



## Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul**

**Fabrika**

**Değerleme**

**Ezine / Çanakkale**

**Raporu**

**2024REV103 / 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 Ezine’de konumlu olan “**Fabrika**”nın pazar değerine yönelik **2024REV103** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 24.593,62 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 8.604,00 m<sup>2</sup> 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) | 157.735.000.-TL | Yüzelliyedimilyonyedyüzotuzbeşbin.-TL      |  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 189.282.000.-TL | Yüzseksendokuzmilyonikiyüzseksenikibin.-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, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244

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

## İçindekiler

|  |    |
|--|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 19 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 22 |
| SWOT Analizi.....                                    | 25 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 27 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 38 |
| Ekler .....  | 41 |

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

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim 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                                  | Camikebir Mahallesi Esentepe Caddesi No:43 Ezine/Çanakkale  |
| TAPU KAYDI                             | Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Camikebir Mahallesi, Ahmediye Bağları Mevkii, 64 ada 68 no.lu parsel |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 24.593,62 m <sup>2</sup>  |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: İmalathane Tesis Alanı KAKS: 1,20 H <sub>maks</sub> : 10,50 m                             |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | İmalathane Tesis Alanı  |
| DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER           |   |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Maliyet Yaklaşımı   |
| RAPOR TARİHİ                           | 20.02.2024  |
| DEĞER TARİHİ                           | 31.12.2023  |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 157.735.000.-TL   |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 189.282.000.-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, Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2024 tarihinde, 2024REV103 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Camikebir Mahallesi, Ahmediye Bağları Mevkii ,64 ada 68 parsel no.lu taşınmazın 20.02.2024 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 IĞDIR (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 Altinkılıç 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; Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Camikebir Mahallesi, Ahmediye Bağları Mevkii, 64 ada 68 parsel no.lu taşınmazın 20.02.2024 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) |
|----------------|--------------|----------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 31.12.2022   | 2022A691       | Doğuşcan İĞDIR<br>Ozan KOLCUOĞLU | 43.645.000                   |

## 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](http://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**

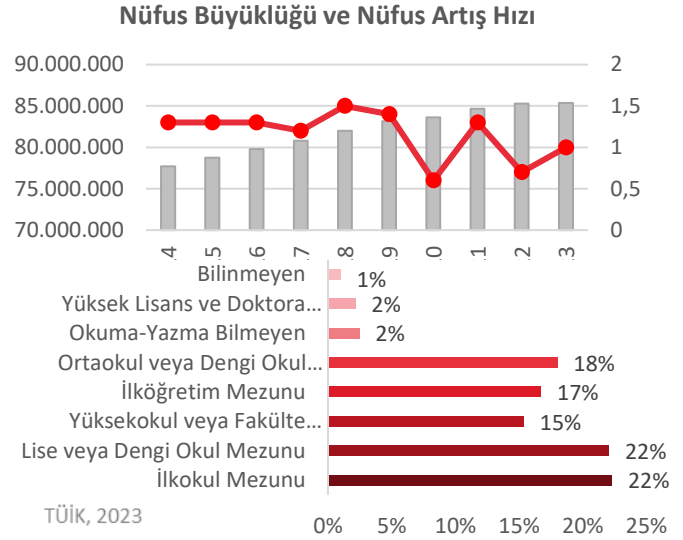
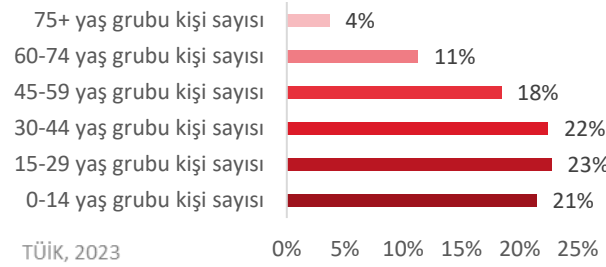
## Bölüm 2

### 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



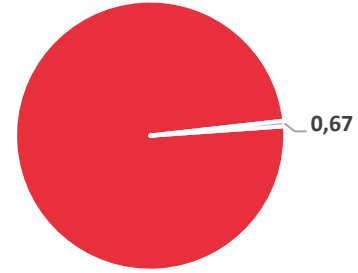
beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

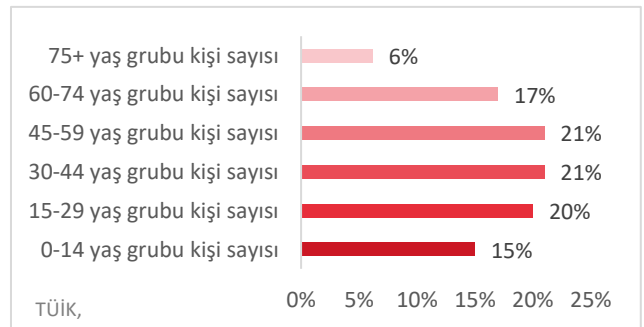
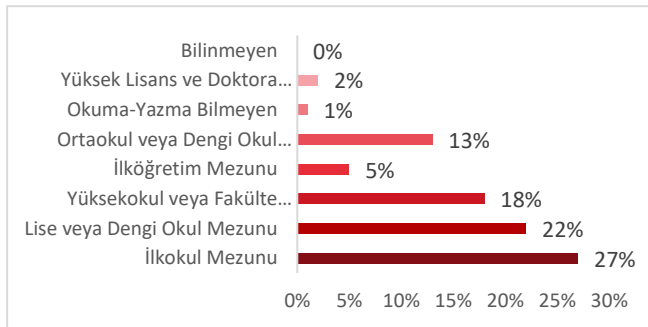
##### Çanakkale

