



## Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Arsa

**Değerleme**

Kapaklı / Tekirdağ

**Raporu**

2024REV114 / 22.02.2024

**Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.**

Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit. Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul

**Sayın Ömer HOT,**

Talebiniz doğrultusunda Kapaklı'da konumlu olan **"1 Adet Arsa"** nın pazar değerine yönelik **2024REV114** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 18.536,11 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                 |                                            |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| Rapor Tarihi             | 22.02.2024      |                                            |
| Değer Tarihi             | 31.12.2023      |                                            |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 124.192.000.-TL | Yüzyirmidörtmilyonyüzdoksanikibin.-TL      |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 136.611.200.-TL | Yüzotuzaltımilyonaltıyüzonbirbinikiyüz.-TL |

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 12.02.2024 tarih, 458 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Fikriye Gizem ARSLAN**

**Doğuşcan İĞDIR, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 404244**

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 402293**

## İçindekiler

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 17 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 20 |
| SWOT Analizi.....                                    | 22 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 24 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 31 |
| Ekler .....                                          | 34 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER |                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ                             | Standart                                                                                                                    |
| MÜLKİYET DURUMU                        | Tam mülkiyet                                                                                                                |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | Konu değerlendirme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                       | Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.                                                          |
| KISITLAMALAR                           | Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                              |
| MÜŞTERİ TALEBİ                         | Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.                                                |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER      |                                                                                                                             |
| ADRES                                  | Karaağaç Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 553 Ada 3 no.lu parsel Kapaklı/Tekirdağ                                               |
| TAPU KAYDI                             | Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii 553 ada 3 no.lu parsel                                 |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 18.536,11 m <sup>2</sup>                                                                                                    |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: Sanayi Emsal: 0.70 H <sub>maks</sub> : Serbest                                                                      |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Sanayi                                                                                                                      |
| DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER         |                                                                                                                             |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Pazar Yaklaşımı                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                           | 22.02.2024                                                                                                                  |
| DEĞER TARİHİ                           | 31.12.2023                                                                                                                  |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 124.192.000.-TL                                                                                                             |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 136.611.200.-TL                                                                                                             |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.02.2024 tarihinde, 2024REV114 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii, 553 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Fikriye Gizem ARSLAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.02.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 458 no.lu ve 12.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 458 no.lu ve 12.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii, 553 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar             | KDV Hariç Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 07.07.2023   | 2023A389       | Doğuşcan IĞDIR<br>Ozan KOLCUOĞLU | 98.240.000            |

#### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935- Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

#### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme rapor Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit. Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul 'da faaliyet gösteren Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır.



## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

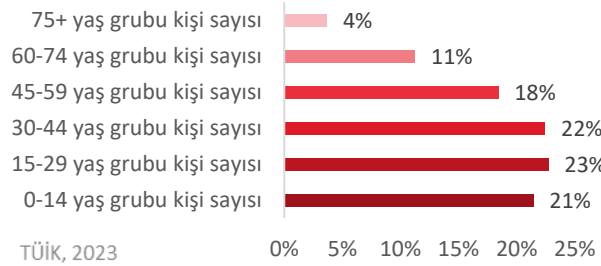
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

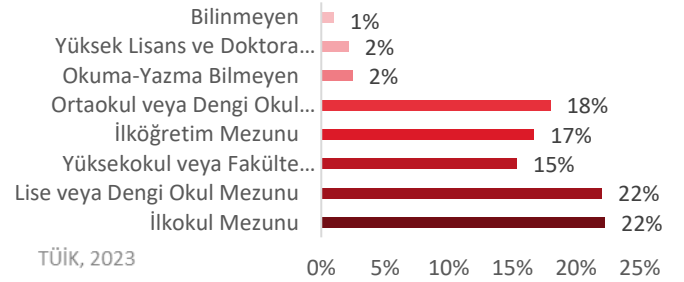
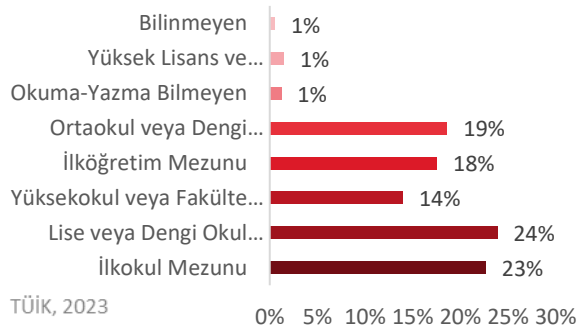
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

