



Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Fabrika

Değerleme

Kestel / Bursa

Raporu

2022REV967 / 18.01.2023



Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.

Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa

Sayın Erdem GÜLER,

Talebiniz doğrultusunda Kestel’de konumlu olan “**1 Adet Fabrika**”nın pazar değerine yönelik **2022REV967** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.163,88 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 1.659 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ | | |
|--------------------------|----------------|---|
| Değer Tarihi | 31.12.2022 | |
| Rapor Tarihi | 18.01.2023 | |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 41.060.000.-TL | Kırkbirmilyonaltmışbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 48.450.800.-TL | Kırksekizmilyondörtüyüzebinsekizyüz.-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 21.12.2022 tarih, 3319 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,
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

| | |
|--|----|
| Yönetici Özeti..... | 4 |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri..... | 7 |
| Demografik ve Ekonomik Veriler..... | 10 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi..... | 17 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri | 20 |
| SWOT Analizi..... | 24 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi | 26 |
| 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER | | |
|--|---|-----------------------------|
| RAPOR TÜRÜ | Standart | |
| MÜLKİYET DURUMU | Tam mülkiyet | |
| DEĞERLEMENİN AMACI | Halka arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile | |
| ÖZEL VARSAYIMLAR | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır. | |
| KISITLAMALAR | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. | |
| MÜŞTERİ TALEBİ | Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiştir. | |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER | | |
| ADRES | Barakfakih Mahallesi Vatan Caddesi No:60 Kestel/Bursa | |
| TAPU KAYDI | Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 1002 ada 1 no.lu parsel | |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ | 4.163,88 m ² | |
| İMAR DURUMU | Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 1,00 H _{maks} : Serbest | |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Sanayi | |
| YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER | | |
| ANA TAŞINMAZ | Bağımsız bölüm sayısı: - | Yapım yılı: 2007 |
| | Yol kotu üstü kat sayısı: 2 | Yol kotu altı kat sayısı: - |
| | Otopark Kapasitesi: 9 araç | Asansör Kapasitesi: - |
| MEVCUT FONKSİYONLAR | Fabrika ve İdari Binası | |
| İNŞAAT ALANI | Toplam İnşaat Alanı | 1.659 m ² |
| | Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı | 1.557,23 m ² |
| | Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı | 1.480,94 m ² |
| FİNANSAL GÖSTERGELER | | |
| KAPİTALİZASYON ORANI | %7,00 | |
| GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ | ~14,28 Yıl | |
| ARSA BİRİM DEĞERİ | 7.000 TL/m ² | |

| DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER | |
|------------------------------|-------------------|
| KULLANILAN YAKLAŞIM | Maliyet Yaklaşımı |
| RAPOR TARİHİ | 18.01.2023 |
| DEĞER TARİHİ | 31.12.2022 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 41.060.000.-TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 48.450.800.-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, Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 18.01.2023 tarihinde, 2022REV967 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 2974 no.lu parsel üzerinde bulunan taşınmazın 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Macide EREN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3319 no.lu ve 21.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3319 no.lu ve 21.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 2974 no.lu parsel üzerinde bulunan taşınmazın 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Hazırlanan değerlendirme raporunda, müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazın 31.12.2022 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

| Rapor | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|
| Rapor 1 | 14.01.2022 | 2022A744 | Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU | 19.400.000 |

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa adresinde faaliyet gösteren Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

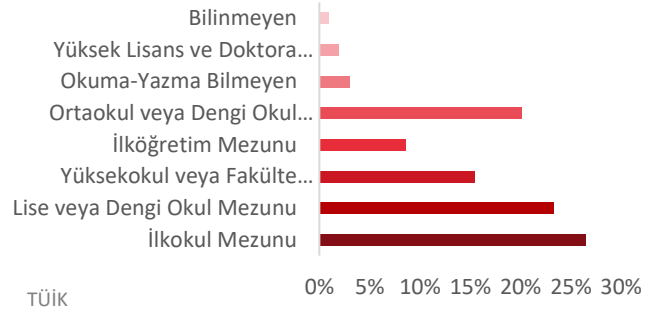
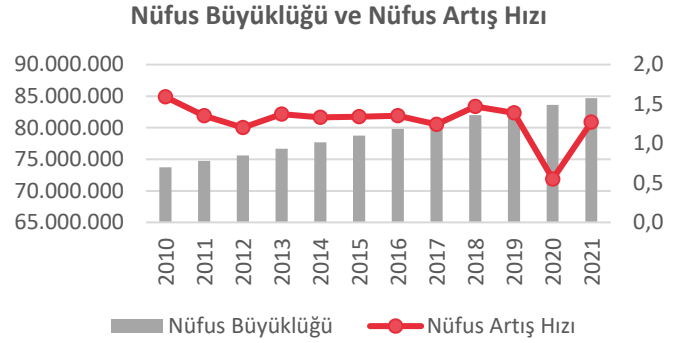
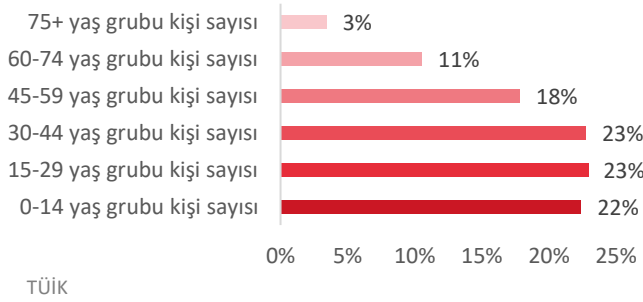
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

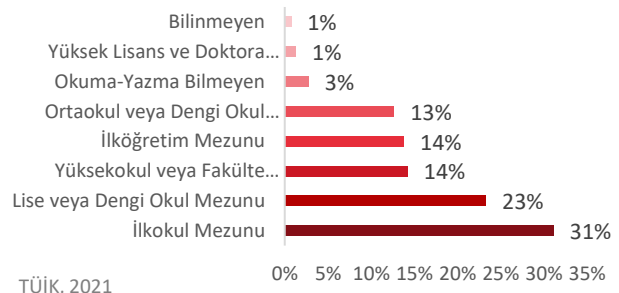
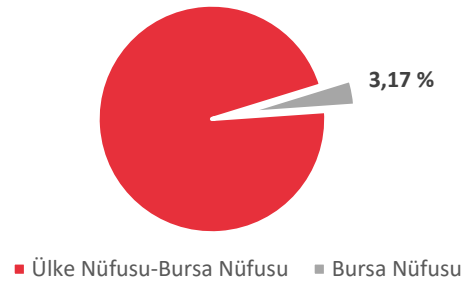
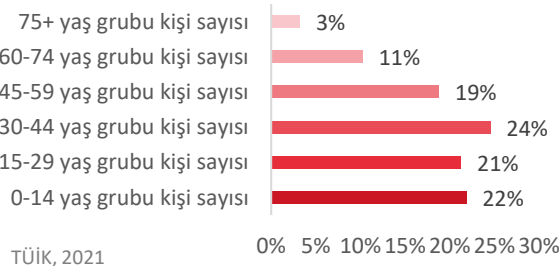
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Bursa

2021 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,17’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2021 istatistiklerine göre 3.147.818 kişidir. Bursa nüfusu, 2021 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