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %0,67’sinin ikamet ettiği Çanakkale, 570.499 kişi nüfusa sahiptir. Çanakkale nüfusu, 2023 yılında yaklaşık %1,99 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,6 olduğu görülmüştür.

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

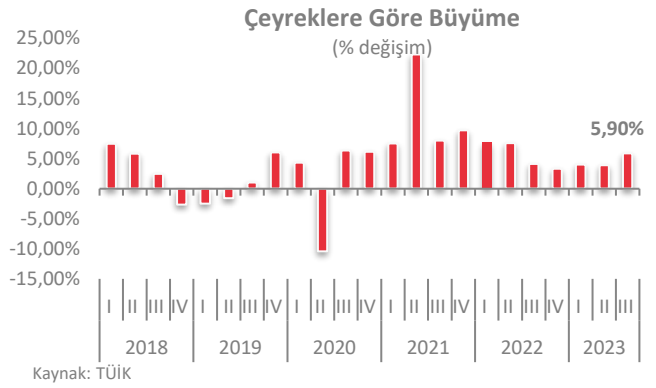


■ Ülke Nüfusu-Çanakkale Nüfusu

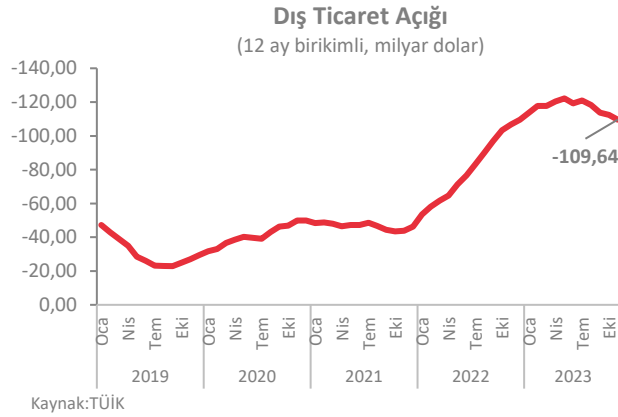
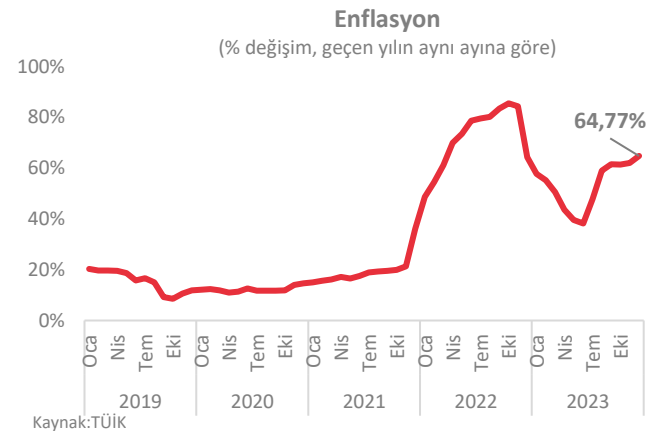


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |  |
|------------------------------|--|
| İli                          | Çanakkale  |
| İlçesi                       | Ezine  |
| Mahallesi                    | Camikebir  |
| Köyü                         | -  |
| Sokağı                       | -  |
| Mevki                        | Ahmediye Bağları                                 |
| Ada No                       | 64   |
| Parsel No                    | 68   |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Süt Ürünleri Üretim Merkezi ve Arsası            |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 24.593,62 m <sup>2</sup>                         |
| 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 11:29 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

##### Beyanlar Hanesinde;

- Yola T1: 322,16 m<sup>2</sup> ve T2: 10,84 m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. (Bila tarih ve bila yevmiye no) (Şablon: Diğer)
- 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi gereğince cins tashihi yapılmıştır. (30.12.2022 tarih ve 14411 yevmiye no)
- Cins değişikliğine dair sakınca bulunmadığına dair yazısıdır. (31.10.2022 tarih ve 12067 yevmiye no)

##### Rehinler Hanesinde;

- Denizbank A.Ş. lehine yıllık %60 faiz oranı ile 1. dereceden F.B.K. vadeli 700.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (15.08.2023 tarih ve 15496 yevmiye no ile)
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine yıllık %55 değişken faiz oranı ile 2. dereceden F.B.K. vadeli 70.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (28.12.2023 tarih ve 25052 yevmiye no ile)

