



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Bornova / İzmir

Raporu

2021C154 / 30.09.2021



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Cadde, No:33 06530 No:4 A Blok Kat:3 Daire:18 Çankaya/Ankara

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Bornova'da konumlu olan "**1 Adet Bağımsız Bölüm**"ün pazar değerine yönelik **2021C154** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 53.255,99 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 732,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.310.000.-TL	Beşmilyonüçyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.265.800.-TL	Altı milyonikiyüztümüşbeşbinsekizyüz.-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 10.09.2021 tarih, 2078 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 işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

M. Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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 şartlarına 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mah., 19208 ada 1 parsel, B blok, 1 no.lu bb		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	53.255,99 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Toplu İş yeri	TAKS: 0,50	KAKS: 0,80 H _{maks} : 15,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Depo		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 52	Yapım yılı: 2021	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo		
SATILABİLİR ALAN	732 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%5		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl		
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.250 TL/m ²		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.09.2021		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.310.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.265.800.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.09.2021 tarihinde, 2021C154 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mahallesi, Korkut mevki, 19208 ada, 1 parsel (eski 143 parsel), B blok, 1 no.lu bağımsız bölümün 30.09.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No: 402496) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.09.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mahallesi, Korkut mevki, 19208 ada, 1 parsel (eski 143 parsel), B blok, 1 no.lu bağımsız bölümün 30.09.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte çalışmas sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Cadde No:33 06530 No:4 A Blok Kat:3 Daire:18 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren PanelSan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

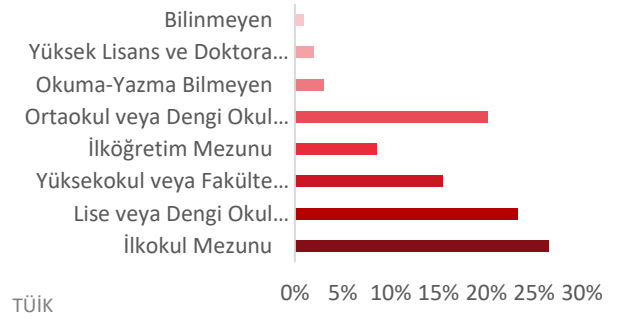
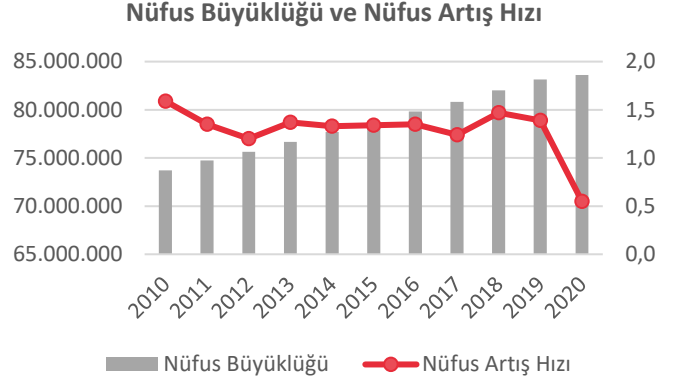
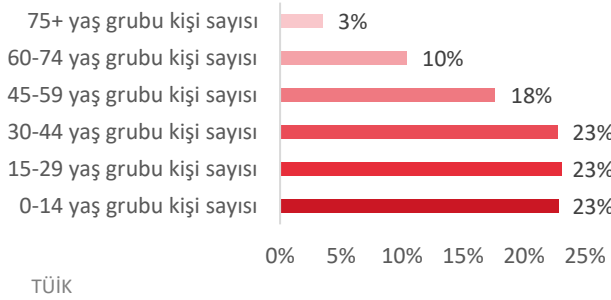
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

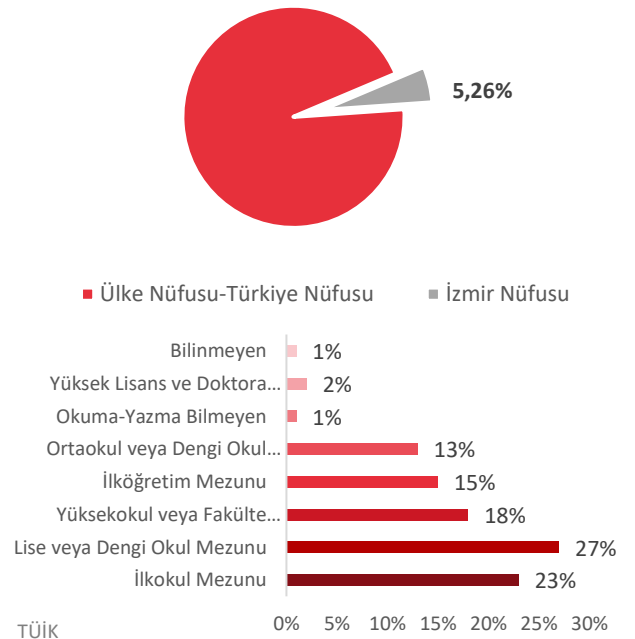
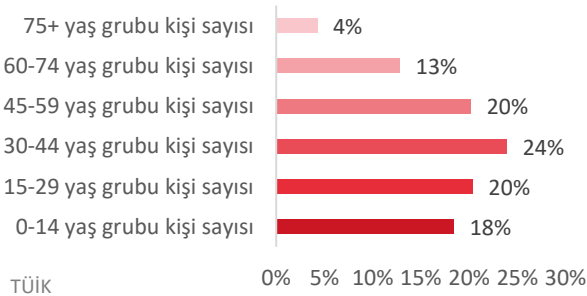
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi)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

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



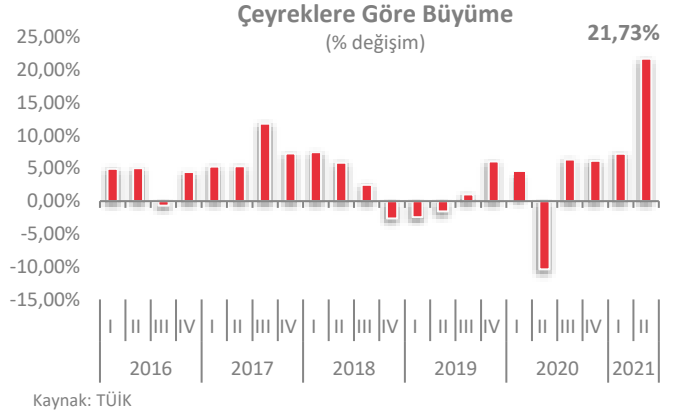
İzmir

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %5,26’sının ikamet ettiği İzmir, 4.394.694 kişi ile en çok nüfusa sahip 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2020 yılında yaklaşık binde 6,3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,96 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