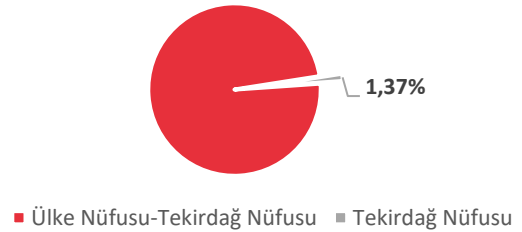
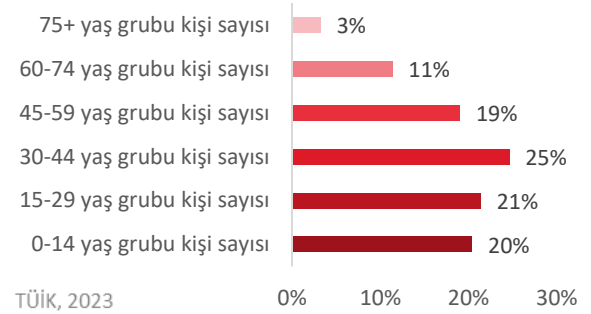
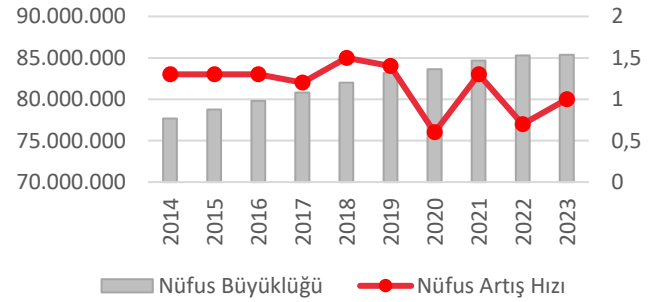


##### Tekirdağ

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,37’inin ikamet ettiği Tekirdağ, 1.167.059 kişi nüfusa sahiptir. Tekirdağ nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,21 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,1 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tekirdağ ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

