



**TEKİRDAĞ İLİ**  
**ERGENE İLÇESİ**  
**MİSİNLİ MAHALLESİ**  
**464 ADA 2-3-4 PARSELLER**  
**3 ADET TARLA**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.**



RAPOR ÖZETİ		
Müşteri Adı	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.	
Raporu Hazırlayan	Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Numarası	Ö.SPK-2021-00001	
Rapor Tarihi.	24.12.2021	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	TEKİRDAĞ	
İlçe	ERGENE	
Mahalle	MİSİNLİ	
Ada/Parsel Numarası	464/2-3-4	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla	
İmar Durumu	Tarımsal Niteliği Birinci Öncelikli Korunacak Alan	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	3.306,49 m <sup>2</sup> - 10.512,61 m <sup>2</sup> - 8.464,62 m <sup>2</sup>	
Mevcut Kullanım	Tarla	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.12.2021	
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	4.620.000,00 TL	Dörtmilyonaltıyüzyirmibin..-TL
Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	5.451.600,00 TL	Beşmilyondörtüzyellibirbinaltıyüz-TL
Yasal Durum Değeri (USD)*	353.600 USD	Üçyüzelliüçbinaltıyüz-USD
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	4.620.000,00 TL	Dörtmilyonaltıyüzyirmibin..-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	5.451.600,00 TL	Beşmilyondörtüzyellibirbinaltıyüz-TL
Mevcut Durum Değeri (USD)*	353.600 USD	Üçyüzelliüçbinaltıyüz-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.000,00 TL	Dokuzbin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	688 USD	Altıyüzseksensekiz.-USD

\*21.12.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 13,0135 TL, 1 USD Satış: 13,0656 TL olarak kabul edilmiştir.

\*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	3
1.2 Rapor Numarası .....	3
1.3 Rapor Türü .....	3
1.4 Şirket Bilgileri .....	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	3
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri .....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
1.8 Değerleme Tarihi .....	4
1.9 Dayanak Sözleşme .....	4
1.10 Uygunluk Beyanı .....	4
<b>2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Demografik Veriler .....	6
2.2 Ekonomik Veriler.....	6
<b>3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI</b> .....	<b>8</b>
3.1 Pazar Yaklaşımı .....	8
3.2 Gelir Yaklaşımı.....	8
3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	9
<b>4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	<b>11</b>
4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi.....	11
4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	13
4.3 Kadastral Durum .....	14
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206000.00m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.....	14
4.4 İmar Durumu.....	14
4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	16
4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler .....	17
4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler .....	17
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	18
<b>5. DEĞER TAKDİRİ</b> .....	<b>19</b>
5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar .....	19
5.2 Emsal Araştırması.....	19
5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü.....	21
<b>6. SWOT ANALİZİ</b> .....	<b>23</b>
<b>7. RAPOR EKLERİ</b> .....	<b>24</b>



## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **1.2 Rapor Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel numaralı taşınmazların tamamının pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### **1.4 Şirket Bilgileri**

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 17.03.2021 tarihinde kurulmuş, Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 09.11.2021 tarihi itibarıyla değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apartmanı No:9/7 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.tepetasinmaz.com](http://www.tepetasinmaz.com) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor Şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat SÖZER tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet GENÇ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylanmıştır.



### **1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri**

Müşteri Unvanı UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş

### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)**

Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel numaralı taşınmazların pazar değeri tespitidir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **1.8 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **1.9 Dayanak Sözleşme**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.10 Uygunluk Beyanı**

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, 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 şirketimizce



**TEPE TASINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

**TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



## 2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

### 2.1 Demografik Veriler

#### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9'unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

#### İstanbul

Marmara denizi ve Karadeniz' e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivan köy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5km'lik bir kıyısı bulunmaktadır.

Anadolu, yakın Doğu ve Avrupa arasındaki göç, istila, ticaret, kültür, alışveriş gibi her türlü ilişkinin Trakya üzerinden gerçekleşmesi, günümüzde olduğu gibi geçmişte de bölgemizin en önemli özelliği olmuştur.

### 2.2 Ekonomik Veriler

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) gıda fiyatlarındaki artışların hız kesmesiyle piyasa beklentilerinin hafif altında artış göstermiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %1,3 olurken yıllık enflasyon %19,6'ya yükselmiştir. Eylül'de mal fiyatlarında yıllık enflasyon yatay kalırken, hizmetlerde yükseliş sürmüştür. Öte yandan, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) Mayıs 2020 sonrası ilk kez gerileme



**TEPE TASINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

kaydetmiştir. Eylül'de Yi-ÜFE bir önceki aya göre %1,5 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'e inmiş ve ÜFE-TÜFE farkı 24,4 yüzde puana gerilemiştir. Ağustos ayında ihracat ithalattan hızlı artmaya devam ederken dış ticaret açığının gerilediği görülmüştür. Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %51,9 artışla 18,9 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 seviyesinde görece yavaş kalan büyüme ile 23,2 milyar dolar olmuştur. Dış ticaret açığı 4,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İlk sekiz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %36,9 artışla 140,2 milyar dolara çıkarken ithalat %25,5 artışla 170,0 milyar dolar olmuş ve böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %9,8 azalarak 29,8 milyar dolara gerilemiştir.

**TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com





### **3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

#### **3.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **3.2 Gelir Yaklaşımı**

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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu

**TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



yaklaşımına önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. 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 varyasyonlarıdır. 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. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3 Maliyet Yaklaşımı

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. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an



evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.



#### **4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

##### **4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel sayılı, sırasıyla 3306,49 m<sup>2</sup> - 10.512,61 m<sup>2</sup> - 8.464,62 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "TARLA" vasıflı gayrimenkullerdir.

İdari mahalle olarak Misinli Mahallesi, Edirne Bulvarı 464 Ada 2-3-4 Parsel (UAVT bulunmamaktadır) konumlu olan parsel yaklaşık olarak : 41.2812 derece enlem ve 27.5974 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak tarımsal amaçlı tarlalar ve Ergene OSB dahilinde sanayi tesisi yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Taşınmazlara ulaşım için Edirne Bulvarı üzerindeki Çorlu-Ergene istikametinde ilerlenir. Ulaş ve Vakıflar Mevkii geçildikten sonra Misinli Mevkiinde Ergene 1. OSB Mevkiinde sağda konumlu taşınmazlara ulaşılır.

Konum olarak Edirne Bulvarı üzerinde, Ergene Organize Sanayi Bölgesine yakın konumludur. Taşınmaz Avrupa Otoyoluna 10 km, Ergene 1. Organize Sanayi Bölgesine 200 m, Şişecam Trakya Cam Fabrikasına 500 m mesafededir. Bölgede sosyal ve teknik altyapı donanımları vasat seviyededir. Bölgede teknik altyapılar çalışmaları devam etmektedir.





# TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



#### 4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 14-12-2021 tarih ve saat 16:42 'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır. Taşınmazların tapu kayıtlarında;

##### *Beyanlar Hanesinde;*

- \* Diğer (Konusu: Büyükova koruma alanı içerisinde kalmaktadır. (07-01-2021 T / 246 Y)
- \* 464 ADA 2 ve 3 PARSEL 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (18-09-2009 / 23023)
- \* 464 ADA 2 ve 3 PARSEL 2942 SAYILI KANUN 7 Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474

##### *Rehinler Hanesinde;*

- \*Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

##### *Şerhler Hanesinde;*

- \* Diğer (Konusu: Büyükova koruma alanı içerisinde kalmaktadır. (07-01-2021 T / 246 Y)

##### *İrtifaklar Hanesinde:*

- \* 464 ADA 3 PARSEL İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 62M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR )( 14-05-2019 / 4143)
- \* 464 ADA 3 PARSEL İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 513M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR )( 17-04-2019 / 3379)
- \* 464 ADA 2 PARSEL Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1070.00 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (21-05-2019 / 4391)
- \* 464 ADA 4 PARSEL İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 1852,00 m2lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır. )( 11-07-2019 / 5869)



### 4.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel sayılı "Tarla" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumları incelenmiş olup 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm düzeltmeleri yapıldığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu düzeltme sonrası 2780 parsel numaralı 3.441,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 464 ada 2 parsel ve 3306,49 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak tescil edildiği; 1983 parsel numaralı 10.700,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 464 ada 3 parsel ve 10.512,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak tescil edildiği; 1911 parsel numaralı 8.800,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 464 ada 4 parsel ve 8.464,62 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.