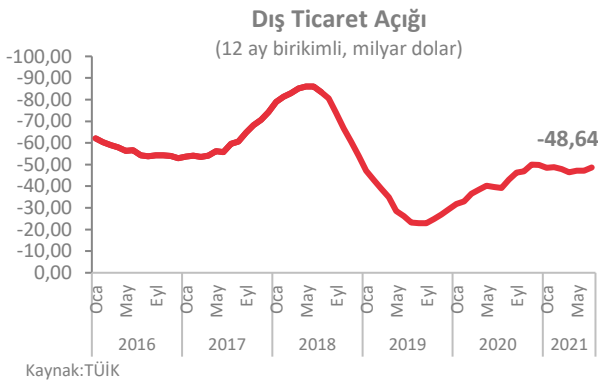
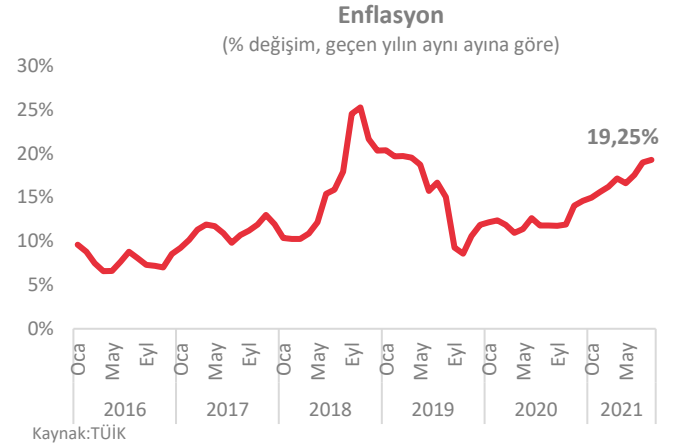


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, gıda fiyatlarındaki yüksek artışın ve birikmiş maliyet unsurlarının devam eden etkisi momentum göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu ağustos ayında %1,1 gelirken, yıllık enflasyon temmuz ayındaki %19,0'dan %19,3'a yükselmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise (Yi-ÜFE) ağustos ayında bir önceki aya göre %2,8 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu temmuz ayındaki %44,9'dan %45,5'e yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yeni bir rekor seviye olan 26,3 yüzde puana çıkmıştır.



Temmuz'da ihracatın ithalatın altında kalmasıyla dış ticaret açığı genişlemiştir. Temmuz ayında ihracat yıllık %10,2 artarken ithalatta artış %16,8 oranında gerçekleşmiş ve böylece dış ticaret açığı 2020 Temmuz'daki 2,8 milyar dolar seviyesinden 4,3 milyar dolara yükselmiştir. Altın ve enerji hariç rakamlara bakıldığında ise ihracat artışı %8,9'a gerilerken ithalat artışının %23,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. İthalatta güçlü artışın etkisiyle altın ve enerji hariç ticaret dengesi geçen yılın temmuz ayında 1,1 milyar dolar fazla verirken, bu yıl 698 milyon dolar açığa dönmüştür.

¹ 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	İzmir
İlçesi	Bornova
Mahallesi	Doğanlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Korkut
Ada No	19208
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A.B.C.D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	53.255,99 m ²
Blok Tipi	B Blok
Bağımsız Bölüm Katı	Zemin
Bağımsız Bölüm Numarası	1
Arsa Pay/Payda	4/146
Bağımsız Bölüm Nitelik	Depo
Malik / Hisse	Sınırlı Sorumlu Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İş yeri Yapı Kooperatifi / 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 22.09.2021 tarih, saat 10:10 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (03.06.2021 tarih ve 15839 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40.- TL harç, 22.02.2021 tarih 2021022203KGj0000079 no.lu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir. Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cins değişikliği işlemleri için geçerlidir.) (23.02.2021 tarih ve 5832 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 10.12.2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi). (17.12.2020 tarih ve 35926 yevmiye no)
- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (13.09.2017 tarih ve 17901 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olduğu ve uygulama sonucu parselin yüz ölçümleri koordinat sistemleri üzerinden tekrar hesaplandığında taşınmazın yüz ölçümünde farklılıklar olabilecek olup taşınmazın depo

vasfında olması ve kat mülkiyetine konu olması nedeniyle taşınmazın arsa payı değerine etkisinin olabileceği düşünülmektedir.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-9-2021-10:10



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181021391606	20210922-1753-F00568	39160

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzölçümü(m2):	53255.99
İl/ilçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DOĞANLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KORKUT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	43/4243	Arsa Pay/Payda:	4/146
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A.B.C.D VE E BLOKTAN OLUŞAN 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	-

1 / 3

BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	-
Beyan	Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40-TL harc,22.02.2021 tarih 2021022203KGJ0000079 nolu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir.Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cinsdeğişikliği işlemleri için geçerlidir) Tarih: 22/02/2021 Sayı: 57719(Şablon: Diğer)	(SN:8144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Bornova - 23-02-2021 14:28 - 5832	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bornova - 17-12-2020 10:53 - 35926	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Bornova - 13-09-2017 14:23 - 17901	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608131165	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ferdileşme 21-09-2021 27730	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4oESC9bGXT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

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

İzmir ili, Bornova Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 17.12.2020 tarih 35926 yevmiye numarasıyla kat irtifakı kurulduğu ve 03.06.2021 tarih 15839 yevmiye numarasıyla taşınmazın kat mülkiyetine çevrildiği tespit edilmiştir. 21.09.2021 tarih ve 27730 yevmiye numarası ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafına ferdileşme bulunduğu, akabinde alım-satım olmadığı tespit edilmiştir. Bu tarihin öncesindeki alım-satımlar incelenen TAKBİS kaydı üzerinden tespit edilememektedir.

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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu konum, askeri saha ve sanayi siteleri ile çevrilidir. Bölgede askeri alan, iş yeri ve konut kullanımları mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu mahallede kitle nizamlı, depolu ticari kullanımlar öne çıkmakta olup konut bölgesinden ayrılmıştır. Doğanlar Mahallesi'nin konut bölgelerinde ise genellikle 3 katlı, ayrık nizamlı, önden çekme mesafeli yapılar bulunmaktadır.

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.09.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli İzmir Bornova Doğanlar Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 08.11.2018

Lejandı: Toplu İş yeri

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 0,80
- TAKS: 0,50
- H_{maks}: 15,50 m



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

TOKİ tarafından hazırlanan İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 143 parselin yer aldığı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.11.2018 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, bakanlıkça onaylanan konu planların iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan dava sonucu, İzmir 3. İdare Mahkemesince dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu alanın plansız kalması sebebiyle, TOKİ tarafından hazırlanan İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi Korkut Mevkii 19208 ada 1 parsel, 19209 ada 1 parsel, 19210 ada 1 ve 2 parsellere yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin kabul edilmesi TOKİ Başkanlığınca 2019 yılında talep edilmiş ve teklif bakanlık tarafından onaylanarak söz konusu planlar 03.02.2020 – 04.03.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde planlara itiraz edilip bu süre zarfında bakanlık aleyhine dava açılmıştır ve İzmir 3. İdare Mahkemesince dava konusu işlemin iptaline hükmedilmiştir. Ancak istinaf yoluna başvurulmuş olup İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi tarafından, İzmir 3. İdare Mahkemesi kararının yürütülmesinin durdurulmasına hükmedilmiş, dolayısıyla kararın uygulanma zorunluluğu kaldırılmıştır. Söz konusu taşınmazın satışı, 14.02.2020 tarihli karar ile TOKİ idaresince S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İş yeri Yapı Kooperatifi'ne gerçekleştirilmiştir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin kararı sonucu iptal kararı yürürlükten kalktığı için 18.04.2018-18.05.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre

uygulamalar devam edebileceğinden 2020 yılında hazırlanan planın ilgisinin talebi doğrultusunda onay sürecinin durdurulması ve bundan sonraki işlemlerin 18.04.2018-18.05.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre yapılmasına karar verilmiştir.

