



Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Fabrika

Değerleme

Gömeç / Balıkesir

Raporu

2024REV102 / 20.02.2024



Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Gömeç'te konumlu olan "**Fabrika**"nın pazar değerine yönelik **2024REV102** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.367,03 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.040 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		
Rapor Tarihi	20.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.675.000.-TL	Altmışdörtmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	77.610.000.-TL	Yetmişyedimilyonaltıyüzonbin.-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 08.02.2024 tarih, 396 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

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 Resmî 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	Değerleme çalışması, bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karaağaç Mahallesi, Ahmet Karakaş Caddesi 468 ada 41 no.lu parsel Gömeç /Balıkesir
TAPU KAYDI	Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 468 ada 41 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.367,03 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Tercihli Alan TAKS: 0,25 KAKS: 1,00 H _{maks} : 12,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tercihli Alan
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	20.02.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	64.675.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	77.610.000.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2024 tarihinde, 2024REV102 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 468 ada, 41 parsel no.lu taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerlerinin, 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 14.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2024 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 Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 468 ada, 41 parsel no.lu taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme çalışması 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 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	02.08.2023	2023A506	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	46.960.000

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, Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

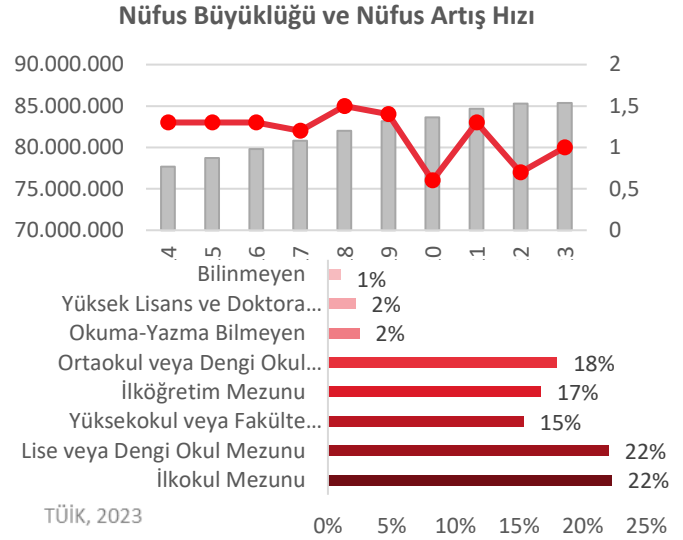
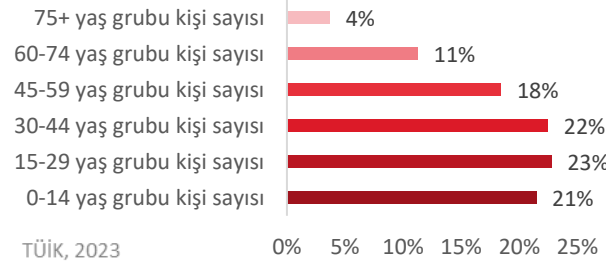
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

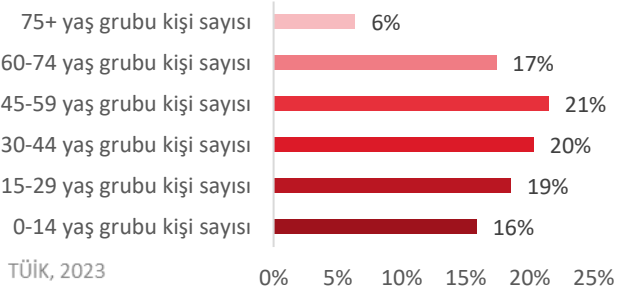
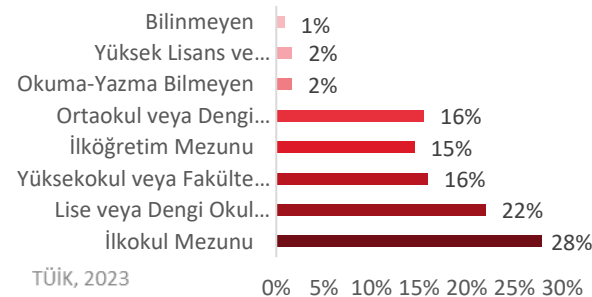


beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

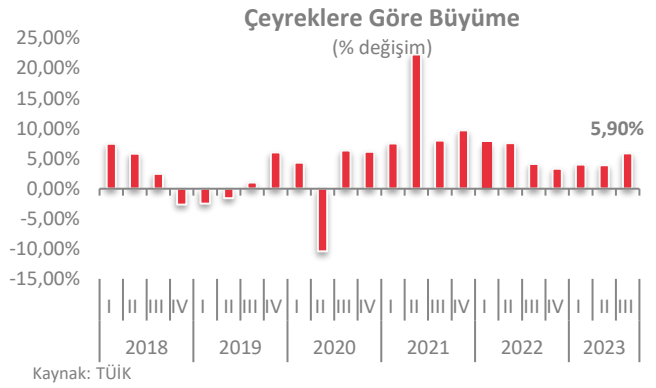
Balıkesir

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,49’inin ikamet ettiği Balıkesir, 1.273.519 kişi nüfusa sahiptir. Balıkesir nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,7 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Balıkesir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

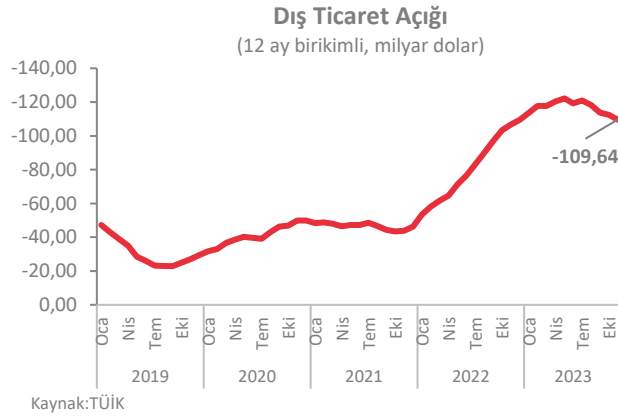
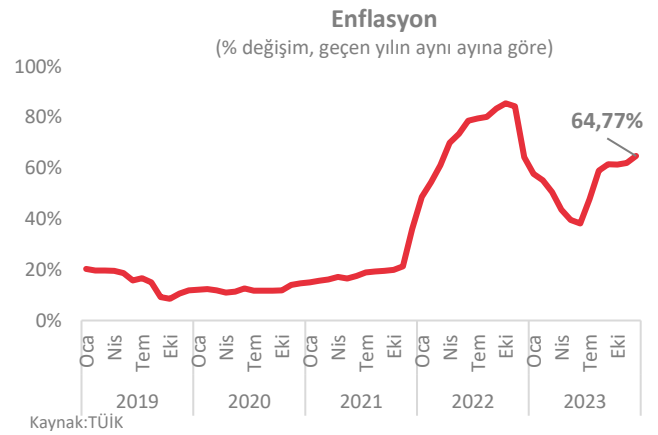