### 4.4 İmar Durumu

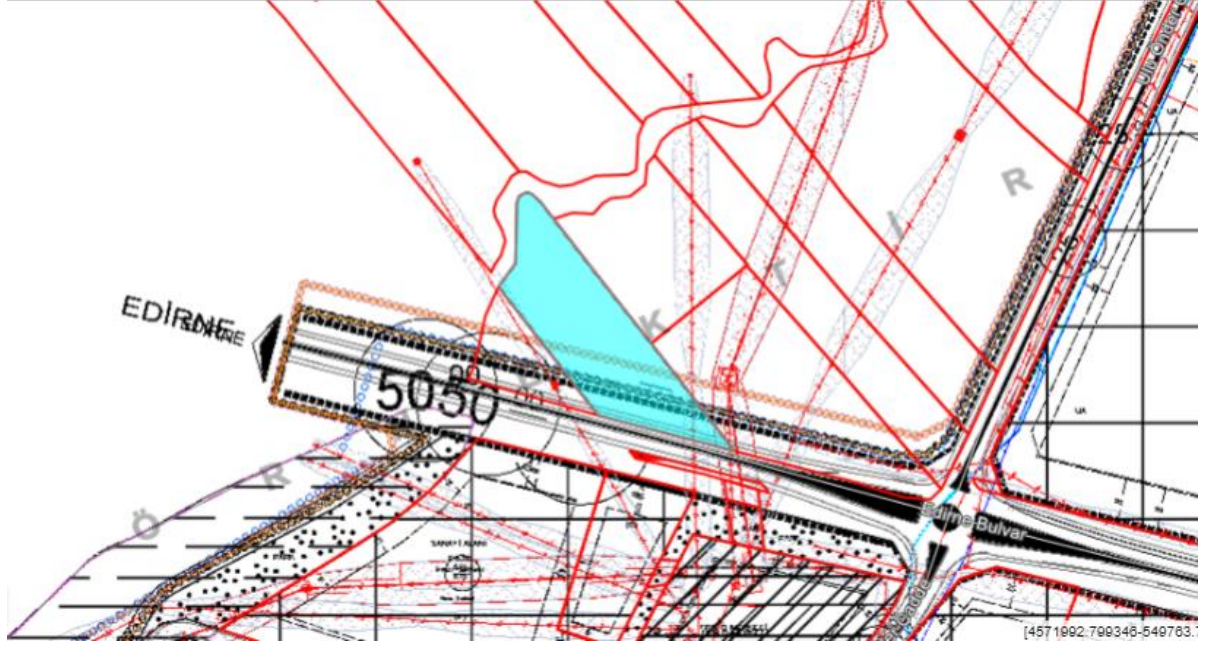
Değerleme konusu taşınmazlar için Ergene Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Ergene 1. OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelere/ilgili yetkilinin beyanına ve imar durum belgesine istinaden taşınmazlar belediye sınırları dahilindedir. Değerleme konusu taşınmazlar 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında kısmen "yol", kısmen "tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan" olarak planlanmış olup, bu parsellerin kısmen 24.05.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ergene-1 OSB ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içinde, kısmen de dışında kaldığı, imar planı içinde kalan bölümlerinin ise yol olarak planlandığı beyan edilmektedir. Ergene-1 OSB Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre parsellerle ilgili mevcut durumda tasarruflarının bulunmadığı ancak organize sanayi bölgesinin doluluk oranının %75'e ulaşması durumunda kazanacağı genişleme hakkından dolayı parsellerin etkilenebileceği bilgisi edinilmiştir. 2780 numaralı parsel 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında "tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan" olarak planlanmış olduğu ve imar planı dışında yer aldığı beyan edilmiştir. İlgili belediye imar servisinde yapılan görüşme sonucu alınan bilgilere göre 464 ada 3 parselin yola yaklaşık 1.500 m<sup>2</sup>; 464 ada 2 parselin ise yaklaşık 1250 m<sup>2</sup> terki bulunmaktadır. Kesin rakamlar için resmi imar durumunda bulunulması gerekmektedir.





# TEPE TAŞINMAZ

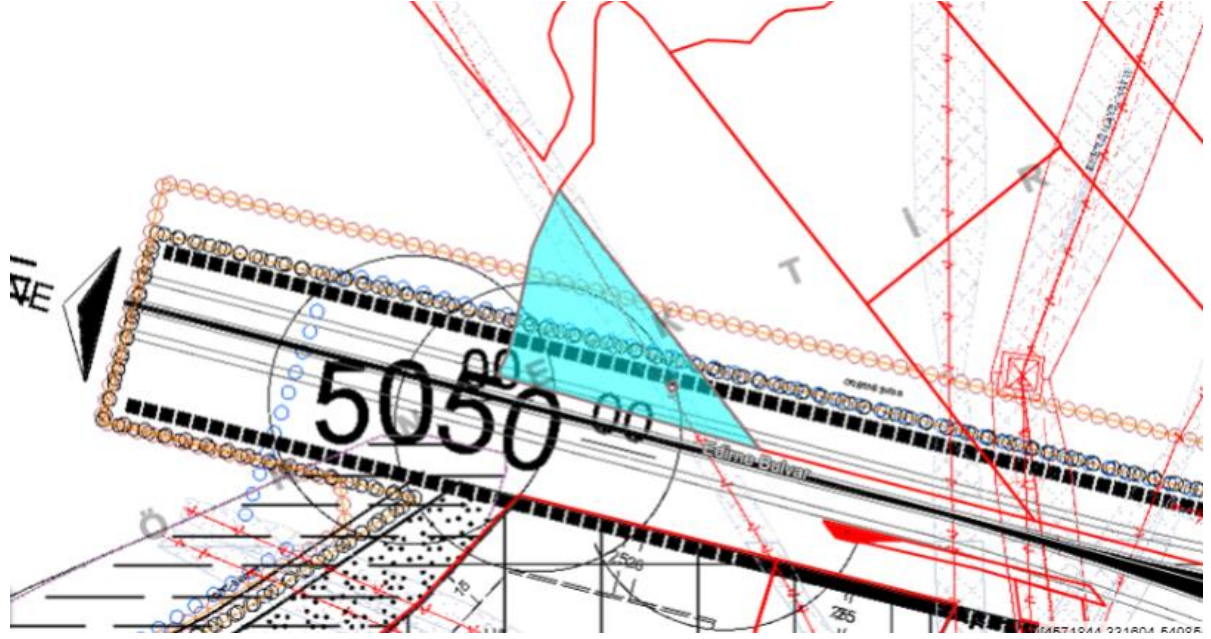
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com