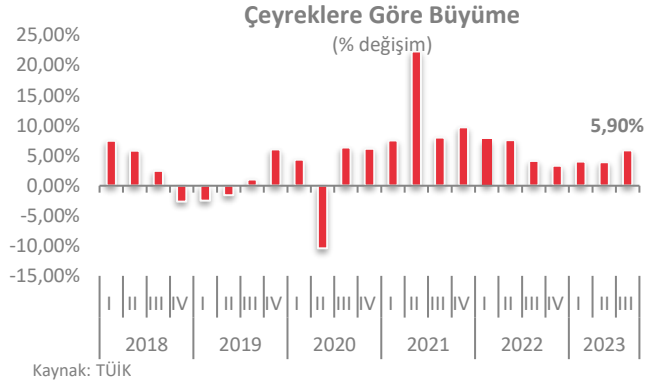


#### Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

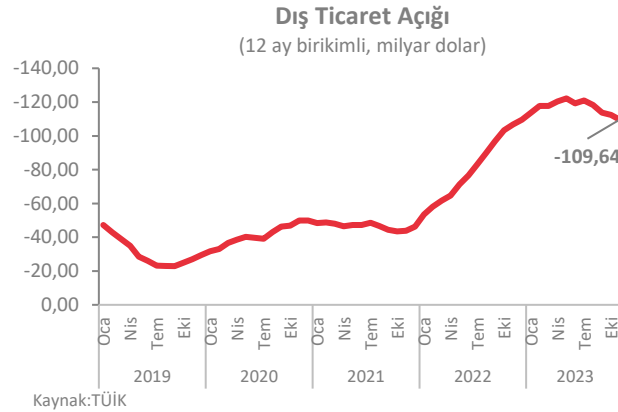
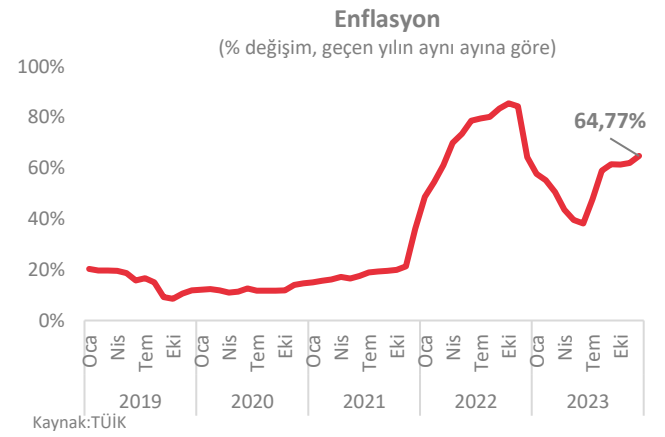


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalatta %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalatta %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------|
| İli                          | Tekirdağ                                  |
| İlçesi                       | Kapaklı                                   |
| Mahallesi                    | Karaağaç                                  |
| Köyü                         | -                                         |
| Sokağı                       | -                                         |
| Mevki                        | Eski Bağlar                               |
| Ada No                       | 553                                       |
| Parsel No                    | 3                                         |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa                                      |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 18.536,11 m <sup>2</sup>                  |
| Malik / Hisse                | Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. / Tam |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.02.2024 tarih, saat 09:06 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (03.01.2013 tarih ve 81 yevmiye no)

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ilgili beyan bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmaktadır. İlgili madde aşağıdaki belirtilmiştir.

*“Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)*

*Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.*

*Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.”*

Ayrıca yine aynı madde içerisinde; *“OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.”* beyanı bulunmaktadır.

##### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden **23.02.2024** tarih, saat **09:06** itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazın 21.09.2022 tarih ve 18397 yevmiye no.lu satış işlemi ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. üzerine tescil olduğu görülmekte olup son 3 yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kapaklı OSB ye bağlı ve diğer sanayi alanları bulunmaktadır.

Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 19.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** “1/1.000 ölçekli “Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 08.04.2016

**Lejandi:** OSB Sahası (Sanayi Alanı)

#### **Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 0,70
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 15 m

#### **Plan Notları**

- Çevre Yeşili düzenlenmeden yapı kullanım izni verilemez.
- Yapı kullanma izni alınmadan önce her 25 m<sup>2</sup> inşaat için 1 ağaç dikilecektir.
- Otopark ve sığınak için gerekli alan ayrılması zorunludur.
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik’e uyulacaktır.
- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.
- İmar Durumu 2 yıl geçerlidir.
- 4562 Sayılı OSB Kanunu’nun Uygulama Yönetmeliği’nin 101. Maddesi’nde belirtilen tesisler yer alamaz.
- Sanayi alanlarında E: 0,70 olacaktır.
- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- Eğimden kazanılan kat emsale dahildir ve bu yerlerde birden fazla bodrum katı iskan edilemez.
- Su basman kotu 1.00 metredir ve yüksekliğe dahil değildir.
- Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
- Kot alma noktası bina köşegen orta noktasıdır.





### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 08.04.2016 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli "Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında OSB Sahası (Sanayi Alanı) lejandında kalmakta olup söz konusu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kapaklı OSB Müdürlüğü'nde 19.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Yapılacak olursa 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup, alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup taşınmaz için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

**3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Yeni projeye ilişkin proje tasdikleri ve yapı ruhsatlarının düzenlenme çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Ancak hazırlanan projelerin henüz onaylanmadığı ve yapı ruhsatı düzenlenmediği için konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

