td>M-181 23793</td> <td>KOCAMANSUR SOKAK SEYİMLİ ŞİRKETİ NO: 39/3 ŞİŞLİ - İSTANBUL TEL : 0 (212) 230 72 11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ELEKTRİK MÜH. :</td> <td></td> <td></td> <td>İNŞ. Y. MÜH. ZÜHTÜ FERAH İNŞ. Y. MÜH. HASAN ÖZOĞUL</td> <td>9363</td> <td>25191</td> <td>BAYTUKONUTLARI ŞAKACI SOKAK NO: 16/F DAİRE: 2 KÖZKATAGI - İST. TEL : 0 (216) 372 33 86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PEYZAJ MİMARİ :</td> <td></td> <td></td> <td>ELEK. MÜH. BELGİN PEKCAN</td> <td>1303</td> <td>25486</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TARİH :</td> <td>03.06.2016</td> <td></td> <td>REVİZYON :</td> <td colspan="4">2016 / 1167245</td> </tr> </table>		harçlardan muafdir.	BÜRO TES. NO:	BEL. SİC. NO:	MÜELİF:	DİPLOMA NO:	ODA SİCİLİ:	ADRES:	İNZA:	MİMAR :	34 - 6126	18973 (İ.B.B.)	Y. MİMAR CAVİT Ö. ERGÜN	4035	31484	FENERBAHÇE MİH. HACIEMHALET SOK. DALYAN KÖYÜ SİTESİ NO:24 A BLOK D.5 KADIKÖY / İSTANBUL TEL : (0 216) 360 00 51		İNŞAAT MÜH. :	34 - 6127	18972 (İ.B.B.)	Y. MİMAR Ş. ESER ERGÜN	12310	37401	ŞAKİR KESEBİR CAD. GAZİ ÜMURPAŞA SOK. BALMUMCU PLAZA 2 No:3211- BEŞİKTAŞ TEL : 0 (212) 272 21 68		MAKİNA MÜH. :			İNŞ. Y. MÜH. ATILLA ÇAYDAMLİ FERİDUN GÜLTEKİN	137-5923 649-6887	M-181 23793	KOCAMANSUR SOKAK SEYİMLİ ŞİRKETİ NO: 39/3 ŞİŞLİ - İSTANBUL TEL : 0 (212) 230 72 11		ELEKTRİK MÜH. :			İNŞ. Y. MÜH. ZÜHTÜ FERAH İNŞ. Y. MÜH. HASAN ÖZOĞUL	9363	25191	BAYTUKONUTLARI ŞAKACI SOKAK NO: 16/F DAİRE: 2 KÖZKATAGI - İST. TEL : 0 (216) 372 33 86		PEYZAJ MİMARİ :			ELEK. MÜH. BELGİN PEKCAN	1303	25486			TARİH :	03.06.2016		REVİZYON :	2016 / 1167245			
harçlardan muafdir.	BÜRO TES. NO:	BEL. SİC. NO:	MÜELİF:	DİPLOMA NO:	ODA SİCİLİ:	ADRES:	İNZA:																																																		
MİMAR :	34 - 6126	18973 (İ.B.B.)	Y. MİMAR CAVİT Ö. ERGÜN	4035	31484	FENERBAHÇE MİH. HACIEMHALET SOK. DALYAN KÖYÜ SİTESİ NO:24 A BLOK D.5 KADIKÖY / İSTANBUL TEL : (0 216) 360 00 51																																																			
İNŞAAT MÜH. :	34 - 6127	18972 (İ.B.B.)	Y. MİMAR Ş. ESER ERGÜN	12310	37401	ŞAKİR KESEBİR CAD. GAZİ ÜMURPAŞA SOK. BALMUMCU PLAZA 2 No:3211- BEŞİKTAŞ TEL : 0 (212) 272 21 68																																																			
MAKİNA MÜH. :			İNŞ. Y. MÜH. ATILLA ÇAYDAMLİ FERİDUN GÜLTEKİN	137-5923 649-6887	M-181 23793	KOCAMANSUR SOKAK SEYİMLİ ŞİRKETİ NO: 39/3 ŞİŞLİ - İSTANBUL TEL : 0 (212) 230 72 11																																																			
ELEKTRİK MÜH. :			İNŞ. Y. MÜH. ZÜHTÜ FERAH İNŞ. Y. MÜH. HASAN ÖZOĞUL	9363	25191	BAYTUKONUTLARI ŞAKACI SOKAK NO: 16/F DAİRE: 2 KÖZKATAGI - İST. TEL : 0 (216) 372 33 86																																																			
PEYZAJ MİMARİ :			ELEK. MÜH. BELGİN PEKCAN	1303	25486																																																				
TARİH :	03.06.2016		REVİZYON :	2016 / 1167245																																																					
* 01.06.2013 TARİHLİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE İNCELENMİŞTİR.																																																									
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">STATİK PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN</th> <th colspan="4">MİMARİ PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN</th> </tr> <tr> <td>RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI</td> <td>STATİK B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI</td> <td>RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI</td> <td>RUHSAT B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI</td> <td>İMAR MÜD. MÜH. ADI, SOYADI, İMZASI</td> <td>İMAR MÜD. ADI, SOYADI, İMZASI</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		STATİK PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN		MİMARİ PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN				RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI	STATİK B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI	RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI	RUHSAT B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI	İMAR MÜD. MÜH. ADI, SOYADI, İMZASI	İMAR MÜD. ADI, SOYADI, İMZASI																																												
STATİK PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN		MİMARİ PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN																																																							
RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI	STATİK B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI	RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI	RUHSAT B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI	İMAR MÜD. MÜH. ADI, SOYADI, İMZASI	İMAR MÜD. ADI, SOYADI, İMZASI																																																				
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre incelenmiştir.																																																									