#### 4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 464 ada 4 parsel numaralı, 8.464,62 m<sup>2</sup> alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel kareye yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısındadır. Parsel dört yönde de komşu parseller ile çevrili olup kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve Ayçiçek yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 464 ada 3 parsel numaralı, 10.512,61 m<sup>2</sup> alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel dikdörtgene yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısında yol kotu ile aynı seviyededir. Parsel üç yönde de komşu parseller ile güneyde ise imar yolu ile çevrili olup yola yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve ayçiçeği yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından



ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 464 ada 2 parsel numaralı, 3.306,49 m<sup>2</sup> alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel üçgene yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısında yol kotu ile aynı seviyededir. Parsel güneyde imar yolu ile çevrili olup yola yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin güneydoğu köşesinde yüksek gerilim hattı direği bulunmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve ayçiçeği yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

#### **4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler**

Taşınmazlar tarla vasıflı olup, üzerinde kat irtifakına konu herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

#### **4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler**

##### **A. Proje Bilgileri ve Yapılan İncelemeler**

Taşınmazlar tarla vasıflı olup herhangi bir proje bulunmamaktadır.

##### **B. Yapı Ruhsatı**

Taşınmazlar tarla vasıflı olup herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

##### **C. Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Taşınmazlar tarla vasıflı olup herhangi bir iskan belgesi bulunmamaktadır.

