



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

**Gayrimenkul**

1 Adet Fabrika

**Değerleme**

Kestel / Bursa

**Raporu**

2024REV22 / 01.02.2024



**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 İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Kestel’de konumlu olan “**1 Adet Fabrika**”nın pazar değerine yönelik **2024REV22** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.163,88 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 1.659 m<sup>2</sup>, mevcut durumda 1.847 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	01.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	71.455.000.-TL	Yetmişbirmilyondörtüyzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	85.746.000.- TL	Seksenbeşmilyonyediyüzkırkaltıbin.-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 05.01.2024 tarih, 64 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,  
Burak İdris ZERENÜZ**

**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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler .....	40

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

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değerl 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 <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı      KAKS: 1,00      H <sub>maks</sub> : 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: 1
	Otopark Kapasitesi: 9 araç	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika ve İdari Binası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.659 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	1.557,23 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.480,94 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~14,3 Yıl	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	12.250 TL/m <sup>2</sup>	

<b>FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	142 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	
<b>KULLANILAN YAKLAŞIM</b>	Maliyet Yaklaşımı
<b>RAPOR TARİHİ</b>	01.02.2024
<b>DEĞER TARİHİ</b>	31.12.2023
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	71.455.000.-TL
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	85.746.000.- 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, Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 01.02.2024 tarihinde, 2024REV22 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 1002 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerlerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık 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 Değerleme Uzmanı Burak İdris ZERENÜZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.01.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.02.2024 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 Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 64 no.lu ve 05.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 64 no.lu ve 05.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 1002 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerlerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

#### 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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.01.2022	2021A744	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	19.400.000
Rapor 2	18.01.2023	2022REV967	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	41.060.000
Rapor 3	31.10.2023	2023REV709	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	67.030.000

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

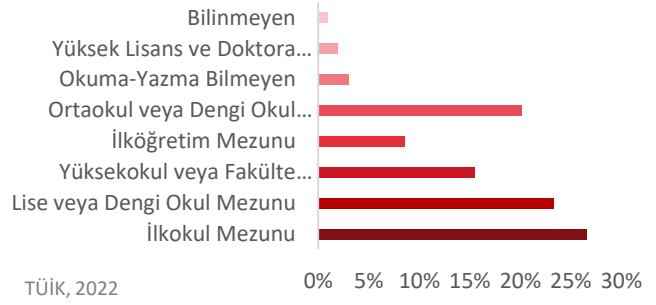
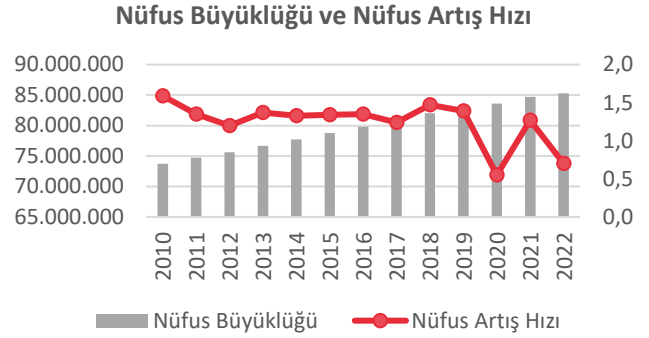
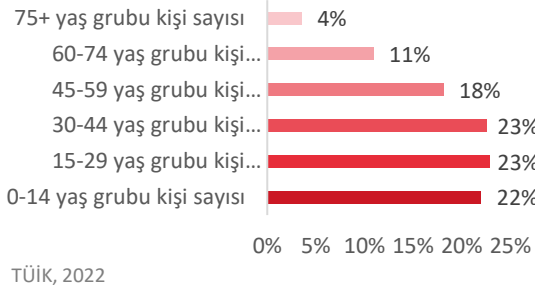
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

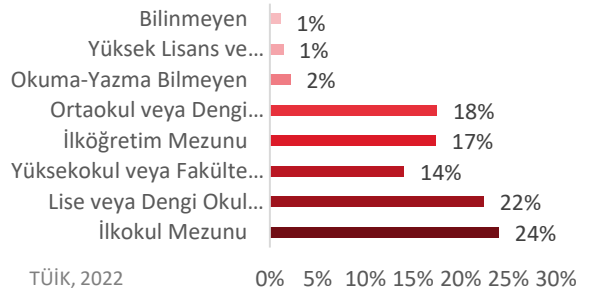
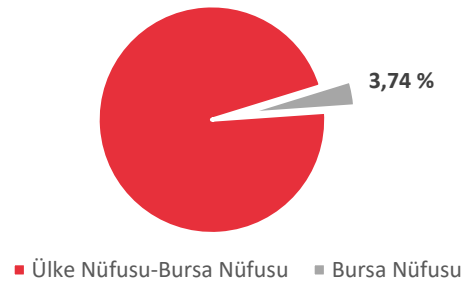
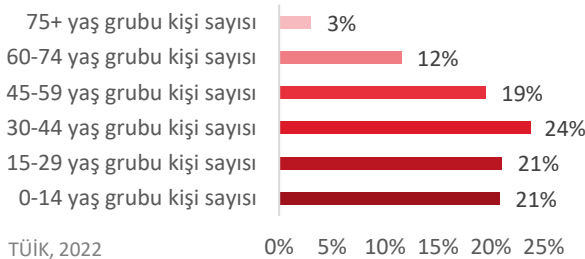
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Bursa