invest

2023/0163

B BLOK

B BLOK - KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BAĞ. BÖL. NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	DEĞİ	BRÜT ALAN	NET ALAN	MALİKİ
B01	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN		365,86 m ²	328,46 m ²	
B02	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN		246,97 m ²	223,92 m ²	
B03	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN		120,60 m ²	112,41 m ²	
B04	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	393,61 m ²	371,77 m ²	
B05	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	340,29 m ²	324,33 m ²	
B06	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	328,27 m ²	312,34 m ²	
B07	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	368,01 m ²	346,34 m ²	
B08	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	378,44 m ²	337,84 m ²	
B09	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	362,75 m ²	331,65 m ²	
B10	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	347,91 m ²	326,07 m ²	
B11	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	334,89 m ²	314,62 m ²	
B12	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	317,10 m ²	298,43 m ²	
B13	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	181,84 m ²	168,23 m ²	
B14	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	140,29 m ²	128,18 m ²	
B15	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	143,69 m ²	133,77 m ²	
B16	ZEMİN KAT	ASMA KATU DÜKKAN	DEPO	650,02 m ²	606,41 m ²	
B17	ZEMİN KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B18	ZEMİN KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B19	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B20	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B21	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B22	BİRİNCİ KAT	KONUT		154,31 m ²	130,15 m ²	
B23	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B24	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B25	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B26	BİRİNCİ KAT	KONUT		147,72 m ²	126,55 m ²	
B27	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B28	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B29	BİRİNCİ KAT	KONUT		154,31 m ²	130,15 m ²	
B30	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B31	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B32	BİRİNCİ KAT	KONUT		147,72 m ²	126,55 m ²	
B33	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B34	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,35 m ²	87,80 m ²	
B35	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,35 m ²	87,80 m ²	
B36	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B37	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B38	BİRİNCİ KAT	KONUT		154,31 m ²	130,15 m ²	
B39	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B40	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B41	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B42	BİRİNCİ KAT	KONUT		147,72 m ²	126,55 m ²	
B43	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B44	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B45	BİRİNCİ KAT	KONUT		154,31 m ²	130,15 m ²	
B46	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B47	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B48	BİRİNCİ KAT	KONUT		147,72 m ²	126,55 m ²	
B49	BİRİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B50	BİRİNCİ KAT	KONUT		104,35 m ²	87,80 m ²	
B51	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,55 m ²	
B52	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,55 m ²	
B53	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B54	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		150,39 m ²	126,83 m ²	
B55	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B56	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,75 m ²	
B57	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,75 m ²	
B58	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		143,30 m ²	122,29 m ²	
B59	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B60	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B61	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		150,39 m ²	126,83 m ²	
B62	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B63	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,76 m ²	
B64	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		143,30 m ²	122,29 m ²	
B65	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,90 m ²	
B66	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,55 m ²	
B67	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,55 m ²	
B68	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,90 m ²	
B69	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B70	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		150,39 m ²	126,83 m ²	
B71	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B72	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,75 m ²	
B73	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,75 m ²	
B74	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		143,30 m ²	122,29 m ²	
B75	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B76	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B77	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		150,39 m ²	126,83 m ²	
B78	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		101,25 m ²	84,06 m ²	
B79	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,76 m ²	
B80	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		143,30 m ²	122,29 m ²	
B81	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,90 m ²	
B82	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT		133,30 m ²	112,55 m ²	
B83	BESİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	116,75 m ²	
B84	BESİNCİ KAT	KONUT		137,32 m ²	117,09 m ²	
B85	BESİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	
B86	BESİNCİ KAT	KONUT		104,95 m ²	87,75 m ²	