##### 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-11:29



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

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 029324027619 | 20240220-1753-F01744 | 2761       |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                       |
|---------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 64/68                                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 125754640        | AT Yüzölçüm(m2):               | 24593.62                              |
| İl/İlçe:            | ÇANAKKALE/EZİNE  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                       |
| Kurum Adı:          | Ezine            | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                       |
| Mahalle/Köy Adı:    | CAMİKEBİR Mah.   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                       |
| Mevkii:             | Ahmediye Bağları | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                       |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4161          | Arsa Pay/Payda:                |                                       |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | SÜT ÜRÜNLERİ ÜRETİM MERKEZİ VE ARSASI |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar            | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: YOLA T1:322,16M2 VE T2:10,84m2 tecavüzlüdür. ) Tarih: 30/12/2022 Sayı: yev:14411( Şablon: Diğer) | (SN:7849615) EZİNE TAPU |                           |                             |

1 / 4

|       |  | MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:3840225334                            |                                     |  |
|-------|--|--|-------------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesi gereğince cins tashihi yapılmıştır. ) Tarih: 30/12/2022 Sayı: YEV:14411( Şablon: Diğer) | (SN:7849615) EZİNE TAPU<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:3840225334 | Ezine - 30-12-2022<br>11:24 - 14411 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: -cins değişikliğinin sakınca bulunmadığına dair yazısıdır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)                                 | (SN:2860504) EZİNE BELEDİYESİ<br>VKN:3840031534        | Ezine - 31-10-2022<br>15:24 - 12067 |  |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 723824395         | (SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 24593.62  | 24593.62         | Satış<br>11-01-2023<br>396  | -                           |

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

| İpotek  |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
|---|------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920084496             | Evet             | 700000000.00 TL   | Yıllık %60      | 1/0                                   | F.B.K.                  | Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                      |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel | 1/1              | (SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 700000000.00 TL | Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496 | -                       |                                       |

3 / 4

| İpotek   |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
|--|------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668 | Evet             | 700000000.00 TL   | Y% 55 değişken  | 2/0                                   | F.B.K.                  | Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel      | 1/1              | (SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 700000000.00 TL | Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052 | -                       |                                       |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VFU5wizKVan 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'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaz 02.12.2022 tarih ve 13244 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Ömer Faruk ALTINKILIÇ (231413/2459362), Mehmet Ali ALTINKILIÇ (135709671577/434318410476), Kemal ALTINKILIÇ (71987059625/434318410476) ve Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. (525925/1229681) mülkiyetinde iken hisselerin tamamının+, 11.01.2023 tarih ve 396 yevmiye no.lu satış işlemi ile Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. (1/1) mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

### 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.

Ezine 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 "Çanakkale İli Ezine İlçesi Camikebir Mahallesi Ada 64 Parseller 25-26, Ada 400 Parsel 1 İçin Hazırlanan Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 02.09.2021

**Lejandı:** İmalathane Tesis Alanı

#### **Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,20
- H<sub>maks</sub>: 10,50

#### **Plan Notları**

- İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları E:1,20 Y<sub>ençok</sub>:10,50 inşaat yoğunluklu olacaktır.
- İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenen alanda mevcut süt işleme tesisine ilave su işleme tesisleri ile buzhane, depolama ile idari-sosyal tesisler vb. yapılar yapılabilecektir.
- İmalathane Tesisi Alanı olarak belirlenen alan içinde bulunan 400 ada 1 no.lu parselde sadece malzeme ve ekipman deposu faaliyeti yapılacaktır.
- İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafesi yollara en az 5 m, komşu parsellere ve yeşil alana ise en az 3 m olacaktır.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü'nün 10.02.2020 tarih ve 956939 sayılı yazı doğrultusunda;
  - Tesisin su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSİ'den izin alınacak
  - 31 Aralık 2004 tarih ve 25867 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
  - (MÜLGA) Başkanlığın 2006/27 sayılı dere yatakları ve taşkınlar konulu genelgesinde yer alan hususlara uyulacaktır.
- Aritilmiş olsa dahi atık suların, idarece inşaa edilerek işletmeye açılmış sulamai drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerekli durumlarda kuruluşça değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunacaktır.



- Alanın 1. Derece Deprem Bölgesinde yer alması nedeniyle yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
- İmalathane Tesis Alanı içerisinde yapılacak olan tesisler için 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği ve 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun hükümleri doğrultusunda gerekli işlemlerin yapılarak çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmadığının belirlenmesi (ÇED gerekli değildir/ÇED olumlu karar alınması) sonrasında inşaat ruhsatı düzenlenecektir.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 07.02.1996 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çanakkale Ezine ilçesi Camikebir Mahallesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen İmalathane Tesis Alanı ve Kısmen Park Alanı" lejandında kalmakta iken mevcut durumda, 02.09.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çanakkale Ezine ilçesi Camikebir Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında" İmalathane Tesis Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 1,20 ve H<sub>maks</sub>: 10,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Ezine Belediyesi'nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

| Yasal Belge         | Tarih      | No       | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                       |
|---------------------|------------|----------|------------------------|---------------|--|
| Onaylı Mimari Proje | -          | -        | 442,4                  | Yeni Yapı     | Ahır ve Mandıra mimari projesidir.             |
| Yapı Ruhsatı        | 05.10.1987 | 562      | 442                    | Yeni Yapı     | Ahır ve Mandıra Yapı Ruhsatıdır.               |
| Yapı Kullanma İzni  | 07.05.1992 | 10       | 442                    | Yeni Yapı     | Ahır ve Mandıra Yapı Kullanma İzin Belgesidir. |
| Yapı Kayıt Belgesi  | 30.06.2019 | V3LJ1ETA | 4.454,10               |               |  |