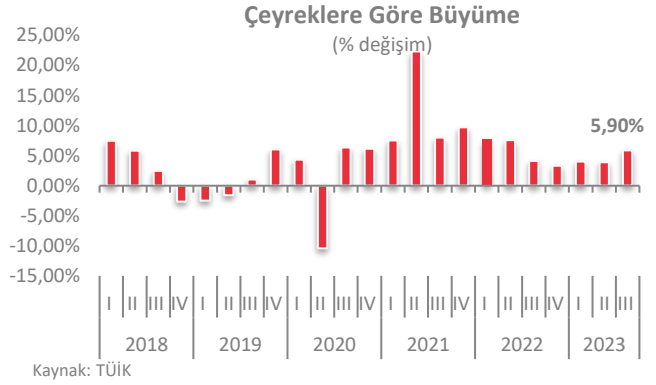
2022 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,74’ünün ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2022 istatistiklerine göre 3.194.720 kişidir. Bursa nüfusu, 2022 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 14,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

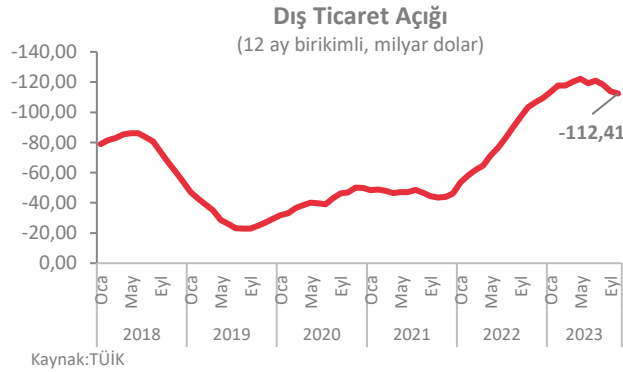
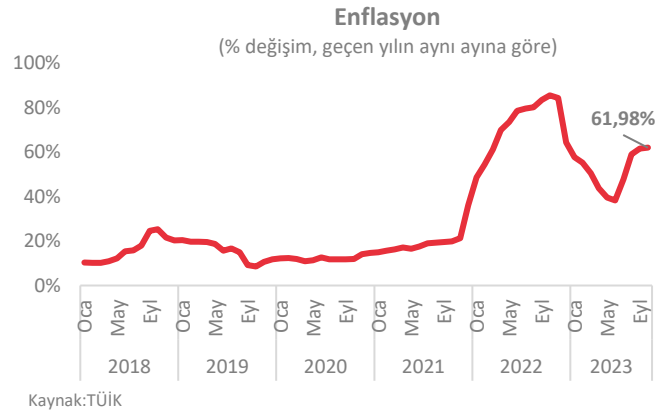


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 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.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

<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	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 <sup>2</sup>
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 30.01.2024 tarih, saat 14:13 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)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %59 değişken faizle, F.B.K. vadeli 100.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (12.10.2023 tarih ve 14656 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 30.01.2024 tarih, saat 14:13 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.

Barakfakih OSB Müdürlüğünde 23.01.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 02.08.2023

**Lejandı:** Sanayi Alanı

#### Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 8 m, yan bahçe mesafesi: 8 m, arka bahçe mesafesi: 8 m'dir.

#### Plan Notları

- Sanayi alanlarında E= 1,00 olacaktır.
- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençok) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırında İtibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8,0	7,0	7,0	1,0	2,0	2,0
5.001-7.000	B	12,0	8,0	8,0	2,0	2,5	2,0
7.001-10.000	C	13,0	10,0	12,0	3,0	3,0	3,0
10.001-20.000	D	15,0	10,0	15,0	4,0	4,0	4,0
20.001-30.000	E	20,0	12,0	20,0	5,0	4,0	5,0
30.001-40.000	F	25,0	15,0	20,0	5,0	5,0	5,0
40.001-50.000	G	27,0	15,0	20,0	5,0	5,0	5,0
50.001-100.000	H	30,0	15,0	25,0	6,0	5,0	6,0
100.001-...	I	33,0	18,0	30,0	10,0	6,0	7,0

- Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4'ten az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3.000–5.000 m<sup>2</sup> parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X} \text{ 'formülü ile hesaplanacaktır.}$$

I= Katsayısı 4'ten az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G= Parsel genişliği (Uzun kenar)

O= Yan çekme mesafeleri toplamı

D= Parsel derinliği (Kısa kenar)

X= Ön bahçe ve arka bahçe çekme mesafeleri toplamı



### 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, 01.07.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Barakfakih Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi alanı" lejandında ve E: 1,00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahip iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 02.08.2023 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup E: 1,00, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ayrıca 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 değişikli işlemi sebebiyle 1002 ada 1 no.lu parsel iken kadastro uygulanması sonrasında 1002 ada 1 no.lu parsel'e dönüşmüştür. Söz konusu parselin yüz ölçümü 4.166,12 m<sup>2</sup> iken güncel durumda 4.163,88 m<sup>2</sup> olarak değiştirilmiştir.



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

Barakfakih OSB Müdürlüğünde 23.01.2024 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	09.11.2006	Bila	1.635,55	Yeni Yapı	1.095,36 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip farbika binası ve 540,19 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip idari bina için projelendirilmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.11.2006	C:8 S:1	1.659,00	Yeni Yapı	1.095 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip farbika binası ve 564 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip idari bina için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	30.07.2007	2007/07	1.095,00	Yeni Yapı	1.095 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip farbika binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	25.12.2007	2007/14	564,00	Yeni Yapı	564 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip idari bina için düzenlenmiştir.