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

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.09.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	12.11.2018	-	26.620,40	Yeni Yapı	Bornova İş Merkezi projesinin tamamı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.11.2020	367	5.482,00	Yeni Yapı	10 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	05.03.2021	40/83181	5.482,00	Yeni Yapı	10 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.

Webtapu Sistemi üzerinden, değerlendirme konusu taşınmaza yönelik 12.11.2018 tarihli onaylı mimari proje incelenmiş olup Bornova Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari proje ile Webtapu sisteminde yer alan projenin birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemelerinde değerlendirme konusu taşınmazın 05.03.2021 tarih 40/83181 numaralı yapı kullanma izin belgesinin 5.482,00 m² olarak 10 adet bağımsız bölüm için verildiği tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin açıklama kısmında 1 no.lu bağımsız bölümün 732,00 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında söz konusu alan yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Sakarya Mahallesi, Uzunyol Caddesi, No: 108B Şehzadeler / Manisa adresinde faaliyet gösteren Avrasya 45 Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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 yapıya ait 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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 12.11.2018 tarihli "Mimari Proje" ve 05.03.2021 tarih, 40/83181 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu 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

Söz konusu raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

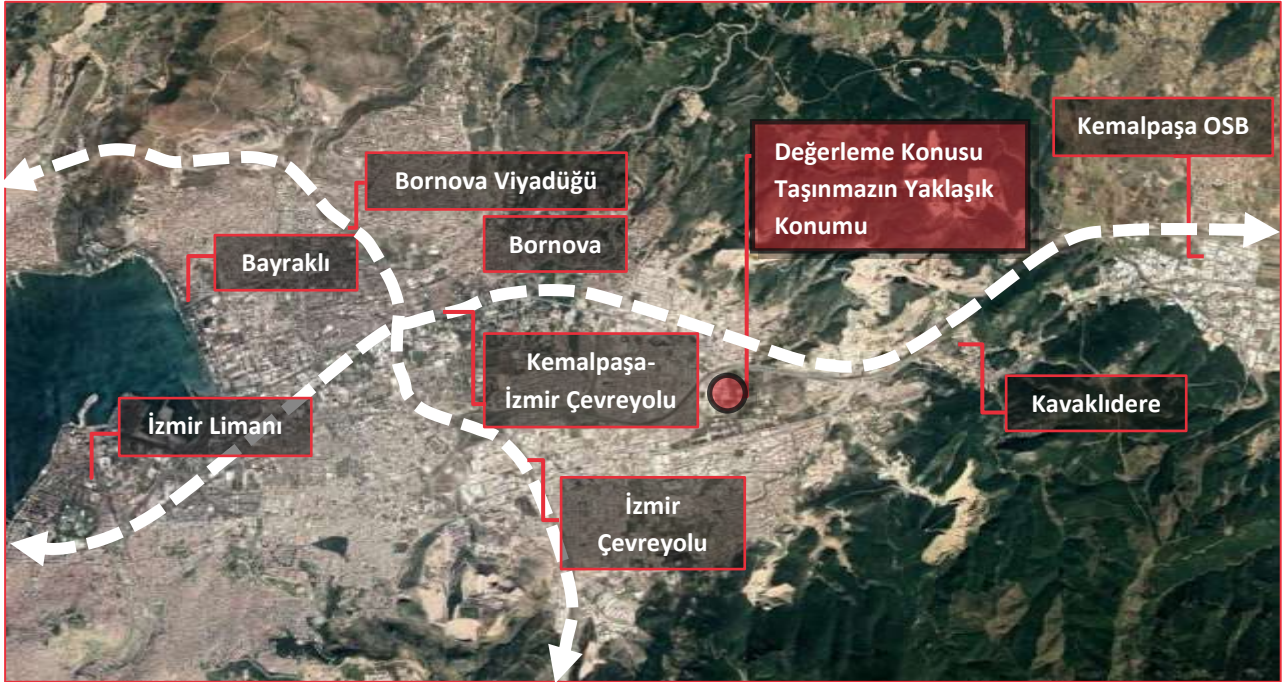
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

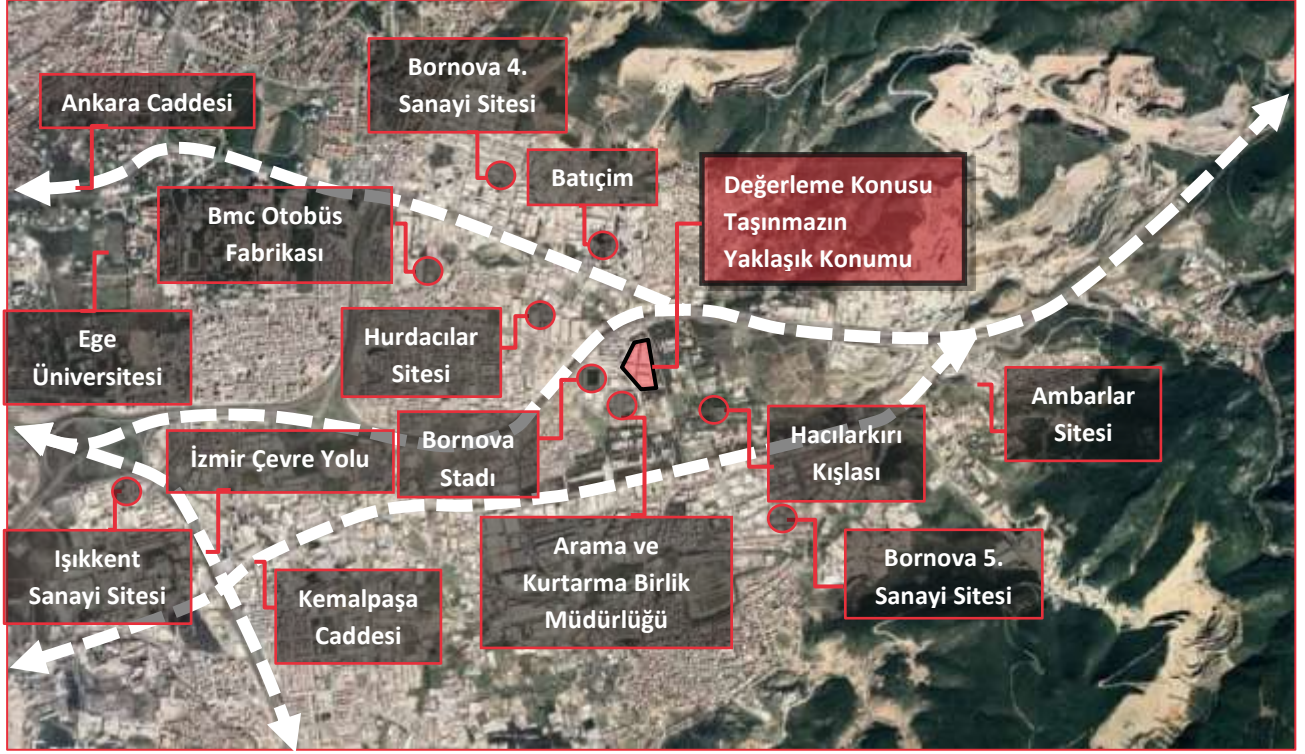
Gayrimenkulün açık adresi: Doğanlar Mahallesi, 1411/7 Sokak, B Blok, No:4 Bornova/İzmir

Taşınmaz İzmir kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Bornova İlçesi'nde, sanayi kullanımlarının yoğunlukta olduğu bir bölgede konumlanmıştır. Taşınmazın ulaşılabilirliği yüksek olup taşınmaza İzmir-Aydın Otoyolu ve Kemalpaşa Caddesi üzerinden ulaşmak mümkündür. Taşınmaz, Bornova Sanayi Bölgesinden başlayıp Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğunlaştığı aks üzerindedir.