Yapı Kayıt Belgesi 30.06.2019 3UE3T1L1 4.150

**\*Ezine Belediyesi İmar arşivinde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemede ahır ve mandıra yapıları için onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgelerine rastlanmıştır olup mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde bu yapılar yer almadığından çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.**

**Parsel üzerinde yer alan fabrika binasına ait imar arşiv dosyasında herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Yapı Kayıt Belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup çalışmada yapı kayıt belgelerine esas alan kullanılmıştır.**

#### **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 herhangi bir onaylı mimari projeye ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Söz konusu taşınmaz için düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri tapu müdürlüğüne beyan edilmiş, tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.

#### **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**

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

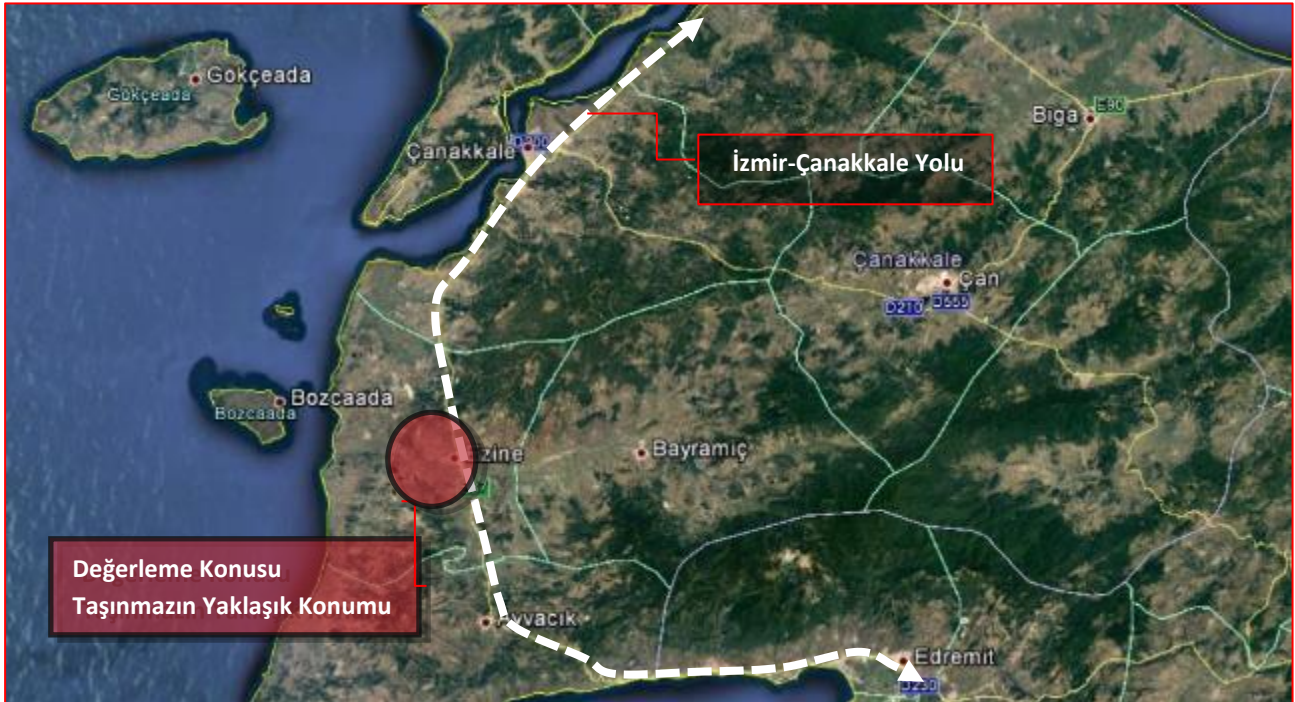
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