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

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	Balıkesir
İlçesi	Gömeç
Mahallesi	-
Köyü	Karaağaç
Sokağı	-
Mevki	Kalaycıyeri
Ada No	468
Parsel No	41
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.367,03 m ²
Malik / Hisse	Altıncılık Gıda Ve Süt Sanayi 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 20.02.2024 tarih, saat 11:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde;

- Denizbank A.Ş. lehine yıllık %60 faiz oranı ile 1. dereceden F.B.K. vadeli 400.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (31.10.2023 tarih ve 20825 yevmiye no ile)
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine %55 faiz oranı ile 2. dereceden F.B.K. vadeli 30.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (28.12.2023 tarih ve 25047 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmadığından, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmadığından, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

BU BİLGİ GEÇERLİ AM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 20.2.2024 11:30



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
026624016386	20240220 1/53 F01/47	1638

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	468/41
Tasınmaz Kimlik No:	92138538	AT Yüzölçümü(m2):	5367.03
İl/İlçe:	BALIKESİR/GÖMEÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gömeç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAAĞAÇ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kalaycıyeri	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	68/6680	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	F1 Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
331805679	(SIN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5367.03	5367.03	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tesclisi	-

1 / 4

					12.02.2016	518
--	--	--	--	--	------------	-----

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	40000000.00 TL	Y.% 60	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 31-10-2023 09:20 - 20825
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Bayrampaşa - 31-10-2023 09:20 - 20825	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7819567) DENİZ FAKTÖRİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668	Evet	30000000.00 TL	%55	2/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:22 - 25047
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:22 - 25047		

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



4 / 4

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.02.2024 tarih, saat 11:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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.

Gömeç Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

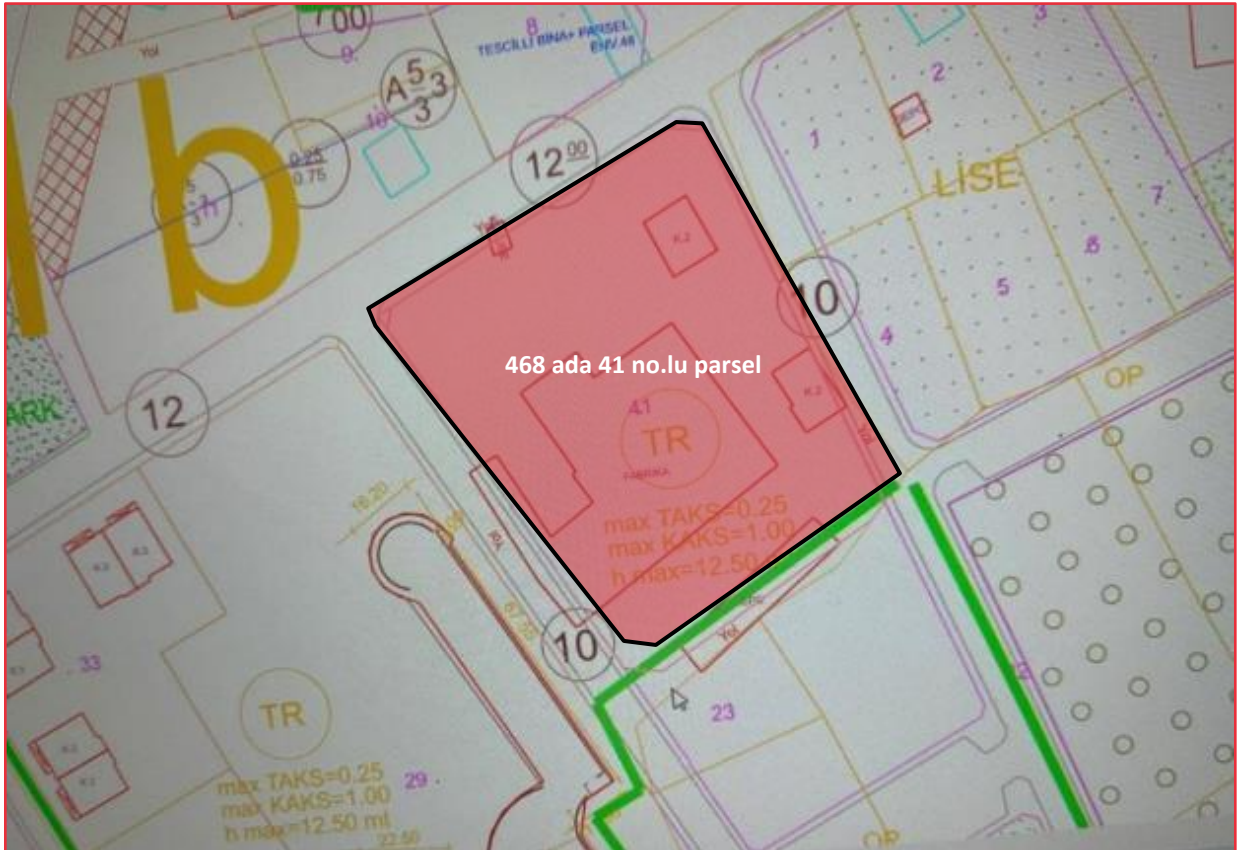
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Karaağaç Merkez Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.12.1995

Lejandi: Tercihli Alan (Ticaret, Turizm veya Konut Alanı)

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,25
- KAKS: 1,00
- H_{maks}: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.12.1995 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Karaağaç Merkez Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın son üç yılda imar durumunda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Gömeç Belediyesi’nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	Bila	Bila	628,20	Yeni Yapı	538,20 m ² "Depo", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628,20 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	12.12.1988	5-16	406	Yeni Yapı	104 m ² "Ev", 302 m ² "İmalathane (Mandıra)" için olmak üzere toplam 406 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.01.2001	839	406	Yenileme	104 m ² "Konut", 302 m ² "İmalathane" için olmak üzere toplam 406 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.01.2001	840	628	Yenileme	538,20 m ² "Depo", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628,20 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	9.08.2001	902	268	Yeni Yapı	209 m ² Zemin katta "İmalathane", 59 m ² 1. Katta "İdari Bölüm" için olmak üzere toplam 268 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	8	628	Yenileme	538 m ² "Depo (Ticari Amaçlı)", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	9	104	Yenileme	104 m ² "Dubleks Konut" için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	10	268	Yenileme	209 m ² Zemin katta "İmalathane", 59 m ² 1. Katta "Büro" için olmak üzere toplam 268 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	11	302	Yenileme	302 m ² "İmalathane" için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	10	628	Yenileme	538 m ² "Depo (Ticari Amaçlı)", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	11	104	Yenileme	104 m ² "Dubleks Konut" için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	12	268	Yenileme	209 m ² Zemin katta "İmalathane", 59 m ² 1. Katta "Büro" için olmak üzere toplam 268 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	13	302	Yenileme	302 m ² "İmalathane" için verilmiş.
Yapı Kayıt Belgesi	30.06.2019	TY1 PYL8 3	2.040	-	Yapının tamamı için verilmiştir.

*** Yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal kapalı alanı 2.040 m² olarak tespit edilmiştir. Yapılara ilişkin yapılan saha incelemelerinde tesisin tamamının mevcut durum kapalı alan toplam 3.665,11 m² olarak belirlenmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

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; 17.03.2009 tarihli ve 10, 11, 12, 13 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” ve 30.06.2019 tarihli ve TY1PYL83 no.lu “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, mevcut durumda toplam kapalı alan 3.665,11 m² oluşmakta olup ilgili alanlar için ruhsat ve iskan alması, sonrasında ise cins tashih işlemini gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

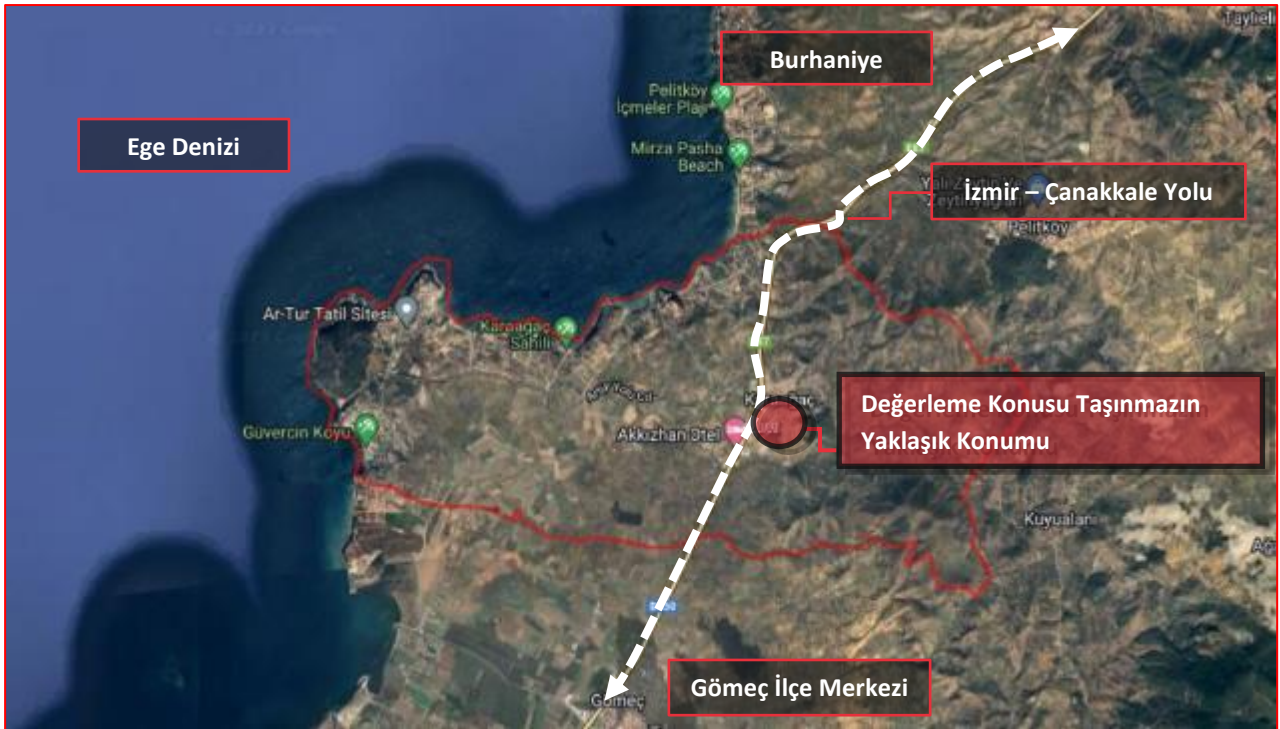
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Karaağaç Mahallesi, Ahmet Karakaş Caddesi, 468 ada 41 no.lu parsel Gömeç/Balıkesir

Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alan Balıkesir'in kuzeyinde Marmara Denizi, güneyinde İzmir ve Manisa, güneydoğusunda Kütahya, doğusunda da Bursa illeri bulunmaktadır. Marmara Denizi'ndeki Marmara, Türkeli, Paşalimanı adaları ile Ege Denizi'ndeki Alibey (Cunda) Adası da il sınırları kapsamındadır. İl sınırları içerisinde Balıkesir, Manyas, Gönen, Edremit, Burhaniye, Ayvalık, Sındırgı, İvrindi ve Susurluk Ovaları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Gömeç, Balıkesir ilinin Ege Denizi kıyısındaki bir ilçesidir. Balıkesir'in yüz ölçümü bakımından en küçük ilçelerinden biri olan Gömeç, 2023 ADNKS verilerine göre 17.556 nüfusu ile Marmara ve Balya'nın ardından en küçük üçüncü ilçesi durumundadır. Taşınmazın konumlu olduğu ilçe merkezi denizden yaklaşık 4 km içeride yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz Gömeç ilçesinin Karaağaç mahallesinde yer almakta olup, İzmir-Çanakkale yoluna yaklaşık 150 m, Gömeç merkezden ise yaklaşık 4,5 km mesafede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile kısıtlı olarak sağlanırken özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut alanları ve çok sayıda tarımsal nitelikli araziler ve zeytinlik alanlar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İzmir - Çanakkale (D550) Otoyolu	0,15 km
Gömeç Merkez	4,10 km
Balıkesir Havalimanı	21,50 km
Balıkesir Merkez	110,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