Taşınmazın konumlu olduğu Kemalpaşa-İzmir Çevreyolu, civardaki sanayi siteleri arasında bağlayıcı nitelikte bir aks oluşturmakla birlikte İzmir'in doğusundan kente girişi sağlayan ana yoldur. Taşınmazın bulunduğu bölge İzmir limanına, kent merkezine ve yeni merkezi iş alanı olarak planlanan Bayraklı'ya oldukça yakın konumdadır.

Taşınmaz Kemalpaşa OSB'ye yaklaşık 11 km, İzmir kent merkezine yaklaşık 13 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde Örnek Sanayi Sitesi, Hacılarkı Kışlası ve Arama Kurtarma Birlik Müdürlüğü bulunmaktadır. Taşınmaza oldukça yakın konumda Bornova Stadi, Bornova 5. ve 4. Sanayi Siteleri, Batıçim Hurdacılar Sitesi, Ambarlar Sitesi gibi sanayi siteleri bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kemalpaşa OSB	11 km
İzmir Limanı	12 km
İzmir Kent Merkezi	13 km
Adnan Menderes Havalimanı	28 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

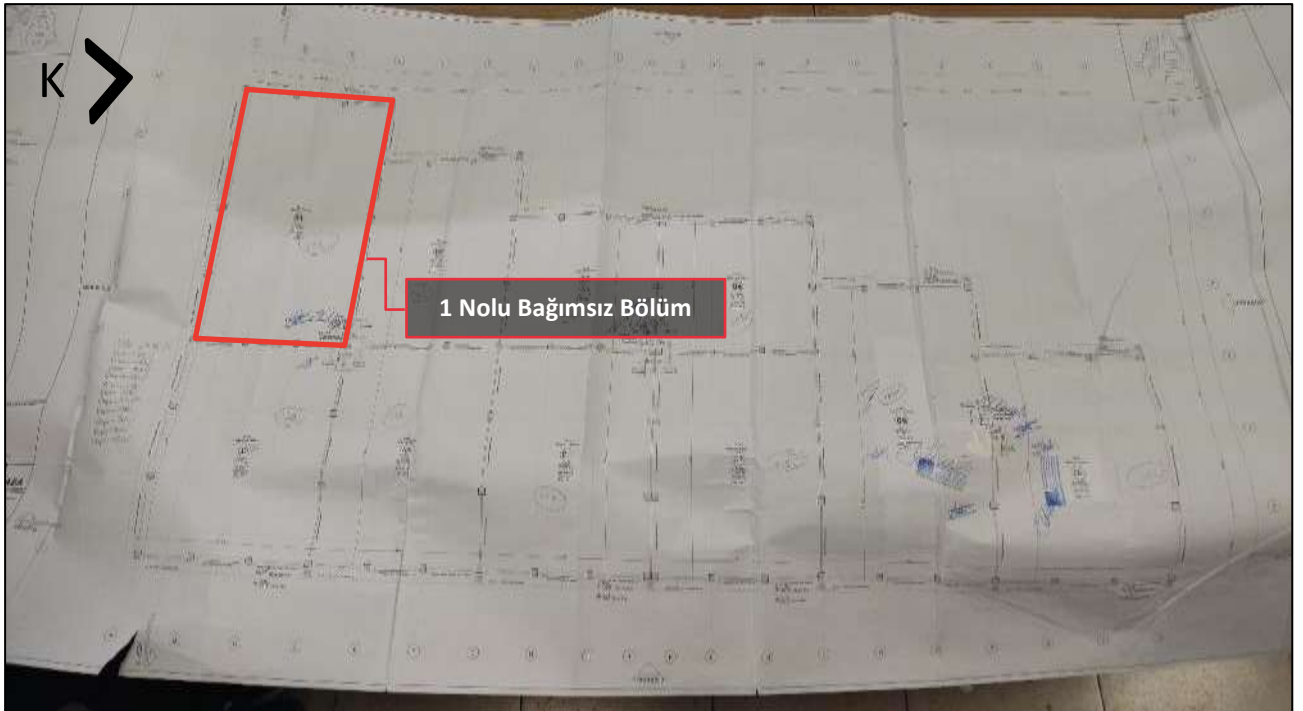
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mahallesi, Korkut mevki içerisinde 53.255,99 m² yüz ölçümüne sahip 19208 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan B blok 1 no.lu bağımsız bölümdür.

1 no.lu bağımsız bölüm konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nde B blok içerisinde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nde toplamda 52 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu iş merkezi depo kullanımının yoğunlaştığı bir bölgedir.





Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm bazında konum tespiti, Webtapu sistemi üzerinden incelenen onaylı mimari projesinde kat planları üzerinde yazılı olan bağımsız bölüm numaraları, binanın parsel içerisindeki oturumuna ve bina girişlerine göre teyit edilmiştir. Taşınmazın konum açısından onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda kullanılmamaktadır.

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemelerinde değerlendirme konusu taşınmaz ile birlikte 10 adet bağımsız bölümü içeren toplamda 5.482,00 m² alan için 05.03.2021 tarih 40/83181 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin açıklama kısmında 1 no.lu bağımsız bölümün 732,00 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında söz konusu alan yasal kabul edilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu B blokun onaylı mimari projesine ve mahalinde yapılan incelemelere göre 11 bağımsız bölüm olarak planlandığı tespit edilmiştir. Taşınmaz, kat ve konumu itibarıyla onaylı mimari projesi ile uyumludur. Söz konusu taşınmazın onaylı mimari proje ile kapalı alanı uyumludur.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nin 3 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde herhangi bir ayırıcı bölme bulunmamakta olup tek hacimdir. Değerleme konusu taşınmazın kat yüksekliği 15,50 metredir. Taşınmazın dış cephesi cam ve kompozit kaplamadır. Taşınmazın zemin malzemesi brüt betondur.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet zemin kat
Bağımsız Bölüm İnşaat Alanı	732,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	0
Dış Cephe	Brüt beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	732,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Brüt beton
Duvar	Brüt beton
Tavan	Brüt beton
Aydınlatma	Spot Aydınlatma

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

Değerleme konusu ana taşınmazın üzerindeki 1 no.lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesiyle alansal olarak uyumlu durumdadır. 1 no.lu bağımsız bölümün ruhsata aykırı herhangi bir durumu 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 gayrimenkul üzerinde bulunan yapılar yasal evrakları ile uyumlu durumda olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti tapusuna sahiptir.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm köşe konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın otopark imkânı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bina yenidir.
- Taşınmaz, Bornova Sanayi Bölgesinden başlayıp Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğunlaştığı aks üzerindedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz shell & core durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 3402 sayılı Kadastro Kanun'unun 22 (a) maddesi uygulamasına tabi olup uygulama sonucu parselin yüz ölçümleri koordinat sistemleri üzerinden tekrar hesaplandığında taşınmazın yüz ölçümünde farklılıklar olabilir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması tercih edilirliliğini artırmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

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 karşılaştırılmalı 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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 belirlemede 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 yansıtması 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 bağımsız bölümün satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

Gayrimenkulün kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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.