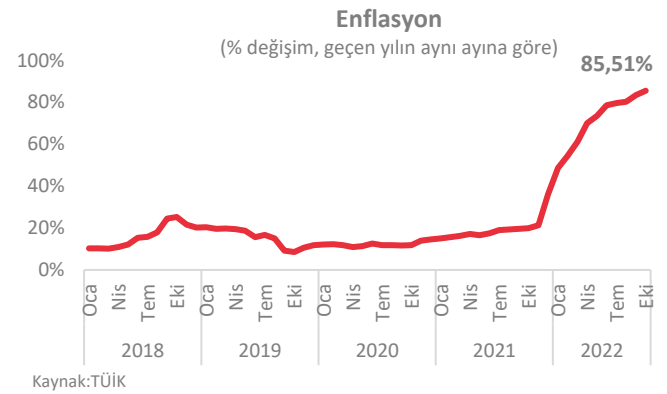
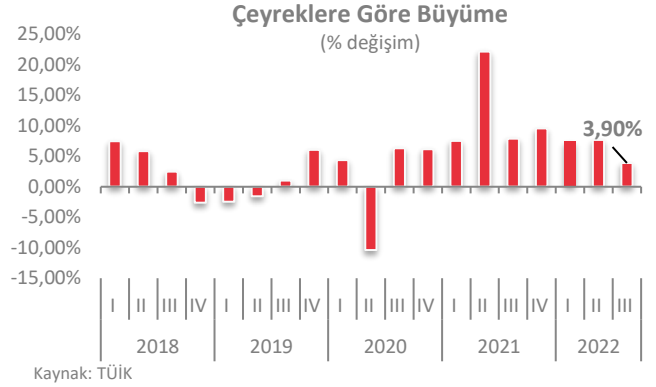
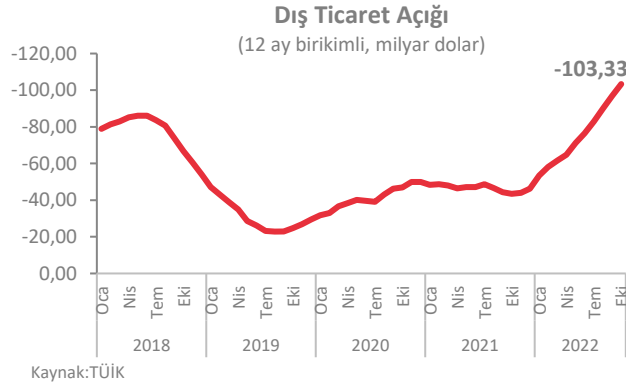
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

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 | Bursa |
| İlçesi | Kestel |
| Mahallesi | Barakfakih |
| Köyü | - |
| Sokağı | - |
| Mevki | - |
| Ada No | 1002 |
| Parsel No | 1 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı İdari Bina ve Arsası |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 4.163,88 m ² |
| Malik / Hisse | Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / 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 04.01.2023 tarih, saat 11:35 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)'ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.) (30.04.2019 tarih ve 3877 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli 5.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (18.10.2018 tarih ve 9052 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %35,40 değişken faizle, F.B.K. vadeli 30.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (20.04.2022 tarih ve 5153 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup 30.04.2019 tarih ve 3877 yevmiye no ile kayıtlı "Diğer (Konusu: Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)'ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.)" şeklinde beyan bulunmakta olup söz konusu beyana istinaden taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmaz üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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 04.01.2023 tarih, saat 11:35 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin 25.02.2022 tarih ve 2529 yevmiye no ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1 Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri nedeniyle tam hisseyle "Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil 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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu OSB dahilinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip parseller ile yer yer OSB'nin sosyal donatı alanları için ayrılmış ve yapılaşma şartları, sahip olduğu lejanda göre değişen "resmi kurum alanı", "eğitim tesisleri alanı", "park alanı" gibi lejantlara sahip parseller yer almaktadır.

Kestel Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Barakfakih OSB Müdürlüğünde 29.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

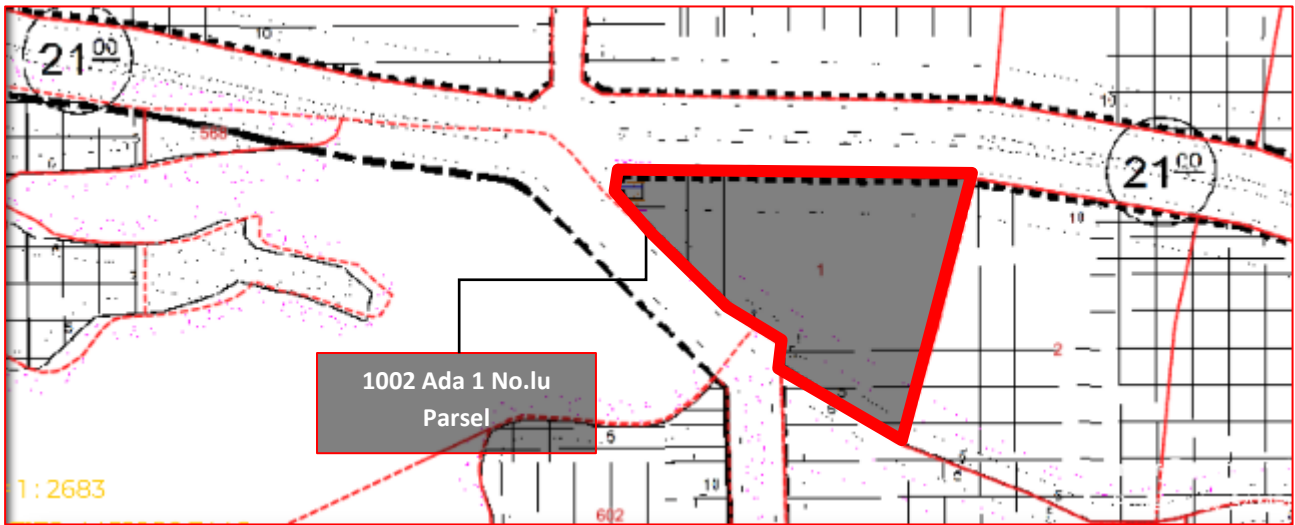
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Barakfakih Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 01.07.2011

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma Şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 8 m, yan bahçe mesafesi: 7 m, arka bahçe mesafesi: 7 m



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

Değerleme konusu gayrimenkul 01.07.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Barakfahik Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejantına sahiptir. Söz konusu taşınmaz, 25.02.2022 tarih ve 2529 yevmiye no. ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemi sebebiyle 2974 no.lu parsel iken kadastro uygulanması sonrasında 1002 ada 1 no.lu parsel dönüşmüştür. Söz konusu parselin yüz ölçümü 4.166,12 m² iken güncel durumda 4.163,88 m² olarak değiştirilmiştir.

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

Kestel Belediyesi’nde 29.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

| Yasal Belge | Tarih | No | Alan (m ²) | Veriliş Amacı | Açıklama |
|---------------------|------------|---------|------------------------|---------------|---|
| Onaylı Mimari Proje | 09.11.2006 | Bila | 1.635,55 | Yeni Yapı | Fabrika: 1.095,36 m ² , İdari Bina: 540,2 m ² |
| Yapı Ruhsatı | 24.11.2006 | C:8 S:1 | 1.659,00 | Yeni Yapı | Fabrika: 1.095 m ² , İdari Bina: 564 m ² |
| Yapı Kullanma İzni | 30.07.2007 | 2007/07 | 1.095,00 | Yeni Yapı | Fabrika Binası |
| Yapı Kullanma İzni | 25.12.2007 | 2007/14 | 564,00 | Yeni Yapı | İdari işler için kullanılan bina |

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Sakarya Mahallesi Ulusoy Caddesi Şevki İpekten Plaza No: 28/303 Osmangazi/Bursa adresinde faaliyet gösteren Uludağ Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 09.11.2006 tarihli “Mimari Proje” ve 24.11.2006 tarih, C:8 S:1 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 30.07.2007 tarih 2007/07 no.lu ve 25.12.2007 tarih 2007/14 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi tamamlanarak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında bir projenin değerlendirilmesi yapılmamış olup çalışmanın konusu cins tashihi bir taşınmazdır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