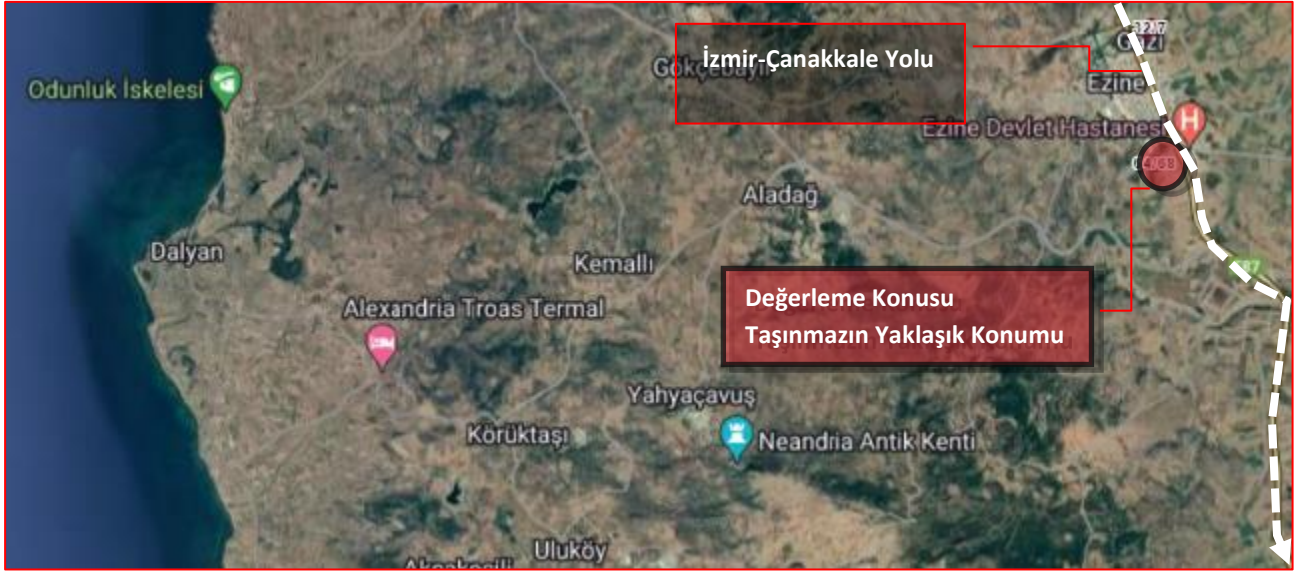
**Gayrimenkulün açık adresi:** Camikebir Mahallesi, 64 ada 68 no.lu Parsel, Ezine/Çanakkale

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Ezine ilçesi Çanakkale ilinde yer almaktadır. Ezine ilçesi doğuda Bayramiç, batıda Ege Denizi, güneyinde Ayvacık ilçesi, kuzeyde Çanakkale ilinin merkez ilçesi ile çevrilidir. İlçe, 2023 ADNKS'ye göre 33.413 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve alt gelir seviyesine sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz Camikebir Mahallesi'nin merkezinde yer almaktadır. Camikebir Mahallesi Ezine ilçe merkezinin güneydoğusunda kalmaktadır.

Taşınmaza ulaşım İzmir-Çanakkale Yolu üzerinden Esentepe Caddesi'ne bağlanarak sağlanmaktadır. Konu taşınmaz bölgenin ana akslarından İzmir-Çanakkale Yolu'na yaklaşık 370 m mesafededir.





#### 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 Ezine ilçesi Camikebir Mahallesi 64 ada 68 no.lu parsel üzerinde konumlu olup tapu kayıtlarında ve mevcut durumda 'Süt Ürünleri Üretim Merkezi ve Arsası' nitelikli 24.593,62 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır.

Konu taşınmaz betonarme karkas yapı tarzında olup tek katlı yapıdadır ve brüt 8.604,1 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. İlgili dosyada mevcut taşınmaza ait onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Mimari projesi olmadığından, mimari projesi ile yapının uyumluluğu tespit edilememiştir. Taşınmaz için 8.604,10 m<sup>2</sup> kapalı alan için hazırlanmış Yapı Kayıt Belgesi'ne sahiptir. Konu taşınmaz için yapılan yasal değerlemede müşteri tarafından iletilen yapı kayıt belgesine esas alan dikkate alınarak hesaplanmıştır.



Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmaza güneybatı yönünden yaya girişi yapılmaktadır. Taşınmaza yaya girişi haricinde en alt kottan 3 adet tır girişi alanına sahiptir. Taşınmaz 3 kottan oluşmaktadır. Zemin kat kotunda imalathane, yemekhane ve idari bölümler bulunmaktadır. Bir alt kotta laboratuvar alanları, ofis alanları ve depolar bulunmaktadır. En alt kotta ise imalathane alanları, buzhane, soğuk hava depoları, şişe besleme odaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda 8.604,1 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme              |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam            |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | Zemin kat              |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 8.604,1 m <sup>2</sup> |
| Yaşı                         | -                      |
| Dış Cephe                    |                        |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                 |
| Isıtma Sistemi               | Fan Coil               |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut                 |
| Asansör                      | Mevcut Değil           |
| Jeneratör                    | Mevcut                 |
| Yangın Merdiveni             | 3 Adet Mevcut          |
| Park Yeri                    | Açık Otopark           |
| Diğer                        | -                      |

### 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 | Fabrika   |
| Alanı          | 8.604,1 m <sup>2</sup>                                  |
| Zemin          | Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans |
| Duvar          | Boya  |
| Tavan          | Asma tavan  |
| Aydınlatma     | Spot aydınlatma   |

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenen onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı olmadığından, mimari projesi ile yapının uyumluluğu tespit edilememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumdaki aykırılıkları için 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiş olup tapuda 'Cins Değişikliği' işlemi yapılarak yasallaştırılmıştır. Konu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz İzmir-Çanakkale Yolu'na yakın konumludur.
- Taşınmaz ilçe merkezinde yer almakta olup konumlu olduğu ana gayrimenkule minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgeleri mevcuttur.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip değildir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye hem İstanbul'a yakın konumu hem de Çanakkale Köprüsü'nün yatırım fırsatı olarak görülmesi sebebi ile talep oldukça artmıştır.