İş yeri Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Ava Emlak 0554 691 4982	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Satılmış (3 ay önce)	360 m ²	2.680.000	7.444	* Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı dışındaki fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Emsal taşınmaz köşe konumdadır. * Emsal taşınmazın alanı daha küçüktür.
2	Ava Emlak 0554 691 4982	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Satılmış (8 ay önce)	360 m ²	2.500.000	6.944	* Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı dışındaki fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Emsal taşınmaz köşe konumdadır. * Emsal taşınmazın alanı daha küçüktür.
3	Emlaktaş Gayrimenkul 0530 960 38 88	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Satılık	720 m ²	5.500.000	7.638	* Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmaza yakındır. * Emsal taşınmazın fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Emsal taşınmaz köşe konumda değildir.
4	Emlaktaş Gayrimenkul 0530 960 38 88	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Satılık	360 m ²	3.500.000	9.722	* Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı dışındaki fiziki özellikleri

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
5	Yaşanır Emlak 0544 765 74 10	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m batısında konumlu	İş yeri	Satılık	200 m ²	1.500.000	7.500	değerleme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Emsal taşınmazın alanı daha küçüktür. * Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı vardır. * Emsal taşınmazın alanı daha küçüktür. * Emsal taşınmaz yaklaşık 4 yaşındadır. * Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla konum olarak benzerdir. * Emsal taşınmaz köşe konumunda değildir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu toplu iş yerinde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde en son yapılan satışlar ve kiralanmış emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan işyerlerinin yola cephe, brüt kullanım alanları, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri, köşe konumda olma gibi durumları dikkate alınarak söz konusu iş yerinin birim satış değerinin 6.750.-7.250.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

İş yeri Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Pazar Verisi	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralanmış (yakın zaman önce)	540 m ²	34.673	29	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı dışındaki fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür.
2	Ava Emlak 0554 691 4982	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralanmış (Yakın zaman önce)	360 m ²	11.000	30,5	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı dışındaki fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Köşe konumludur.
3	Ava Emlak 0554 691 4982	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralanmış (yakın zaman önce)	540 m ²	17.000	31	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı dışındaki fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Köşe konumludur.
4	Ava Emlak 0554 691 4982	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralanmış (yakın zaman önce)	720 m ²	22.000	30,5	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Alanı söz konusu taşınmazla benzerdir. * Köşe konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
5	Artkey Gayrimenkul 0532 132 29 24	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralık	720 m ²	24.000	33,3	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın fiziki özellikleri değerleme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Alanı söz konusu taşınmazla benzerdir.

Değerlendirme

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki iş yeri kira değerlerinin brüt alanlarına, kat sayısına, kat yüksekliği, yola cepheli ve köşe konumda olma gibi durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 29-32 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATIŞ)						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.444	6.944	7.638	9.722	7.500
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	5%	0%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	0%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6.700	6.875	7.218	7.437	6.413

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRA)						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	29,0	30,5	31,0	30,5	33,3
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	0%	0%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-10%	-5%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29,0	27,5	29,5	30,5	31,5

✓ **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 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	732,00	7.250	5.310.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı iş merkezinde yer alan 720 m² alanlı deponun 5.500.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 20.000 TL kira değeri olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.500.000 \text{ TL} = 0,044$$

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı iş merkezinde yer alan 360 m² alanlı deponun 2.680.000 TL bedelle satılık olup 11.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 11.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.680.000 \text{ TL} = 0,049$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 29-32 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkılarak ve emsallerin pazarlık payı dikkate alınarak kapitalizasyon oranı % 5,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	732,00	30	21.960,00	5,00%	5.270.000

7.6 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Depo" amaçlı kullanımudur.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 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.

*** 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

İzmir ili, Bornova Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 17.12.2020 tarih 35926 yevmiye numarasıyla kat irtifakı kurulduğu ve 03.06.2021 tarih 15839 yevmiye numarasıyla taşınmazın kat mülkiyetine çevrildiği tespit edilmiştir. 21.09.2021 tarih ve 27730 yevmiye numarası ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafına ferdileşme bulunduğu, akabinde alım-satım olmadığı tespit edilmiştir. Bu tarihin öncesindeki alım-satımlar incelenen TAKBİS kaydı üzerinden tespit edilememektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 12.11.2018 tarihli “Mimari Proje” ve 05.03.2021 tarih, 40/83181 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olduğu ve uygulama sonucu parselin yüz ölçümleri koordinat sistemleri üzerinden tekrar hesaplandığında taşınmazın yüz ölçümünde farklılıklar olabilecek olup taşınmazın depo vasfında olması ve kat mülkiyetine konu olması nedeniyle taşınmazın arsa payı değerine etkisinin olabileceği düşünülmektedir.

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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama 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” veya “arazi” niteliğinde değildir.

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 ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	5.310.000
Gelir Yaklaşımı	5.270.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu bağımsız bölümün satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gayrimenkulün kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan araştırmalarda konu taşınmazlarla benzer özellik gösteren gayrimenkullerin gelir yaklaşımıyla değerlendirilmekten ziyade pazar yaklaşımıyla değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.310.000.-TL	Beşmilyonüçyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.265.800.-TL	Altı milyonikiyüzaltmışbeşbinsekizyüz.-TL

M. Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Senedi

Müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-9-2021-10:10



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181021391606	20210922-1753-F00568	39160

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzölçümü(m2):	53255.99
İl/ilçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DOĞANLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KORKUT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	43/4243	Arsa Pay/Payda:	4/146
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A.B.C.D VE E BLOKTAN OLUŞAN 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	-

1 / 3

BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	-
Beyan	Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40-TL harc,22.02.2021 tarih 2021022203KGJ0000079 nolu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir.Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cinsdeğişikliği işlemleri için geçerlidir) Tarih: 22/02/2021 Sayı: 57719(Şablon: Diğer)	(SN:8144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Bornova - 23-02-2021 14:28 - 5832	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bornova - 17-12-2020 10:53 - 35926	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)		Bornova - 13-09-2017 14:23 - 17901	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608131165	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ferdileğme 21-09-2021 27730	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4oESC9bGxt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