##### **D. Enerji Kimlik Belgesi**

Taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



### 3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### ➤ Olumlu Özellikler

- Ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması

#### ➤ Olumsuz Özellikler

- Henüz terkleri yapılmamış olması

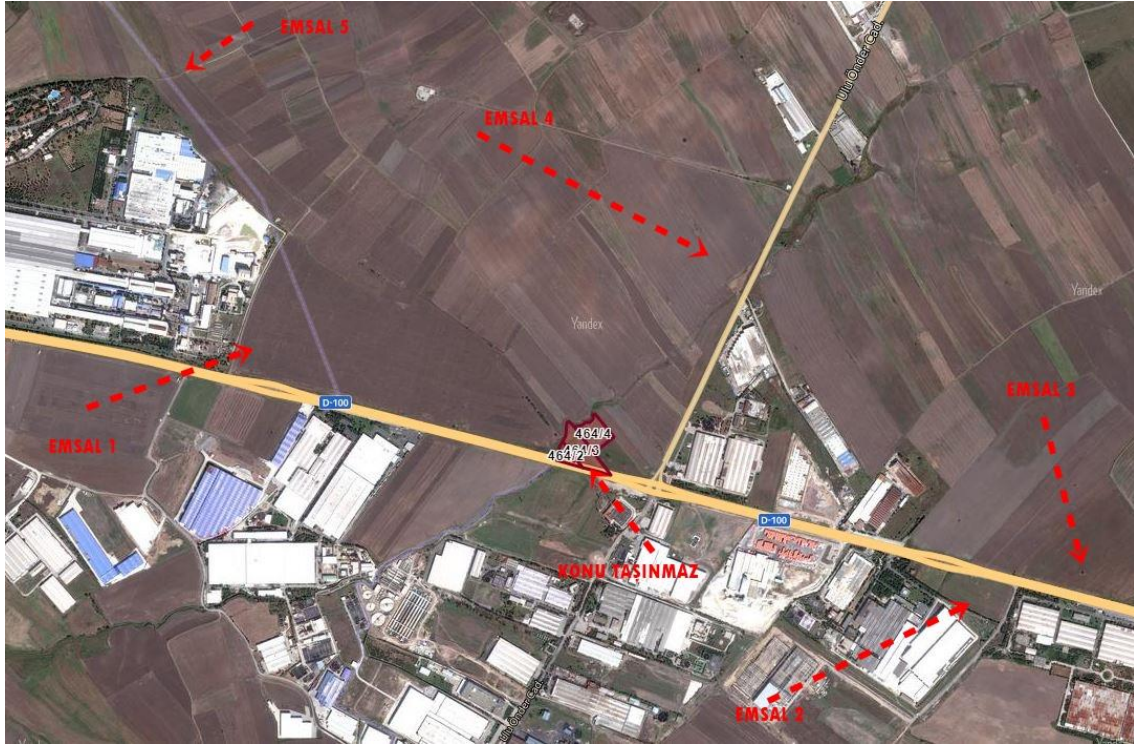


## 5. DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### 5.2 Emsal Araştırması



**Emsal-1:** KOZA GAYRİMENKUL: 0 (538) 362 62 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddeye cephe 24.280 m<sup>2</sup> alanlı tarla için 5.900.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(243 TL/m<sup>2</sup> x 0,95 pazarlık payı = 230,85 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-2:** Murat Çapoğlu: 0 (532) 337 90 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddeye cephe 24.280 m<sup>2</sup> alanlı tarla için 3.600.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(231 TL/m<sup>2</sup> x 0,95 pazarlık payı = 219,45 TL/m<sup>2</sup>)

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



**TEPE TAŞINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Emsal-3:** TREND GAYRİMENKUL: 0 (545) 411 49 98

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yoldan 2 parsel içeride 10.000 m<sup>2</sup> alanlı tarla için 2.250.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(225 TL/m<sup>2</sup> x 0,95 pazarlık payı = 213,75 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-4:** Hande Bilgi Orhan: 0 (545) 546 68 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yoldan 700 m içeride 7.500 m<sup>2</sup> alanlı tarla için 1.500.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(200 TL/m<sup>2</sup> x 0,95 pazarlık payı = 190 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal-5:** NİSA İNŞAAT: 0 (532) 243 90 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yoldan 1200 m içeride 25.735 m<sup>2</sup> alanlı tarla için 5.250.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(204 TL/m<sup>2</sup> x 0,95 pazarlık payı = 193,80 TL/m<sup>2</sup>)

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



### 5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel sayılı taşınmazlardır.

Gayrimenkulün değer takdirinde bölgede rapora konu parsel ile benzer konum, nitelik, büyüklük, imar koşulu vb. özelliklerde satılmış/satılık emsal bulunarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu satışta olan gayrimenkuller için istenilen fiyatlar ile satış fiyatları arasında farklılıkların olduğu, benzer yapılaşma şartı, konum ve imar fonksiyonuna sahip parseller için istenilen değerler arasında farklılıkların bulunduğu ve oturmuş istikrarlı bir gayrimenkul pazarının olmadığı tespitleri yapılmıştır.

Sonuç olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre emsal değerleri, emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak taşınmazların birim değeri **yola cepheli olanlar için 215,00 TL/m<sup>2</sup>; yola cepheli olmayan için ise 195,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Taşınmazlar için hesaplanan terk miktarları değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.





<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>				
	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM FİYAT (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)</b>	<b>DEĞER (TL)</b>
<b>464 ada 2 Parsel</b>	<b>3.306,49</b>	<b>215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>710.000,00</b>
<b>464 ada 3 Parsel</b>	<b>10.512,61</b>	<b>215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.260.000,00</b>
<b>464 ada 4 Parsel</b>	<b>8.464,62</b>	<b>195,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.650.000,00</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>0,00</b>	<b>4.620.000,00</b>

<b>MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>				
	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM FİYAT (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)</b>	<b>DEĞER (TL)</b>
<b>464 ada 2 Parsel</b>	<b>3.306,49</b>	<b>215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>710.000,00</b>
<b>464 ada 3 Parsel</b>	<b>10.512,61</b>	<b>215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.260.000,00</b>
<b>464 ada 4 Parsel</b>	<b>8.464,62</b>	<b>195,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.650.000,00</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>0,00</b>	<b>4.620.000,00</b>

Sonuç olarak 464 Ada 2-3-4 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazların tamamının güncel pazar değeri **4.620.000,00 TL (Dört milyon altı yüz yirmi bin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Murat SÖZER**  
Gayrimenkul  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404374

**Mehmet GENÇ**  
Sorumlu  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 409012



## 6. SWOT ANALİZİ

### ***Güçlü Yanlar***

- \* Değerleme konusu taşınmazların ana yola cephe olması.
- \* Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin sanayi-üretim amaçlı yoğun talep gören bölge olması