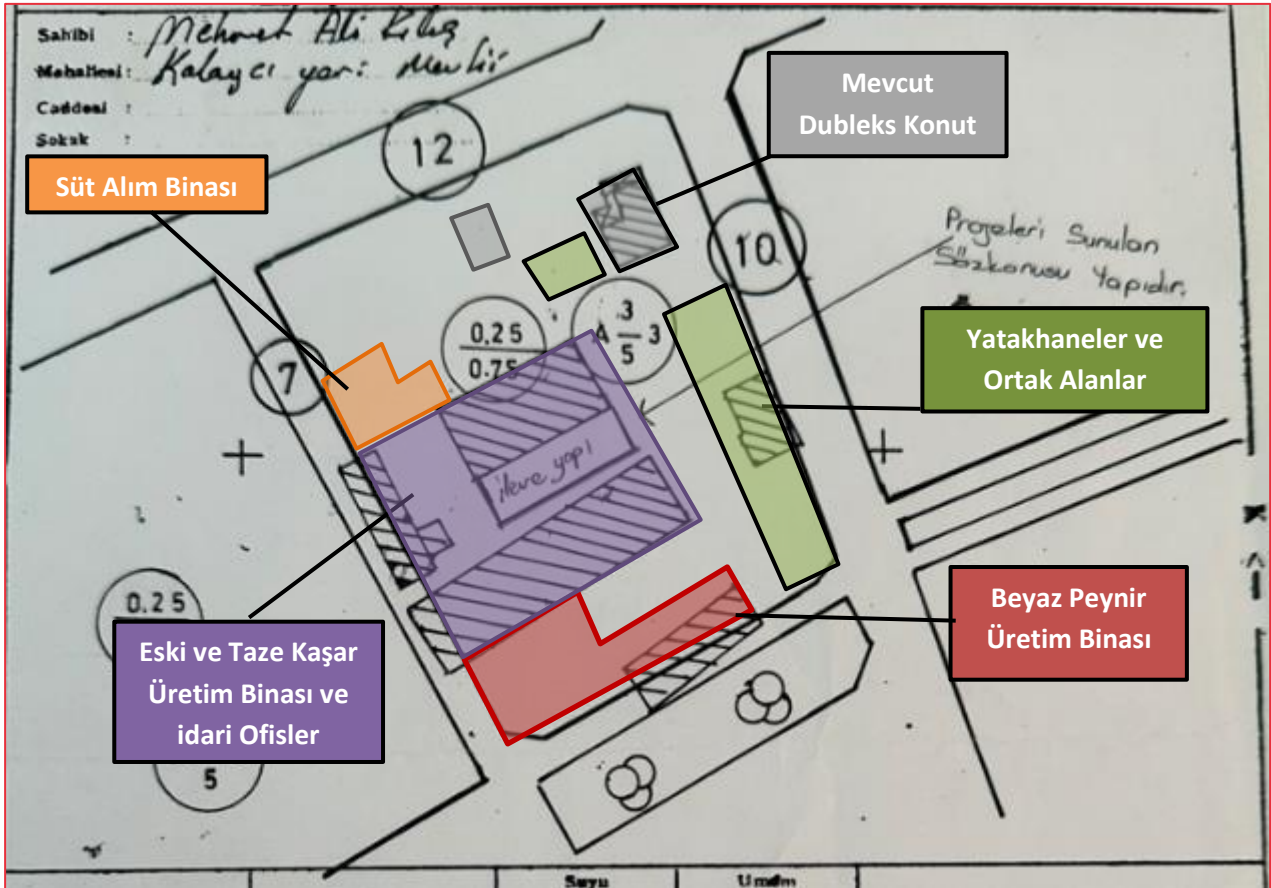
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde 468 ada, 41 parsel no.lu üzerinde yer alan "Altıncılıç Gıda ve Süt San. ve Tic. A.Ş." mülkiyetindeki, Süt ürünleri üretim tesisi ve idari alanlar olarak kullanılan gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz 5.367,03 m² yüz ölçümüne sahip, kuzey cephesinde Ahmet Karakaş Caddesine yaklaşık 65 m, doğusunda ve batısındaki imar yollarına da yaklaşık 90 m cepheli olan 3 tarafından imar yolu geçen "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. İzmir – Çanakkale Yolu'na (D-550 Karayolu'na) 150 m uzaklıktakta olup konum açısından avantajlıdır.

Değerleme konusu üretim tesisi Süt Alım Binası, Eski Kaşar Üretim ve Dinlendirme Alanları, Taze Kaşar Üretim ve Dinlendirme Alanları, Beyaz Peynir Üretim ve Dinlendirme Alanları, Ortak Alanlar, Yatakhaneler, Yemekhane ve İdari bölümlerden oluşmaktadır.

Vaziyet Planı



Değerleme konusu taşınmaz yasal durumda imalathane, depo ve konut iskanlı iken mevcutta süt ürünleri üretim tesisi olarak kullanılmaktadır.

Söz konusu parseller üzerinde yer alan üretim tesisi dahilinde, yasal ve mevcut duruma göre yer alan yapılar ve kapalı alan bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Yasal Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Depo Binası	Zemin Kat	538,00	Depo Binası
Bekçi Evi	Zemin Kat	90,00	Bekçi Evi
Dubleks Konut	Zemin Kat+ 1. Kat	104,00	Dubleks Konut
İmalathane	Zemin Kat	209,00	İmalathane
Büro	1. Kat	59,00	Büro
İmalathane	Zemin Kat	302,00	İmalathane
Genel Toplam		1.302,00	

Bina Adı	Kat Dağılımı	Mevcut Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Süt Alım Binası	Zemin Kat	87,66	Süt Soğutma Alanı, Yoğurt Pastorize Alanı
Eski Kaşar Üretim Binası	Zemin Kat	1188,26	Eski Kaşar Üretim Alanı, Dinlenme Alanı, Laboratuvar ve Ortak Alanlar
İdari Bina	1. Kat	140,42	Ofis, Yemekhane, Mutfak ve Depolama Alanı ve Wc'ler
Taze Kaşar Üretim Binası	Zemin Kat	546,32	Taze Kaşar Üretim Alanı, Dinlenme Alanı, Soğuk Hava Deposu 3, Asansör
Taze Kaşar Paketleme Bölümü	Asma Kat	345,62	Kaşar Paketleme, Ambalaj Bölümü ve Depolama
Beyaz Peynir Üretim Binası	Zemin Kat	612,05	Beyaz Peynir Üretim Alanı, Pastorizasyon Bölümü, Mayalama ve Dinlendirme Alanı, Soğuk Hava Deposu 2, ve Teneke Alanı
Yatakhaneler ve Ortak Alanlar	Zemin Kat	338,39	Kademe Bölümü, Kimyasal Depolama, Koğuşlar, Yemekane ve Ortak Alanlar
Yatakhaneler ve Ortak Alanlar	1. Kat	206,39	Koğuşlar ve Ortak Alanlar
Dubleks Konut	Zemin Kat + 1. Kat	104,00	İdari Bina ve Yatakhane
Yatakane 2 (Konteyner)	Zemin Kat	96,00	Koğuşlar ve Ortak Alanlar
Genel Toplam		3.665,11	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1 Normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.040 m ² (Yasal duruma göre) 3.665,11 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	-
Dış Cephe	Sandaviç panel ve Duvar
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Konut, Depo ve İmalathane (Yasal duruma göre) Süt Üretim Tesisi (Mevcut duruma göre)
Alanı	2.040 m ² (Yasal duruma göre) 3.665,11 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Panel kaplama
Aydınlatma	Floresan aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Yasal durumda toplam 1.302 m² kapalı alana sahip taşınmazın mevcut durumda 3.665,11 m² lik toplam kapalı alana sahip olduğu görülmüştür. Bu yüzden yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülemez nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üç tarafından da imar yoluna cepheli olması, görünürlüğünü ve reklam kabiliyetini artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup inşaat maliyetleri açısından avantajlı konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz İzmir- Çanakkale Yolu'na (D-550 Karayolu'na) 150 m uzaklıktakta olup konum açısından avantajlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ilgili belediyede yapılan incelemelere göre ruhsat ve iskanı olmayan alanlar mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz ruhsata esas onaylı mimari projesi ile uyumsuz olup projeye uygun hale getirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle tadilat projesinin onaylanması gereklidir.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanamamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki diğer taşınmazlara göre yapılaşma hakkı oldukça avantajlıdır.