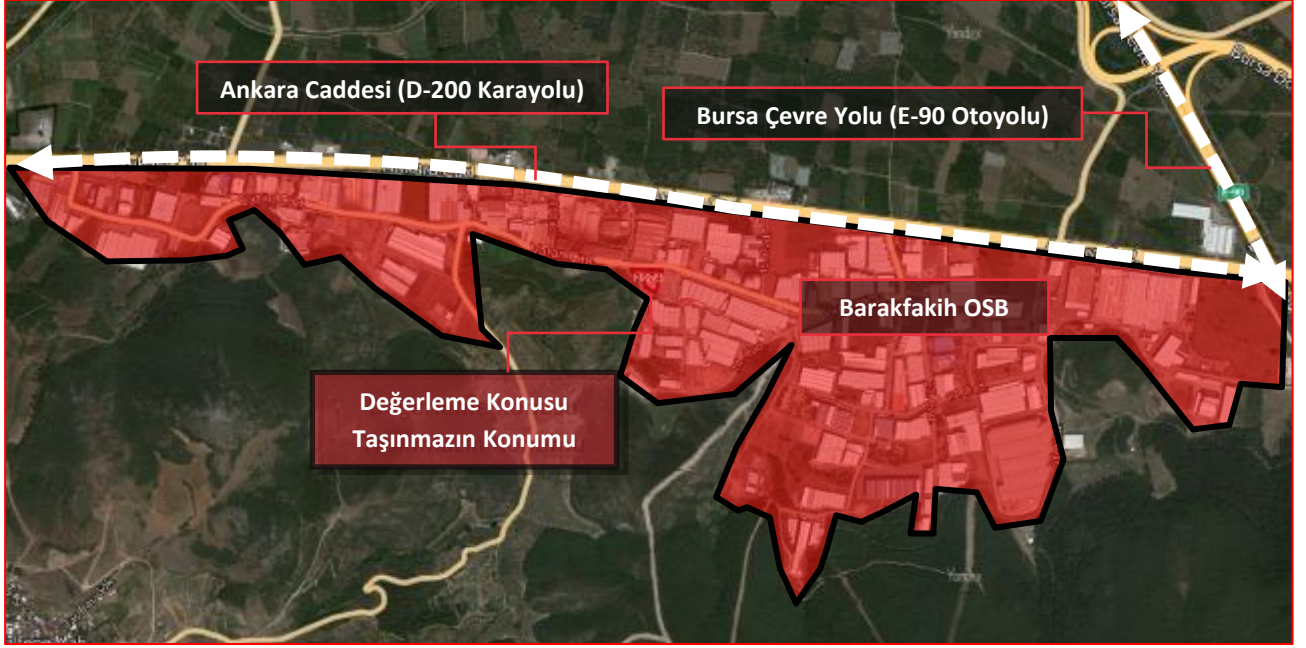
Gayrimenkulün açık adresi: Barakfakih Mahallesi Vatan Caddesi No:60 Kestel/Bursa

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kestel ilçesi Nilüfer'den sonra Bursa ilinin 2. büyük ilçesidir. İlçe nüfusunun yaklaşık %75'i sanayi ve hizmet alanında çalışmaktadır. Bursa'nın doğu kapısı Kestel, son 15 yılda büyük gelişme gösteren ilçelerden olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kestel sınırları içerisinde Kestel Organize Sanayi Bölgesi, Kestel 2.Sanayi Bölgesi, Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi ve Turan Köyü Sanayi Bölgesi olmak üzere toplam 4 adet sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Kestel ilçesi Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Barakfakih OSB'de konumlu olup söz konusu OSB alanı Bursa il merkezinin doğusunda yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi, değerleme tarihi itibarıyla OSB statüsüne geçmiş olup bölge genelinde altyapı çalışmaları devam etmektedir. OSB sınırları içerisinde sektörel dağılımda en büyük payı %61 gibi bir oranla tekstil sektörü almaktadır. Bunun yanında otomotiv, gıda ve inşaat sektörlerinden firmalar OSB içerisinde yer almaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde VP Tekstil Baskı Apre Sanayi, Yıldırımlar Dokuma Örme Tekstil, Hakan Plastik, Makro Plast, Sebahattin Akyıldız Tekstil, Plastmak, Bursan Kimya, Beyfren Otomotiv gibi çeşitli dallarda faaliyet gösteren fabrika yapıları ile boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi, Ankara Yolu'ndan şehir merkezine doğu yakasından girildiğinde, sol tarafta kalan ve il sınırları içerisinde ilk görülen yapıların oluşturduğu bir bölgedir. Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan OSB, Ankara Caddesi olarak isimlendirilen D-200 Karayolu üzerinde konumlu olup Bursa şehir merkezine yaklaşık 16 km mesafededir. Bölgeye ulaşım özel araçla oldukça rahat bir şekilde sağlanmakta olup toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

| Yer | Mesafe (~) |
|---------------------|------------|
| D-200 Karayolu | 0,2 km |
| E-90 Otoyolu | 4,5 km |
| Kestel İlçe Merkezi | 5,5 km |
| Bursa Kent Meydanı | 16,6 km |

BÖLÜM 5

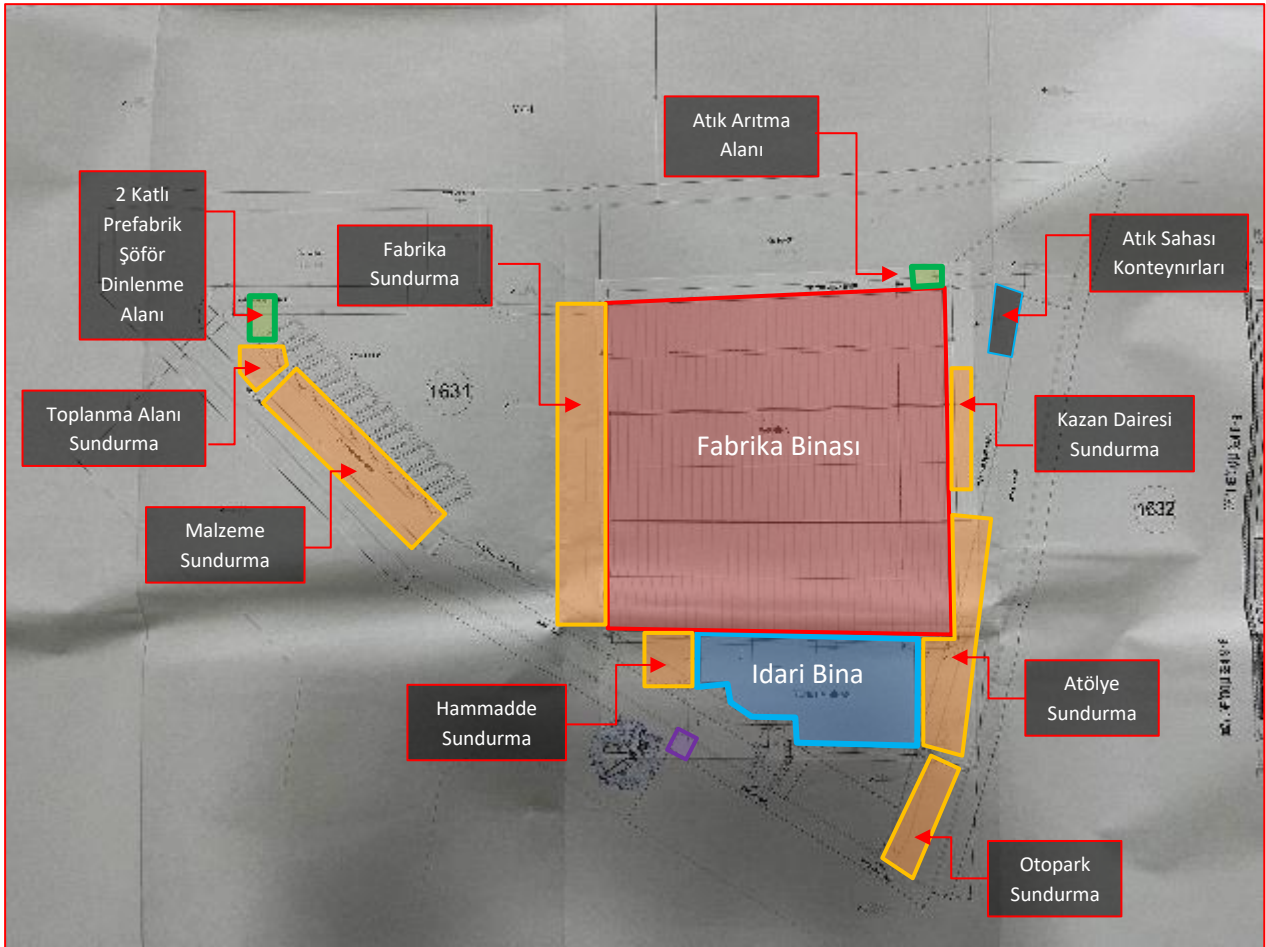
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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, Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 1002 ada 1 parsel no.lu 4.163,88 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, yasal durumda 1.659 m², mevcut durumda ise 1.847 m² kapalı alana sahip fabrika ve idari binasıdır. Konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla Kırış Galvaniz tarafından üretim tesisi olarak kullanılmaktadır.