### ***Zayıf Yanlar***

- \* Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin plansız alanda olması
- \* Değerleme konusu taşınmazların üretim tesislerine yakın konumda olduğunda tarımsal amaçlı kullanımda verimin düşük olması

### ***Fırsatlar***

- \* Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz değerlerinin artış eğiliminde olması
- \* Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin organize sanayi bölgesi genişleme alanında olması

### ***Tehditler***

- \* Değerleme konusu taşınmazların kamulaştırmaya konu kısımları olması
- \* Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte çok sayıda taşınmaz satışa arz edildiğinden elden çıkarma sürelerinin uzaması





## 7. RAPOR EKLERİ

✓ Taşınmazın Güncel Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2021-16:42



Kayıd Oluşturan: MEHMET GENÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253921190592	20211214-2629-F02790	19059

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	464/2
Taşınmaz Kimlik No:	117429109	AT Yüzölçüm(m2):	3306.49
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ASFALT ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	65/6394	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır )( Şablon: Diğer)	(SN:8266616) TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	Ergene - 07-01-2021 15:13 - 246	-

1 / 3

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1070.00 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7903853) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ergene - 21-05-2019 09:28 - 4391	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Çorlu - 18-09-2009 11:05 - 23023	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
615093915	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3306.49	3306.49	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 18-10-2021 10634	-

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

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

2 / 3

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
 Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2021-16:43

**Kayıd Oluşturan: MEHMET GENÇ**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253921190592	20211214-2629-F02790	19059

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	464/3
Taşınmaz Kimlik No:	117421094	AT Yüzölçüm(m2):	10512.61
il/ilçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ASFALT ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1981	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır )( Şablon: Diğer)	(SN:8266616) TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	Ergene - 07-01-2021 15:13 - 246	-

1 / 3

		VKN:0000000000		
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 62M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR )( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Ergene - 14-05-2019 08:55 - 4143	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 513M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR )( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Ergene - 17-04-2019 11:40 - 3379	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Çorlu - 18-09-2009 11:05 - 23023	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
614971987	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10512.61	10512.61	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 18-10-2021	-

2 / 3

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



						10634	
--	--	--	--	--	--	-------	--

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI KANUN 7 Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474	ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Çorlu - 17-11-1989 00:00 - 4474	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **OgqzFyxv4yS** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2021-16:43


**Kayıd Oluşturan: MEHMET GENÇ**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253921190592	20211214-2629-F02790	19059

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	464/4
Taşınmaz Kimlik No:	117417544	AT Yüzölçüm(m2):	8464.62
il/ilçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ASFALT ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1909	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır ) (Şablon: Diğer)	(SN:8266616) TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	Ergene - 07-01-2021 15:13 - 246	-

1 / 3

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
 Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



# TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

		VKN:0000000000		
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 1852,00 m2lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır. )( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Ergene - 11-07-2019 13:41 - 5869	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
614943433	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8464.62	8464.62	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 18-10-2021 10634	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **JoKkz7H1qya** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





**TEPE TAŞINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Taşınmazın İç ve Dış GörSELLERİ



**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



# TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Şirkete SPK Lisans Belgesi, BDDK Lisans Belgesi, Ticari Sicil Tescil Belgesi



T.C.

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-449.01.01-12844  
Konu :Listeye Alma

09.11.2021

**Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**  
Osmaniye Mah. İsmail Erez Blv.  
Özdemir Apt. No:9/7  
Bakırköy/İstanbul

İlgi : 09.06.2021 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgide belirtilen yazınızla Şirketiniz, Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunmuştur.

Kurulumuz Karar Organının 04.11.2021 tarih ve 56/1624 sayılı kararıyla talebinizin;

a) Dışardan dijital arşivleme hizmetinin alınacağı anlaşılması nedeniyle Şirketinizin listeye alınması durumunda sermaye piyasası kurumu sıfatını haiz hale geleceği için, VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği (VII-128.9 sayılı Tebliğ)"ne tabi hale geleceği, VII-128.9 sayılı Tebliğ'in 26/1'nci maddesinde "Kurum, Kuruluş ve Ortaklıkların birincil ve ikincil sistemlerini yurt içinde bulundurmaları zorunludur" hükmünün yer aldığı, Şirketinizin bu kapsamda listeye alınması ile birlikte VII-128.9 Tebliği'ne uygun hareket etmesi gerektiği hususunda bilgilendirilmesi,

b) Şirketinizin Yönetim Kurulu Başkanının fiilen avukatlık yaptığı dikkate alınarak, Şirketinize "Bağımsızlık" ve "Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar" başlıklı Tebliğ'in 16 ve 17'nci maddelerine uyum için gerekli politikaları oluşturması gerektiği hususlarında bildirilmesi suretiyle olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yuhuna gidilebileceği,

b) Tebliğ'in "Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası" başlıklı 26'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Şirketiniz İnternet sitesinde Şirketinizin ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlarının (bağımsız denetim raporları ve yönetim kurulu faaliyet raporları) yer alması