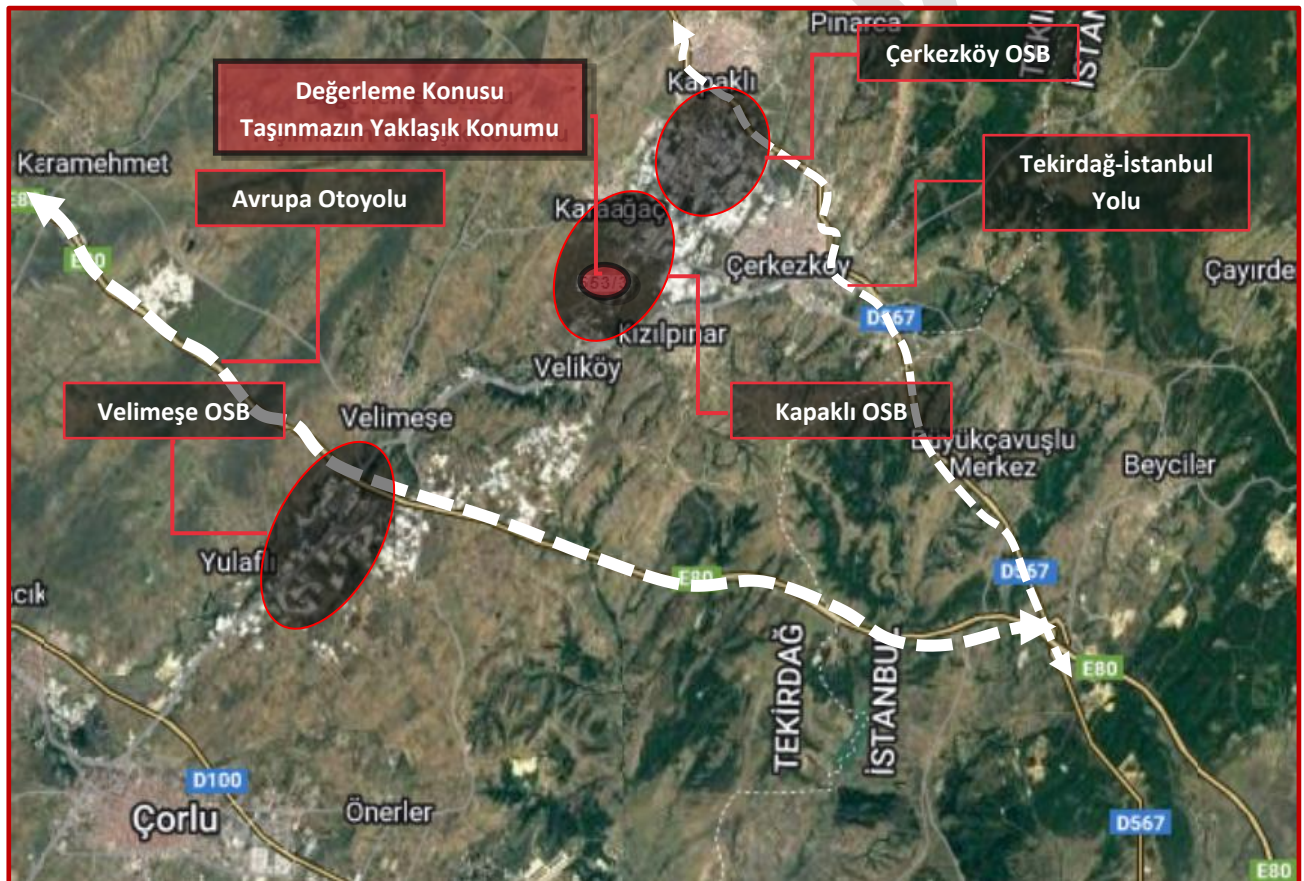
## Bölüm 4

## Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Karaağaç Mahallesi 553 Ada 3 No.lu Parsel, Kapaklı/ Tekirdağ