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu, üzerindeki yapı ile uyumsuzdur. Konu taşınmazı satın alması muhtemel alıcı, arsa değeri veya yapı kullanma izin belgesine (yapı kayıt belgesi) sahip bölümlerden elde edeceği kirayı dikkate alarak değer belirleyecek olup ilgili alıcının, arsa için belirleyeceği değer, arsa üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek gelir ile doğru orantılıdır. Bu nedenle, muhtemel alıcının, arsa için değer belirlerken parsel üzerindeki binaları dikkate almayacağı kanaatine varılmış olup arsa değeri ve binalardan elde edilecek kira neticesinde ulaşılan değerden yüksek olan takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı parsel için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde konumlandığı parsel üzerinde geliştirilebilecek proje dikkate alınarak arsa için, yasal olan yapıların kira potansiyeli dikkate alınarak ise binalar için **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu parsel üzerinde yapılar taşınmazın lejandına uygun olmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılarak değer takdir edilmemiştir.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Uzman Emlak 0 (555) 427 73 03	Bariş Vapurcu 0 (532) 687 66 73	Bülent Orhan Özcan 0 (505) 626 42 73
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Birim Fiyatı (TL/m ²)		8.571	7.476	7.974
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-2%	-1%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,75	0,75
		25%	25%	25%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi		0%	0%	0%
Konum		Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	15%	5%
Yüz Ölçümü		Çok Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-20%	-5%	-5%
Yasal Özellikleri		Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri		Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
	20%	20%	20%	
Düzeltilmiş Değer		12.075	12.026	11.962

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza benzer koşullardaki arsaların birim satış değerleri için istenen bedellerin arsanın yüz ölçümüne, bulunduğu konuma, kısıtlılık etkenlerine, yapılaşma koşullarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmaza benzer nitelikli arsaların birim satış bedellerinin 11.000-12.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Ömer Demiröz İnşaat 0 (532) 297 54 86	KLC Gayrimenkul 0 (533) 389 46 95	KLC Gayrimenkul 0 (533) 389 46 95
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		156	94	100
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-20%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Nitelikli	Benzer Nitelikte	Nitelikli
	-10%	0%	-10%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	5%
	Kullanım Alanı	Çok Daha Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Çok Daha Büyük
		20%	-5%	20%
	Bina Yaşı	10	20	0
		-18%	-11%	-25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		-15%	5%	0%
Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Benzer	
	-5%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		98	89	90

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazla benzer niteliklere sahip fabrika stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazla benzer inşai kalitedeki fabrikaların kirası için istenen bedellerin fabrikanın kullanım alanına, bulunduğu konuma, kısıtlılık etkenlerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmazla benzer nitelikli fabrikaların birim kira bedellerinin 90-100.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
468 ada 41 no.lu parsel	5.367,03	12.050	64.672.712
TOPLAM DEĞERİ			64.672.712
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			64.675.000

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

- Burhaniye'de konumlu, 12.500 m² kapalı alanlı fabrika, yaklaşık 25.000.000 TL fiyat ile satılık ve aylık yaklaşık 120.000 TL bedelle kiralanabilir olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.200.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 25.000.000 \text{ TL} = 0,0576$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 90-100/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Ada / Parsel	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
468 ada 41 no.lu parsel	2.040,00	95	193.800	5,50%	42.283.636
TAŞINMAZIN DEĞERİ					42.283.636
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					42.285.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaya gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,51

Risk primi: %7,49

İndirgeme oranı: %25,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.

- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel maliyeti içerisinde; binalar dışında kalan alanlara ilişkin altyapı, peyzaj, çevre düzenleme maliyetleri, tüm projenin proje yönetim ve pazarlama maliyetleri yer almaktadır
- Söz konusu projede konut satışlarının 2025 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 38.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu da dikkate alınarak elde edilecek hasıllardan arsa sahibi %30 pay alacak şekilde takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	468/41
İmar Durumu	Tercihli Alan
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.367,03
TAKS	0,25
Emsal / KAKS	1,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	1.341,76
Emsale Dahil Alanı (m ²)	5.367,03
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.977,14
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.977,14
Konut Alanı (m ²)	6.977,14
Ticaret Alanı (m ²)	0,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	6.977,14	18.000	125.588.502
Otopark	2.250,00	6.500	14.625.000
Ortak Alan	135,00	7.000	945.000
Toplam	9.362,14		141.158.502

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
141.158.502,00	5%	7.057.925	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
141.158.502,00	2,0%	2.823.170	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	141.158.502,00
Altyapı Maliyeti	7.057.925,10
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.823.170,04
Toplam (TL)	151.039.597,14

Proje Genel Giderleri			
	Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
	151.039.597,14	5%	7.551.980

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	141.158.502
Altyapı Maliyeti	7.057.925
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.823.170
Proje Genel Giderleri	7.551.980
Toplam (TL)	158.591.577

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	20.02.2024	20.02.2025	20.02.2026
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	63.436.631	95.154.946

Toplam	100%	158.591.577
---------------	-------------	--------------------

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	38.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	20.02.2024	20.02.2025	20.02.2026	20.02.2027
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	6.977,14	6.977,14	6.977,14	6.977,14
Satış Oranı (%)	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.093,14	2.790,86	2.093,14
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		38.000,00	51.110,00	62.865,30
Toplam Konut Gelirleri	0	79.539.385	142.640.630	131.585.981
İnşaat Maliyeti	0	63.436.631	95.154.946	0
Pazarlama Gideri	0	795.394	1.426.406	1.315.860
Net Nakit Akışları	0	15.307.360	46.059.277	130.270.121
Arsa Sahibi Gelirleri	0	23.623.197	42.364.267	39.081.036
Müteahhit Gelirleri	0	-8.315.837	3.695.010	91.189.085

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	6,49%	7,49%	8,49%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	110.559.792	108.355.864	106.216.131
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	110.560.000	108.360.000	106.220.000

Arsa Sahibi	30%
Müteahhit	70%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	6,49%	7,49%	8,49%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	43.498.652	42.375.034	41.287.370

Arsa Değeri (TL)	65.980.829
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	12.294
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	12.300

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 dikkate alınarak "**Tercihli Alan**" amaçlı kullanımudur.

7.8 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 fiili durumu baz alınarak %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların mimari projeye uyumlu olmadığı görülmüş olup, tadilat projesinin hazırlanıp ruhsat ve iskanlarının alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	64.675.000
Gelir Yaklaşımı (Fabrika)	42.285.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa)	65.980.000

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu, üzerindeki yapı ile uyumsuzdur. Konu taşınmazı satın alması muhtemel alıcı, arsa değeri veya yapı kullanma izin belgesine (yapı kayıt belgesi) sahip bölümlerden elde edeceği kirayı dikkate alarak değer belirleyecek olup ilgili alıcının, arsa için belirleyeceği değer, arsa üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek gelir ile doğru orantılıdır. Bu nedenle, muhtemel alıcının, arsa için değer belirlerken parsel üzerindeki binaları dikkate almayacağı kanaatine varılmış olup arsa değeri ve binalardan elde edilecek kira neticesinde ulaşılan değerden yüksek olan takdir edilmiştir.