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: B32FD583-AFC3-4CC5-B19E-3B666E313993

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Danışman Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,

Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,

İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Silier Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 1/2

Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00

e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

Keş Adresi: [spk@ts01.kep.tr](mailto:spk@ts01.kep.tr)

Bilgi için: Hacer Dilek TÜRKER ULUDAĞ

Başuzman

Telefon No: (212) 334 5688



**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: [info@tepetasinmaz.com](mailto:info@tepetasinmaz.com) WEB: [www.tepetasinmaz.com](http://www.tepetasinmaz.com)





# TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

gerektiği (Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşları bölümündeki "Düzenlemeler" başlığının "İlke Kararları ve Duyurular" alt başlığında "Sürekli Bilgilendirme Formu" adında taslak bir format bulunmaktadır),

c) Kurulumuzun 24.09.2020 tarih ve 2020/59 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuz Karar Organının 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı kararı uyarınca, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü oldukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAPGDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin İnternet adresi <https://spkuvap.spk.gov.tr> olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkarılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza iletilmesi ve KEP adresinin alınmasını takiben Kurulumuza yapacağımız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca; Şirketiniz lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketiniz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza bildirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: B32FD583-AFC3-4CC5-B19E-3B66E313993

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Ekişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,  
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,  
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Süzer Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL 2/2  
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00  
e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>  
Kep Adresi: [spk@hs01.kep.tr](mailto:spk@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Hacer Dilek TÜRKER ULUDAĞ  
Başuzman  
Telefon No: (212) 334 5688



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: [info@tepetasinmaz.com](mailto:info@tepetasinmaz.com) WEB: [www.tepetasinmaz.com](http://www.tepetasinmaz.com)



# TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İ S T A N B U L

T İ C A R E T O D A S I

F A A L İ Y E T B E L G E S İ

(SİCİL KAYIT SURETİ)

TARİH: 13/11/2021

SİCİL NO : 300409-5 MERSİS: 0051-0859-6300-0001  
FİRMA : TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ  
ADRES : OSMANİYE MAH. İSMAİL EREZ BULV. ÖZDEMİR APT. NO: 9/7 BAKIRKÖY  
MEŞGALE:

1-Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerini, bu değeri etkileyebilecek piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmek. 2- Her türlü menkul ve gayrimenkul mallar hakkında yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ipotekli konut fi nansmanı için ipotek tesisi aşamasında ve ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi aşamalarında kıymet takdirinde bulunmak, değerlendirme faaliyeti yapmak, raporlar düzenlemek. 3- Gayrimenkullerle ilgili proje analizleri yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en verimli ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlendirmelerinde bulunmak, pazar analizleri ve araştırmaları yapmak, pazarlama stratejileri belirlemek ve bu hizmetleri sunmak, bölge ekonomisi araştırılmalarında bulunmak, proje yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak, 4- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit etmek, bu konuda rapor yazmak, hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek. 5- İhtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim etmek. 6- Değerleme raporu düzenlenmiş olan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, mukavelesini raporları yenilerini düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesi ve kanuni sürelerinince saklanmasını sağlamak. 7-İnşaatların plan proje işlemleri ile ilgili yapı şartnamesinde yer alan koşulların yerine getirilip getirilmediğinin takibini yaparak raporlar hazırlamak ve hakediş raporları düzenlemek. 8- Gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin yapılmasında ve kira bedellerinin belirlenmesinde kat mülkiyeti kanunundan, tapu kütüklerinden, imar planlarından, tapu kadastro teşkilatından, resmi kurumlardan resmi ve özel kurumların bilimsel çalışma yapan kuruluşlarından, bilim adamlarından vb. kaynaklardan