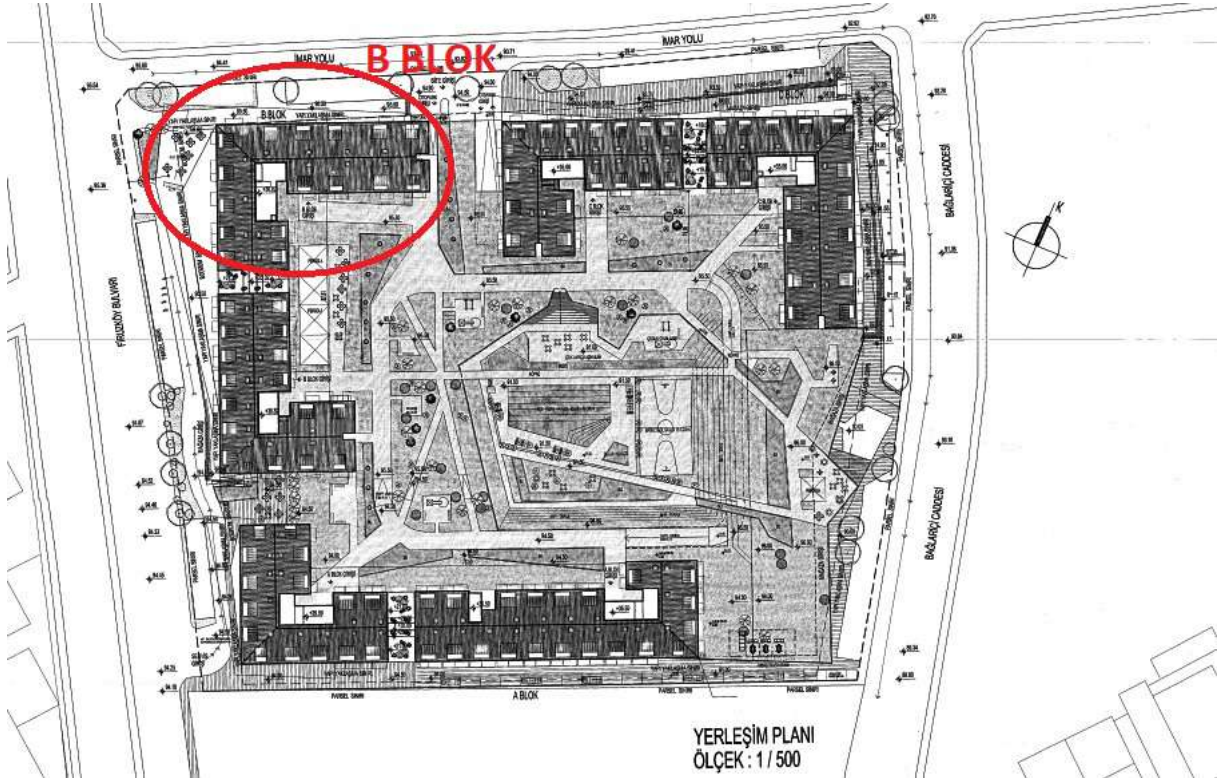
