



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika

Çiğli / İzmir

2020REVC395 / Rapor Tarihi: 22.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

10032 Sok. No:10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İzmir/Çiğli

Sayın Gökmen ÖLÇER,

Talebiniz doğrultusunda Çiğli’de konumlu olan “**Fabrika**”nın pazar değerine yönelik **2020REVC395** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 17.052,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan fabrikadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	29.000.000 TL	Yirmidokuzmilyon-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	34.220.000 TL	Otuzdörtmilyonikiyüzymibin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.12.2020 tarih, 2822 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 şartlarına 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme konusu taşınmazlara 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 2127 ada 4 parsel, 10032 Sk, No: 8 Çiğli/İZMİR		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 2127 ada, 4 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.052 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	KAKS: 0,70	Hmaks: 45 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2015
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	8.944 m ² (Toplam Yasal Alan)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.050 TL/m ²

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	29.000.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	34.220.000.-TL

Bu sayfa, bu değerleme 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 değerleme raporu, Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.01.2021 tarihinde, 2020REVC395 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 2127 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Muhammet SÖZEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.01.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 2127 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	06.10.2017	2017REVC217	Ecem BAŞTÜRK GÜR Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	18.950.000
Rapor 2	30.12.2016	2016REVC246	Bilge BELLER ÖZÇAM Bilge KALYONCU	16.590.000
Rapor 3	31.12.2015	2015REVC247	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda ULAŞIR AKSOY	14.843.000

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, 10032 Sokak No:10, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Çiğli/İzmir adresinde faaliyet gösteren Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

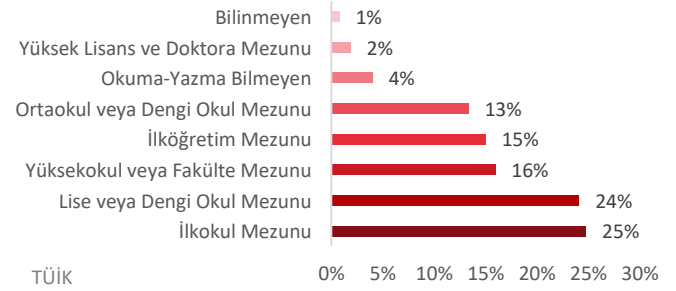
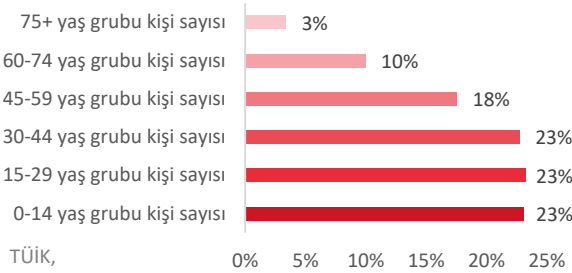
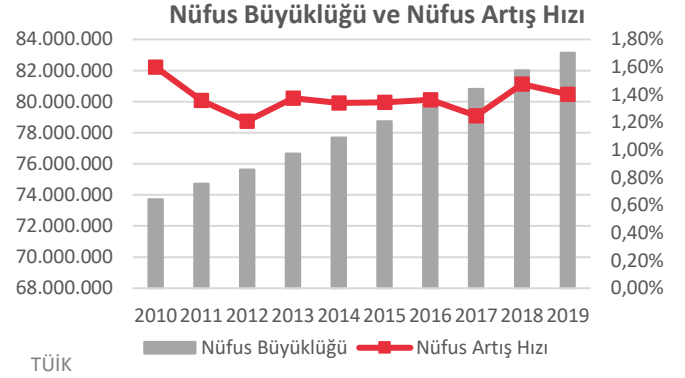
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

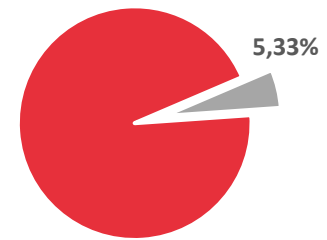
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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