#### 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 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.

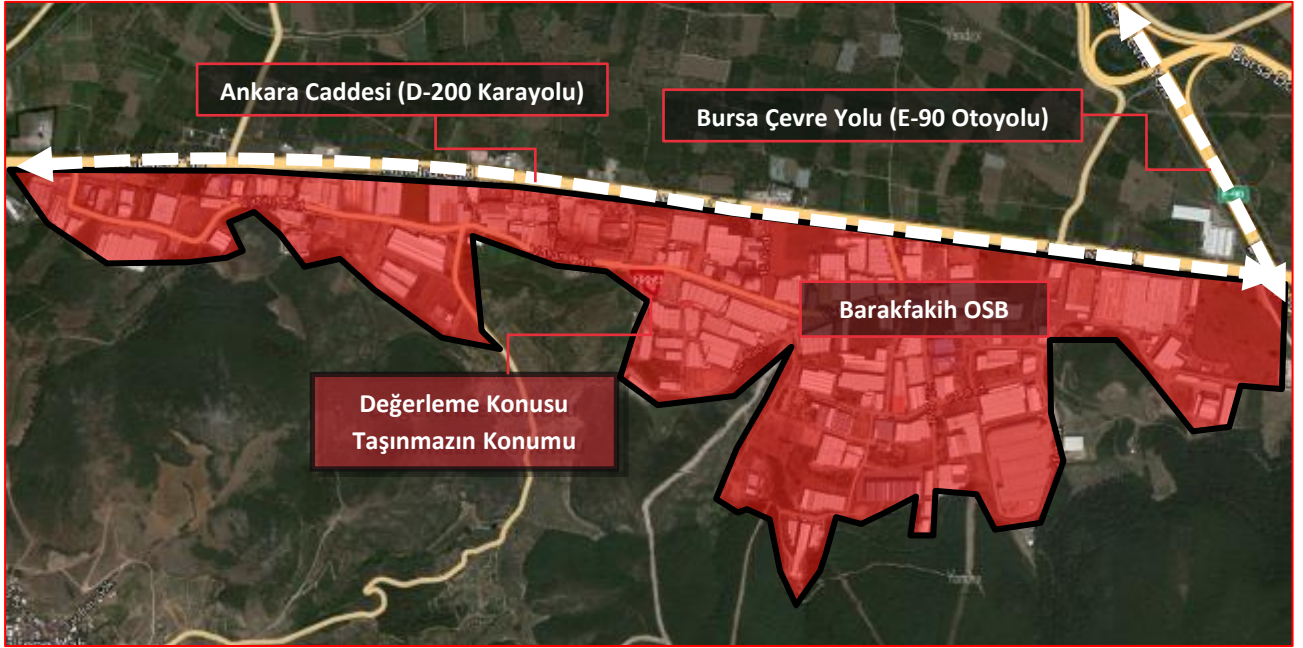
Değerleme konusu taşınmaz, Kestel ilçesi Barakfakih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Barakfakih OSB'de konumlu olup söz konusu OSB alanı Bursa il merkezinin doğusunda yer almaktadır.



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 Örmek Tekstil, Hakan Plastik, Makro Plastik, Sebahattin Akyıldız Tekstil, Plastik, 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
İstanbul	155 km

# **BÖLÜM 5**

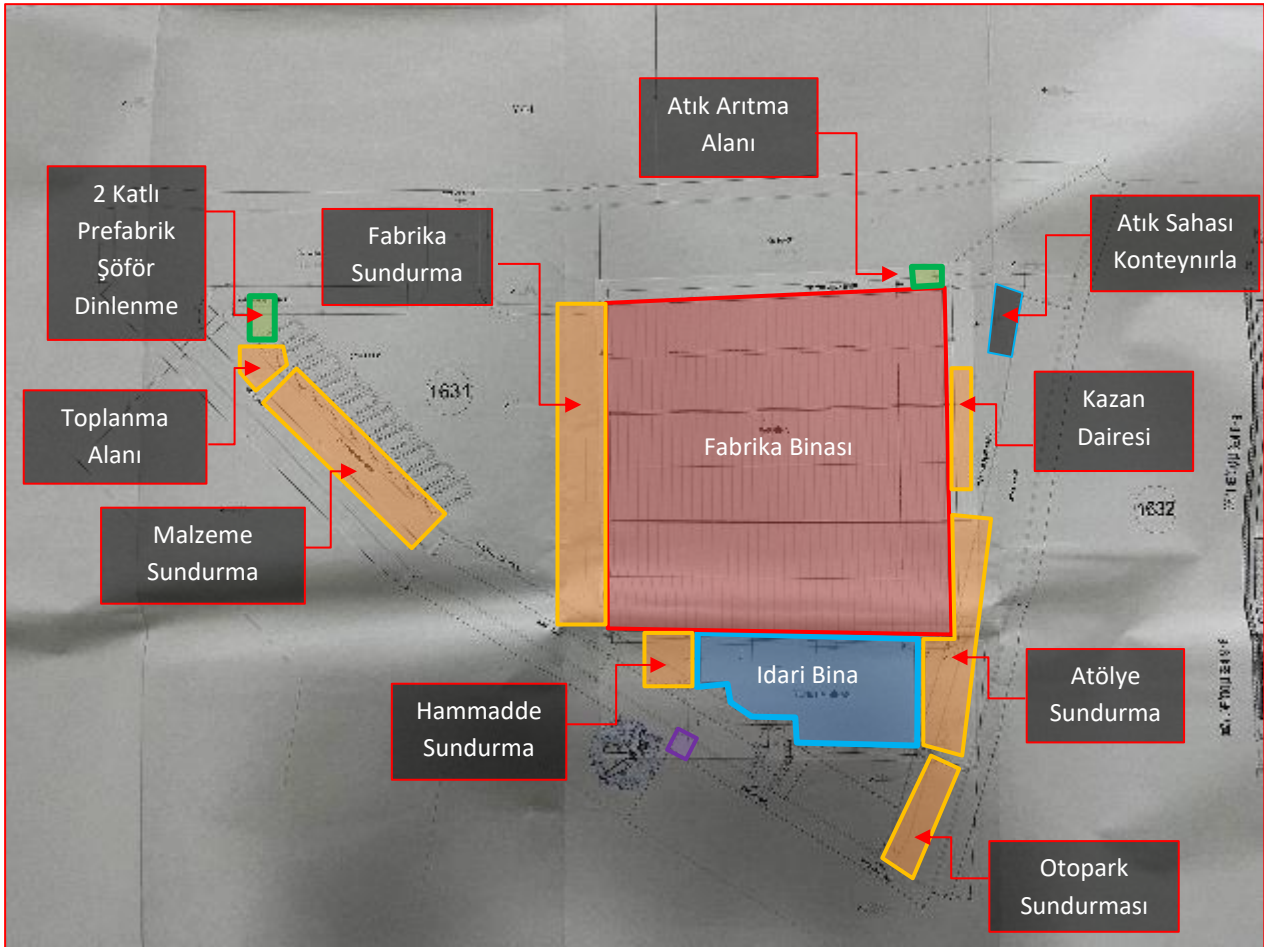
## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, yasal durumda 1.659 m<sup>2</sup>, mevcut durumda ise 1.847 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
Bodrum	188
Zemin	188
1. Kat	188
<b>Toplam Bina Alanı:</b>	<b>564</b>

MEVCUT DURUMA GÖRE İDARİ BİNA KAT ALANLARI	
Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )
Bodrum	188
Zemin	188
1. Kat	188
2. Kat	188
<b>Toplam Bina Alanı:</b>	<b>752</b>

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 <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı
<b>İdari Bina</b>	564	3 Kat (Bodrum + Zemin +1. Normal Kat)	752	4 Kat (Bodrum + Zemin +1. Normal Kat+ 2. Normal Kat)
<b>Fabrika Binası</b>	1.095	1 Kat (Zemin Kat)	1.095	1 Kat (Zemin Kat)
<b>Toplam Yasal Alan:</b>	<b>1.659</b>	<b>Toplam Mevcut Alan:</b>	<b>1.847</b>	

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 <sup>2</sup> )
<b>Malzeme</b>	<b>185</b>
<b>Toplanma Alanı</b>	<b>30</b>
<b>Fabrika</b>	<b>175</b>
<b>Hammadde</b>	<b>34</b>
<b>Otopark</b>	<b>85</b>
<b>Atölye</b>	<b>135</b>
<b>Kazan Dairesi</b>	<b>35</b>
<b>Toplam Sundurma Alanı:</b>	<b>679</b>

## 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 <sup>2</sup> (Yasal Durum) 752 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum)	1.095 m <sup>2</sup>
Yaşı	~16	~16
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 taşınmazın 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 <sup>2</sup> (Toplam yasal brüt alan) 752 m <sup>2</sup> (Toplam mevcut brüt alan)	1.095 m <sup>2</sup> (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 taşınmazın uyumlu olmadığı görülmüştür. Buna göre yasal durumda bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve 564 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan idari binaya mevcut durumda 2. normal kat eklenerek idari bina mevcut durum toplam alanı 752 m<sup>2</sup> olmuştur.

## 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir 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, 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.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer 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, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Kestel Emlak	Global Gayrimenkul	Blue Life Real Gayrimenkul	Ds Gayrimenkul
		0 (543) 242 75 73	0 (533) 330 30 00	0 (537) 859 70 98	0 (532) 574 88 88
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		12.833	13.060	14.835	16.215
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,00	1,00	0,85	1,00
		0%	0%	10%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Benzer	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
		0%	0%	-15%	-15%
	Yüz Ölçümü	Daha Büyük	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer
		15%	0%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		13.282	11.754	13.218	12.404

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi'nde ve yakın OSB'lerde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış fiyatlarının imar durumları, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topoğrafik durumları, konumları, yapılaşma koşulları ve ana ulaşım akslarına mesafeleri gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği öğrenilmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında söz konusu taşınmaza benzer bir arsanın 31.12.2023 tarihli birim satış değerinin 12.000-12.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		SM Gayrimenkul 0 (532) 385 66 80	Özçetin Mülk Yönetimi 0 (542) 725 07 12	Özçetin Mülk Yönetimi 1 (542) 725 07 12	Biol Aslan 0 (533) 953 54 14	Özçetin Mülk Yönetimi 1 (542) 725 07 12
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		155	159	166	171	179
Satış Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
Kiralama Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları		Benzer Nitelikte	Nitelikli	Nitelikli	Nitelikli	Nitelikli
		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kullanım Alanı		Benzer	Çok Daha Büyük	Daha Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük
		0%	20%	15%	5%	5%
Bina Yaşı		15	0	0	15	0
		-1%	-11%	-11%	-1%	-11%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		139	140	139	145	136

## 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 bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu tesise benzer niteliklere sahip bir fabrikanın 31.12.2023 tarihli aylık birim kira değerinin 140-144.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi





### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
1002 Ada 1 No.lu Parsel	4.163,88	12.250	51.010.000
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)</b>			<b>51.010.000</b>

### 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>

Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir. Geçmiş yıllara ilişkin veriler TÜİK inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
1002 Ada 1 No.lu Parsel	4.163,88	12.250	51.010.000
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)</b>			<b>51.010.000</b>

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	564,00	12.750	16%	6.040.440

Fabrika Binası	1.095,00	11.750	16%	10.807.650
<b>TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>				<b>16.848.090</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)</b>				<b>16.850.000</b>

#### HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonlu	2.800,00	700	1.960.000
Sınırlayıcı Betonarme Duvar ve Tel Çit	200,00	600	120.000
Açık Sundurma Alanları	679,00	2.150	1.459.850
Atık Arıtma Alanı	30,00	1.900	57.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>3.596.850</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>3.595.000</b>

#### MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	51.010.000 TL
Bina Değeri	16.850.000 TL
Harici Müteferrik İşler	3.595.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>71.455.000 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