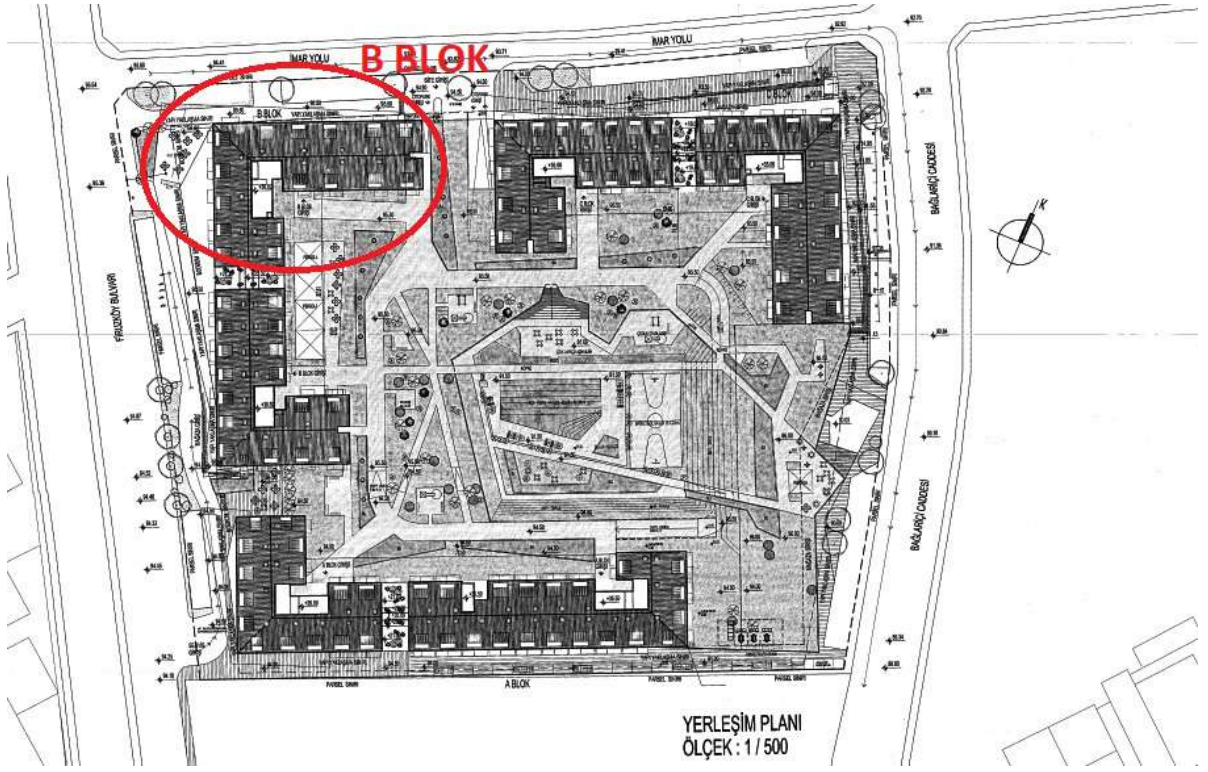
invest