<https://portal.ito.org.tr/belge/Ho1cpUFongPRGFUKFyFY1Q2>

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com





# TEPE TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yararlanmak, araştırmalarda bulunmak. 9- Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi en verimli ve en iyi kullanım değer analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermek Şirket; amaç ve konularını gerçekleştirebilmek için; I-Amacına göre işlerin tanıtımına ve geliştirilmesine ilişkin tüm çalışmalarını yürütür ve piyasa araştırmalarını yapar. 2- Amacına ilişkin yurt içinde ve yurt dışında gerekli ruhsat, izin, öncelik, ihtira beratlarını alır, devreder ve devralır. 3- Amacına uygun her türlü taahhüde girebilir. 4- Şirketin amacına ulaşabilmesi için makine ve tesislerle, emlak komisyonculuğu faaliyetleri kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkulleri iktisap edebilir, devir ve ferağ edebilir, kiraya verebilir, kiralayabilir, gayrimenkuller üzerinde intifa, sukna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı, ipotek tesis edebilir, iktisap devir ve ferağ edebilir. 5- Her türlü menkul malları ve diğer hakları amaç ve konusu ile ilgili her türlü makine ve teçhizat, ulaşım aracı, marka, patent, knowhow, şans haklarını iktisap edebilir, elden çıkarabilir, mahdut aynı veya şahsi haklar ile takyid edebilir. Başkalarının bu tür mal ve haklarını mahdut aynı ve şahsi bir hakka dayanarak kullanabilir veya elde bulundurabilir. Bu haklar üzerinde her türlü tasarruflarda bulunabilir kendi adına tescilleştirebilir üçüncü şahıslara devredebilir kul landırabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir. 6- Özel ihtisas gerektiren konulardaki değerleme talimatları için şirket dışında konusunda uzmanlaşmış kurum kuruluş ve şahıslardan danışmanlık hizmeti alabilir ve değerleme raporu hazırlatabilir. 7- Şirket bünyesinde hazırlanan rapor ve yazılar ile çalışma notlarının muhafazasını sağlar. 8- Şirket lüzumlu görülen menkul ve emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkul mallarını iktisap edebilir, kiraya verebilir, başkasından kiralayabilir yahut kiraya verebilir, teminatlı ve teminatsız her türlü istikraz edebilir alacaklarına karşılık rehin veya ipotek alabilir bu ipoteklerin terkinini talep edebilir kanunun tayin ettiği çerçevede dahilinde her türlü teminat alabilir veya verebilir. Özel likit mal varlığına dahil menkul ve gayri menkul mallar üzerinde alacakları lehine veya üçüncü şahıslar lehine rehin veya ipotek tesis edebilir. Kefil olabilir her türlü aynı veya nakdi kefaletini verebilir. 9- Şirket konusu ile ilgili yapacağı yatırımlar ve harcamalar için gerekli olabilecek iç ve dış kredileri dahili ve harici finansman kurumları ile yerli ve yabancı işletmelerden her türlü uzun orta ve kısa vadeli krediler olarak temin edebilir ve bunlarla ilgili tasarruflarda bulunabilir. Emval ve kefalet kredileri temin edebilir bunlar ile ilgili şirket taşınmazları ve iktisadi kıymetleri ipotek ettirebilir. Yapılmış ipotekleri fevkalade ve anasözleşmesinde yazılı olan diğer işler.

**DERECESİ** : Y

**SERMAYE** : \*\*\*\*\*1.100.000,00 TL' dir.

**İŞE BAŞLAMA TARİHİ** : 17/3/2021

**MESLEK** : 21 GAYRİMENKUL HİZMETLERİ

<https://portal.ito.org.tr/belge/HolcpUPonqPRGFUKRyFY1Q2>

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



**TEPE TAŞINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GR.

NACE KODU :

68.31.02 Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri NACE Rev.02

BU BELGE ODA KAYDI FAAL OLAN YUKARIDA ÜNVANI YAZILI ÜYENİN TALEBİ ÜZERİNE VERİLMİŞTİR. ÜZERİNDE TAHRİFAT YAPILAN BELGELER GEÇERSİZDİR.

Bu belge 60 (altmış) gün süreyle geçerlidir.

5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır. Elektronik olarak imzalanan belgeye aşağıdaki URL adresinden ulaşılabilir.

MEHMET SADIK TEMEL  
e-imza  
Genel Sekreter y.  
ÜYE SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL  
TİCARET  
ODASI  
— 1882 —

<https://eportal.ito.org.tr/belge/HolcpUPonqFRG5UKRyFY1Q2>

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



**TEPE TAŞINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

✓ Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına Ait Lisans Belgeleri



**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com





**TEPE TAŞINMAZ**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No: 08942  
Soğuk Damga Vardır.  
No: 404374

Tarih: 03.04.2015

31 MART 2021

**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

**Murat SÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR (V)

**ASLININ AYNISIDIR**  
**GEBZE 3. NOTERLİĞİ**  
S. Orhan Mh. Hükümet Cd. 1104 SK. Malkoçoğlu İşhanı No: 5 P: 1 GEBZE  
Tel: 0 262 641 33 99 Fax: 641 90 18  
Bu örneğin, ibraz edilen aslının aynısı olduğunu, bir örneğini ibraz edene imza olarak, ibrazinde sağlandığını onaylarım  
GEBZE 3. NOTERİ  
CUMHUR BİR

  
Gebze 3. Noter  
Cumhur Bir  
Yerine İmzaya Yetkili BAŞKAN  
JULIDE KOSTU



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com