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri/proje geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, parsel üzerinde yapıların yer alması ve kısa zamanda inşaata başlamanın pek mümkün görünmemesi nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan arsa pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.675.000.-TL	Altmışdörtmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	77.610.000.-TL	Yetmişyedimilyonaltıyüzonbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER


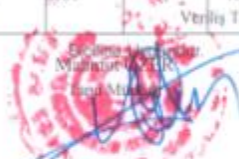
Bölüm 9

Ekler

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



Ek 1: Tapu Belgesi

Fabrika

İli	BALIKESİR	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	GÖMEÇ									
Mahallesi										
Köyü	KARAAĞAÇ									
Sokağı										
Mevkii	Kalaycıyeri									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	J17-B-08-D-1-B	Ada No.	468	Parsel No.	41	Yüzölçümü		
			ha	m ²	dm ²	5.367,03 m2				
Niteliği	Arsa									
Sınır	Planındadır									
Zemin Sistem No : 92138538 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 22 MADDESİ 2 FIKRASI GEREĞİNCE yenileme Tapusu										
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULÜN									
Sahibi	ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi				
Cilt No.	518	68	6680		12/02/2016	Cilt No.				
Sahife No.	Vergi Tarihi: 15/03/2021					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih	<small>SÖZ : * Müktefiyyin arsa tapusu ile parsel için ilgili kolluğuna müracaat edilmelidir. - Tapu Kanunu Hükmünde Gelirler Teslimatı Adına Değişik İlgil Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>					Tarih				
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Semaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Stok No	129		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BİLGİ GE TOPI AM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇI DİR. Tarih: 20 2 2024 11:30

Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
026624016386	20240220 1/53 F01/4/	1638

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	468/41
Taşınmaz Kimlik No:	92138538	AT Yüzölçümü(m2):	5367.03
İl/İlçe:	BALIKESİR/GÖMEÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gömeç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAAĞAÇ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kalsıyıcıeri	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	68/6680	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Fl Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
331805679	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5367.03	5367.03	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin İscili	-

1 / 4

						12.02.2016 518	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	400000000.00 TL	Y.% 60	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa 31-10-2023 09:20 - 20825
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	400000000.00 TL	Bayrampaşa - 31-10-2023 09:20 - 20825	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668	Evet	30000000.00 TL	%55	2/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:22 - 25047
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Bayrampaşa 28-12-2023 11:22 - 25047	-	

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

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

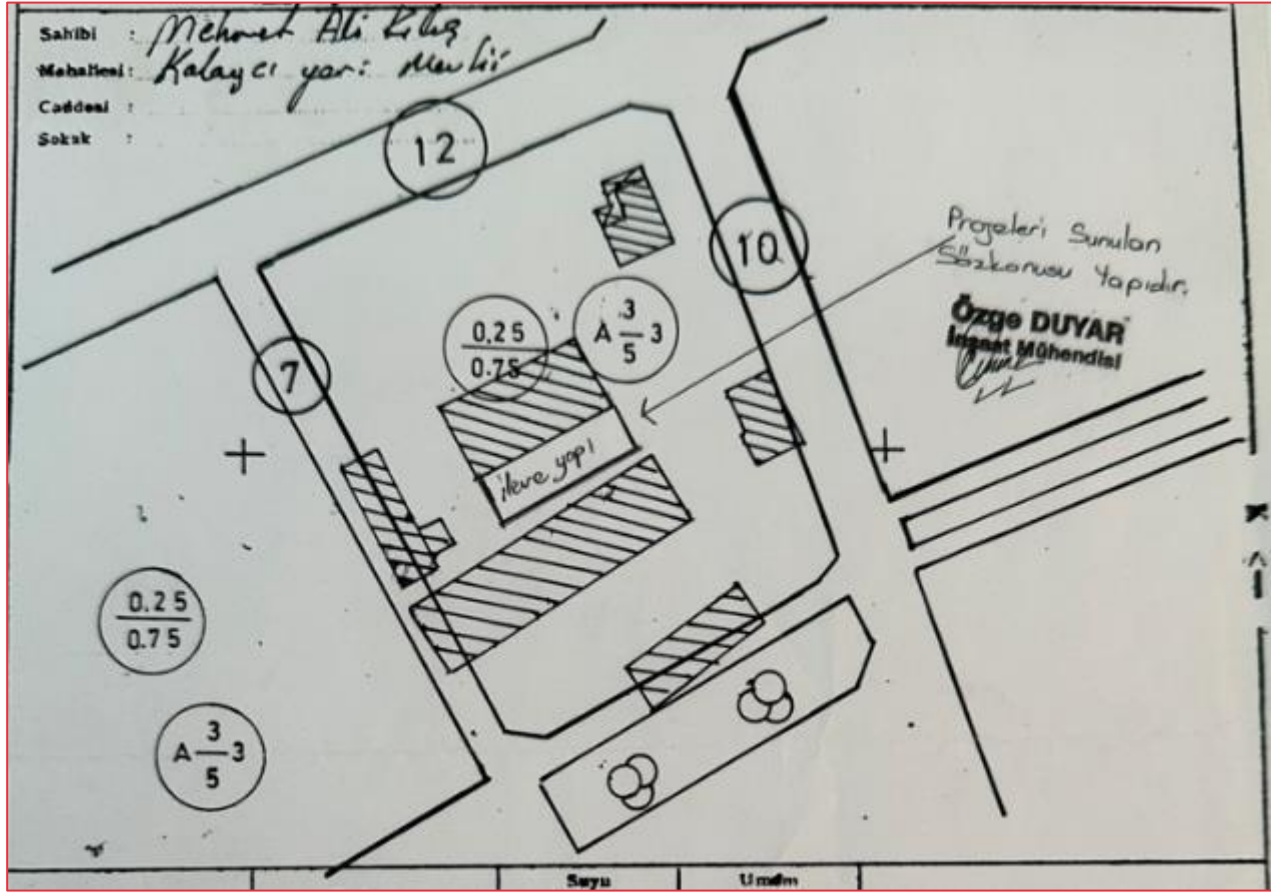


4 / 4

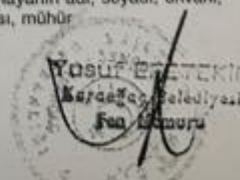
Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı

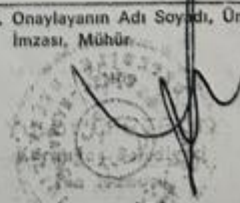


Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI		TSE		İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.			
1. Ruhsatı veren kurum Korucaklı Belediyesi	2. Ruhsat tarihi 10.01.2001	3. Ruhsat numarası 839					
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yanılama	5. Mahallesi Kalay	6. Pafta no 34.30-F	7. Ada no	8. Parsel no 3365			
9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	11. Isınma türü Kaloriferli	12. Yakıt türü Sıvı				
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Gömeç Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu tescil belgesi tarihi 25.02.1998		15. Tapu tescil belgesi numarası 511733 Yev 133			
16. Adı soyadı / Ünvanı Mehmet Kılınc			20. Adı soyadı / Ünvanı			21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası			
19. Adresi Ahmet Korucaklı Cad.		24. Adresi Altınkılıç Mandırası, Korucaklı					
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. 3. kat seviyesinde kat sayısı	29. Yol seviyesinde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	
konut	1	104	-	2	2	6.50	
imdat hane	1	302	-	1	1	3.70	
Toplam		406					
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 40.559.806.000		36. Ait olduğu yıl 2000	37. Yapının arsa değeri 4.943.301.000	38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 45.503.107.000			
39. İskeletin cinsi Betonarme	40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla		41. Yiğme yapının cinsi				
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESULUN (TUS)				
42. Mimari proje	43. Statik proje		44. Tesisat projeleri		45. Dolgu toplamı		
46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı	48. Harice çıkacak kazı toplamının dökmüleceği yer		49. Adı soyadı Nurcan (İş. Nis.)		
49. Adı soyadı		50. Adresi Vali Berk üstü kat 2		51. Taahhüdü 15.12.2000 14604		54. İmzası Mehmet Kılınc	
52. Kurum sicil no 1960007484		53. Oda sicil no 40230		55. Gelirin mahiyeti Muhafaza ruhsat			
56. Makbuz tarihi 10.01.2001		57. Makbuz no 6593	58. Tutarı (TL.) 20000	59. Açıklama 12.12.1988 km² 5/16 sayılı ruhsat yenilennmiştir.		60. Otopark harcı	
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür			
				 YUSUF ERTEKİN Korucaklı Belediyesi Fen İşleri			