2023/0163

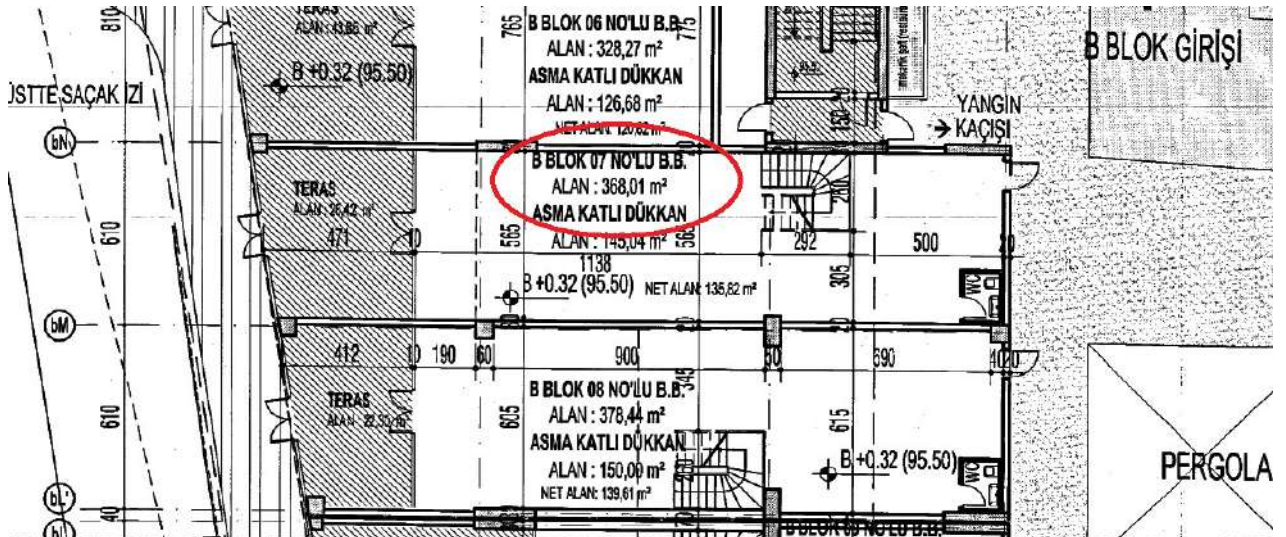
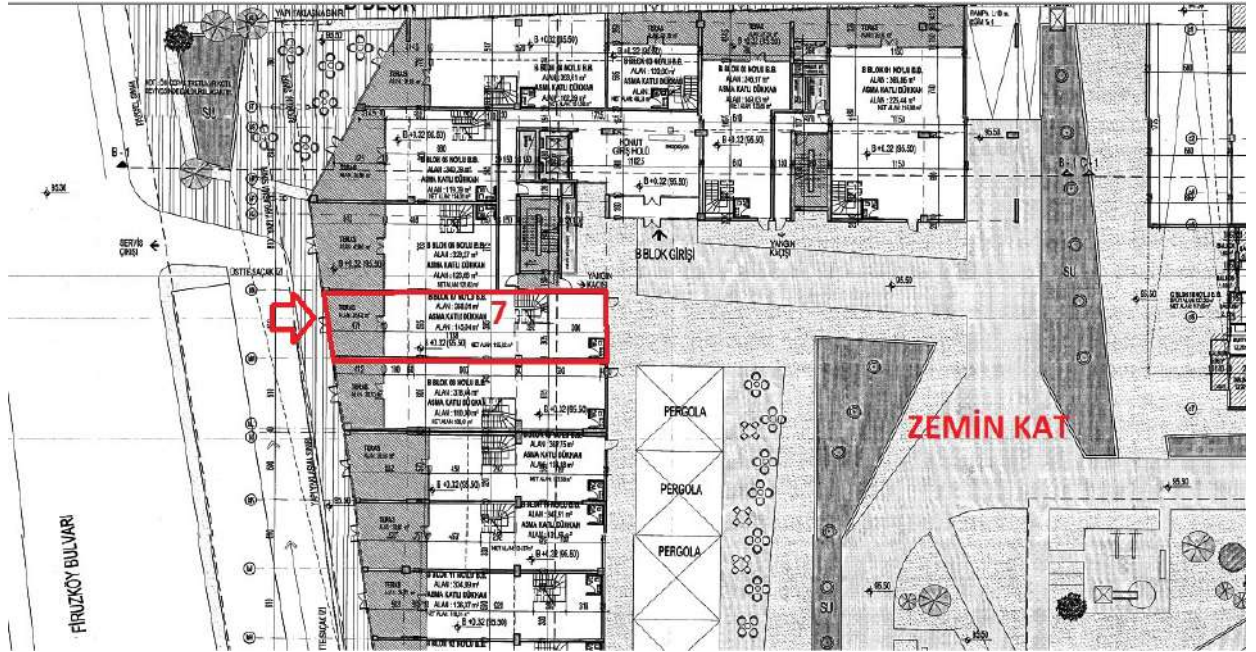
B55	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B56	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,75 m2
B57	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,75 m2
B58	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	143,30 m2	122,29 m2
B59	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B60	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B61	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	150,39 m2	126,83 m2
B62	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B63	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,76 m2
B64	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	143,30 m2	122,29 m2
B65	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,99 m2
B66	ÜÇÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,55 m2
B67	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,55 m2
B68	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,90 m2
B69	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B70	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	150,39 m2	126,83 m2
B71	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B72	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,75 m2
B73	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,75 m2
B74	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	143,30 m2	122,29 m2
B75	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B76	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B77	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	150,39 m2	126,83 m2
B78	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	101,25 m2	84,06 m2
B79	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,76 m2
B80	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	143,30 m2	122,29 m2
B81	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,90 m2
B82	DÖRDÜNCÜ KAT	KONUT	133,30 m2	112,55 m2
B83	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B84	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	117,09 m2
B85	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B86	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B87	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B88	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B89	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B90	BESİNCİ KAT	KONUT	147,72 m2	126,55 m2
B91	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B92	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B93	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B94	BESİNCİ KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B95	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	117,09 m2
B96	BESİNCİ KAT	KONUT	147,72 m2	126,55 m2
B97	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	117,09 m2