Değerleme konusu parsel düz bir topoğrafyaya ve üçgene benzer geometrik şekile sahiptir. Konu parselin sınırları betonarme duvarlar ile çevrilidir. Değerleme konusu tesisin ana girişı D-200 Karayolu'nun paralelinde kalan Vatan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın Vatan Caddesi'ne yaklaşık 100 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1002 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan tesis dahilindeki ana yapı kapsamında fabrika ve idari binayı içeren tek kütleli bitişik nizam yapı bulunmakta olup bu yapının haricinde destekleyici yapılar olarak güvenlik binası, hammadde sundurma, fabrika sundurma malzeme sundurma, toplanma alanı sundurma, atık arıtma alanı, prefabrik şöför dinlenme alanı, prefabrik atık sahası, kazan dairesi sundurma, atölye sundurma ve otopark sundurması gibi üniteler yer almaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla tesis bakımlı durumdadır.

Değerleme konusu tesis dahilindeki idari bina onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta olup mevcut durumda 2. normal kat oluşturularak toplam 4 kattan oluşmaktadır.

| YASAL DURUMA GÖRE İDARİ BİNA KAT ALANLARI | |
|---|-------------------------|
| Kat | Alanı (m ²) |
| Bodrum | 188 |
| Zemin | 188 |
| 1. Kat | 188 |
| Toplam Bina Alanı: | 564 |

| MEVCUT DURUMA GÖRE İDARİ BİNA KAT ALANLARI | |
|--|-------------------------|
| Kat | Alanı (m ²) |
| Bodrum | 188 |
| Zemin | 188 |
| 1. Kat | 188 |
| 2. Kat | 188 |
| Toplam Bina Alanı: | 752 |

Değerleme konusu fabrika binasının ise yasal ve mevcut durumu birbiriyle uyumludur. Fabrika binası 10 m tavan yüksekliğine sahiptir. Değerleme konusu binaların alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

| BİNALARIN ALANSAL DAĞILIMI | | | | |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--|
| Bina Adı | Yasal Durum | | Mevcut Durum | |
| | Alanı (m ²) | Kat Sayısı | Alanı (m ²) | Kat Sayısı |
| İdari Bina | 564 | 3 Kat (Bodrum + Zemin +1. Normal Kat) | 752 | 4 Kat (Bodrum + Zemin +1. Normal Kat+ 2. Normal Kat) |
| Fabrika Binası | 1.095 | 1 Kat (Zemin Kat) | 1.095 | 1 Kat (Zemin Kat) |
| Toplam Yasal Alan: | 1.659 | Toplam Mevcut Alan: | 1.847 | |

Mevcut durumda idari binanın bodrum katı depo, soyunma odaları, WC ve atölye olarak kullanılmakta olup zemin kat yemekhane, revir, depo, isg odası ve üretim odası olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın 1. katında açık ofis, arşiv odası, mutfak, WC'ler, satış ve kalite departmanları bulunmaktadır. Mevcut durumda ise sonradan eklenen 2. normal katta ise açık ofis alanı ve genel müdür odası bulunmaktadır.

Değerleme konusu fabrika binası mevcut durumda 3 hole ayrılmıştır. Bunlar kimyasal işlem, siyah park ve beyaz parktır. Kimyasal işlem holü fabrikanın kuzeyinde konumlu olup bu alanda malzemeler işlenmektedir. Fabrikanın orta holü siyah park olarak isimlendirilmiş olup bu alanda çinko havuzu bulunmaktadır. Siyah parkta bulunan çinko havuzundan çıkan malzemeler ise fabrikanın güneyinde bulunan ve beyaz park olarak isimlendirilen sevkiyat alanına transfer edilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki ana yapılar haricinde ayrıca yardımcı yapılar da bulunmakta olup bu yapılar maliyet yaklaşımına göre harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Parsel üzerinde bulunan yardımcı yapılar aşağıdaki gibidir.

| Sundurmalar | Alanı (m ²) |
|-------------------------------|-------------------------|
| Malzeme | 185 |
| Toplanma Alanı | 30 |
| Fabrika | 175 |
| Hammadde | 34 |
| Otopark | 85 |
| Atölye | 135 |
| Kazan Dairesi | 35 |
| Toplam Sundurma Alanı: | 679 |

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

| Bina Adı | İdari Bina | Fabrika Binası |
|------------------------------|--|-----------------------------------|
| İnşaat Tarzı | Betonarme | Betonarme |
| İnşaat Nizamı | Bitişik Nizam | Bitişik Nizam |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi | 3 (1 bodrum+ zemin + 1 normal kat) (Yasal Durum) 4 ((1 bodrum+ zemin + 2 normal kat) (Mevcut Durum) | 1 (Zemin) (Yasal ve Mevcut Durum) |
| Bina Toplam İnşaat Alanı | 564 m ² (Yasal Durum) 752 m ² (Mevcut Durum) | 1.095 m ² |
| Yaşı | ~15 | ~15 |
| Dış Cephe | Sıva üzeri boya | Sıva üzeri boya |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Mevcut değil | Doğalgaz |
| Havalandırma Sistemi | Mevcut | Mevcut |
| Asansör | Mevcut değil | Mevcut değil |
| Jeneratör | Mevcut | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | Mevcut değil | Mevcut değil |
| Park Yeri | Açık Otopark | Açık Otopark |
| Diğer | Güvenlik | Güvenlik |

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

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

| Bina Adı | İdari Bina | Fabrika Binası |
|----------------|---|---|
| Kullanım Amacı | Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre) | Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre) |
| Alanı | 564 m ² (Toplam yasal brüt alan) 752 m ² (Toplam mevcut brüt alan) | 1.095 m ² (Toplam yasal ve mevcut brüt alan) |
| Zemin | Kismen laminat parke, ortak Alanlarda seramik-granit | Yüzeyi sertleştirilmiş beton |
| Duvar | Boya | Boya |
| Tavan | Asma tavan | Sandviç panel |
| Aydınlatma | Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma | Floresan armatür |

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. Buna göre yasal durumda bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve 564 m² kapalı alandan oluşan idari binaya mevcut durumda 2. normal kat eklenerek idari bina mevcut durum toplam alanı 752 m² olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yeni OSB statüsü kazanmış Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazın D-200 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olması lojistik ve depolama amaçlı kullanımlar için avantaj sağlamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar oldukça bakımlı olup nitelikli malzeme ve işçilik kullanılarak inşa edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın çevresindeki yollarda henüz altyapı çalışmaları devam etmektedir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan idari binaya 2. normal kat eklenmiş olup söz konusu taşınmaz mimari projesiyle uyumsuzdur. Mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi henüz gelişimin tamamlanmamış bir bölge olduğu için gelişime açıktır.
- Bölgenin büyük çoğunluğu, konu taşınmazın niteliğine benzer şekilde sanayi ve depolama fonksiyonu ile gelişmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmamış olup mevcut yapıya ek olarak kullanılabilir inşaat hakkı bulunmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazın yer aldığı organize sanayi bölgesinin altyapı sistemi henüz oturmamış olup yol ve altyapı çalışmaları devam etmektedir.
- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Satış Durumu / Zamanı | Lejandı | Yüz Ölçümü (m ²) | Satış Fiyatı | Birim Satış Fiyatı | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|---|---------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|--------------|----------------------|--|
| | | | | | | (TL) | (TL/m ²) | |
| 1 | Saygılı Gayrimenkul 0546 417 36 67 | Barakfakih OSB'de konumlu | Satılmış/ Yaklaşık 1 ay önce | Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest | 4.870 | 33.200.000 | 6.817 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer almaktadır. * Vatan Caddesi'ne cephelidir. * OSB içerisindeki konumu değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Konu taşınmazla benzer yüz ölçümüne sahiptir. |
| 2 | Global Gayrimenkul 0533 330 30 00 | Barakfakih OSB'de konumlu | Satılık | Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest | 5.130 | 40.000.000 | 7.797 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer almaktadır. * 188 ada 2 no.lu parseldir. * Vatan Caddesi'ne cephelidir. * OSB içerisindeki konumu değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Konu taşınmaza kıyasla kısmen daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur. |
| 3 | CB Class Gayrimenkul 0224 502 06 06 | Barakfakih OSB'de konumlu | Satılık | Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest | 4.402 | 35.000.000 | 7.951 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer almaktadır. * 998 ada 3 no.lu parseldir. * Vatan Caddesi'ne yaklaşık 450 m mesafede konumlanmaktadır. * OSB içerisindeki konumu değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır. * Konu taşınmazla benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 4 | Office 16 Gayrimenkul 0544 413 16 16 | Gürsu OSB'de konumlu | Satılık | Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest | 12.838 | 99.000.000 | 7.711 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Gürsu OSB içerisinde yer almaktadır. * Ana yola cephesi bulunmaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur. |

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış fiyatlarının imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, geometrik ve topoğrafik durumları, konumları ve ana ulaşım akslarına mesafeleri gibi durumlara göre değişiklik gösterdiği öğrenilmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında söz konusu taşınmazın birim satış değerinin 6.500-7.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi'nde arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle özellikle D-200 Karayolu cepheli ya da yakın konumlu sanayi parselleri için yüksek fiyat istendiği ancak istenilen fiyatlar üzerinden gerçekleşen işlem bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Kullanımı | Kira Durumu / Zamanı | Alanı (m ²) | Kira Fiyatı (TL) | Birim Kira Fiyatı (TL/m ²) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|---|--|-----------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|--|--|
| 1 | Saygılı Gayrimenkul 0546 417 36 67 | Barakfakih OSB'de konumlu | Fabrika | Kiralanmış/ Yaklaşık 1 ay önce | 3.300 | 200.000 | 61 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Zemin kat+1 normal kat ve 2.normal kattan oluşmaktadır. * Zemin kat 6,7 m, 1. ve 2. normal katlar 5 m tavan yüksekliğine sahiptir. * Yaklaşık 1.200 m² açık kullanım alanına sahiptir. * Söz konusu taşınmaz yaklaşık 5 yıllık bir yapıdır. |
| 2 | Şadırvan Emlak 0224 371 00 06 | Kestel OSB'de konumlu | Fabrika | Kiralık | 2.600 | 190.000 | 73 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Tavan yüksekliği 5,50 m'dir. * Konu taşınmaz idari binaya sahiptir. * Yaklaşık 1.400 m² açık kullanım alanına sahiptir. * Söz konusu taşınmaz yaklaşık 20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 3 | Özçetin Mülk Yönetimi 0542 725 07 12 | Barakfakih OSB'de konumlu | Fabrika | Kiralık | 11.650 | 900.000 | 77 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Tavan yüksekliği 8 m'dir. * Konu taşınmaz idari binaya sahiptir. * Yaklaşık 2.000 m² açık kullanım alanına sahiptir. * Söz konusu taşınmaz sıfır bir yapıdır. * Proje üzerinden kiralama fiyatı belirlenmiş olup pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 4 | Sahibinden 0532 377 94 60 | Ahmet Vefik Paşa Mahallesi'nde konumlu | Fabrika | Kiralık | 8.100 | 615.000 | 76 | <ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Zemin ve 1.normal kattan oluşmaktadır. * Zemin kat 7 m, 1. normal kat 4 m tavan yüksekliğine sahiptir * Konu taşınmaz idari binaya sahiptir. * Yaklaşık 2.500 m² açık kullanım alanına sahiptir. * Söz konusu taşınmaz yaklaşık 5 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. |

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede fabrika niteliğindeki yapıların birim kira fiyatlarının, D-200 Karayolu'na yakınlığı ve ulaşım kolaylığı, topoğrafik ve geometrik yapısı, yola cephe ve yoldan görünürlük, bina giriş yüksekliği, açık alanı, buldukları arsanın yüz ölçümü, yapının inşai özellikleri ve bakım durumu gibi özelliklerine bağılı olarak değıştiğı görülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu tesise benzer niteliklere sahip bir fabrikanın aylık birim kira değerinin 70-75.-TL/m²/ay aralığında olabileceğı tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ

| Karşılaştırılan Etmenler | | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m ²) | 6.817 | 7.797 | 7.951 | 7.711 |
| | Pazarlık Payı | 0% | -10% | -15% | -10% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Ruhsata Sahip Olma Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Piyasa Koşulları | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler | Konum | 0% | 0% | 3% | -10% |
| | Yapılaşma Hakkı | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yüz Ölçümü | 0% | 2% | 0% | 12% |
| | Fiziksel Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yasal Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Değer | | 7.158 | 7.158 | 6.961 | 7.079 |

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-FABRİKA KİRA

| Karşılaştırılan Etmenler | | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/ay/m ²) | 61 | 73 | 77 | 76 |
| | Pazarlık Payı | 0% | -10% | -10% | -10% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yenileme Masrafları | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Piyasa Koşulları | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler | Konum | 0% | 0% | 5% | -5% |
| | Bina Yaşı/Kalitesi | -8% | 5% | -10% | -8% |
| | Bulunduğu Kat | 5% | 0% | 0% | 0% |
| | Kullanım Alanı | 5% | 5% | 12% | 8% |
| | Konfor Koşulları | 0% | 0% | 0% | 10% |
| Düzeltilmiş Değer | | 65,00 | 72,00 | 74,00 | 72,00 |

✓ 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 ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Arsa Değeri (TL) |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1002/1 | 4.163,88 | 7.000 | 29.147.160 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | 29.147.160 |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ | | | 29.145.000 |