YAPI RUHSATI

İşbu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabulde veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum Karaağaç Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 10.01.2001		3. Ruhsat Numarası 840	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Yenileme		5. Mahallesi Kalamışyeri Mevki		6. Pafta No. 34 30 F	7. Ada No. 3364
9. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. İstinna Türü Sokak	
				12. Yakıt Türü Katı	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Burhanîye Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 25.2.1998		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 15/1333 cilt 34	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı/Ünvanı Mehmet K. İngiş		20. Adı Soyadı/Ünvanı		21. Kurum Sicil No.su	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil No.su		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
				23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Ahmet Karakaş cad. Altınkılıç, Menderes, Karaağaç			24. Adresi		
25. Yapının Her Bir Ünitelerine Kullanma Maksudu	26. Daire Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol seviyesi altındaki kat sayısı	29. Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
Daha Bekç. evi	1	538.20	—	1	1
		90	—	1	1
TOPLAM	2	628.20			
35. Yapının Toplam Maliyeti Kıymet (Arsa Hariç) 62.757.808.000		36. Ait Olduğu Yıl 2000		37. Yapının Arsa Değeri 4.943.301.000	
				38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 67.701.109.000	
39. İskeletin Cinsi		40. İskeletin Dalga Maddesi		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MESULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı Nurgen Cabri		
43. Statik Proje			50. Adresi Vatıkbank işleri kat 2 No:15 Burhanîye		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü 15.12.2000 14604 Burhanîye Noharı		54. İmzası Noharı
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No. 196000 7484		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer			53. Oda Sicil No. 40230		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
İmar ruhsat	10.01.2001	6592	20000	26.2.1993 Tarihli 55 nolu ruhsat denetlenmiştir	Trafik Komisyonunun gün ve _____ sayılı Kararı gereğince parselinde oto park ihtiyacı karşılanamadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı			125640		
Plan teftiş harcı			31410.000		
Geçitli Gelir					
			TOPLAM	555640	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamında imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	
					

5-Bu Nüsha Sosyal Sigortalar Bölge Müdürlüğüne Gönderilecektir.

YAPI RUHSATI		İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI GARTIR. BU GART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Ruhsatı veren kurum Karacaöğaz Belediyesi	2. Ruhsat tarihi 09.08.2001	3. Ruhsat numarası 902			
4. Ruhsatın amaç maksadı Yeni Tapı	5. Mahallesi Kalaycıyeri	6. Pafta no 19M-11b	7. Ada no 4443		
8. Parsel no 4443	9. İmar durumu tarihi 01.08.2001	10. İmar durumu numarası -	11. İstinat türü Sabahlı		
12. Yakıt türü Katı	13. Tapu tescil belgesi veren kurum Gömeç Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi	15. Tapu tescil belgesi numarası		
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı Mehmet Ali Kılınç	20. Adı soyadı / Ünvanı Mehmet Kılıç	21. Kurum sicil numarası			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi dairesi sicil numarası		
19. Adresi Karacaöğaz Altınkılınç Mh. Nr.3		24. Adresi			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yıl seviyesi altında kat sayısı		
29. Yıl seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m ² 'sinin maliyeti		
33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu				
İmalat hane	1	209.00	-		
Zemin kat	1	59.00	-		
İbri bölüm	1	59.00	-		
7.kat	1	59.00	-		
Toplam	2	268.00	-		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 32.984.000.000	36. Ait olduğu yıl 2001	37. Yapının arsa değeri 2.500.000.000	38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 35.486.000.000		
39. İskeletin cinsi Betonarme	40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKI PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
42. Mimari proje Hamit Tekin Mimar	49. Adı soyadı Çağrı Duyar İnşaat Mh.	50. Adresi Hürriyet Cad. Meço İş Merkezi K:3 No:13 Çarşamba			
43. Statik proje Çağrı Duyar İnşaat Mh.	51. Taahhüdü	54. İmzası			
44. Tesisat projeleri Levent Erdem Mak.Mh. Çağrı Baskurt Elk.Mh.	52. Kurum sicil no 320.009.5557	53. Oda sicil no 51989/10-046			
45. Dolgu toplamı	46. Kazı toplamı	47. Harice çıkacak kazı toplamı			
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutar (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yapı ruhsatı harcı	09.08.2001	12617	20000	Ekli projeye göre inşaat harcı ve ibri bölüm yapılacaklar.	Trafik Komisyonunungün vesayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığındanTL otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat harcı	09.08.2001	12617	1.608.000		
Çevre harcı			146.300		
Plan taşıma + kesitli gelir			80.453.600		
Toplam			82.227.900		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyen adı soyadı, ünvanı, imzası	62. Kontrol eden adı soyadı, ünvanı, imzası	63. Onaylayan adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür Yusuf ERTEKİN Karacaöğaz Belediyesi Şeh. Müdürü			

YAPI RUHSATI		ZTC914	
1 Ruhsat alanın adı KARAAĞAÇ BELDİYESİ	5 Ruhsatın amacı 11 Fabrika <input type="checkbox"/> 12 Depo <input type="checkbox"/> 13 Depo <input type="checkbox"/> 14 Depo <input type="checkbox"/> 15 Depo <input type="checkbox"/> 16 Depo <input type="checkbox"/> 17 Depo <input type="checkbox"/> 18 Depo <input type="checkbox"/> 19 Depo <input type="checkbox"/> 20 Depo <input type="checkbox"/> 21 Depo <input type="checkbox"/> 22 Depo <input type="checkbox"/> 23 Depo <input type="checkbox"/> 24 Depo <input type="checkbox"/> 25 Depo <input type="checkbox"/> 26 Depo <input type="checkbox"/>	6 Ruhsatın alanın adresi 10.03.2009	10 Ruhsat no 10
2 Ruhsat alanın adresi BAKIRDAĞ	8 Ruhsatın alanın alan no 10000000000000000000	9 Ruhsatın alanın alan no 10000000000000000000	11 Ruhsat alanı 08.08.2009
3 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	4 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	7 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	12 Ruhsat alanı 0907
13 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	14 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	15 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	16 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000
17 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	18 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	19 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	20 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000
21 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	22 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	23 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	24 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000
25 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	26 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	27 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000	28 Ruhsat alanın alan no 10000000000000000000