#### \* 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 karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas 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

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”**; gayrimenkulün yer aldığı pazarda kiralama işlemlerine ulaşılabilir olunması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

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                   |                           | Ezine Asya Emlak<br>0 (533) 328 39 97 | Çınar Gayrimenkul<br>0 (532) 676 69 43 | Geyikli Kılınc Emlak<br>0 (541) 731 83 22 |
| Karşılaştırılan Etmenler          |                           | 1                                     | 2                                      | 3   |
| Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |                           | 1.083                                 | 1.349                                  | 2.187                                     |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler    | Satış Durumu              | Satılık                               | Satılık                                | Satılık                                   |
|                                   | Piyasa Düzeltmesi         | 0%                                    | 0%                                     | 0%  |
|                                   | Pazarlık Payı             | -4%                                   | 0%                                     | -25%                                      |
|                                   | 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           | Yoktur                                | Yoktur                                 | Yoktur                                    |
|                                   |                           | 75%                                   | 75%                                    | 75%                                       |
|                                   | Net/Brüt Arsa Düzeltmesi  | 0%                                    | 0%                                     | 0%  |
|                                   | Konum                     | Daha Dezavantajlı                     | Kısıtlı Derecede Dezavantajlı          | Kısıtlı Derecede Avantajlı                |
|                                   |                           | 15%                                   | 5%                                     | -5%                                       |
|                                   | Yüz Ölçümü                | Kısıtlı Derecede Küçük                | Çok Daha Küçük                         | Çok Daha Küçük                            |
|                                   |                           | -5%                                   | -22%                                   | -20%                                      |
|                                   | Yasal Özellikleri         | Standart                              | Standart                               | Standart                                  |
|                                   |                           | 0%                                    | 0%                                     | 0%  |
|                                   | Fiziksel Özellikleri      | Benzer                                | Benzer                                 | Benzer                                    |
|                                   | 0%                        | 0%                                    | 0%                                     |   |
| Düzeltilmiş Değer                 |                           | 2.001                                 | 1.959                                  | 2.153                                     |

**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 değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmaza benzer nitelikli arsaların birim satış bedellerinin 1.800-2.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Fabrika Emsalleri / Kira**

| KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                |                              |                   |                           |                        |
|---|------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| İrtibat Bilgisi                           | Engin Emlak                  | Aydemir Emlak     | Aydemir Emlak             |                        |
|   | 0 (546) 247 17 17            | 0 (530) 159 28 13 | 0 (530) 159 28 13         |                        |
| <b>Karşılaştırılan Etmenler</b>           | <b>1</b>                     | <b>2</b>          | <b>4</b>                  |                        |
| <b>Birim Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b> | <b>55</b>                    | <b>69</b>         | <b>54</b>                 |                        |
| <b>Satış Durumu</b>                       | Kiralık                      | Kiralık           | Kiralanmış (2 hafta önce) |                        |
| <b>Piyasa Düzeltmesi</b>                  | 0%                           | 0%                | 0%                        |                        |
| <b>Pazarlık Payı</b>                      | -15%                         | -10%              | 0%                        |                        |
| <b>Mülkiyet Durumu</b>                    | Tam Mülkiyet                 | Tam Mülkiyet      | Tam Mülkiyet              |                        |
|   | 0%                           | 0%                | 0%                        |                        |
| <b>Kiralama Koşulları</b>                 | Standart                     | Standart          | Standart                  |                        |
|   | 0%                           | 0%                | 0%                        |                        |
| <b>Yenileme Masrafları</b>                | Benzer Nitelikte             | Benzer Nitelikte  | Benzer Nitelikte          |                        |
|   | 0%                           | 0%                | 0%                        |                        |
| <b>Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler</b>     | <b>Konum</b>                 | Daha Avantajlı    | Daha Avantajlı            | Daha Avantajlı         |
|   |                              | -15%              | -15%                      | -15%                   |
|   | <b>Kullanım Alanı</b>        | Çok Daha Küçük    | Daha Küçük                | Kısıtlı Derecede Küçük |
|   |                              | -20%              | -15%                      | -5%                    |
|   | <b>Bina Yaşı</b>             | 30                | 0                         | 0                      |
|   |                              | 0%                | -21%                      | -21%                   |
|   | <b>Bulunduğu Kat/Manzara</b> | Benzer            | Benzer                    | Benzer                 |
|   |                              | 0%                | 0%                        | 0%                     |
| <b>Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler</b>       | <b>Konfor Koşulları</b>      | Benzer            | Benzer                    | Benzer                 |
|   |                              | 0%                | 0%                        | 0%                     |
|   | <b>Düzeltilmiş Değer</b>     | <b>30</b>         | <b>30</b>                 | <b>32</b>              |

**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 30-40.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Emsal Krokisi / Satılık Arsa**





**Emsal Krokisi / Kiralık Fabrika**



### ✓ 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.

| ARSA DEĞERİ   |                              |                                  |                  |
|---------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel    | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 64/68         | 24.593,62                    | 2.000                            | 49.185.000       |
| TOPLAM DEĞERİ |                              |                                  | 49.185.000       |

### Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

### Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

| No | Bilgi Kaynağı   | Konum   | Niteliği | İnşa Yılı | İnşaat Alanı         | Birim Maliyet            |
|----|---|---------|----------|-----------|----------------------|--------------------------|
| 1  | Yüklenici Firma   | Gebze   | Fabrika  | 2022      | 9.000 m <sup>2</sup> | 8.500 TL/m <sup>2</sup>  |
| 2  | Yüklenici Firma   | Kocaeli | Fabrika  | 2023      | 5.200 m <sup>2</sup> | 11.000 TL/m <sup>2</sup> |
| 3  | Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ |         |          |           |                      | 10.200 TL/m <sup>2</sup> |
| 4  | Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024/1. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ |         |          |           |                      | 15.300 TL/m <sup>2</sup> |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

| <b>ARSA DEĞERİ</b>   |                              |                                  |                   |
|----------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel           | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)  |
| 64/68                | 24.593,62                    | 2.000                            | 49.185.000        |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b> |                              |                                  | <b>49.185.000</b> |

| <b>BİNA DEĞERİ</b>            |                              |                                    |                   |                    |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Binalar                       | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL)   |
| İmalathane                    | 8.604,10                     | 10.000                             | 15%               | 73.134.850         |
| Soğuk Hava Deposu             | 2.598,00                     | 11.000                             | 1%                | 28.292.220         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |                              |                                    |                   | <b>101.427.070</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |                              |                                    |                   | <b>101.425.000</b> |

| <b>HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ</b> |                        |                                    |                    |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler            | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| Beton Zemin                           | 6.700,00               | 600                                | 4.020.000          |
| Su Deposu                             | 360,00                 | 3.000                              | 1.080.000          |
| Sundurma (Kazan Dairesi)              | 620,00                 | 3.000                              | 1.860.000          |
| Bekçi Kulübesi                        | 30,00                  | 5.500                              | 165.000            |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>                  |                        |                                    | <b>7.125.000</b>   |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>         |                        |                                    | <b>7.125.000</b>   |

| <b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b> |                       |
|---|-----------------------|
| Arsa Değeri                                       | 49.185.000 TL         |
| Bina Değeri                                       | 101.427.070 TL        |
| Harici Müteferrik İşler                           | 7.125.000 TL          |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                   | <b>157.737.070 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>          | <b>157.735.000 TL</b> |

**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 taşınmaza yakın konumda yer alan 500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrikanın, 20.000 TL/ay fiyat ile kiralanabileceği ve satılması durumunda satış fiyatının satış görebileceği rakamın ve konu taşınmazın 3.500.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.500.000 \text{ TL} = 0,068$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 30-40 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

| DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ |                   |                              |                                      |                     |                |  |
|--|-------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|--|
| Ada / Parsel   | Bina              | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Kira Değeri (TL/ay) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Yaklaşık Toplam Değeri (TL) |
| 64/68  | İmalathane        | 8.604,10                     | 30,0                                 | 258.123             | 7,00%          | 44.250.000                             |
| 64/68  | Soğuk Hava Deposu | 2.598,00                     | 40,0                                 | 103.920             | 7,00%          | 17.815.000                             |
| TOPLAM DEĞERİ  |                   |                              |                                      |                     |                | 62.065.000                             |

### 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 dikkate alınarak “İmalathane Tesis Alanı” 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 %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI   |                       |     |
|--|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde  |                       | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde   |                       | 10% |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b> |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin               |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *              |                       | 10% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>               |                       | 10% |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>  |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       | 20% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>            |                       |     |
| 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz alınan yapı kayıt belgesi ve tapudaki yapılan 'Cins Değişikliği' işlemi ile yasal gereklilikleri tamamlanmıştır.

#### 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 "Süt Ürünleri Üretim Merkezi ve Arsası" 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 maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım          | TL          |
|-------------------|-------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 157.735.000 |
| Gelir Yaklaşımı   | 62.065.000  |

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             | 20.02.2024      |  |  |
| Rapor Tarihi             | 31.12.2023      |  |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 157.735.000.-TL | Yüzelliyedimilyonyediüyötuzbeşbin.-TL      |  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 189.282.000.-TL | Yüzseksendokuzmilyonikiyüzseksenikibin.-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 | Fotoğraflar                                 |
| 7 | Özgeçmişler                                 |
| 8 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