Taşınmaz, Marmara Bölgesinin sanayi kentlerinden biri olan Tekirdağ ilinin Kapaklı ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'a yakın bir mesafede yer alan Kapaklı, sanayi ve ticaret bakımından çok önemli bir yere sahiptir. Sınırları içerisinde organize sanayi bölgesini barındıran Kapaklı, bir iş merkezi niteliği taşımaktadır. Bünyesinde 350 adet fabrikayı bulunduran organize sanayi sitesi, bölgenin gelişimini olumlu etkilemiştir. Kapaklı ilçesine birçok ulaşım modu bulunmaktadır. İstanbul Havalimanı'na 85 km ve Edirne-İstanbul Tren Hattı'na 8km uzaklıkta yer almaktadır. Ayrıca büyük akarsular bulundurmayan ve platolar dahilinde kurulan Kapaklı'nın oldukça büyük kısmı elverişli tarım topraklarına sahiptir.



Taşınmazın konumlu olduğu, Karaağaç Organize Sanayi Bölgesi Marmara Bölgesi için önemli bir yere sahiptir. Taşınmaz Velimeşe-Çerkezköy Yolu'na yakın olmasıyla ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır.

Taşınmaz, Çerkezköy OSB'ye yaklaşık 5 km, Çorlu'ya 23 km ve Çatalca'ya 65 km mesafededir. Taşınmazın komşu parselinde beton santrali üretimi yapan Elkon 5, oldukça yakın konumda Çerkezköy Devlet Hastanesi, Cornerpark AVM, Shilla Hotel Çorlu ve Kızılıpınar Kocamese Piknik Alanı bulunmaktadır.

Taşınmaza yakın konumdan geçen İstanbul-Edirne tren hattının istasyonlarından biri olan Velimeşe İstasyonu değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede yer almaktadır.





**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;**

| Yer                 | Mesafe (~) |
|---------------------|------------|
| Çerkezköy OSB       | 5 km       |
| Çorlu Merkez        | 23 km      |
| Çatalca Merkez      | 65 km      |
| İstanbul Havalimanı | 85 km      |



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde bulunan 553 ada 3 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.536,11 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz 2 cepheden kuzeyi ve doğusunda bulunan OSB iç yoluna yaklaşık 300 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri doğal bitki ile örtülüdür. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın köşe parsel olması görünürlüğünü ve reklam kabiliyetini arttırmaktadır.
- Taşınmaza ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz OSB sınırları içerisinde yer almaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma ile kısıtlıdır.
- Kapaklı OSB'deki mevcut boş arsa stoğunun yüksek olması, arsalara olan talebin düşmesine sebep olmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kapaklı OSB gelişmekte olan bir OSB'dir ve bölgede yapılması muhtemel olan sanayi yatırımlarının taşınmazın değerini artı yönde etkileyeceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB ana ulaşım yollarına ve bazı merkezlere olan yakınlığıyla avantajlı bir konumda yer almaktadır.
- Bölgede 2025 yılında tamamlanması planlanan YHT Hattı bölge bilinirliğine olumlu etki sağlayacaktır.

#### ✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### 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.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı söz konusu parselde **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

| SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU         |                                    |                                 |                                         |                                 |                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| İrtibat Bilgisi                     |                                    | Sahibinden<br>0 (533) 275 71 26 | AYGÜN EMLAK İNŞAAT<br>0 (535) 420 72 10 | Sahibinden<br>0 (542) 422 84 07 | Ethem Gezer<br>0 (532) 355 35 55 |
| Alım-Satım Yönelik<br>Düzeltilmeler | Karşılaştırılan Etmenler           | 1                               | 2                                       | 3                               | 5                                |
|                                     | Birim Fiyatı (TL/m²)               | 9.067                           | 9.375                                   | 10.425                          | 10.221                           |
|                                     | Satış Durumu                       | Satılık                         | Satılık                                 | Satılık                         | Satılık                          |
|                                     | Piyasa Düzeltmesi                  | 0%                              | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
|                                     | Pazarlık Payı                      | -9%                             | -25%                                    | -24%                            | -18%                             |
|                                     | Mülkiyet Durumu                    | Hisseli                         | Tam Mülkiyet                            | Tam Mülkiyet                    | Tam Mülkiyet                     |
|                                     |                                    | -10%                            | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
|                                     | Satış Koşulları                    | Standart                        | Standart                                | Standart                        | Standart                         |
|                                     |                                    | 0%                              | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
|                                     | Ruhsata Sahip Olma Durumu          | Hayır                           | Hayır                                   | Hayır                           | Hayır                            |
|                                     |                                    | 0%                              | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
|                                     | Taşınmaza Yönelik<br>Düzeltilmeler | Yapılaşma Hakkı                 | 0,70                                    | 0,70                            | 0,70                             |
|                                     |                                    | 0%                              | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
| Net/Brüt Arsa Düzeltmesi            |                                    | 0%                              | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
| Konum                               |                                    | Benzer                          | Kısıtlı Derecede Dezavantajlı           | Daha Avantajlı                  | Daha Avantajlı                   |
|                                     |                                    | 0%                              | 5%                                      | -15%                            | -15%                             |
| Yüz Ölçümü                          |                                    | Küçük                           | Küçük                                   | Daha Büyük                      | Büyük                            |
|                                     |                                    | -10%                            | -10%                                    | 15%                             | 10%                              |
| Yasal Özellikleri                   |                                    | Standart                        | Standart                                | Standart                        | Standart                         |
|                                     |                                    | 0%                              | 0%                                      | 0%                              | 0%                               |
| Fiziksel Özellikleri                |                                    | Benzer                          | Benzer                                  | Daha Avantajlı                  | Daha Avantajlı                   |
|                                     |                                    | 0%                              | 0%                                      | -15%                            | -15%                             |
| Düzeltilmiş Değer                   |                                    | 6.683                           | 6.679                                   | 6.735                           | 6.705                            |

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ve yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 6.500-7.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



## Emsal Krokisi



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ |                              |                                  |                  |
|------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel                               | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 553 ada 3 parsel                         | 18.536,11                    | 6.700,00                         | 124.191.937      |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER                    |                              |                                  | 124.191.937      |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER                    |                              |                                  | 124.192.000      |

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.



## 7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI                                                                                                                                                           |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                                  |                       | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                                                                                               |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                        |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                               |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                              |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *                                                                                                                    |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                         |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                                 |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 500 - 999 TL ise      | 10% |
|                                                                                                                                                                        | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                                                                                        | 2.000 TL üzeri        | 20% |

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL          |
|-----------------|-------------|
| Pazar Yaklaşımı | 124.192.000 |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                 |                                            |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| Rapor Tarihi             | 22.02.2024      |                                            |
| Değer Tarihi             | 31.12.2023      |                                            |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 124.192.000.-TL | Yüzyirmidörtmilyonyüzdoksanikibin.-TL      |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 136.611.200.-TL | Yüzotuzaltımilyonaltıyüzonbirbinikiyüz.-TL |

Değerlemeye Yardım Eden  
Fikriye Gizem ARSLAN

Doğuşcan İĞDİR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

|   |                                             |
|---|---------------------------------------------|
| 1 | Tapu Belgesi                                |
| 2 | Takyidat Belgesi                            |
| 3 | İmar Durumu                                 |
| 4 | Fotoğraflar                                 |
| 5 | Özgeçmişler                                 |
| 6 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

## Ek 1: Tapu Belgesi

| TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>TAPU SENEDİ                                                                                           |                                |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ                                                                                                           | İl:                            | TEKİRDAĞ                                        |
|                                                                                                                              | İlçe:                          | KAPAKLI                                         |
|                                                                                                                              | Mahalle/Köy:                   | KARAAĞAÇ                                        |
|                                                                                                                              | Mevki:                         | ESKİ BAĞLAR                                     |
|                                                                                                                              | Ada:                           | 553                                             |
|                                                                                                                              | Parsel:                        | 3                                               |
|                                                                                                                              | Yüz Ölçümü:                    | 18.536,11 m <sup>2</sup>                        |
|                                                                                                                              | Niteliği:                      | ARSA                                            |
| MALİK BİLGİLERİ                                                                                                              | Adı Soyadı/Baba Adı:           | FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ   |
|                                                                                                                              | Hissesi:                       | Tam                                             |
|                                                                                                                              | Hissaye düşen m <sup>2</sup> : | 18.536,11                                       |
| TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                      | Taşınmaz No:                   | 27718402                                        |
|                                                                                                                              | Edinme Nedeni:                 | Satış                                           |
|                                                                                                                              | İşlem Bedeli:                  | 26.500.000,00                                   |
|                                                                                                                              | Konum Bilgisi:                 | Tescil Tarihi/Yevmiye No:<br>21/09/2022 - 18397 |
| <p>Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p> |                                |                                                 |