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün 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 | Balıkesir | Zeytin Fabrikası | 2022 | 5.500 m ² | 7.000 TL/m ² |
| 2 | Yüklenici Firma | Gebze | Fabrika | 2022 | 9.000 m ² | 8.500 TL/m ² |
| 3 | Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ | | | | | 4.950 TL/m ² |

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| YASAL BİNA DEĞERİ | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Binalar | Bina Alanı (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| Fabrika | 1.095 | 6.750 | 15% | 6.282.563 |
| İdari Bina | 564 | 7.250 | 15% | 3.475.650 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | | 9.758.213 |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ | | | | 9.760.000 |

| HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Toplam Değeri (TL) |
| Beton Zemin | 2.800 | 300 | 840.000 |
| Betonarme Duvar | 200 | 400 | 80.000 |
| Sundurmalar | 679 | 1.750 | 1.188.250 |
| Atık Arıtma Alanı | 30 | 1.500 | 45.000 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | 2.153.250 |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ | | | 2.155.000 |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DURUM DEĞERİ | |
|---|----------------------|
| Arsa Değeri | 29.145.000 TL |
| Bina Değeri | 9.760.000 TL |
| Harici Müteferrik İşler | 2.155.000 TL |
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | 41.060.000 TL |

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

- Barakfakih OSB’de konumlu 3.300 m² alanlı fabrika binası, 35.000.000 TL fiyat ile satılabilecek olup sahibi tarafından aylık 200.000TL’den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 200.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 35.000.000 \text{ TL} = 0,069$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 70-75 TL/m²/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 TOPLAM YASAL DEĞERİ | | | | | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------|
| Ada / Parsel | Bina Alanı (m ²) | Birim Değeri (TL/m ² /ay) | Kira Değeri (TL/ay) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL) |
| 1002/1 | 1.659,00 | 72,0 | 119.448 | 7,00% | 20.475.000 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | | | 20.475.000 |

* Söz konusu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri ile gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri arasındaki farkın nedeni taşınmazın emsal hakkının tamamının kullanılmamasından kaynaklanmaktadır.

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

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 değerleme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 09.11.2006 tarihli “Mimari Proje” ve 24.11.2006 tarih, C:8 S:1 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 30.07.2007 tarih 2007/07 no.lu ve 25.12.2007 tarih 2007/14 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmaza ait idari binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmaz, onaylı tadilat projesine göre idari bina bodrum kat + zemin kat + 1.normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta iken mevcut durumda yasal durumundan farklı olarak bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat + 2. normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Alansal olarak bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kat yasal evraklarıyla uyumlu durumda olup yerinde yapılan tespitler doğrultusunda 2. normal katın eklenerek toplam idari bina alanının büyütülmüş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, beyanlar hanesinde bulunan maddeye göre taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)’ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden OSB’den uygunluk görüşü alınması gereklidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 30.04.2019 tarih ve 3877 yevmiye no ile kayıtlı “Diğer (Konusu: Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)’ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.)” şeklinde beyan bulunmakta olup söz konusu beyana istinaden taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Söz konusu durum haricinde taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca 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 “Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı İdari Bina ve Arsası” niteliğinde olup arsa veya arazi vasıflı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

| Yaklaşım | TL |
|-------------------|------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 41.060.000 |
| Gelir Yaklaşımı* | 20.475.000 |

* Söz konusu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri ve gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri arasındaki farkın nedeni taşınmazın emsal hakkının tamamının kullanılmamasından kaynaklanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkün arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsel benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ | | |
|--------------------------|----------------|---|
| Değer Tarihi | 31.12.2022 | |
| Rapor Tarihi | 18.01.2023 | |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 41.060.000.-TL | Kırkbirmilyonaltmışbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 48.450.800.-TL | Kırksekmilyondörtüyzellibinsekizyüz.-TL |

Değerlemeye Yardım Eden,
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

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 Ruhsatı |
| 6 | Yapı Kullanma İzin Belgeleri |
| 7 | Fotoğraflar |
| 8 | Özgeçmişler |
| 9 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

Ek 1: Tapu Belgesi

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------|----------|------------|------------|------|-----------|-------------------------|-----------------|
| İli | BURSA |  Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | | | | | |
| İlçesi | KESTEL | | | | | | | | | |
| Mahallesi | BARAKFAKİH | | | | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | | | | |
| Satış Bedeli | 60.000,00 | Pafta No. | E22CB1C4A | Ada No. | | Parsel No. | 2974 | Yüzölçümü | | |
| | | | | | | | | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | | | | | 4.166,12 m ² | |
| Niteliği | PREFABRİK FABRİKA BİNASI, ÜÇ KATLI İDARI BİNA VE ARSASI | | | | | | | | | |
| Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 84295883 | | | | | | | | | |
| Edinme Sebebi | 5165/104153 pay KESTEL BELEDİYESİ - (BURSA) adına kayıtlı İken KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden | | | | | | | | | |
| Sahibi | KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | | | | | | | | 5165/ 104153 | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarih | Gittisi | | | | |
| Cilt No. | 6284 | 32 | 3073 | | 17/11/2014 | Cilt No. | | | | |
| Sahife No. |  Siciline Uygundur. MEVLUT AKYILCIER Tapu Müdürü | | | | | Sahife No. | | | | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | | | | |
| Tarih | | | | | | Tarih | | | | |
| NOT : * Mülkiyetin parçaları ve diğer kısımları için Tapu Siciline Mülkiyetin Edinilmesi İşlemleri Kanunu, Madde 19/1 gereğince, 2014/11/17 Tarihli Tapu Sicil Mülkiyetine İştirakidir. | | | | | | | | | | |
| D.M.O. Basın İş. Md. | | Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. | | | | Stok No | | 129 | | |

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-1-2023-11:35

webtopu
MÜHÜR ALIYORUM

Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 028523001673 | 20230104-1753-F01514 | 167 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 1002/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 120020709 | AT Yüzölçümü(m2): | 4163.88 |
| İl/ilçe: | BURSA/KESTEL | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Kestel | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | BARAKFAKİH Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 32/3073 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı İdari Bina Ve Arsa |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Mallik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih- | Terkin |
|-------|----------|---------------|--------------------|--------|
| | | | | |

1 / 4

| Beyan | Diğer (Konusu: Barakfakih İslah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB) in 25/04/2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden Taşınmazın İcra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:8122796) BARAKFAKİH İSLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1400384695 | Yevmiye | Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|----------------------------------|----------------------|
| | | | Kestel - 30-04-2019 13:27 - 3877 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Mallik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 645949435 | (SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 4163.88 | 4163.88 | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 25-02-2022 2529 | - |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

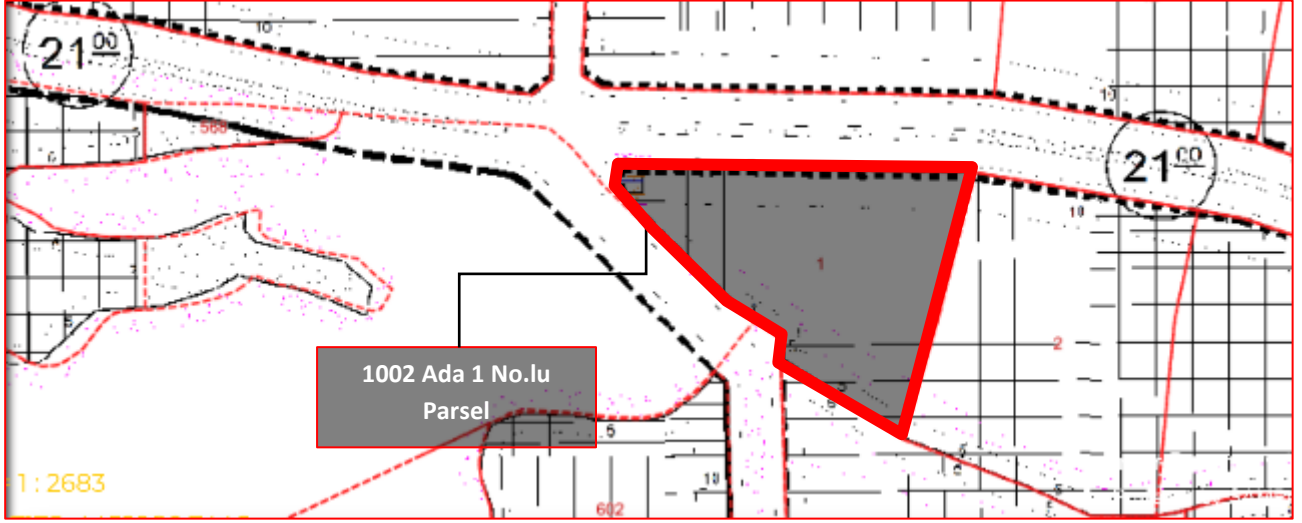
| İpotek | | | | | | |
|---|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|----------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590 | Evet | 30000000.00 TL | %35,40 değişken | 2/0 | F.B.K. | Kestel - 20-04-2022 14:44 - 5153 |
| İpoteklin Konulduğu Hisseler Bilgisi | | | | | | |
| Taahhüt | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Kestel - BARAKFAKİH Mah. - (Aktif) - 1002 Ada - 1 Parsel | 1/1 | (SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 30000000.00 TL | Kestel - 20-04-2022 14:44 - 5153 | - | |

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

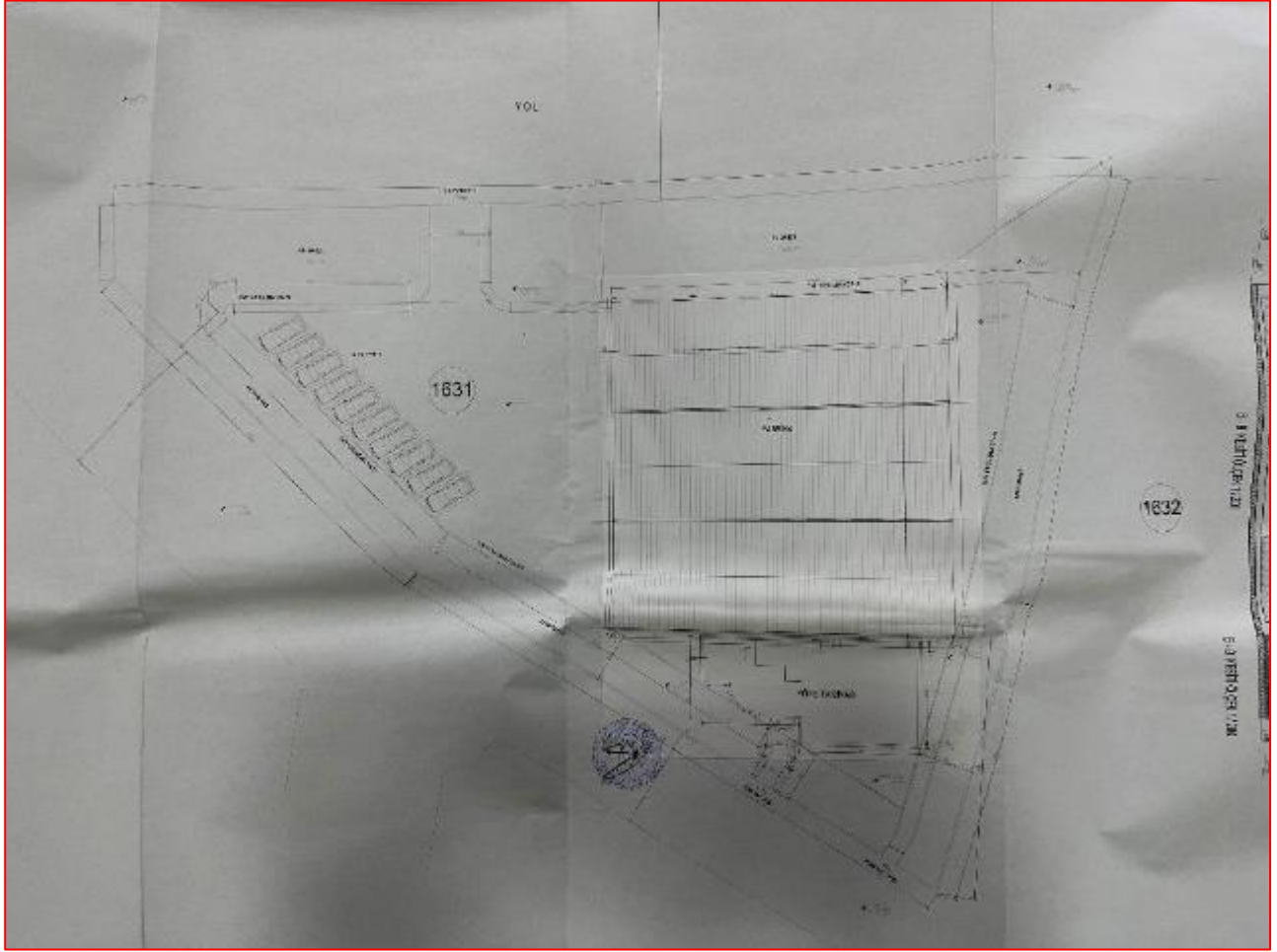
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TcdBMMU1000 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