- Kestel OSB'de konumlu 3.500 m<sup>2</sup> alanlı fabrika, aylık 600.000 TL/ay bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 90.000.000 TL fiyat ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 550.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 90.000.000 \text{ TL} = 0,073$$

- Barakfakih OSB'de konumlu 7.250 m<sup>2</sup> alanlı fabrika, aylık 1.200.000 TL/ay bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 170.000.000 TL fiyat ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.000.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 170.000.000 \text{ TL} = 0,070$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 140-144 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 No	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1002 Ada 1 No.lu Parsel	1.659,00	142	235.578,00	7,00%	40.384.800
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>40.385.000</b>

**\* Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değere göre beklenenden daha düşük olmasının nedeni, parselin ilave emsal hakkının bulunmasından 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak "**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 değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<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%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<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**

## **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	71.455.000
Gelir Yaklaşımı*	40.385.000

*\* 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 parselde 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		
Rapor Tarihi	01.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	71.455.000.-TL	Yetmişbirmilyondörtüyzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	85.746.000.- TL	Seksenbeşmilyonyediyüzkırkaltıbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden,  
Burak İdris ZERENÜZ

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	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf							
İlçesi	KESTEL										
Mahallesi	BARAKFAKİH										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	60.000,00	Pafta No.	H22C01C4A	Ada No.		Parsel No.	2974	Yüzölçümü			
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
										4.166,12 m <sup>2</sup>	
Niteliği	PREFABRİK FABRİKA BİNASI ÜÇ KATLI İDARİ 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.										
	KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ										
Sahibi	5165/104153										
	KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ										
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. Mevki: AKTİF KEMER Tapu Sicil No: 5165/104153					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
						NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı haklar koruması için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. * Tapu Kanunu, Hükümetin tasarruflarıyla, 2002/16000 sayılı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					
DM.O. Basım İş. Md.						Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					
						Sıra No 129					

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-1-2024-14:13



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
028524017522	20240129-1753-F09703	1752

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin

1 / 5

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
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	Kestel - 30-04-2019 13:27 - 3877	

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ 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 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	5000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Kestel - 18-10-2018 16:25 - 9052
İpoteğin Konu olduğu Hisse 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) KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Kestel - 18-10-2018 16:25 - 9052	-	

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	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
İpoteğin Konu olduğu Hisse 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) KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Kestel - 20-04-2022 14:44 - 5153	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	100000000.00 TL	% 59 değişken	3/0	F.B.K.	Kestel - 12-10-2023 14:22 - 14656
İpotek Konulduğu Hissse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ 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	100000000.00 TL	Kestel - 12-10-2023 14:22 - 14656	-	

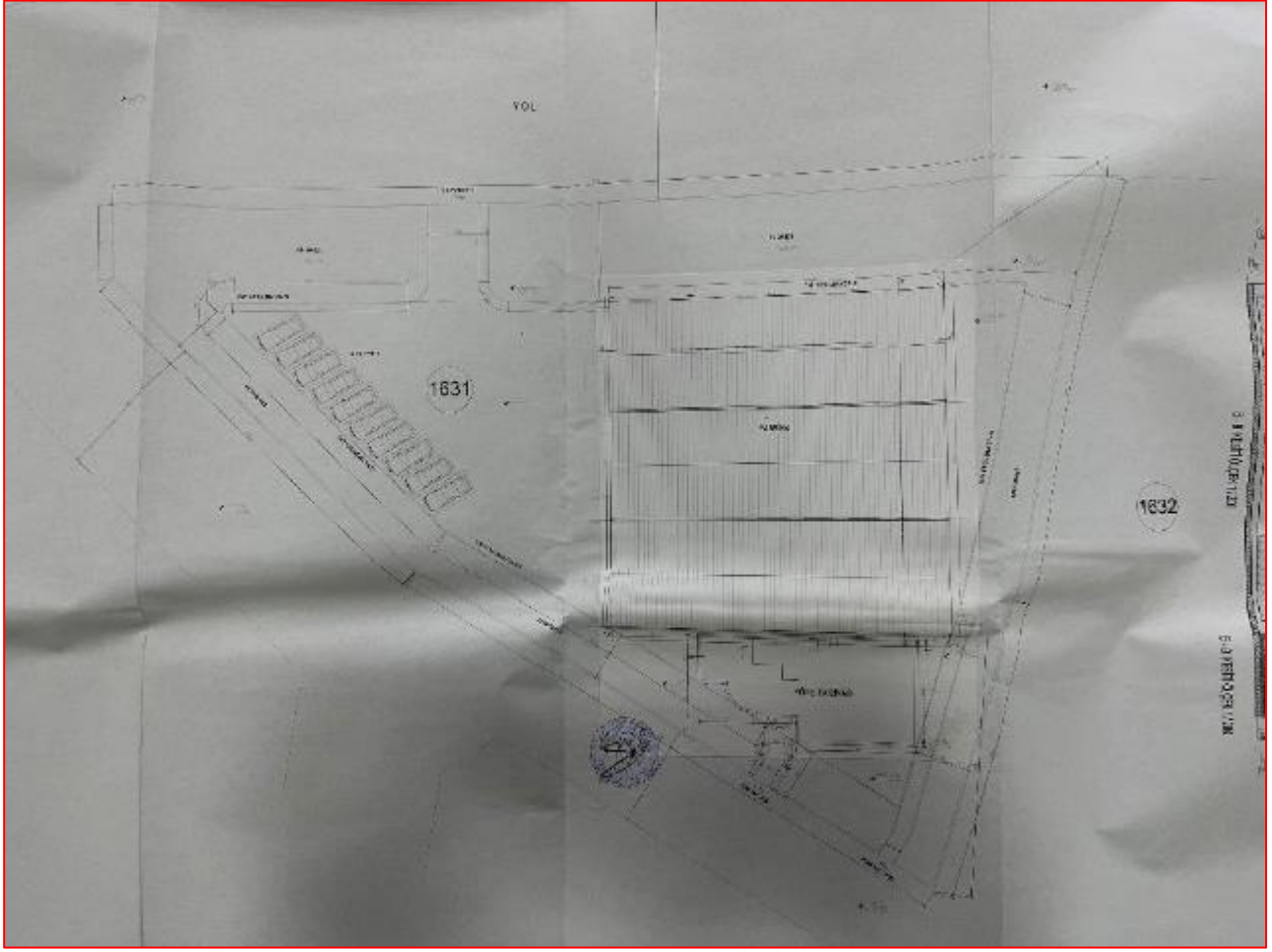
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) lquX\_4dWE9h kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Vaziyet Planı



## Ek 5: Yapı Ruhsatı

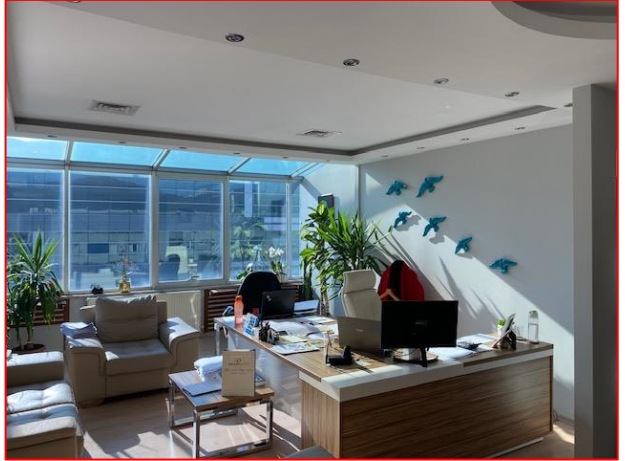
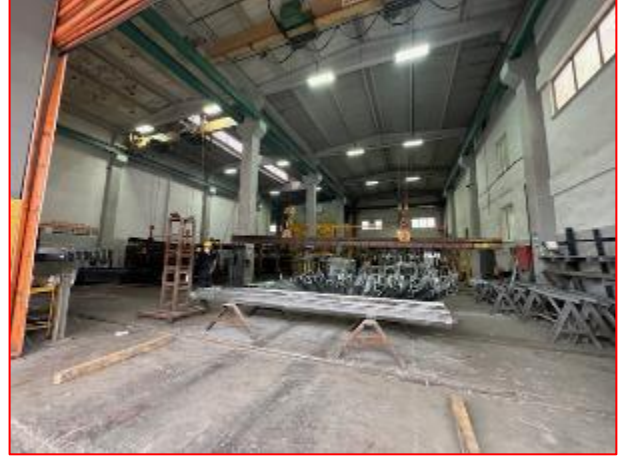
YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 4 7 0 6	
1. Ruhsat veren kurum SARAKFAK BLD. FEN İŞL. MÜD.		2. Ruhsatın varlığı amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kart devret <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> İstihbarat <input type="checkbox"/> Bakım devret	
3. Ruhsatın onay tarihi 24.11.2006		4. Ruhsat no GİB 595/1	
5. Pafta no H.22 C.01.C.0		6. Ada no 1631	
7. İlçe KESTEL		8. İlçe durumu tarihi ve no 02.08.2006 - 143	
9. İlçe SARAKFAK BELDESİ		10. İmar planı onay tarihi 03.01.1997	
11. Paftanın kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) FABRİKA / İDARI BİNA - 3999.52		12. Tapu tesviye belgesi veren kurum KESTEL TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no 07/08/2006 - 1631		14. Zemin etütü onay tarihi 21.11.2006	
15. ÇED raporü onay tarihi 06.11.2006		16. Planlaşım inşaatı başlama tarihi 23.11.2006	
17. Planlaşım inşaatı bitirme tarihi 23.11.2007		18. Ruhsatın geçerliliği tarihi 24.11.2011	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı KIRIĞAÇ GALVANİZ TELEMOM KAY. İNŞ. ELEK. SAN. VE T.C.A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı KIRIĞAÇ GALVANİZ TELEMOM KAY. İNŞ. ELEK. SAN. VE T.C.A.Ş.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUDAĞ V.D.		25. Kurum sicil no 70180	
21. Vergi dairesi adı no 556 066 4081		26. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUDAĞ V.D.	
22. Adres KIRIĞAÇ GALVANİZ TELEMOM KAY. İNŞ. ELEK. SAN. VE T.C.A.Ş. C.BLOK NO:114 O.GAZI / BURSA		27. Adres KIRIĞAÇ GALVANİZ TELEMOM KAY. İNŞ. ELEK. SAN. VE T.C.A.Ş. C.BLOK NO:114 O.GAZI / BURSA	
23. İmza [İmza]		28. İmza [İmza]	
29. Sigorta sınıfı no		30. Sözcüme tarih ve no	
31. Mühür no		32. Mühürün tarih ve no	
33. İmza [İmza]		34. Adres	
35. İmza [İmza]		36. İmza [İmza]	
37. İmza [İmza]		38. İmza [İmza]	
39. İmza [İmza]		40. İmza [İmza]	
41. İmza [İmza]		42. İmza [İmza]	
43. İmza [İmza]		44. İmza [İmza]	
45. İmza [İmza]		46. İmza [İmza]	
47. İmza [İmza]		48. İmza [İmza]	
49. İmza [İmza]		50. İmza [İmza]	
51. İmza [İmza]		52. İmza [İmza]	
53. İmza [İmza]		54. İmza [İmza]	
55. İmza [İmza]		56. İmza [İmza]	
57. İmza [İmza]		58. İmza [İmza]	
59. İmza [İmza]		60. İmza [İmza]	
61. İmza [İmza]		62. İmza [İmza]	
63. İmza [İmza]		64. İmza [İmza]	
65. İmza [İmza]		66. İmza [İmza]	
67. İmza [İmza]		68. İmza [İmza]	
69. İmza [İmza]		70. İmza [İmza]	
71. İmza [İmza]		72. İmza [İmza]	
73. İmza [İmza]		74. İmza [İmza]	
75. İmza [İmza]		76. İmza [İmza]	
77. İmza [İmza]		78. İmza [İmza]	
79. İmza [İmza]		80. İmza [İmza]	
81. İmza [İmza]		82. İmza [İmza]	
83. İmza [İmza]		84. İmza [İmza]	
85. İmza [İmza]		86. İmza [İmza]	
87. İmza [İmza]		88. İmza [İmza]	
89. İmza [İmza]		90. İmza [İmza]	
91. İmza [İmza]		92. İmza [İmza]	
93. İmza [İmza]		94. İmza [İmza]	
95. İmza [İmza]		96. İmza [İmza]	
97. İmza [İmza]		98. İmza [İmza]	
99. İmza [İmza]		100. İmza [İmza]	
101. İmza [İmza]		102. İmza [İmza]	
103. İmza [İmza]		104. İmza [İmza]	
105. İmza [İmza]		106. İmza [İmza]	
107. İmza [İmza]		108. İmza [İmza]	
109. İmza [İmza]		110. İmza [İmza]	
111. İmza [İmza]		112. İmza [İmza]	
113. İmza [İmza]		114. İmza [İmza]	
115. İmza [İmza]		116. İmza [İmza]	
117. İmza [İmza]		118. İmza [İmza]	
119. İmza [İmza]		120. İmza [İmza]	