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-2-2024-09:06



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 253524047437 | 20240223-1753-F00392 | 4743       |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |          |
|---------------------|------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 553/3    |
| Taşınmaz Kimlik No: | 27718402         | AT Yüzölçüm(m2):               | 18536.11 |
| İl/İlçe:            | TEKİRDAĞ/KAPAKLI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Kapaklı          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KARAAĞAÇ Mah.    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | ESKİ BAĞLAR      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 95/9301          | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                        | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 690518064         | (SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 18536.11  | 18536.11         | Satış<br>21-09-2022<br>18397 | -                           |

1 / 3

### 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 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez | FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81 |                             |
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez | FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81 |                             |
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez | FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81 |                             |
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez | FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81 |                             |
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez | FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81 |                             |

2 / 3



|       |                                                                                                     |                                                                  |  |                                         |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|
|       |                                                                                                     | ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN                                            |  |                                         |  |
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri<br>Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve<br>temlik edilemez | FORMÜL<br>PLASTİK VE<br>METAL<br>SANAYİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Çerkezköy -<br>03-01-2013 08:46 -<br>81 |  |
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri<br>Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve<br>temlik edilemez | FORMÜL<br>PLASTİK VE<br>METAL<br>SANAYİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Çerkezköy -<br>03-01-2013 08:46 -<br>81 |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2143juhWTGK kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Doğuşcan İGDIR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                      |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 27.11.1987                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                      |
| <b>Mesleği</b>            | Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                      |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                      |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <p><b>Lise</b></p> <p>Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011)</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-)</p> <p>Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p> |                                 |                                      |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 2023-....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Müdür                                |
|                           | 2020-2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici                             |
|                           | 2016- 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici Yardımcısı                  |
|                           | 2013-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı |
|                           | 2011-2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı         |
| <b>Üyelikler</b>          | İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                      |
| <b>Sertifikalar</b>       | İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010)<br>İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010)<br>Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013)<br>Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014)<br>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member                                                                                                                                                                        |                                 |                                      |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce<br>İspanyolca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                      |

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                        |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Ozan KOLCUOĞLU                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                        |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 17.11.1981                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                        |
| <b>Mesleği</b>            | Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                        |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme<br>Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK                                                                                                                                                                       |                                 |                        |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004)<br><b>Yüksek Lisans</b><br>İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)<br><b>Sertifika Programı</b><br>University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014) |                                 |                        |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 2015-...                                                                                                                                                                                                                                                            | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Genel Müdür Yardımcısı |
|                           | 2014- 2015                                                                                                                                                                                                                                                          | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Müdür                  |
|                           | 2012- 2013                                                                                                                                                                                                                                                          | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici               |
|                           | 2010- 2011                                                                                                                                                                                                                                                          | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici Yardımcısı    |
|                           | 2006- 2009                                                                                                                                                                                                                                                          | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Değerleme Uzmanı       |
|                           | 2006- 2006                                                                                                                                                                                                                                                          | KC Group                        | Elektrik Mühendisi     |
| <b>Üyelikler</b>          | Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB),<br>Ataköy Marina Yat Kulübü<br>YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)                                                                                                                                                            |                                 |                        |
| <b>Sertifikalar</b>       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)<br>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)                                                                                                    |                                 |                        |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                        |

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.



## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

### 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

## Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI







Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## 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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

**Sayın Doğuşcan İĞDIR**

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan