



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Bornova / İzmir

Raporu

2023REVC11 / 06.02.2023



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 **2023REVC11** 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	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.960.000.-TL	Yirmibirmilyondokuzyüztümüşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.912.800.-TL	Yirmibeşmilyondokuzyüzonikibinsekizyüz.-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 04.01.2023 tarih, 3268 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

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 şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, 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	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2022 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir	
TAPU KAYDI	İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mah., Korkut mevki, 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	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	732,00 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	732,00 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	25 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	30.000 TL/m ²	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	21.960.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	25.912.800.-TL

TASLAK

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 06.02.2023 tarihinde, 2023REVC11 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 31.12.2022 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) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzmanı Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.02.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli 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 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3268 no.lu ve 04.01.2023 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 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasının kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2022 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2021	2021C154	Mustafa Alperen YÖRÜK Berk ÜNSAL Ozan KOLCUOĞLU	5.310.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.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

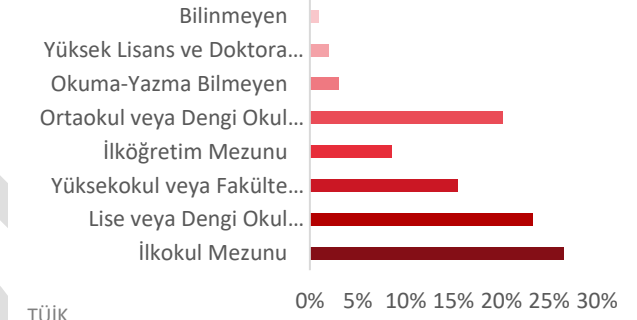
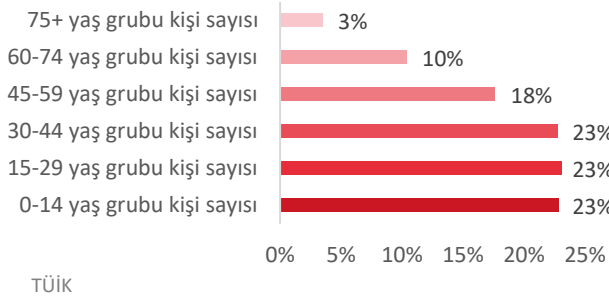
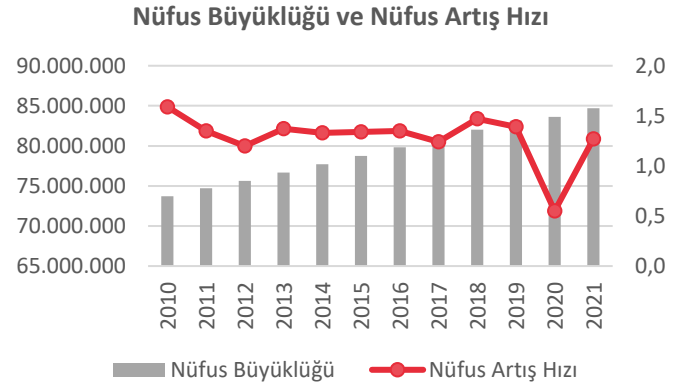
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

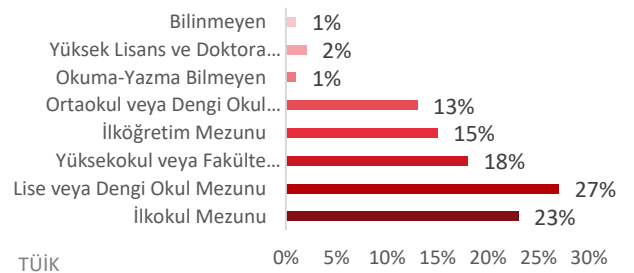
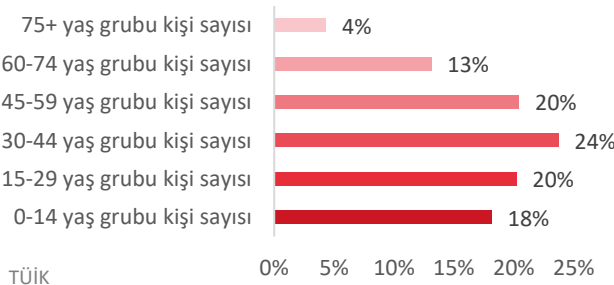
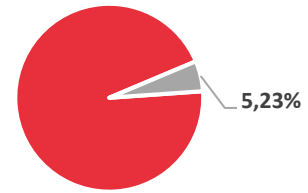
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,25 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



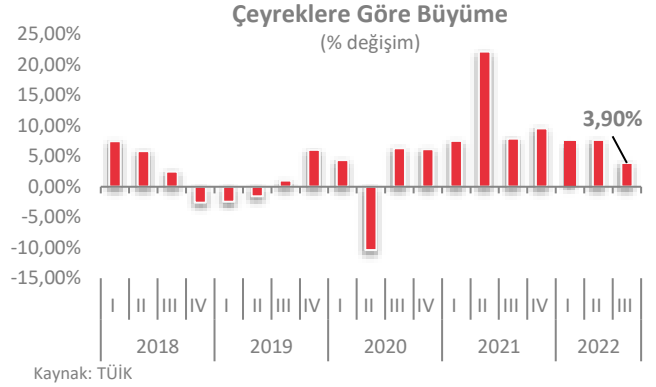
İzmir

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %5,23’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.425.789 kişi ile en çok nüfusa sahip 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2021 yılında yaklaşık binde 7,08 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,94 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

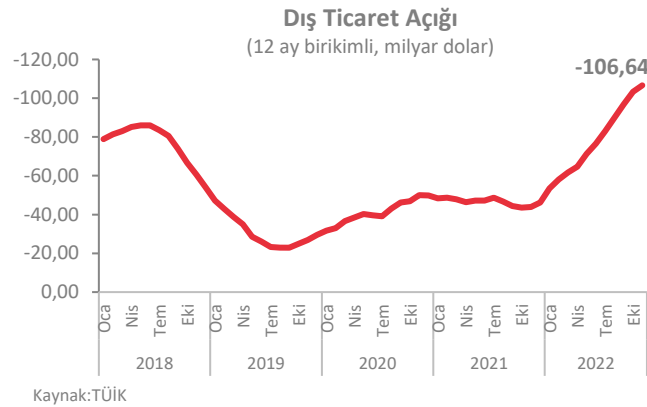


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Aralık ayında yıllık enflasyon baz etkisiyle hızlı gerilemiştir. Tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %1,2 artış göstermiş ve yıllık enflasyon %84,4'ten %64,3'e düşmüştür. Söz konusu dönemde gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla Kasım 2019 sonrası ilk kez gerilemiştir. Aralık ayında Yi-ÜFE aylık enflasyonu -%0,2 olurken yıllık enflasyon %136,0'dan %97,7'ye inmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 51,6 yüzde puandan bir yılı aşkın sürenin en düşüğüne, 33,5 yüzde puana gerilemiştir.



Kasım ayında ihracat ve ithalatta yavaşlamanın devam ettiği görülmektedir. İhracat yıllık bazda %2,1 artışla 21,9 milyar dolar olurken ithalat %14,0 artarak 30,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, kasım ayında aylık bazda ihracatın %0,4 arttığını, ithalatın ise %0,4 azaldığını ortaya koymuştur. Geçen yıl kasım ayında %79,8 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,4'e gerilemiştir. Bu sonuçlarla dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı dönemdeki 39,4 milyar dolardan 2022'de 99,8 milyar dolara yükselmiştir.

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	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.01.2023 tarih, saat 13.58 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)*

Şerhler Hanesinde;

- Bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (A ile gösterilen 105.50 m²'lik alanda trafo yeri olmak üzere 99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine irtifak hakkı kurulmuştur. (14.12.2022 tarih ve 48096 yevmiye no)

*09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. Maddesi’ne göre;

“Evelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026.ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re’sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

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. Ayrıca takyidat kayıtları üzerinde kira sözleşmesi bulunduğuyla ilişkin şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının TEDAŞ’ın trafo yeri için düzenlendiği ve taşınmazın değerine etkisi bulunmadığı tespit edilmiştir.

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181023047494	20230123-1753-F09769	4749

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzölçüm(m2):	53255.99
İl/İlçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DOĞANLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	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 harç,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	-

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
Serh	bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.	PANELSAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Bornova -	

2 / 3

(A İLE GÖSTERİLEN 105,50 m2 LİK ALANDA TRAF0 YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 TL İZ BEDEL İLE İRTİFAK HAKKI KURULMUŞTUR 105)	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	14-12-2022 11:03 - 48096
---	--	-----------------------------	--------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rjp8HKsdTHu-M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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 nizamı, depolu ticari kullanımlar öne çıkmakta olup konut bölgesinden ayrılmıştır. Doğanlar Mahallesi'nin konut bölgelerinde ise genellikle 3 katlı, ayırık nizamlı, önden çekme mesafeli yapılar bulunmaktadır.

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

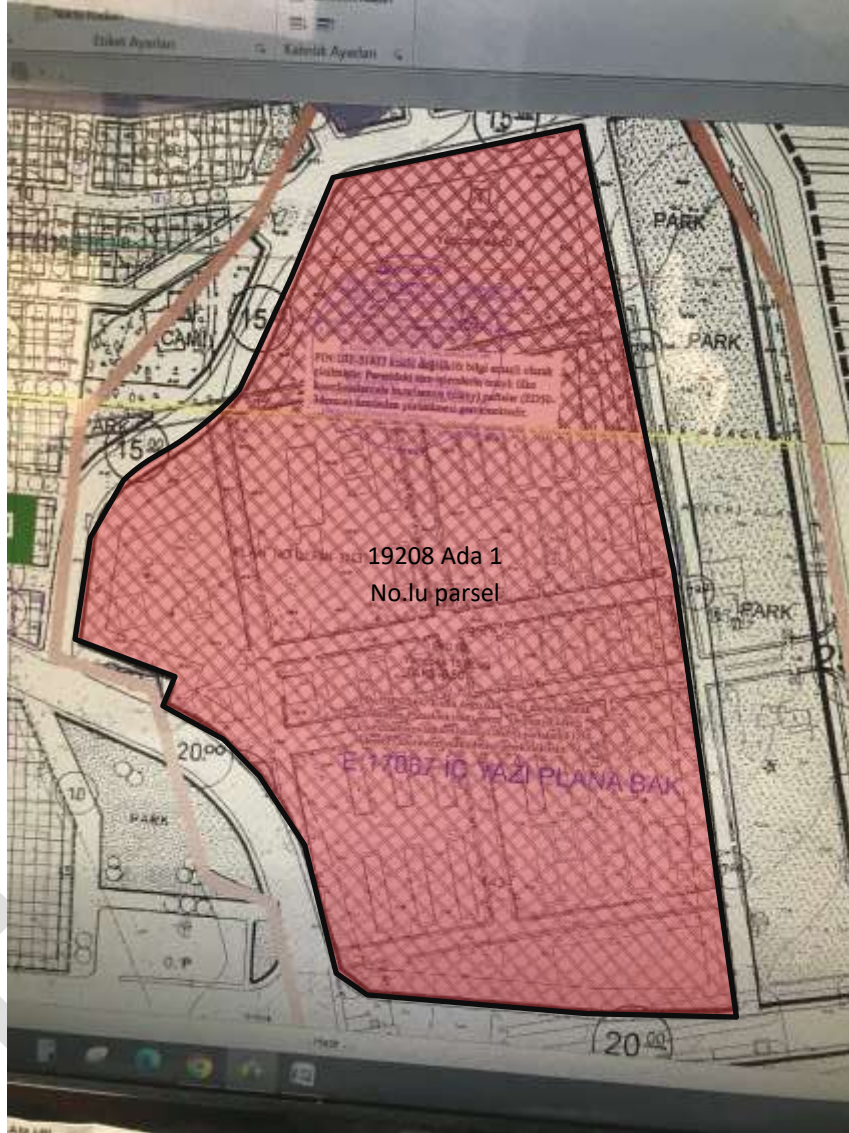
Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli İzmir Bornova Doğanlar Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 08.11.2018

Lejandı: Toplu iş 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 Mevki 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 18.01.2023 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	06.12.2018	850	53.255.99	Yeni Yapı	11 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	23.05.2019	178	53.225.99	İsim Değişikliği	11 adet bağımsız bölüm 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 sürecini 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 gayrimenkulün tapu kaydında, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığına kurulan irtifak hakkına ilişkin olarak kira sözleşmesi bulunduğu bilgisi yer almakta olup söz konusu irtifak hakkı bedelinin 1 TL olduğu belirtilmiştir. İrtifak hakkının trafo yeri için kurulduğu tespit edilmiş olup söz konusu şerhin taşınmaza etkisi 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.

TASLAK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

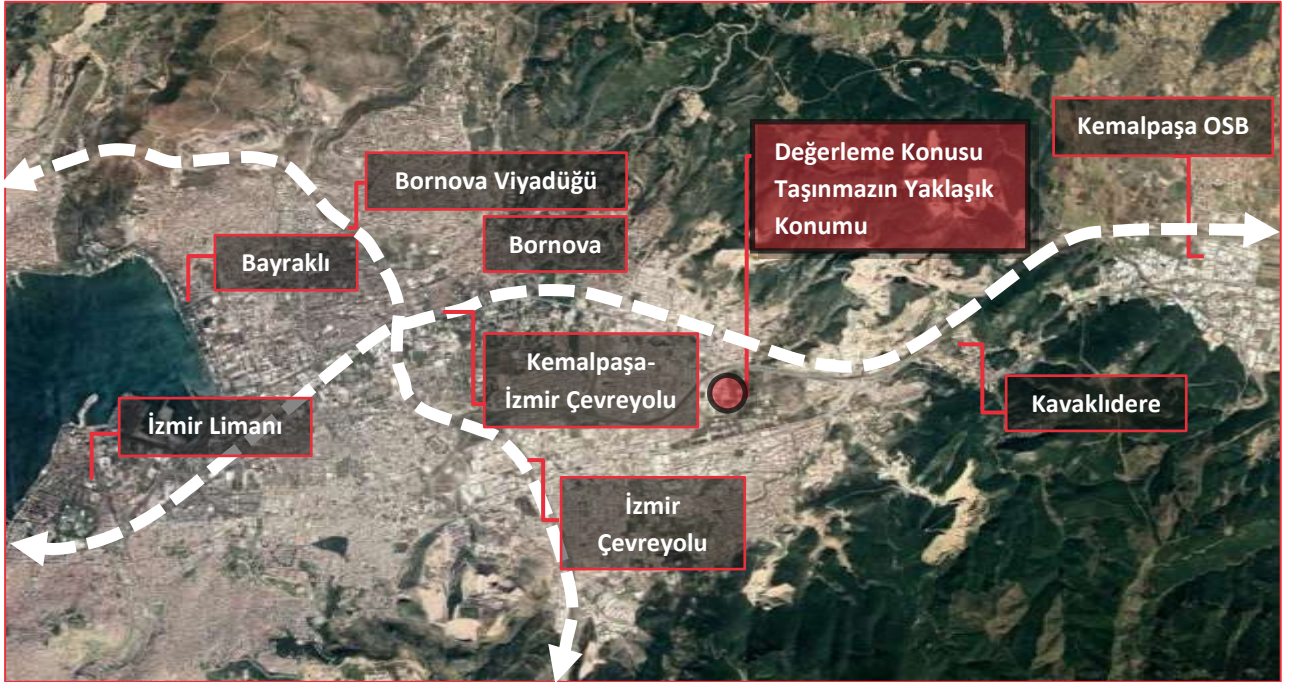
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

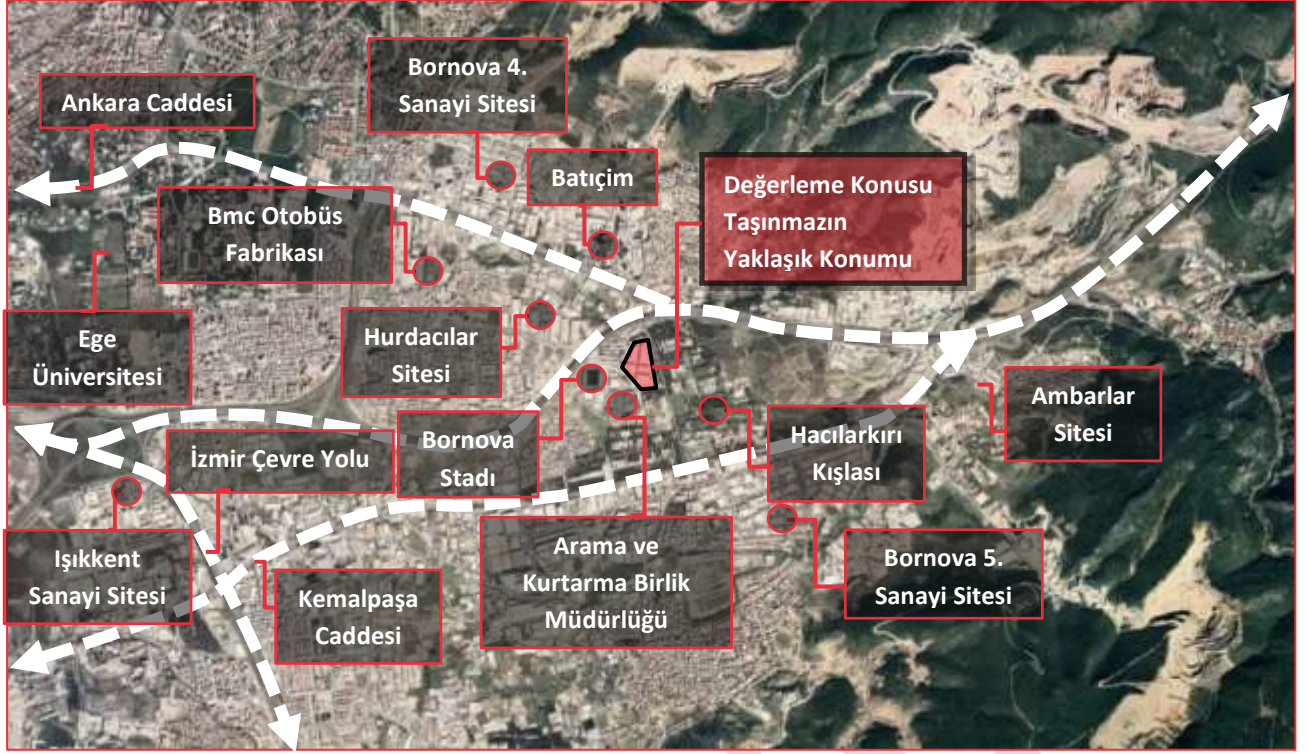
Gayrimenkulün açık adresi: Doğanlar Mahallesi, 1411/7 Sokak, B Blok, No:4 Bornova/İzmir

Taşınmaz İzmir kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Bornova İlçesi'nde, sanayi kullanımlarının yoğunlukta olduğu bir bölgede konumludur. 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
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	28 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