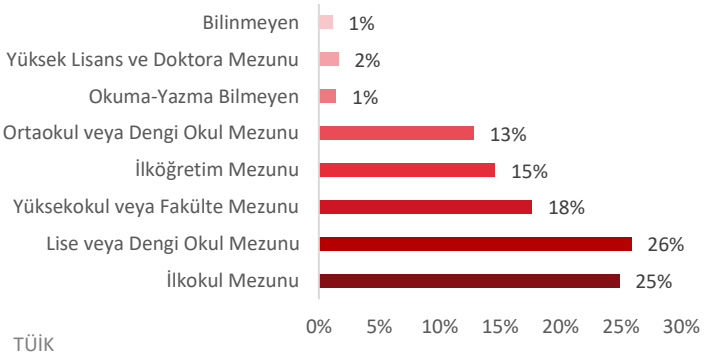
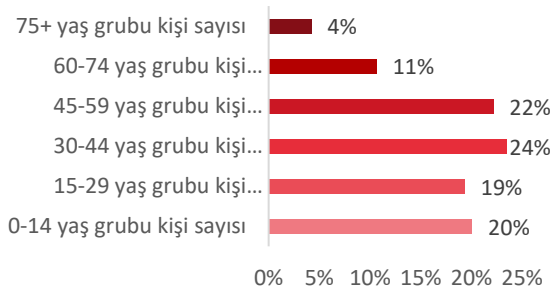


İzmir

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,33’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.367.251 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2019 yılında binde 10,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,01 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



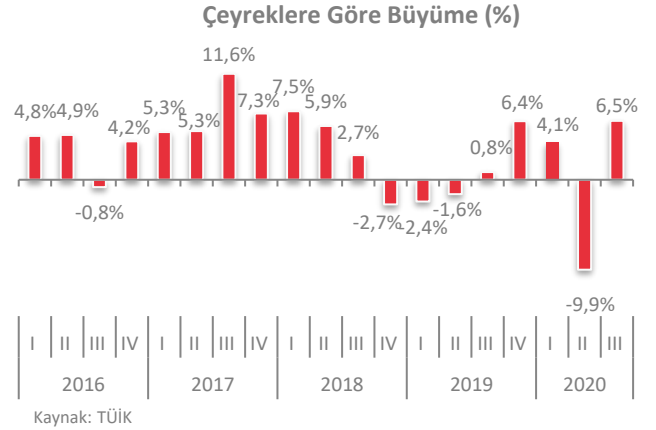
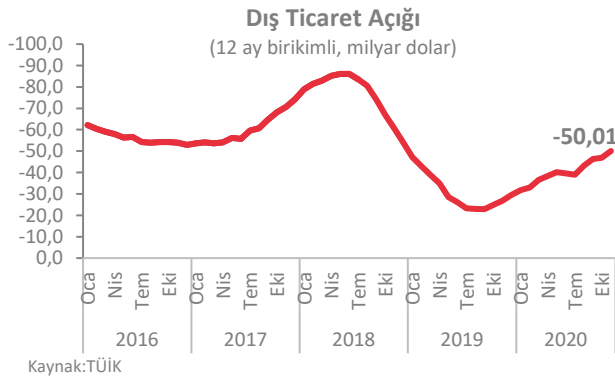
■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalat artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Çiğli
Mahallesi	Büyük Çiğli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2127
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	İki Katlı ve Bir Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.052,00 m ²
Malik / Hisse	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.01.2021 tarih, saat 16:15 itibarıyla alınan TAKBİS belgesinde göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır. (bila tarih ve bila yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %16 faiz oranlı, FBK müddetli, 5.000.000,00-USD tutarında ipotek bulunmaktadır. (05.03.2010 tarih ve 2123 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %36 faiz oranlı, FBK müddetli, 3.500.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.02.2011 tarih ve 1268 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %36 değişken faiz oranlı, FBK müddetli, 20.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (25.06.2014 tarih ve 7105 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-1-2021-16:15



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022521009122	20210113-1753-F01593	912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2123/4
Taşınmaz Kimlik No:	17281021	AT Yüzölçümü(m2):	17052.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇİĞLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	ÇİĞLI	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜK ÇİĞLI M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BE No:	
Cilt/Sayfa No:	55/6832	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI VE BİR KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE İZMİR ATATÜRK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR 21/05/2005 T 7775 YEV(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 5

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
103823441	(SN-2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17052.00	17052.00	Satış 05-03-2010 2109	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	%16	1/0	F.B.K.	Çiğli - 05-03-2010 16:42 - 2123
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Çiğli - BÜYÜK ÇİĞLİ M - (Aktif) - 2127 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Çiğli - 05-03-2010 16:42 - 2123	-	

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4560004685	Evet	3500000.00 TL	%36	2/0	F.B.K.	Çiğli - 03-02-2011 16:03 - 1268
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Çiğli - BÜYÜK ÇİĞLİ M - (Aktif) - 2127 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çiğli - 03-02-2011 16:03 - 1268	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000900.00 TL	%36 Değişken	3/0	F.B.K.	Çıgılı - 25-06-2014 14:37 - 7105
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇIĞILI M - (Akıllı) - 2127 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARACÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Çıgılı - 25-06-2014 14:37 - 7105		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ndVNBcK5JQF kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5/5

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmaz, İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde bulunmakta olup taşınmazların yakın çevresi sanayi alanı olarak planlanmıştır.