B98	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B99	BESİNCİ KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B100	ALTINCI KAT	KONUT	137,32 m2	117,09 m2
B101	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B102	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B103	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B104	ALTINCI KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B105	ALTINCI KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B106	ALTINCI KAT	KONUT	147,72 m2	126,55 m2
B107	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B108	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B109	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B110	ALTINCI KAT	KONUT	104,95 m2	87,75 m2
B111	ALTINCI KAT	KONUT	137,32 m2	117,09 m2
B112	ALTINCI KAT	KONUT	147,72 m2	126,55 m2
B113	ALTINCI KAT	KONUT	137,32 m2	117,09 m2
B114	ALTINCI KAT	KONUT	137,32 m2	116,75 m2
B115	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B116	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B117	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B118	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B119	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B120	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B121	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B122	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B123	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B124	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B125	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B126	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B127	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B128	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B129	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B130	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	110,62 m2	91,41 m2
B131	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B132	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B133	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B134	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B135	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B136	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B137	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B138	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	92,43 m2	72,14 m2
B139	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B140	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	99,65 m2
B141	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	110,62 m2	91,41 m2
B142	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	99,32 m2
B143	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B144	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	116,99 m2
B145	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	100,03 m2
B146	YEDİNCİ KAT	DUBLEKS KONUT	121,42 m2	102,09 m2

B BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ORTAK ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN	TOPLAM NET ALAN
16 ADET DÜKKAN	5.020,54 m2		20.709,90 m2	YANUŞ
130 ADET KONUT	15.689,36 m2			13.167,46 m2

B BLOK TOPLAM 146 (YÜZ KIRK ALTI) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.

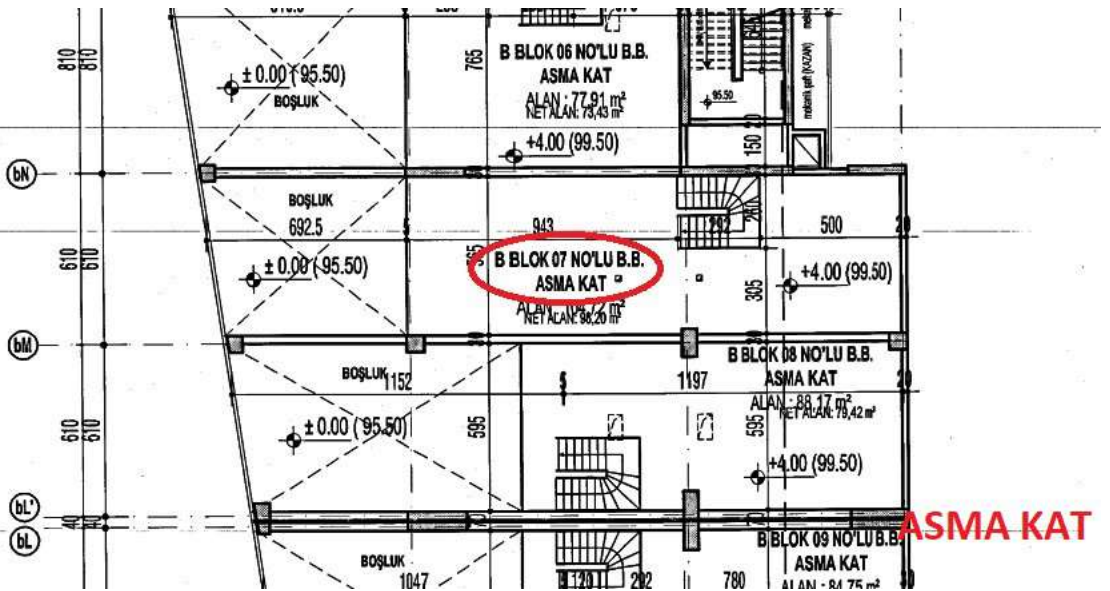
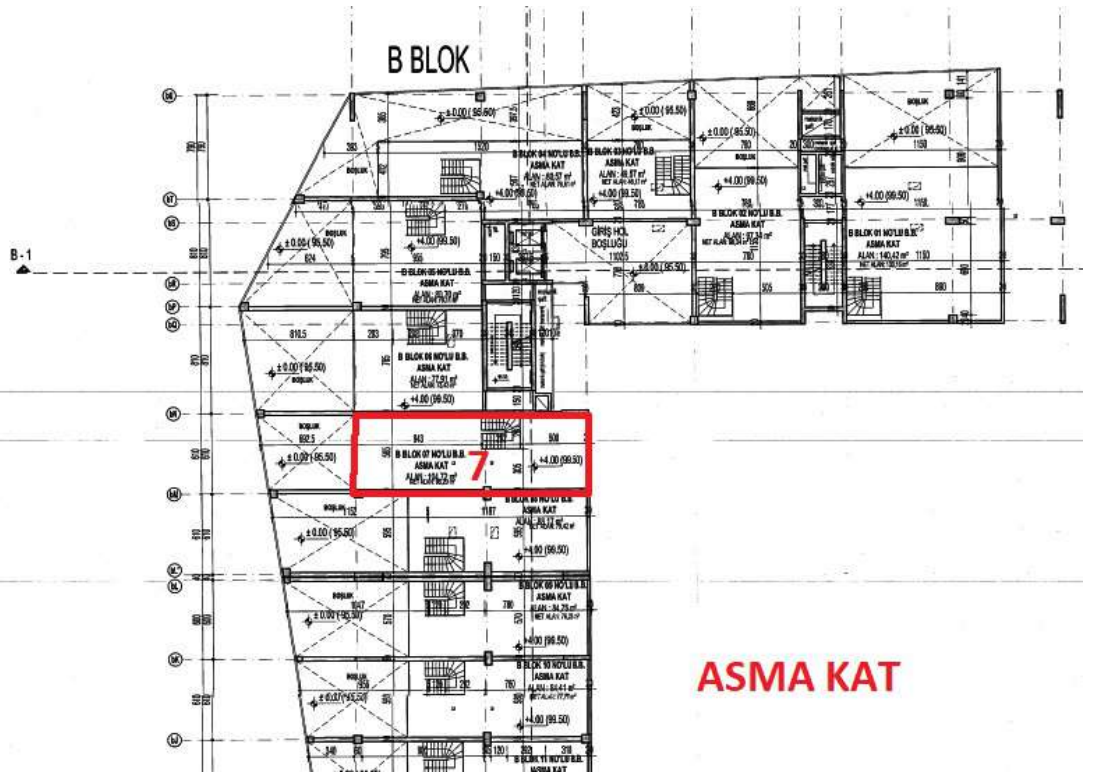