121. İmza [İmza]		122. İmza [İmza]	
123. İmza [İmza]		124. İmza [İmza]	
125. İmza [İmza]		126. İmza [İmza]	
127. İmza [İmza]		128. İmza [İmza]	
129. İmza [İmza]		130. İmza [İmza]	
131. İmza [İmza]		132. İmza [İmza]	
133. İmza [İmza]		134. İmza [İmza]	
135. İmza [İmza]		136. İmza [İmza]	
137. İmza [İmza]		138. İmza [İmza]	
139. İmza [İmza]		140. İmza [İmza]	
141. İmza [İmza]		142. İmza [İmza]	
143. İmza [İmza]		144. İmza [İmza]	
145. İmza [İmza]		146. İmza [İmza]	
147. İmza [İmza]		148. İmza [İmza]	
149. İmza [İmza]		150. İmza [İmza]	
151. İmza [İmza]		152. İmza [İmza]	
153. İmza [İmza]		154. İmza [İmza]	
155. İmza [İmza]		156. İmza [İmza]	
157. İmza [İmza]		158. İmza [İmza]	
159. İmza [İmza]		160. İmza [İmza]	
161. İmza [İmza]		162. İmza [İmza]	
163. İmza [İmza]		164. İmza [İmza]	
165. İmza [İmza]		166. İmza [İmza]	
167. İmza [İmza]		168. İmza [İmza]	
169. İmza [İmza]		170. İmza [İmza]	
171. İmza [İmza]		172. İmza [İmza]	
173. İmza [İmza]		174. İmza [İmza]	
175. İmza [İmza]		176. İmza [İmza]	
177. İmza [İmza]		178. İmza [İmza]	
179. İmza [İmza]		180. İmza [İmza]	
181. İmza [İmza]		182. İmza [İmza]	
183. İmza [İmza]		184. İmza [İmza]	
185. İmza [İmza]		186. İmza [İmza]	
187. İmza [İmza]		188. İmza [İmza]	
189. İmza [İmza]		190. İmza [İmza]	
191. İmza [İmza]		192. İmza [İmza]	
193. İmza [İmza]		194. İmza [İmza]	
195. İmza [İmza]		196. İmza [İmza]	
197. İmza [İmza]		198. İmza [İmza]	
199. İmza [İmza]		200. İmza [İmza]	
201. İmza [İmza]		202. İmza [İmza]	
203. İmza [İmza]		204. İmza [İmza]	
205. İmza [İmza]		206. İmza [İmza]	
207. İmza [İmza]		208. İmza [İmza]	
209. İmza [İmza]		210. İmza [İmza]	
211. İmza [İmza]		212. İmza [İmza]	
213. İmza [İmza]		214. İmza [İmza]	
215. İmza [İmza]		216. İmza [İmza]	
217. İmza [İmza]		218. İmza [İmza]	
219. İmza [İmza]		220. İmza [İmza]	
221. İmza [İmza]		222. İmza [İmza]	
223. İmza [İmza]		224. İmza [İmza]	
225. İmza [İmza]		226. İmza [İmza]	
227. İmza [İmza]		228. İmza [İmza]	
229. İmza [İmza]		230. İmza [İmza]	
231. İmza [İmza]		232. İmza [İmza]	
233. İmza [İmza]		234. İmza [İmza]	
235. İmza [İmza]		236. İmza [İmza]	
237. İmza [İmza]		238. İmza [İmza]	
239. İmza [İmza]		240. İmza [İmza]	
241. İmza [İmza]		242. İmza [İmza]	
243. İmza [İmza]		244. İmza [İmza]	
245. İmza [İmza]		246. İmza [İmza]	
247. İmza [İmza]		248. İmza [İmza]	
249. İmza [İmza]		250. İmza [İmza]	
251. İmza [İmza]		252. İmza [İmza]	
253. İmza [İmza]		254. İmza [İmza]	
255. İmza [İmza]		256. İmza [İmza]	
257. İmza [İmza]		258. İmza [İmza]	
259. İmza [İmza]		260. İmza [İmza]	
261. İmza [İmza]		262. İmza [İmza]	
263. İmza [İmza]		264. İmza [İmza]	
265. İmza [İmza]		266. İmza [İmza]	
267. İmza [İmza]		268. İmza [İmza]	
269. İmza [İmza]		270. İmza [İmza]	
271. İmza [İmza]		272. İmza [İmza]	
273. İmza [İmza]		274. İmza [İmza]	
275. İmza [İmza]		276. İmza [İmza]	
277. İmza [İmza]		278. İmza [İmza]	
279. İmza [İmza]		280. İmza [İmza]	
281. İmza [İmza]		282. İmza [İmza]	
283. İmza [İmza]		284. İmza [İmza]	
285. İmza [İmza]		286. İmza [İmza]	
287. İmza [İmza]		288. İmza [İmza]	
289. İmza [İmza]		290. İmza [İmza]	
291. İmza [İmza]		292. İmza [İmza]	
293. İmza [İmza]		294. İmza [İmza]	
295. İmza [İmza]		296. İmza [İmza]	
297. İmza [İmza]		298. İmza [İmza]	
299. İmza [İmza]		300. İmza [İmza]	
301. İmza [İmza]		302. İmza [İmza]	
303. İmza [İmza]		304. İmza [İmza]	