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 23.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere ve ekte yer alan 23.12.2020 tarihli onaylı imar durumu belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 25.05.2016

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- İnşaat Nizamı: Ayrik Nizam
- KAKS:0.70,

- H_{max} : 45 m,
- Çekme mesafeleri: Ön ve arka bahçe: 15 m, Yan bahçe: 12 m dir.

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi
İmar ve İnşaat İşleri
MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı : 85
Tarih : 13.06.2017

Adres : KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN
SAN. VE TİC. A.Ş.

"İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesine isabet etmektedir"
"İmar hattı talebi icabında" (3)

10032 SOKAK

4

7

KAKS(Emsal): 0.70
Tarih : 25/10/2017 İmar durumunu belirten. Çizeri

İmar		ÇKS		İng. nizamı ve nispeti		AYRIK
Mahallesi		İAOSB		Kat adedi		KAKS: 0.70 e göre
Sokağı				Bina yüksekliği		H max : 45.00 mt
Kadastro		Palfa no	Ada no	Bina derinliği		KAKS: 0.70 e göre
Ölçüsü	L 18 a 01 b 2 a	2127	4	Ön bahçe mesafesi		15.00 mt
Tarih				Korunma mesafeleri		10.00 mt
				Arka bahçe mesafesi		min 15.00 mt
				Sacak parafeti		

25 Aralık 2020

Doğusüleyman Yılmaz

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi
İmar ve İnşaat İşleri
MÜDÜRLÜĞÜ

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi
İmar ve İnşaat İşleri
MÜDÜRLÜĞÜ

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi
İmar ve İnşaat İşleri
MÜDÜRLÜĞÜ

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 son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 23.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	08.03.2011	-	8.526,00	Yeni Yapı	8.526 m ² alanlı fabrika binası
Onaylı Mimari Proje	12.01.2012	238	2.395,00	Yeni Yapı	2.395 m ² alanlı fabrika ek binası
Onaylı Mimari Proje	21.09.2012	-	10.237,00	Tadilat	8932 m ² Fabrika, 1.305 m ² idari bina
Yapı Ruhsatı	08.03.2011	207	6.549,00	Yeni Yapı	6.549 m ² alanlı sanayi alanı
Yapı Ruhsatı	08.03.2011	208	1.305,00	Yeni Yapı	1.305 m ² alanlı idare binası
Yapı Ruhsatı	12.01.2012	236	2.395,00	Ek bina	2.395 m ² alanlı sanayi binaları-ek bina
Yapı Ruhsatı	21.09.2012	252	1.305,00	Tadilat	1.305 m ² alanlı idare binası
Yapı Ruhsatı	02.07.2015	361	8.944,00	Yenileme	8.944 m ² alanlı sanayi yapıları-ofis ve iş yeri
Yapı Kullanma İzni	22.10.2015	263	8.944,00	-	8.944 m ² alanlı sanayi yapıları-ofis ve iş yeri

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapının denetimi, 5747/4 Sokak, No:7, Mtk. Sitesi, Çamdibi, Bornova / İZMİR adresinde faaliyet gösteren Hamza Şahin 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 incelemelere göre söz konusu parselde ait 8.944 m² kapalı alan için yapı kullanma izin belgesi toplam 10.249 m² kapalı alan için yapı ruhsatları ve 10.237 m² kapalı kullanım alanı için onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Ruhsatlı alanın yalnızca 8.944 m²'lik alanı için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup geri kalan yapılara ait 5 yıllık ruhsat süresi dolmuştur.

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 yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır

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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 10032 Sk, No: 8 Çiğli/İZMİR

Taşınmaz, İzmir'in Çiğli ilçesinde yer almaktadır. Çiğli ilçesinin kuzeyinde Menemen ilçesi konumlu, batısında Sasalı Mahallesi ve doğusunda Bayraklı ilçesi konumludur.