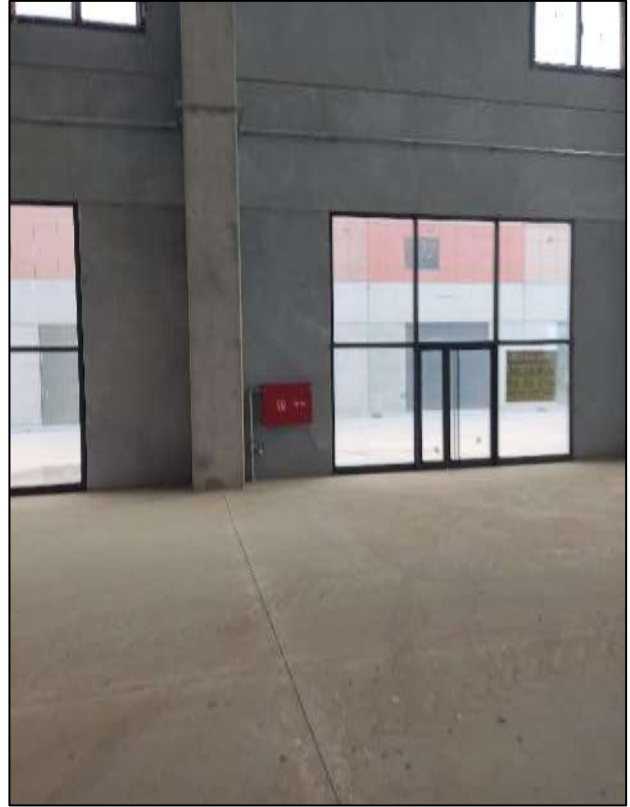
YAPI RUHSATI Building Licence										Barındırma / Karesel Kod: 127952547													
1. Ruhsat Veren Kurum: BORNova BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİR İlçe: BORNova		3. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gökçendime <input type="checkbox"/> 3. Yıkılma <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Foseptik <input type="checkbox"/> 5. Kalı Tavisli <input type="checkbox"/> 14. Makarık tesisi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İst. değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstisna durumu <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Barpaç duvarı		10. Ruhsatın onay tarihi: 06 Kasım 2020		11. Ruhsat no: 368		12. İlk ruhsat tarihi: 6.12.2016		13. İlk ruhsat no: 851											
14. İmar planı onay tarihi: 5.06.2016		15. İmar durum bel. tarihi: 5.06.2016		16. İmar durum bel. no: 68847		17. Zemin etrafı onay tarihi: 5.06.2016		18. Parselasyon plan onay tarihi: 5.06.2016		19. Parselin kullanım amacı: TOPLU İŞYERİ ALANI		20. Parselin alanı(m ²): 53255,99											
21. Tapu tesisi belgesi veren kurum: 29.08.2016		22. Tapu tesisi belgesi tarihi: 29.08.2016		23. Tapu tesisi belgesi no: 18849		24. ÇED raporu onay tarihi: 29.08.2016		25. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: 29.08.2016		26. Planlanan inşaat bitiş tarihi: 29.08.2016		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 29.08.2016											
3. Pafta No: 19206				4. Ada No: 24 AYBAVA		5. Parsel No: 1		6. Blok No: 700201650		7. Bağimsız bölüm no: 700201650		8. Yapı Kimlik No: 700201650											
28. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: EKREM DEMİRTAŞ (EKREM DEMİRTAŞ GAYRİMENKUL VE İNŞAAT A.Ş.), 35315067144				29. Bağıl olduğu vergi dairesi adı: KONAK		30. Vergi kimlik no: 325006533		31. Adres: ARDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHİR RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 89 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR		32. İmza: [İmza]		33. Adı soyadı, ünvanı: İLYAS ERBAŞ		34. TC kimlik no: 31525147262									
35. Bağıl olduğu vergi dairesi adı: KONAK				36. Vergi kimlik no: 325006533		37. Sigorta sicil no: 38. Sözlüme tarihi: 39. Sözleşme no: 40. Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 0038215535421003		41. Sicil no: 42. İmza: [İmza]		43. Şantiye sicil no: 47. Başlangıç tarihi: 5.04.2018		44. Bütçe no: 46. Bütçe no: 49. Adres: MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH. 2101 SK. NO: 67 GÜZELBAĞÇE / İZMİR		50. İmza: [İmza]									
51. Kurulmuş amacına göre yapılmış bağımsız bölümlerin birik alanları: 14				52. Toplam yapı alanı (m ²): 7274		53. Toplam yapı alanı (m ²): 7274		54. Toplam yapı alanı (m ²): 7274		55. Bazen yapı sayısı: 14		56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 14		57. Yapıda katlı bölüm (sıra) sayısı: 1		58. Yapının taban alanı(m ²): 7274		59. Yapı inşaat alanı(m ²): 7274					
60. Toplam yapı sayısı: 14				61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 14		62. Toplam katlı bölüm (sıra) sayısı: 1		63. Toplam taban alanı(m ²): 7274		64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 7274		65. Yapının yol kenarı kat sayısı: 1		66. Yapının yol kenarı kat sayısı: 1		67. Yapının toplam kat sayısı: 1		68. İlave kat sayısı: 0					
69. Yapının yol kenarı yüksekliği(m): 15,5				70. Yapının yol kenarı yüksekliği(m): 15,5		71. Yapının toplam yüksekliği(m): 15,5		72. İlave kat yüksekliği(m): 0		73. Yapının sınırlı alanı (TL): 4294372		74. Yapının sınırlı alanı (TL): 4294372		75. Asas dahil yapının alanı (TL): 4294372		76. Formülasyon alanı (TL): 4294372		77. Formülasyon alanı (TL): 4294372					
81. İstisna Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi dışta kalan katlar <input type="checkbox"/> 2. İstisna kat katları <input type="checkbox"/> 3. Kalı kalınlıkları <input type="checkbox"/> 4. Şebeke <input type="checkbox"/> 5. Değerli par. kubbesi <input type="checkbox"/> 6. Kıvrım <input type="checkbox"/> 7. ...				82. İstisna Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kuru yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fırd-oll <input type="checkbox"/> 3. Dışsal par. <input type="checkbox"/> 4. I.P.O. <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...		83. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Şişben <input type="checkbox"/> 3. Güneş yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Süzgeçler <input type="checkbox"/> 6. ...		84. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fırd-oll <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kalı Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...		85. İstisna Boyut: <input type="checkbox"/> 1. Şişben sayısı <input type="checkbox"/> 2. Kısıy sayısı <input type="checkbox"/> 3. Fırd-oll sayısı <input type="checkbox"/> 4. Taçta sayısı <input type="checkbox"/> 5. Kalı boy <input type="checkbox"/> 6. ...		86. Aşk su: <input type="checkbox"/> 1. Karobreyon <input type="checkbox"/> 2. Foseptik <input type="checkbox"/> 3. ...		87. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Ambra <input type="checkbox"/> 2. İbar- kütlemey <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Ptu su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yalıtım havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...		88. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Binalar kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesel <input type="checkbox"/> 6. Koridor <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Binalar <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yalıtım havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...		89. Yapının Tesisat Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Sıhhi (Karbon) <input type="checkbox"/> 2. Vinye (Karbon) <input type="checkbox"/> 3. Protabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanı profabrik <input type="checkbox"/> 5. Kevna <input type="checkbox"/> 6. ...		90. Duvar Dolgu Materyali Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Top <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırpık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Bükün blok <input type="checkbox"/> 8. Huff panel <input type="checkbox"/> 9. ...		91. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kırpık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Ancaçlar <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hacı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...	
93. Onay tarihi: 6.12.2016				94. Adı soyadı: ALI EREN ALIBEYOĞLU		95. TC kimlik no: 52182248340		96. Oda sicil no: 41992		97. Adres: ARDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHİR RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 89 İÇ KAPI NO: 1 KONAK / İZMİR		98. İmza: [İmza]		99. Adres: KAHRAMANLAR MAH. BOZKURT CAD. NO: 32 İÇ KAPI NO: 801 KONAK / İZMİR		100. İmza: [İmza]		101. Adres: DENİZLİ MAH. YERLİK CAD. SELGÜÇEN MODEL OK BLOK NO: 228-230 İÇ KAPI NO: 607 KARABAĞLAR / İZMİR		102. İmza: [İmza]			
102. Adres: İZMİR				103. Adres: KAHRAMANLAR MAH. BOZKURT CAD. NO: 32 İÇ KAPI NO: 801 KONAK / İZMİR		104. Adres: DENİZLİ MAH. YERLİK CAD. SELGÜÇEN MODEL OK BLOK NO: 228-230 İÇ KAPI NO: 607 KARABAĞLAR / İZMİR		105. Adres: ADALET MAH. ANADOLU CAD. TEPEKÜLE İŞ MERKEZİ BLOK NO: 40 İÇ KAPI NO: 603 BAĞRAKLI / İZMİR		106. Adres: ...		107. Adres: ...		108. Adres: ...		109. Adres: ...		110. Adres: ...					