invest

2023/0163

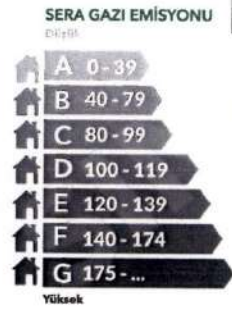






ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2016 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 19.201,64 Ada/Parsel/Pafta: - / 23032 / 6 UAVT Bina No: 655552701 Adı: 3S FIRÜZE KONAKLARI-B BLOK Adresi: ÜNİVERSİTE MAH. FIRUZKÖY BULVARI NO: 22 /3 AVCILAR/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 9.11.2018 Geçerlilik Tarihi: 9.11.2028 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	
Sahibinin Adı Soyadı: SEMA SAFİYE GÜRÜN,3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	1.433.299,48	74,64	0,00	0,00	B
Isıtma	895.267,21	46,62	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	348.501,11	18,15	0,00	0,00	C
Soğutma	30.946,87	1,61	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	158.584,28	8,26			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y22346D78150F Veriliş Tarihi: 9.11.2018 Son Geçerlilik Tarihi: 9.11.2028 İptal Edilen EKB No:	Adı Soyadı: ÖNDER SERHADLI Firması: 1 ES MNC ENERJİ MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ Sertifika No: 1 ES MNC ENERJİ MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ İmza: 19 Mayıs mh. Bayar cad. Acıya apt No:20 D:10 Kozyatağı-Kadıköy-İSTANBUL T.Sic.No: 79653/5 Mersis:000109808700001 ERENKÖY 0011098087	

Sayfa 1/3



invest

2023/0163

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-2-2023-14:30

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/23032
Taşınmaz Kimlik No:	101470343	AT Yüzölçümü(m2):	28050.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KABATAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/7
Cilt/Sayfa No:	943/93238	Arsa Pay/Payda:	516/66443
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Onar Katlı A, B, C Blok Betonarme Apartmanlar, İki Katlı D Blok Betonarme İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Avcılar - 15-11-2018 14:20 - 22986	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Avcılar - 31-08-2018 16:11 - 17285	-
-------	--	--	------------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
647257949	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-03-2022 5797	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE)	MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Avcılar - 19-09-2017 11:23 - 18291	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

**invest**

2023/0163

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	20000000.00 TL	%35.40	1/0	F.B.K.	Avcılar - 25-01-2023 10:40 - 2759
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 23032 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Avcılar - 25-01-2023 10:40 - 2759	-	

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



3 / 3



invest

2023/0163

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



Tarih : 13.03.2018

No : 408859

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak ERTAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2023/0163

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• Tekirdağ İnnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper	
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

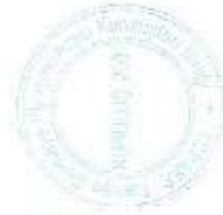
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. ATILLA KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2023/0163

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahış işletmesi (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	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	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. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2023/0163