Taşınmaz, İzmir ili Çiğli ilçesi sınırları içerisinde önemli bir sanayi merkezi olan İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 10032 Sokak üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın içerisinde yer aldığı Atatürk Organize Sanayi Bölgesi 1990 yılında kurulmuş olup 6.240.000 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu OSB Türkiye'nin en büyük ve en modern organize bölgelerinden birisi olup içerisinde birçok sektörden toplam 600 firma faaliyet göstermektedir.

Taşınmaz, Atatürk OSB'nin güney bölgesinden geçen Çevreyolu'na yaklaşık 2 km mesafede konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde ise Organize Sanayi Bölgesinde yer alan Sakıpağa, Çiğli Kipa AVM ve İzmir Katip Çelebi Üniversitesi yer almaktadır. Değerlemesi yapılan parsel, OSB' nin orta büyüklükteki parselleri arasında yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Alsancak Limanı	19 km
İzmir-Aydın Otoyolu	25 km
Adnan Menderes Havalimanı	35 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 İzmir İli, Çiğli İlçesi, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 17.052 m² yüz ölçümüne sahip 2127 ada 4 no.lu parsel ile üzerinde konumlu fabrika binası ve inşaat halindeki idari binadır. Değerleme konusu taşınmazın, batısında bulunan 10032 Sokak'a yaklaşık 118 m, kuzeyinde bulunan 3 no.lu parsel ile yaklaşık 145 m, doğusunda bulunan 2158 no.lu adaya yaklaşık 118 m, güneyinde bulunan 7 no.lu parsel ile yaklaşık 145 m cephesi bulunmaktadır.

2127 ada 4 parsel üzerinde bir adet fabrika binası ve binanın güneybatısında konumlu bir adet inşaat aşamasında olan idari bina bulunmaktadır. Fabrika binası betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş olup çatısı çelik konstrüksiyon makas sistemdir. Çatının üzeri trapez saca kapatılmıştır. Fabrika kısmı tek kattan oluşmaktadır. Yaklaşık 13 m yüksekliğe sahiptir. Söz konusu taşınmazın giriş alanında betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olan bir adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın açık alanları otopark olarak değerlendirilmektedir. İAOSB İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu 2127 ada 4 no.lu parsel için dosya incelemesi yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde itfaiye araç ekipmanı üretimi yapan bir adet tesis bulunmaktadır. İAOSB Müdürlüğünde bulunan mimari projesine göre 1.305 m² olarak kapalı kullanım alanına sahip olan idari bina zemin ve 2 normal kat alanlarından oluşmaktadır. Mahalinde yapılan ölçümlerde söz konusu yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu idari bina natamam vaziyette olup yaklaşık olarak %85 oranında tamamlanmıştır.

İdari binanın kuzeyinde bitişik vaziyette yer alan üretim alanı, onaylı mimari projesine göre tek bölümden oluşmakta olup kullanıma yönelik paravan ile bölmelendirmeler yapılmıştır. Söz konusu üretim tesisi mimari projesinde ve ruhsat eklerinde 6.549 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahalinde yapılan ölçümlerde söz konusu yapının onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı içerisinde ofis ve atölye olarak kullanılan 3 adet konteyner bulunmaktadır. Üretim tesisinin doğu yönünde ana binaya ek fabrika binası inşa edilmiş 2.395 m² kapalı alanlı yapıların arasında herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamakta olup bütünsel vaziyettedir. Üretim tesisi mahalinde yapılan ölçümlere ve ek ilave fabrika binası ile birlikte toplam 8.944 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 21.09.2012 tarihli onaylı mimari projesine göre toplam 10.237,00 m² kapalı alan bulunmakta olup 21.09.2012 ve 02.07.2015 tarihli yapı ruhsatlarına göre 10.249,00 m² kapalı alan bulunmaktadır. Söz konusu yapıların mevcut durumlarında yapılan incelemelere göre yapıların yapı ruhsatı ile uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Bununla birlikte idari binaya yönelik ruhsata dayalı yapı kullanma izin belgesi 5 yıllık süre içinde alınmadığından söz konusu yapı yasal durum değerinde değerlendirilmemiştir.