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Bölge / İlçe: 140476714	
1. Belgin esas konusu: BORNova BELEDİYESİ		6. Belginin verildiği tarih: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		10. Belginin onay tarihi: 05 Mart 2021	
2. Belgin verilen yapının adresi: İZMİR İlçe: BORNova		7. Belginin sınıfı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Diğer <input type="checkbox"/> 5.Kat katman <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme		15. Başka no: 40/83181	
3. EKİMLER PAŞA İŞ MERKEZİ TOPLU İYİLEŞTİRME YAPISI		8. Temel: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Diğer <input type="checkbox"/> 5.Kat katman <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme		16. Başka no: 40/83181	
Mevki: DOĞANLAR MAH. Mahallenin kodu: 0		9. Duvar: <input type="checkbox"/> 10. Temel: <input type="checkbox"/> 11. Kuvvetlendirme <input type="checkbox"/> 12. Katman değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fasadolar <input type="checkbox"/> 14. Malzeme testleri		17. Yemleme: <input type="checkbox"/> 18. San. yapı ruhsatı no: 29.68.2018	
Cebhe/Sokak/Suluvar/Keleş/Köşe adı: 14117		10. Temel: <input type="checkbox"/> 11. Kuvvetlendirme <input type="checkbox"/> 12. Katman değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fasadolar <input type="checkbox"/> 14. Malzeme testleri		20. İnşaat ruhsatı tarihi: 08.08.2018	
Cebhe/Sokak/Suluvar/Keleş/Köşe kullanım kodu: 236		11. Kuvvetlendirme <input type="checkbox"/> 12. Katman değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fasadolar <input type="checkbox"/> 14. Malzeme testleri		21. İnşaat ruhsatı tarihi: 08.08.2018	
Dış kat no: 4		12. Katman değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fasadolar <input type="checkbox"/> 14. Malzeme testleri		22. Zemin etrafı onay tarihi: 29.06.2018	
İske adı: Yapı Kiriş No: 301414088		13. Fasadolar <input type="checkbox"/> 14. Malzeme testleri		23. ÇED raporu onay tarihi: 29.06.2018	
3. Plan No: 14000		14. Malzeme testleri		24. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018	
4. ADA No: 1		15. San. yapı ruhsatı tarihi: 29.06.2018		25. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018	
5. Parsel No: 1		16. San. yapı ruhsatı tarihi: 29.06.2018		26. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018	
6. Blok No: 3 BLOK		17. Yemleme: <input type="checkbox"/> 18. San. yapı ruhsatı no: 29.68.2018		27. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018	
7. Arazinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		18. San. yapı ruhsatı no: 29.68.2018		28. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018	
8. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		19. San. yapı ruhsatı no: 29.68.2018		29. Parselin kullanma alanı: TOPLU İYİLEŞTİRME ALANI	
9. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		20. İnşaat ruhsatı tarihi: 08.08.2018		30. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
10. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		21. İnşaat ruhsatı tarihi: 08.08.2018		31. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
11. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		22. Zemin etrafı onay tarihi: 29.06.2018		32. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
12. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		23. ÇED raporu onay tarihi: 29.06.2018		33. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
13. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		24. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018		34. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
14. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		25. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018		35. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
15. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		26. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018		36. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
16. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		27. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018		37. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
17. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		28. Tapu tasdiği tarihi: 19/09/2018		38. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
18. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		29. Parselin kullanma alanı: TOPLU İYİLEŞTİRME ALANI		39. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
19. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		30. Parselin alanı (m ²): 53250,96		40. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
20. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		31. Parselin alanı (m ²): 53250,96		41. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
21. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		32. Parselin alanı (m ²): 53250,96		42. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
22. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		33. Parselin alanı (m ²): 53250,96		43. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
23. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		34. Parselin alanı (m ²): 53250,96		44. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
24. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		35. Parselin alanı (m ²): 53250,96		45. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
25. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		36. Parselin alanı (m ²): 53250,96		46. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
26. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		37. Parselin alanı (m ²): 53250,96		47. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
27. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		38. Parselin alanı (m ²): 53250,96		48. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
28. Değer ölçümlerinin her bir m. için verilen ölçümler tablosu		39. Parselin alanı (m ²): 53250,96		49. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
29. Parselin kullanma alanı: TOPLU İYİLEŞTİRME ALANI		40. Parselin alanı (m ²): 53250,96		50. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
30. Parselin alanı (m ²): 53250,96		41. Parselin alanı (m ²): 53250,96		51. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
31. Parselin alanı (m ²): 53250,96		42. Parselin alanı (m ²): 53250,96		52. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
32. Parselin alanı (m ²): 53250,96		43. Parselin alanı (m ²): 53250,96		53. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
33. Parselin alanı (m ²): 53250,96		44. Parselin alanı (m ²): 53250,96		54. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
34. Parselin alanı (m ²): 53250,96		45. Parselin alanı (m ²): 53250,96		55. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
35. Parselin alanı (m ²): 53250,96		46. Parselin alanı (m ²): 53250,96		56. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
36. Parselin alanı (m ²): 53250,96		47. Parselin alanı (m ²): 53250,96		57. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
37. Parselin alanı (m ²): 53250,96		48. Parselin alanı (m ²): 53250,96		58. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
38. Parselin alanı (m ²): 53250,96		49. Parselin alanı (m ²): 53250,96		59. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
39. Parselin alanı (m ²): 53250,96		50. Parselin alanı (m ²): 53250,96		60. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
40. Parselin alanı (m ²): 53250,96		51. Parselin alanı (m ²): 53250,96		61. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
41. Parselin alanı (m ²): 53250,96		52. Parselin alanı (m ²): 53250,96		62. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
42. Parselin alanı (m ²): 53250,96		53. Parselin alanı (m ²): 53250,96		63. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
43. Parselin alanı (m ²): 53250,96		54. Parselin alanı (m ²): 53250,96		64. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
44. Parselin alanı (m ²): 53250,96		55. Parselin alanı (m ²): 53250,96		65. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
45. Parselin alanı (m ²): 53250,96		56. Parselin alanı (m ²): 53250,96		66. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
46. Parselin alanı (m ²): 53250,96		57. Parselin alanı (m ²): 53250,96		67. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
47. Parselin alanı (m ²): 53250,96		58. Parselin alanı (m ²): 53250,96		68. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
48. Parselin alanı (m ²): 53250,96		59. Parselin alanı (m ²): 53250,96		69. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
49. Parselin alanı (m ²): 53250,96		60. Parselin alanı (m ²): 53250,96		70. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
50. Parselin alanı (m ²): 53250,96		61. Parselin alanı (m ²): 53250,96		71. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