305. İmza [İmza]		306. İmza [İmza]	
307. İmza [İmza]		308. İmza [İmza]	
309. İmza [İmza]		310. İmza [İmza]	
311. İmza [İmza]		312. İmza [İmza]	
313. İmza [İmza]		314. İmza [İmza]	
315. İmza [İmza]		316. İmza [İmza]	
317. İmza [İmza]		318. İmza [İmza]	
319. İmza [İmza]		320. İmza [İmza]	
321. İmza [İmza]		322. İmza [İmza]	
323. İmza [İmza]		324. İmza [İmza]	
325. İmza [İmza]		326. İmza [İmza]	
327. İmza [İmza]		328. İmza [İmza]	
329. İmza [İmza]		330. İmza [İmza]	
331. İmza [İmza]		332. İmza [İmza]	
333. İmza [İmza]		334. İmza [İmza]	
335. İmza [İmza]		336. İmza [İmza]	
337. İmza [İmza]		338. İmza [İmza]	
339. İmza [İmza]		340. İmza [İmza]	
341. İmza [İmza]		342. İmza [İmza]	
343. İmza [İmza]		344. İmza [İmza]	
345. İmza [İmza]		346. İmza [İmza]	
347. İmza [İmza]		348. İmza [İmza]	
349. İmza [İmza]		350. İmza [İmza]	
351. İmza [İmza]		352. İmza [İmza]	
353. İmza [İmza]		354. İmza [İmza]	
355. İmza [İmza]		356. İmza [İmza]	
357. İmza [İmza]		358. İmza [İmza]	
359. İmza [İmza]		360. İmza [İmza]	
361. İmza [İmza]		362. İmza [İmza]	
363. İmza [İmza]		364. İmza [İmza]	
365. İmza [İmza]		366. İmza [İmza]	
367. İmza [İmza]		368. İmza [İmza]	
369. İmza [İmza]		370. İmza [İmza]	
371. İmza [İmza]		372. İmza [İmza]	
373. İmza [İmza]		374. İmza [İmza]	
375. İmza [İmza]		376. İmza [İmza]	
377. İmza [İmza]		378. İmza [İmza]	
379. İmza [İmza]		380. İmza [İmza]	
381. İmza [İmza]		382. İmza [İmza]	
383. İmza [İmza]		384. İmza [İmza]	
385. İmza [İmza]		386. İmza [İmza]	
387. İmza [İmza]		388. İmza [İmza]	
389. İmza [İmza]		390. İmza [İmza]	
391. İmza [İmza]		392. İmza [İmza]	
393. İmza [İmza]		394. İmza [İmza]	
395. İmza [İmza]		396. İmza [İmza]	
397. İmza [İmza]		398. İmza [İmza]	
399. İmza [İmza]		400. İmza [İmza]	
401. İmza [İmza]		402. İmza [İmza]	
403. İmza [İmza]		404. İmza [İmza]	
405. İmza [İmza]		406. İmza [İmza]	
407. İmza [İmza]		408. İmza [İmza]	
409. İmza [İmza]		410. İmza [İmza]	
411. İmza [İmza]		412. İmza [İmza]	
413. İmza [İmza]		414. İmza [İmza]	
415. İmza [İmza]		416. İmza [İmza]	
417. İmza [İmza]		418. İmza [İmza]	
419. İmza [İmza]		420. İmza [İmza]	
421. İmza [İmza]		422. İmza [İmza]	
423. İmza [İmza]		424. İmza [İmza]	
425. İmza [İmza]		426. İmza [İmza]	
427. İmza [İmza]		428. İmza [İmza]	
429. İmza [İmza]		430. İmza [İmza]	
431. İmza [İmza]		432. İmza [İmza]	
433. İmza [İmza]		434. İmza [İmza]	
435. İmza [İmza]		436. İmza [İmza]	
437. İmza [İmza]		438. İmza [İmza]	
439. İmza [İmza]		440. İmza [İmza]	
441. İmza [İmza]		442. İmza [İmza]	
443. İmza [İmza]		444. İmza [İmza]	
445. İmza [İmza]		446. İmza [İmza]	
447. İmza [İmza]		448. İmza [İmza]	
449. İmza [İmza]		450. İmza [İmza]	
451. İmza [İmza]		452. İmza [İmza]	
453. İmza [İmza]		454. İmza [İmza]	
455. İmza [İmza]		456. İmza [İmza]	
457. İmza [İmza]		458. İmza [İmza]	
459. İmza [İmza]			







## Ek 7: Fotoğraflar





## Ek 8: Özgeçmişler

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

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 <b>Sertifika Programı</b> University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 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.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce (iyi düzey)		

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 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: 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