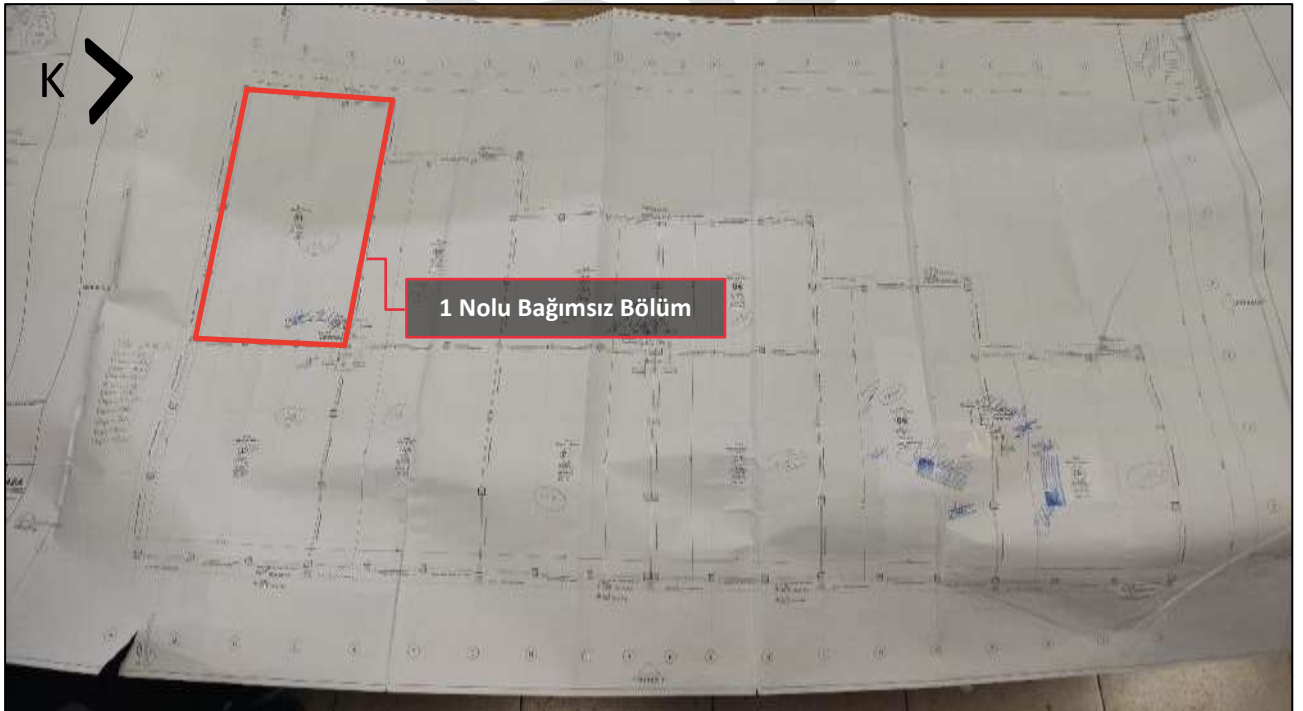
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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. 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 10 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümün içinde iç bölmelendirmeler yapılarak ofis hacimleri oluşturulduğu görülmüştür. Söz konusu ayırıcılıklar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilecek niteliktedir. Ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımının üzerinde yaklaşık 25 m² kapalı alana sahip olan ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarına göre 732 m² alana sahip olup mevcut durumda 757 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nin 3 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. 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	Betonarm
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	732,00 m ² (Yasal durum) 757,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	2
Dış Cephe	Brüt beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut değil
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 Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	732,00 m ² (Yasal durum) 757,00 m ² (Mevcut durum)
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 gayrimenkulün içinde yasal evraklarına aykırı olarak iç bölmelendirmeler ve 30 m² alana sahip ofis alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.

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 gayrimenkulün içinde bulunan iç bölmelendirmeler onaylı mimari projesine uyumlu hale getirilebilecek nitelikte olup oluşturulan 25 m² alana sahip ofis için ise yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

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 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.
- Değerleme konusu taşınmazın içinde yasal evraklarına aykırı olarak büyüme alanlar ve bölmelendirmeler oluşturulduğu tespit edilmiştir.

✓ 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 görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın 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	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ²)	
1	Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş Yeri	Satılmış (8 ay önce)	360	8.635.315	23.987	*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	Pazar verisi	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş Yeri	Satılık	360	13.204.750	36.680	*Emsal taşınmazın fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. *Emsal taşınmazın alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Savtak Endüstriyel Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (532) 342 08 78	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş Yeri	Satılık	720	26.500.000	36.805	* Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmaza yakındır. * Emsal taşınmazın fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Savtak Endüstriyel Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (532) 342 08 78	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş Yeri	Satılık	540	20.000.000	37.037	* Emsal taşınmazın alanı daha küçüktür. * Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın fiziki özellikleri değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselde 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 durumların taşınmazların fiyatını etkilediği görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde boş depo kalmadığı ve bu doğrultuda söz konusu parsel üzerindeki iş yerlerine talebin fazla olduğu öğrenilmiştir. Bu doğrultuda, konu taşınmazın 732 m² brüt kapalı alana sahip olması, konumu, iç mekan özellikleri gibi kriterle göz önüne alındığında birim satış değerinin 29.000 TL/m² ile 30.000 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 (8 ay önce)	360	27.500	76,39	* 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	Pazar verisi	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralık	360	37.500	104,17	* 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.
3	Emlaktaş Gayrimenkul 0 (530) 960 38 88	Değerleme konusu taşınmazla aynı parselde	İş yeri	Kiralık	360	35.000	97,22	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parseldedir. * Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmazın kiralama bedelinde pazarlık payı bulunmamaktadır.

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 durumların taşınmazların fiyatını etkilediği görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde boş depo kalmadığı ve bu doğrultuda söz konusu parsel üzerindeki iş yerlerine talebin fazla olduğu öğrenilmiştir. Bu doğrultuda, konu taşınmazın brüt alanı, konumu, iç mekan özellikleri gibi kriterle göz önüne alındığında taşınmazın birim kira değerinin 93 TL/m²/ay ile 97 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	23.987	36.680	31.528	31.481
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	0%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		34.541	28.060	28.375	28.412

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRA)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	76,3	104,2	97,2
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		109,9	89,1	83,1

✓ 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

Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	732,00	30.000	21.960.000

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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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 360 m² alanlı deponun 8.635.315 TL fiyat ile 8 ay önce satıldığı ve 8 ay önce aylık 27.500 TL/Ay bedelle kiralandığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 27.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 8.635.315 \text{ TL} = 0,040$$

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı iş merkezinde yer alan 360 m² alanlı depo pazarlıklı olarak 13.000.000 TL bedelle satılık olup 35.000 TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.000.000 \text{ TL} = 0,032$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 85-90 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkılarak ve emsallerin pazarlık payı dikkate alınarak kapitalizasyon oranı % 4,0 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	95	69.540,00	4,00%	20.860.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek 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.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

* 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.

** 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.

*** 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. Ayrıca konu taşınmaza ilişkin tapu belgesinin müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

8.3 Yasal Gereklilerin 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 sürecini 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	21.960.000
Gelir Yaklaşımı	20.860.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre 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	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.960.000.-TL	Yirmibirmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.912.800.-TL	Yirmibeşmilyondokuzyüzonikibinsekizyüz.-TL

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

TASLAK

Ek 1: Tapu Belgesi

Taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

TASLAK

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-1-2023-13:58



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181023047494	20230123-1753-F09769	4749

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzeölçüm(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:	
Mevkii:	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 harç,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	-

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
Serh	bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.	PANELSAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Bornova -	