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
17 Adı soyadı (TC kimlik no) MEHMET ALI KILINC - MEHMET KILINC 11004486700	32 Adı soyadı (TC kimlik no)	43 Adı soyadı (TC kimlik no)
18 İmza (Mühür veya dijital imza)	33 Adı soyadı (TC kimlik no)	44 Adı soyadı (TC kimlik no)
19 İmza tarihi	34 Adı soyadı (TC kimlik no)	45 Adı soyadı (TC kimlik no)
20 Adres AHMET KARAAĞAÇ CAD. ALTINOLUCU MAHALLESİ KARAAĞAÇ	35 İmza tarihi	46 İmza tarihi
31 Adres AHMET KARAAĞAÇ CAD. ALTINOLUCU MAHALLESİ KARAAĞAÇ	36 İmza tarihi	47 İmza tarihi
37 İmza tarihi	38 İmza tarihi	48 İmza tarihi
41 Site adı (Eğer varsa)	42 İmza tarihi	49 İmza tarihi

Form Düzenlenen Kısımlara İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler
11 Kısımların tamamında aynı alanlar kullanılarak düzenlendi mi (Evet/Hayır) 1120(12) İmalat tarihi	34 Betonun yapı sınıfı
12 Başlangıç kotu (m) 209	35 Yapılan yapı türü (mürettep)
13 Yükseklik (m) 209	36 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
14 Tabii alan (m ²) 209	37 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
15 Tabii alan (m ²) 209	38 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
16 Tabii alan (m ²) 209	39 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
17 Tabii alan (m ²) 209	40 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
18 Tabii alan (m ²) 209	41 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
19 Tabii alan (m ²) 209	42 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
20 Tabii alan (m ²) 209	43 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
21 Tabii alan (m ²) 209	44 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
22 Tabii alan (m ²) 209	45 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
23 Tabii alan (m ²) 209	46 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
24 Tabii alan (m ²) 209	47 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
25 Tabii alan (m ²) 209	48 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
26 Tabii alan (m ²) 209	49 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
27 Tabii alan (m ²) 209	50 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
28 Tabii alan (m ²) 209	51 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
29 Tabii alan (m ²) 209	52 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
30 Tabii alan (m ²) 209	53 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
31 Tabii alan (m ²) 209	54 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
32 Tabii alan (m ²) 209	55 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
33 Tabii alan (m ²) 209	56 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
34 Tabii alan (m ²) 209	57 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
35 Tabii alan (m ²) 209	58 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
36 Tabii alan (m ²) 209	59 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
37 Tabii alan (m ²) 209	60 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
38 Tabii alan (m ²) 209	61 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
39 Tabii alan (m ²) 209	62 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
40 Tabii alan (m ²) 209	63 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
41 Tabii alan (m ²) 209	64 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
42 Tabii alan (m ²) 209	65 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
43 Tabii alan (m ²) 209	66 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
44 Tabii alan (m ²) 209	67 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
45 Tabii alan (m ²) 209	68 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
46 Tabii alan (m ²) 209	69 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
47 Tabii alan (m ²) 209	70 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
48 Tabii alan (m ²) 209	71 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
49 Tabii alan (m ²) 209	72 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
50 Tabii alan (m ²) 209	73 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
51 Tabii alan (m ²) 209	74 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
52 Tabii alan (m ²) 209	75 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
53 Tabii alan (m ²) 209	76 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
54 Tabii alan (m ²) 209	77 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
55 Tabii alan (m ²) 209	78 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
56 Tabii alan (m ²) 209	79 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
57 Tabii alan (m ²) 209	80 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
58 Tabii alan (m ²) 209	81 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
59 Tabii alan (m ²) 209	82 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
60 Tabii alan (m ²) 209	83 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
61 Tabii alan (m ²) 209	84 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
62 Tabii alan (m ²) 209	85 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
63 Tabii alan (m ²) 209	86 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
64 Tabii alan (m ²) 209	87 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
65 Tabii alan (m ²) 209	88 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
66 Tabii alan (m ²) 209	89 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
67 Tabii alan (m ²) 209	90 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
68 Tabii alan (m ²) 209	91 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
69 Tabii alan (m ²) 209	92 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
70 Tabii alan (m ²) 209	93 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
71 Tabii alan (m ²) 209	94 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
72 Tabii alan (m ²) 209	95 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
73 Tabii alan (m ²) 209	96 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
74 Tabii alan (m ²) 209	97 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
75 Tabii alan (m ²) 209	98 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
76 Tabii alan (m ²) 209	99 Yapılan beton sınıfı (mürettep)
77 Tabii alan (m ²) 209	100 Yapılan beton sınıfı (mürettep)

Yapının Teknik Özellikleri	
39 Adı soyadı 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input checked="" type="checkbox"/>	45 Tavanlar 1. Beton <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>
40 Adı soyadı 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>	46 Çatı kullanım durumu 1. Asfalt <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>
41 Adı soyadı 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>	47 Yapının Taahhüt Sistemi 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>
42 Adı soyadı 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>	48 Çatı Yapı Sistemleri 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>
43 Adı soyadı 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>	49 Çatı 1. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 2. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 3. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 4. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 5. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 6. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 7. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 8. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 9. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 10. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 11. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/> 12. Beton sınıfı (mürettep) <input type="checkbox"/>

Yapı Projeleri	
50 Çatı alanı	51 Adı soyadı
52 Çatı alanı	52 Adı soyadı
53 Çatı alanı	53 Adı soyadı
54 Çatı alanı	54 Adı soyadı
55 Çatı alanı	55 Adı soyadı
56 Çatı alanı	56 Adı soyadı
57 Çatı alanı	57 Adı soyadı
58 Çatı alanı	58 Adı soyadı
59 Çatı alanı	59 Adı soyadı
60 Çatı alanı	60 Adı soyadı
61 Çatı alanı	61 Adı soyadı
62 Çatı alanı	62 Adı soyadı
63 Çatı alanı	63 Adı soyadı
64 Çatı alanı	64 Adı soyadı
65 Çatı alanı	65 Adı soyadı
66 Çatı alanı	66 Adı soyadı
67 Çatı alanı	67 Adı soyadı
68 Çatı alanı	68 Adı soyadı
69 Çatı alanı	69 Adı soyadı
70 Çatı alanı	70 Adı soyadı
71 Çatı alanı	71 Adı soyadı
72 Çatı alanı	72 Adı soyadı
73 Çatı alanı	73 Adı soyadı
74 Çatı alanı	74 Adı soyadı
75 Çatı alanı	75 Adı soyadı
76 Çatı alanı	76 Adı soyadı
77 Çatı alanı	77 Adı soyadı
78 Çatı alanı	78 Adı soyadı
79 Çatı alanı	79 Adı soyadı
80 Çatı alanı	80 Adı soyadı

Ek 7: Yapı Kayıt Belgesi



CSB01000532181401

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TY1PYL83
Başvuru Numarası : 5321814
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: GÖMEÇ, Mahalle: KARAAĞAÇ,
Cadde/Sokak: AHMET KARAKAŞ CADDE, Dış
Kapı No: 9, Ada: 468, Parsel: 41
Toplam Yapı Alanı : 2040,00 m²
Arsa Alanı : 5367,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*



Ek 8: Fotoğraflar



Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
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
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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