## Ek 1: Tapu Belgesi

| TASINMAZ BİLGİLERİ |                                       |                 |           |
|--------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------|
| İl:                | ÇANAKKALE                             |                 |           |
| İlçe:              | EZİNE                                 |                 |           |
| Mahalle/Köy:       | CAMIKEBİR                             |                 |           |
| Mevki:             | Ahmediye Bağları                      |                 |           |
| Ada:               | 64                                    | Parsel:         | 68        |
| Yüz Ölçümü:        | 24.593,62 m2                          | Çiltı/Sayfa No: | 42 - 4161 |
| Niteliği:          | SÜT ÜRÜNLERİ ÜRETİM MERKEZİ VE ARSASI |                 |           |

| MALİK BİLGİLERİ                                      |          |                                |
|--|----------|--------------------------------|
| Adı Soyadı/Baba Adı:                                 | Hissesi: | Hisseye düşen m <sup>2</sup> : |
| ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Tam      | 24.593,62                      |

| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER  |                           |                            |
|---|---------------------------|----------------------------|
| Taşınmaz No:  | Edinme Nedeni:            | İşlem Bedeli:              |
| 125754640   | Satış                     | 500.000,00                 |
| Konum Bilgisi:  | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Siciline uygundur          |
|  | 11/01/2023 - 396          | Veriliş Tarihi: 11/01/2023 |
|   |                           | Recep SADAĞ                |
|   |                           | Tapu Müdürü                |

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-11:29



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

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 029324027619 | 20240220-1753-F01744 | 2761       |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                       |
|---------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 64/68                                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 125754640        | AT Yüzölçüm(m2):               | 24593.62                              |
| İl/İlçe:            | ÇANAKKALE/EZİNE  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                       |
| Kurum Adı:          | Ezine            | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                       |
| Mahalle/Köy Adı:    | CAMIKEBİR Mah.   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                       |
| Mevkii:             | Ahmediye Bağları | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                       |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4161          | Arsa Pay/Payda:                |                                       |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | SÜT ÜRÜNLERİ ÜRETİM MERKEZİ VE ARSASI |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar            | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: YOLA T1:322,16M2 VE T2:10,84m2 tecavüzlüdür. ) Tarih: 30/12/2022 Sayı: yev:14411( Şablon: Diğer) | (SN:7849615) EZİNE TAPU |                           |                             |

1 / 4

|       |   |   |                                     |  |
|-------|---|---|-------------------------------------|--|
|       |   | MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:3840225334                         |                                     |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesi gereğince cins tashihi yapılmıştır. ) Tarih: 30/12/2022 Sayı: YEV:14411 ( Şablon: Diğer) | (SN:7849615) EZİNE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:3840225334 | Ezine - 30-12-2022<br>11:24 - 14411 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: -cins değişikliğinin sakınca bulunmadığına dair yazısıdır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)                                  | (SN:2860504) EZİNE BELEDİYESİ<br>VKN:3840031534     | Ezine - 31-10-2022<br>15:24 - 12067 |  |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 723824395         | (SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 24593.62  | 24593.62         | Satış<br>11-01-2023<br>396  | -                           |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

| İpotek  |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
|---|------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920084496             | Evet             | 700000000.00 TL   | Yıllık %60      | 1/0                                   | F.B.K.                  | Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496 |
| İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel | 1/1              | (SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 700000000.00 TL | Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496 | -                       |                                       |

3 / 4

| İpotek   |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
|--|------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:7819567) DENİZ FAKTÖRİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668 | Evet             | 700000000.00 TL   | Y% 55 değişken  | 2/0                                   | F.B.K.                  | Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052 |
| İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi                             |                  |   |                 |                                       |                         |                                       |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel      | 1/1              | (SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 700000000.00 TL | Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052 | -                       |                                       |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VFU5wizKVan kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Yapı Kayıt Belgeleri

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CS001000018448621

# YAPI KAYIT BELGESİ


Belge No : V3LJ1ETA  
Başvuru Numarası : 184486  
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019


Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl: ÇANAKKALE, İlçe: EZİNE, Mahalle: CAMİKEBİR,  
Caddesi: ÇAKAR ESENTEPE, Dış Kapı No: 47,  
Ada: 84, Parsel: 26  
Toplam Yapı Alanı : 4454,10 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 11758,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 3

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

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



  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CSDB01000018456901


## YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 3UE3T1L1  
Başvuru Numarası : 184569  
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı İçin verilmiştir,  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:ÇANAKKALE, İlçe:EZINE, Mahalle:CAMIKEBİR,  
Caddesi/Sokak:ESENTEPE, Dış Kapı No:47,  
Ada:64, Parsel:25  
Toplam Yapı Alanı : 4150,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 9306,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

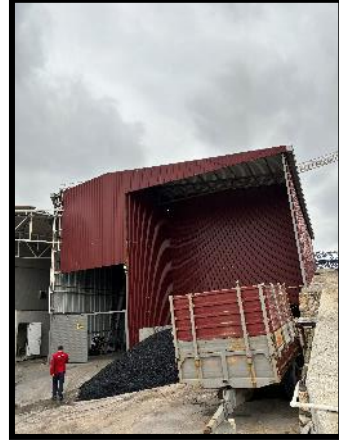
*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*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  
okunularak kontrol edilebilir.*





## Ek 5: Fotoğraflar



## Ek 6: Özgeçmişler

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

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

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

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

## Ek 7: 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