2 / 3

(A İLE GÖSTERİLEN 105,50 m2 LİK ALANDA TRAFÖ YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 TL İZ BEDEL İLE İRTİFAK HAKKI KURULMUŞTUR 105)	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	14-12-2022 11:03 - 48096
---	--	-----------------------------	--------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rjp8HKsdTHu-M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkat / Kat Kodu:		
1. Ruhsat Veren Kurum: BORNOVA BELEDİYESİ										12. Ruhsat tarihi: 6.12.2018		
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİR İlçe: BORNOVA										13. Ruhsat no: 851		
3. Pafta No: 19206										14. Ruhsat onay tarihi: 0.6 Kasım 2020		
4. Ada No: 1										15. Ruhsat no: 368		
5. Parcel No: 1										16. İnşaat durum bel. tarihi: 6.09.2018		
6. Blok No: 7										17. İnşaat durum bel. no: 68947		
7. Başgözetim bölümü no: 70201650										18. Parselasyon planı onay tarihi: 25.08.2018		
8. Yapı Kimlik No: 70201650										19. Parselin kullanım amacı: TOPLU İŞYERİ ALANI		
9. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Revizyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Foşepelik <input type="checkbox"/> 5.Kalı tavası <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnşaat duran <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 16.Batıya devran										20. Parselin inşaat başlangıç tarihi: 25.08.2018		
21. Tapu tesviye belgesi veron kurum: 25.08.2018										22. Tapu tesviye belgesi tarihi: 25.08.2018		
24. ÇED raporu onay tarihi: 25.08.2018										23. Tapu tesviye belgesi no: 18849		
25. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: 25.08.2018										26. Planlanan inşaat bitme tarihi: 25.08.2018		
27. Ruhsatın geçerlik tarihi: 25.08.2018										27. Ruhsatın geçerlik tarihi: 25.08.2018		
Yapı Sahibinin			Yapı Mühendisinin				Şantiye Şefinin					
28. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: S.S.KEMALPAŞA İŞ MERKEZİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOP.			33. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: EKREM DEMİRTAŞ, İKREM DEMİRTAŞ GAYRİMENKUL VE İNŞAAT A.Ş.İ. 35251057144				43. Adı soyadı ünvanı: İLYAS ERBAŞ					
29. Başlıca olduğu vergi dairesi adı: Özel			34. Öde sicil no: 311401				44. TC kimlik no: 37625147262					
30. Yeni kimlik no:			35. Başlıca olduğu vergi dairesi adı: KONAK				45. Öde sicil no: 19665					
31. Adres: AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHİMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 89 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR			37. Sigorta sicil no: 38. Sözlüme tarihi: 39. Sözlüme no:				46. Sigorta sicil no: 47. Sözlüme tarihi: 48. Sözlüme no:					
32. İmza: [İmza]			41. Sicile eksen adresi: AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHİMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 89 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR				42. İmza: [İmza]					
49. Adres: MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH. 2101 SK. NO: 67 GÖZLEBAĞÇE / İZMİR			50. İmza: [İmza]				50. İmza: [İmza]					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												
51. Kullanma amacına göre yapılan başgözetim bölümleri ile orijinal alanlar (m2): 1252 - Depolar: 14		52. Toplam başgözetim bölümü (m2): 7274		53. Toplam inşaat alanı (m2): 7274		54. Toplam yapı alanı (m2): 7274		55. Toplam inşaat alanı (m2): 7274				
56. Bencör yapı sayısı: 14		57. Yapı başgözetim bölümü sayısı: 14		58. Yapı koruma bariyeri sayısı: 1		59. Yapı koruma bariyeri kat sayısı: 1		60. Yapı koruma bariyeri kat sayısı: 1				
61. Toplam yapı sayısı: 14		62. Toplam başgözetim bölümü sayısı: 14		63. Toplam koruma bariyeri sayısı: 1		64. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 7274		65. İlave kat sayısı: 1				
66. Yapının yol kotu sevi kat sayısı: 1		67. Yapının yol kotu sevi kat sayısı: 1		68. Yapının toplam yüksekliği (m): 15,8		69. Yapının toplam yüksekliği (m): 15,8		70. İlave kat yüksekliği (m): 15,8				
71. Yapının toplam yüksekliği (m): 15,8		72. İlave kat yüksekliği (m): 15,8		73. Yapının yüksekliği (m): 15,8		74. Yapının yüksekliği (m): 15,8		75. Yapının yüksekliği (m): 15,8				
76. Yapının yüksekliği (m): 15,8		77. Yapının yüksekliği (m): 15,8		78. Yapının yüksekliği (m): 15,8		79. Yapının yüksekliği (m): 15,8		80. Yapının yüksekliği (m): 15,8				
Yapının Teknik Özellikleri												
81. İsteme Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merdiven çıkartıcı kalitesi <input type="checkbox"/> 2. Bina iç kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7. Doğalgaz				87. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Antraz <input type="checkbox"/> 2. İlaç istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. Sıvı deposu <input type="checkbox"/> 10. Parlatıcı <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				88. Ornek Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Ağaçlar <input type="checkbox"/> 2. Büyük kütüphane <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dinlenme <input type="checkbox"/> 6. Konutluk <input type="checkbox"/> 7. Orta depo <input type="checkbox"/> 8. Balmak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				
82. İsteme Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsleri: <input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtım <input type="checkbox"/> 3. Dış duvar yalıtım <input type="checkbox"/> 4. PO <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 Tesisatı: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıyılara <input type="checkbox"/> 6.				84. Sıcak Su Yalıtım Cinsleri: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstıklı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				
85. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şifon suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Fıstıklı suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınan suyu <input type="checkbox"/> 5. Karotaj suyu <input type="checkbox"/> 6. Fıstıklı suyu <input type="checkbox"/> 7.				86. AVM su: <input type="checkbox"/> 1. Karotaj suyu <input type="checkbox"/> 2. Fıstıklı suyu <input type="checkbox"/> 3.				89. Yapının Tesisat Sistemi: <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz+Perde sistem <input type="checkbox"/> 2. Viçine (Kazı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6.				
90. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Birikt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6. Gaz beton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Haff panel <input type="checkbox"/> 9.				91. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Merdiven döşemesi <input type="checkbox"/> 3. Kambur <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.				92. Pansel Daj Çiçerleri: <input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok				
Yapı Projeleri												
93. Onay tarihi: 5.12.2018		94. Adı soyadı: ALI EREN ALİBEŞEÖZLÜ		95. TC kimlik no: 5219244340		96. Yalıtım no: 41992		97. Adres: AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHİMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 89 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR		98. İmza: [İmza]		
99. Onay tarihi: 20.10.2020		100. Adı soyadı: ASLI İNANÇBAŞI		101. TC kimlik no: 30146943522		102. Yalıtım no: 40804		103. Adres: KAHRAMANLAR MAH. BOZKURT CAD. NO: 32 İÇ KAPI NO: 801 KONAK / İZMİR		104. İmza: [İmza]		
105. Onay tarihi: /20		106. Adı soyadı: KORKMAZ SAKAR		107. TC kimlik no: 11520230870		108. Yalıtım no: 37885		109. Adres: ÇENNETOĞLU MAH. YEŞİLLİK CAD. SELGEÇEN MODDOK BLOK NO: 228-230 İÇ KAPI NO: 607 KANARBAĞLARI / İZMİR		110. İmza: [İmza]		
111. Onay tarihi: /20		112. Adı soyadı: İRFAN İNANÇ YILDIZ		113. TC kimlik no: 1778372442		114. Yalıtım no: 81623		115. Adres: ADALET MAH. ANADOLU CAD. TEPEKULE İŞ MERKEZİ BLOK NO: 40 İÇ KAPI NO: 603 BAYRAKLI / İZMİR		116. İmza: [İmza]		