| YAPI RUHSATI | | Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 4 7 0 6 | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1. Ruhsat veren kurum SARAKFAK BLD. FEN İŞL. MÜD. | | 2. Ruhsatın varlığı amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kart devret <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> İst. nar. devret <input type="checkbox"/> Balcık devret <input type="checkbox"/> Yenilenme <input type="checkbox"/> Yan devret | | 3. Ruhsatın onay tarihi 24.11.2006 | | | | | |
| 4. Ruhsat no GİB 8 Sayısı | | 5. Pafta no H.22.C.01.C.0 | | 6. Ada no | | 7. Parsel no 1831 | | | |
| 8. İlçe KESTEL | | 9. İmar planı onay tarihi 18.08.2004 | | 10. Haritasayım planı onay tarihi 03.01.1997 | | 11. İmar durumu tarihi ve no 02.08.2006 - 143 | | | |
| 12. İlçe SARAKFAK BELDESİ | | 13. Paftanın kullanma amacı ve alanı (m ²) FABRİKA / İDARI BİNA - 3999.52 | | 14. Tapu tesviye belgesi veren kurum KESTEL TAPU SİCİL MÜD. | | 15. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no 07/08/2006 - 1831 | | | |
| 16. Mahalle SARAKFAK BELEDİYESİ | | 17. Zemin etütü onay tarihi 21.11.2006 | | 18. ÇED raporunu onay tarihi 06.11.2006 | | 19. Planlaşım inşaatı başlama tarihi 23.11.2006 | | | |
| 20. Muhtarlık | | 21. ÇED raporunu onay tarihi 21.11.2006 | | 22. Planlaşım inşaatı bitirme tarihi 23.11.2007 | | 23. Ruhsatın geçerliliği tarihi 24.11.2011 | | | |
| YAPI SAHİBİNİN | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN | | ŞANTİYE ŞEFİNİN | | | | | |
| 24. Adı soyadı, unvanı KIRIĞ GALVANİZ TELEKOM MAK.İNS.ELEK.SAN.VE TİC.A.Ş. | | 25. Adı soyadı, unvanı KIRIĞ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN. VE TİC.A.Ş. | | 26. Mülkiyet durumu ANONİM | | 27. Ada sicil no | | | |
| 28. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUDAĞ V.D. | | 29. Kurum sicil no 70180 | | 30. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUDAĞ V.D. | | 31. Vergi dairesi e. pi. no 506 056 4081 | | | |
| 32. Vergi dairesi e. pi. no 556 056 4081 | | 33. Sigorta sicil no | | 34. Sigorta sınıfı ve no 00961 | | 35. Sigorta sicil no | | | |
| 36. Adres KIRIĞ GALVANİZ MAK.İNS.ELEK.SAN.VE TİC.A.Ş. GATE 10 ATAZİTİLER-ÇE Pazarı Bozkaşlı İşhanı Blok C Blok Kat:1/113 Osmangazi / BURSA Teh:0 224253 88 48 Fax:0 224253 30 48 | | 37. Adres KIRIĞ GALVANİZ MAK.İNS.ELEK.SAN.VE TİC.A.Ş. GATE 10 ATAZİTİLER-ÇE Pazarı Bozkaşlı İşhanı Blok C Blok Kat:1/113 Osmangazi / BURSA Teh:0 224253 88 48 Fax:0 224253 30 48 | | 38. İmza | | 39. Adres | | 40. İmza | |
| 41. Yapının inşaatının kullanma amacı | | 42. Ünlü sayı | | 43. Yüzölçümü (m ²) | | 44. Birim yapı sayı | | | |
| FABRİKA | | 1 | | 1096.00 | | 1 | | | |
| İDARI BİNA | | 1 | | 564.00 | | 2 | | | |
| 45. Yapıda bölünme bölümleri | | 46. Toplam yapı sayı | | 47. Yapının taban alanı (m ²) | | 48. Toplam taban alanı (m ²) | | | |
| 2 | | 1 | | 1285.30 | | 1285.30 | | | |
| 49. Yapıda bölünme bölümleri | | 50. Toplam yapı sayı | | 51. Yapı inşaat alanı (m ²) | | 52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) | | | |
| 2 | | 2 | | 1659.00 | | 1659.00 | | | |
| 53. Yapının yol kotu ul. kat. sayı | | 54. Yapının yol kotu ul. kat. sayı | | 55. Yapının toplam kat sayı | | 56. İlave kat sayı | | | |
| 1 | | 1 | | 3 | | 3 | | | |
| 57. Yapının yüksekliği (m) | | 58. İlave kat yüksekliği (m) | | 59. Yapının sınıfı | | 60. Yapının grubu | | | |
| F:10,00 - İ.D.:7,80 | | --- | | F2-İ.D.3 | | B | | | |
| 61. 1 m ² malîyet (Bn TL) | | 62. Yapının inşaat malîyet (Bn TL) | | 63. Yapının ana değer (Bn TL) | | 64. Ana dahil yapının malîyet (Bn TL) | | | |
| I.D: 561,00 YTL | | 436.359,00 YTL | | 237.571,20 YTL | | 676.930,20 YTL | | | |
| YAPI LE İLGİLİ ÖZELLİKLER | | | | | | | | | |
| 65. ISITMA SİSTEMİ | | 67. TESİSATLAR | | 69. ORTAK KULLANIM ALANLARI | | 70. YAPIM SİSTEMLERİ | | 71. KULLANILAN MALZEME | |
| <input type="checkbox"/> Üstten inenli kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırma | | <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kararlılaşım <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> Arıtma | | <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Avarajlar <input type="checkbox"/> Çitlik duvarı <input type="checkbox"/> Kapı duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Beket kulübesi <input type="checkbox"/> Su duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu duvarı <input type="checkbox"/> Beton duvarı | | <input type="checkbox"/> Yıgma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Çelik) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarımde duvarı <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik | | <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpis <input type="checkbox"/> Gazbeton | |
| 66. YAKIT CİNSİ | | 68. SICAK SU | | 72. DÜŞEME | | 73. DÜŞEME | | 74. DÜŞEME | |
| <input checked="" type="checkbox"/> KAH YAKIT <input type="checkbox"/> FUEL OİL <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik | | Termin Şekli <input checked="" type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Solenoid <input type="checkbox"/> Kombine <input type="checkbox"/> Güneş kolektörlü <input type="checkbox"/> Mıknatıslı | | Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> KAH YAKIT <input type="checkbox"/> Termal | | <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kırık <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Karmar <input type="checkbox"/> Ahşap | | <input type="checkbox"/> Plak Kırık <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Karmar <input type="checkbox"/> Ahşap | |
| YAPI PROJELERİ | | | | | | | | | |
| 75. Onay tarihi | | 76. Adı soyadı | | 77. Cda sicil no | | 78. Büro tesviye no | | 79. Cda bejge no | |
| 08.11.2006 | | SERÜLENT BULAN | | 32476 | | 18-0591 | | 15806-4826 | |
| 18.11.2006 | | YAVUZ EKŞİ | | 62573 | | 18/01415 | | 062936 | |
| 18.11.2006 | | VOLKAN ERUÇAR | | 14133 | | 18/18-6620076726 | | 03088 | |
| 17.11.2006 | | FABUK KÜŞ | | 60034 | | 2093 | | 16/3473 | |
| 18.11.2006 | | ŞERİF ŞENAY | | 38373 | | 18/02851 | | 062936 | |
| 80. Proje MÜELLİFİNİN | | 81. Proje MÜELLİFİNİN | | 82. Proje MÜELLİFİNİN | | 83. Proje MÜELLİFİNİN | | 84. Proje MÜELLİFİNİN | |
| 08.11.2006 | | 18.11.2006 | | 18.11.2006 | | 18.11.2006 | | 18.11.2006 | |
| D. PAŞA MH. ATA SK. P. BOZKAŞLI İŞHANI C BLOK NO:114 O.GAZI / BURSA | | HAŞİMİCAN CD. BURÇIN 1 İŞH. K-3 NO: 339 O.GAZI / BURSA | | ÇIRPAN MH. UYSAL SK. DEBREU APF. N:13 D-3 O.GAZI / BURSA | | GÜMÜŞÇEKEN CAD. YENERSEL İŞH. K-336 O.GAZI / BURSA | | MUDANYA CAD. NO:133/A KÜKÜRTLÜ / BURSA | |

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

| | | | |
|---------------------------|--|---|--------------------------|
| Adı ve Soyadı | Ece KADIOĞLU | | |
| Doğum Yeri, Tarihi | Samsun, 17.06.1985 | | |
| Mesleği | Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562) | | |
| Pozisyon | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür | | |
| Eğitim Durumu | <p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p> | | |
| İş Tecrübesi | Ocak 2023- | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı | Müdür |
| | Ocak 2020 - Aralık 2022 | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı | Yönetici |
| | Ocak 2016 - Aralık 2019 | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı | Yönetici Yardımcısı |
| | Ocak 2014 - Aralık 2015 | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı | Kıdemli Değerleme Uzmanı |
| | Ocak 2011 - Aralık 2013 | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı | Değerleme Uzmanı |
| | Eylül 2010 - Ocak 2011 | Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Değerleme Uzmanı |
| Sertifikalar | SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562) | | |
| Yabancı Diller | İngilizce | | |

| | | | |
|---------------------------|---|---------------------------------|------------------------|
| Adı ve Soyadı | Ozan KOLCUOĞLU | | |
| Doğum Yeri, Tarihi | İstanbul, 17.11.1981 | | |
| Mesleği | Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı | | |
| Pozisyon | TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK | | |
| Eğitim Durumu | Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) 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 |
| 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 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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