51. Parselin alanı (m ²): 53250,96		62. Parselin alanı (m ²): 53250,96		72. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
52. Parselin alanı (m ²): 53250,96		63. Parselin alanı (m ²): 53250,96		73. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
53. Parselin alanı (m ²): 53250,96		64. Parselin alanı (m ²): 53250,96		74. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
54. Parselin alanı (m ²): 53250,96		65. Parselin alanı (m ²): 53250,96		75. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
55. Parselin alanı (m ²): 53250,96		66. Parselin alanı (m ²): 53250,96		76. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
56. Parselin alanı (m ²): 53250,96		67. Parselin alanı (m ²): 53250,96		77. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
57. Parselin alanı (m ²): 53250,96		68. Parselin alanı (m ²): 53250,96		78. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
58. Parselin alanı (m ²): 53250,96		69. Parselin alanı (m ²): 53250,96		79. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
59. Parselin alanı (m ²): 53250,96		70. Parselin alanı (m ²): 53250,96		80. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
60. Parselin alanı (m ²): 53250,96		71. Parselin alanı (m ²): 53250,96		81. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
61. Parselin alanı (m ²): 53250,96		72. Parselin alanı (m ²): 53250,96		82. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
62. Parselin alanı (m ²): 53250,96		73. Parselin alanı (m ²): 53250,96		83. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
63. Parselin alanı (m ²): 53250,96		74. Parselin alanı (m ²): 53250,96		84. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
64. Parselin alanı (m ²): 53250,96		75. Parselin alanı (m ²): 53250,96		85. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
65. Parselin alanı (m ²): 53250,96		76. Parselin alanı (m ²): 53250,96		86. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
66. Parselin alanı (m ²): 53250,96		77. Parselin alanı (m ²): 53250,96		87. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
67. Parselin alanı (m ²): 53250,96		78. Parselin alanı (m ²): 53250,96		88. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
68. Parselin alanı (m ²): 53250,96		79. Parselin alanı (m ²): 53250,96		89. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
69. Parselin alanı (m ²): 53250,96		80. Parselin alanı (m ²): 53250,96		90. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
70. Parselin alanı (m ²): 53250,96		81. Parselin alanı (m ²): 53250,96		91. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
71. Parselin alanı (m ²): 53250,96		82. Parselin alanı (m ²): 53250,96		92. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
72. Parselin alanı (m ²): 53250,96		83. Parselin alanı (m ²): 53250,96		93. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
73. Parselin alanı (m ²): 53250,96		84. Parselin alanı (m ²): 53250,96		94. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
74. Parselin alanı (m ²): 53250,96		85. Parselin alanı (m ²): 53250,96		95. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
75. Parselin alanı (m ²): 53250,96		86. Parselin alanı (m ²): 53250,96		96. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
76. Parselin alanı (m ²): 53250,96		87. Parselin alanı (m ²): 53250,96		97. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
77. Parselin alanı (m ²): 53250,96		88. Parselin alanı (m ²): 53250,96		98. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
78. Parselin alanı (m ²): 53250,96		89. Parselin alanı (m ²): 53250,96		99. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
79. Parselin alanı (m ²): 53250,96		90. Parselin alanı (m ²): 53250,96		100. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
80. Parselin alanı (m ²): 53250,96		91. Parselin alanı (m ²): 53250,96		101. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
81. Parselin alanı (m ²): 53250,96		92. Parselin alanı (m ²): 53250,96		102. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
82. Parselin alanı (m ²): 53250,96		93. Parselin alanı (m ²): 53250,96		103. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
83. Parselin alanı (m ²): 53250,96		94. Parselin alanı (m ²): 53250,96		104. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
84. Parselin alanı (m ²): 53250,96		95. Parselin alanı (m ²): 53250,96		105. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
85. Parselin alanı (m ²): 53250,96		96. Parselin alanı (m ²): 53250,96		106. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
86. Parselin alanı (m ²): 53250,96		97. Parselin alanı (m ²): 53250,96		107. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
87. Parselin alanı (m ²): 53250,96		98. Parselin alanı (m ²): 53250,96		108. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
88. Parselin alanı (m ²): 53250,96		99. Parselin alanı (m ²): 53250,96		109. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
89. Parselin alanı (m ²): 53250,96		100. Parselin alanı (m ²): 53250,96		110. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
90. Parselin alanı (m ²): 53250,96		101. Parselin alanı (m ²): 53250,96		111. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
91. Parselin alanı (m ²): 53250,96		102. Parselin alanı (m ²): 53250,96		112. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
92. Parselin alanı (m ²): 53250,96		103. Parselin alanı (m ²): 53250,96		113. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
93. Parselin alanı (m ²): 53250,96		104. Parselin alanı (m ²): 53250,96		114. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
94. Parselin alanı (m ²): 53250,96		105. Parselin alanı (m ²): 53250,96		115. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
95. Parselin alanı (m ²): 53250,96		106. Parselin alanı (m ²): 53250,96		116. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
96. Parselin alanı (m ²): 53250,96		107. Parselin alanı (m ²): 53250,96		117. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
97. Parselin alanı (m ²): 53250,96		108. Parselin alanı (m ²): 53250,96		118. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
98. Parselin alanı (m ²): 53250,96		109. Parselin alanı (m ²): 53250,96		119. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
99. Parselin alanı (m ²): 53250,96		110. Parselin alanı (m ²): 53250,96		120. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
100. Parselin alanı (m ²): 53250,96		111. Parselin alanı (m ²): 53250,96		121. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
101. Parselin alanı (m ²): 53250,96		112. Parselin alanı (m ²): 53250,96		122. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
102. Parselin alanı (m ²): 53250,96		113. Parselin alanı (m ²): 53250,96		123. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
103. Parselin alanı (m ²): 53250,96		114. Parselin alanı (m ²): 53250,96		124. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
104. Parselin alanı (m ²): 53250,96		115. Parselin alanı (m ²): 53250,96		125. Parselin alanı (m ²): 53250,96	
105. Parselin alanı (m ²): 53					

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Berk ÜNSAL		
Doğum Yeri, Tarihi	Bursa, 02.06.1988		
Mesleği	İnşaat Yüksek Mühendisi-İşletme Mezunu		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Doktora Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2012 -) Yüksek Lisans Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2009 - 2011) Lisans Anadolu Üniversitesi – İşletme Fakültesi (2005-2011) Lisans Balıkesir Üniversitesi – Mühendislik Mimarlık Fakültesi (2005-2009)		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	01.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2012-12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2011-09.2011	Rota Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
	09.2009-03.2011	Tadem Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Member of Appraisal Institute, MAI, 577394 Member of RICS, MRICS, 6522032 LEED Green Associate, USGBC SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 402496		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	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
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404913

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

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



Tarih : 06.12.2013

No : 402496

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 Tebliği" uyarınca

Berk ÜNSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:13.02.2020

Belge No: 2019-01.3045

Sayın Berk ÜNSAL

(T.C. Kimlik No: 18022815298 - Lisans No: 402496)

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



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 Tebliği" 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: 09.12.2019

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