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik no	103. Ötelik adı ve no	104. Adresi	105. İzası
Mimar	FENNİ MESSULÖN				
Statik					
Elektrik					
Mekatik tesisat					



Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı	107. Yedeklinin adı Soyadı, T.C. Kimlik no	108. Vergi Sicil no	110. Adresi	115. İmza	
AVRASYA 45 YAPI DENETİM A.Ş.	90461794015488248601325946 İsmail Enes İDİ İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 126659	9091660169	SAKIRVA MAH. ULUYAYI, CAD. NO: 108B GENÇLİKLER / HANCI		
		109. Zim belge no ve tarih			
		1259			

Mimari Proje MÜELLİMİ					
112. Adı Soyadı	113. T.C. Kimlik no	114. Ötelik adı ve no	115. Adresi	116. İmza	
ALİ ERLEN ALBERİZDOĞULU	62182245348	41082	ARZENDİZ MAH. CUMHURİYET DUL. MEHMET RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: B10Ç KAPLI NO: 1 SOĞUK / İZMİR		

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Yıllık Enerji Harcama ab	119. EKB Uzmanı adı ve soyadı	120. EKB Uzmanı sicil no	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sınıflandırma sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB Sıfırlama no	124. YB Belgesi veren Kuruluş adı	125. YB Belgesi veren Kuruluş yelid no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
127. Dağıtıcı(lı) no	128. Meduca tarihi	129. Meduca numarası	
888	05 Mart 2021	896857	

130. Diğer Hususlar					
14117 SOĞUK, NO: 4 GRİŞLİ ZEMİN KAT, (730M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4A GRİŞLİ ZEMİN KAT, (817M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4B GRİŞLİ ZEMİN KAT, (686M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4C GRİŞLİ ZEMİN KAT, (670M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4D GRİŞLİ ZEMİN KAT, (728M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4E GRİŞLİ ZEMİN KAT, (817M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4F GRİŞLİ ZEMİN KAT, (686M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4G GRİŞLİ ZEMİN KAT, (686M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4H GRİŞLİ ZEMİN KAT, (686M2) DEPOLAR İÇİNDİR 14117 SOĞUK, NO: 4I GRİŞLİ ZEMİN KAT, (686M2) DEPOLAR İÇİNDİR.					

Yapı Sahibinin 24.02.2021 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile sinesinde yapılan, özetteki belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dâhil, yapının tüm bölümlerini incelemek üzere İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı ve diğer hükümlerine dayanılarak ve kullanımında fen ve sanat bakımından sakınca görülmeyenliği tespit edilmiş, bilgilerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata dayanılarak YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine ayrıntılı olarak doğacak sorumlulardan ve sigorta poliçesi haricinde her türlü maddi ve manevi zararı karşılamaya yükümlü olduğundan kurtulamaz.					
--	--	--	--	--	--

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik no, İmzası, Tarih	132. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik no, İmzası, Tarih	133. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik no, İmzası, Tarih	134. Ortay koyulmuş onaylar, onaylayanın T.C. Kimlik no, imzası, tarih		
EREN, FURKAN İNŞAAT TEKNİKLERİ 3399794270 	AKHMET YURDULAN MİMAR 24705861048 	MURAT FALTAĞOĞLU ELEKTRİK MÜHENDİSİ 36807102384 	 05 Mart 2021		

134. Bağımsız bölümler için onaylar, onaylayanın T.C. Kimlik no, imzası, tarih	135. Ortay koyulmuş onaylar, onaylayanın T.C. Kimlik no, imzası, tarih	136. Onay kodu
ABDULVAHİD ALBAYRAK İNŞAAT MÜHENDİSİ 46191614232 	GÖRÜÇYEN ÇEKİRTEÇLİ İMAR VE GÖRÜÇLÜK MÜDÜRÜ V. 45038468509 	2022 26690

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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		

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

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



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



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





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: 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



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

TASLAK