Konu taşınmazın üzerindeki yaklaşık 7.500 m² beton saha bulunmakta olup bu alan otopark olarak da kullanılmaktadır. Parsel içerisinde girişte yer alan güvenlik binası yaklaşık 9 m² alana sahip olup kargir tarzda inşa edilmiştir. Üretim tesisinin doğu yönünde bitişik vaziyette yıkama bölümü olarak kullanılan 300 m² kullanım alanında sahip sundurma yapı, 12 m² kapalı kullanım alanına sahip yığma tarzda inşa edilmiş kompresör birimi ve 15 m²'lik sundurma yapı bulunmaktadır. Söz konusu eklenti ve sundurmalar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Fabrika Binası	8.944,00	8.944,00
İdari Bina	-	1.305,00
Toplam	8.944,00	10.249,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Fabrika Binası

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (h=13,00 m)
Bina Toplam İnşaat Alanı	8.944 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	6
Dış Cephe	Sandviç panel + Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark

İdari Bina

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 Kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.305 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	6
Dış Cephe	Kompozit Cephe Kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Fabrika Binası
Alanı	8.944 m ²
Zemin	Epoksi
Duvar	Panel
Tavan	Çelik Konstrüksiyon Sistem Panel Kaplama

Kullanım Amacı	İdari Binası
Alanı	1.305 m ²
Zemin	Şap
Duvar	Sıva
Tavan	-

*Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan idari binanın tamamlanmasının %85 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde yapıların onaylı mimari projesi uyumlu olmasına karşın idari binanın onaylı mimari projesine esas ruhsatın süresi dolmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki tesise ait yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakla birlikte idari binaya ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ruhsat süresi dolmuştur. Söz konusu idari bina için yeniden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İAOSB sanayi alanı kullanımı açısından tercih edilen, altyapısı tamamlanmış bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde faal fabrika bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsel Çevreyolu'na oldukça yakın konumda olup ulaşılabilirlik seviyesi oldukça yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan idari bina natamam durumdadır.
- Tesisteki idari binanın yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup yapı ruhsatı süresi dolmuştur.
- Konu taşınmazın takyidat kayıtlarında, icra satışları dahil OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir beyan kaydı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Atatürk OSB, İzmir Çevre Yolu'na komşu olup bu durum bölgenin tercih edilirliliğini artırmaktadır.
- İAOSB'de boş arsa stokunun bulunmaması bölgedeki tesislerin satılabilirliğini artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- İAOSB içinde, değerlendirme konusu taşınmaza yönelik alternatif olabilecek birçok gayrimenkul bulunmaktadır.
- 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 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 değerlemede 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 belirlemesinde 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 sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

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	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Turyap Organize Çiğli 0507 588 14 42	Taşınmazın 2,2 km kuzeyinde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılmış (1,5 yıl önce)	10.000	11.000.000	1.100	*Emsal taşınmazın 3 tarafında imar yolu bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin orta büyüklükteki parsellerindendir.
2	Atatürk Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	Taşınmazın 1,2 km kuzey doğusunda konumlu	Sanayi	E=0.70	Satılmış (2 yıl önce)	6.000	4.850.000	808	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin küçük büyüklükteki parsellerindendir.
3	Atatürk Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	Taşınmazların 1,3 km kuzey doğusunda konumlu	Sanayi	E=0.70	Satılmış (1,5 yıl önce)	7.000	5.670.000	810	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin küçük büyüklükteki parsellerindendir.
4	Turyap Organize Çiğli 0507 588 14 42	Taşınmazın 2,2 km kuzeyinde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	20.000	20.000.000	1.000	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin büyük parsellerindendir. *Emsal taşınmazın icradan satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlendirme:

- İAOSB Müdürlüğünden alınan bilgilere göre, yukarıda yer alan emsal tablolarında 4 Temmuz 2017 tarihinden açık arttırmaya konu olan parsellerin muhammen bedel olarak 740 TL belirlendiği ancak açık arttırmada söz konusu taşınmazın ortalama metrekare birim bedellerinin 800- 810 TL seviyelerinde satıldığı belirtilmiştir. İAOSB İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde boş parsel bulunmadığından dolayı 2020 tahsis bedeli kararlaştırılmadığı öğrenilmiş olup 2021 Mart ayında yapılacak genel kurulda tahsis bedelinin belirleneceği öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın arsa birim satış değerinin emsal araştırmaları sonucunda parsellerin cephelerine, parsellerin yüz ölçümlerine, konumlarına göre değişebileceği tespit edilmiştir. Yapılan emsal araştırmaları, satılmış/satılık emsallerin irdelenmesi neticesine göre taşınmazın arsa satış birim fiyatının fiyatının 1.000-1.100 TL / m² aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Turyap Çiğli Organize 0507 588 14 42	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralık	1.750	25.000	14,28	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz tek kattır. *Emsal taşınmaz 5-10 yaşındadır.
2	Sahibinden 0532 552 12 55	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış (3 ay önce)	2.500	50.000	20	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz tek kattır. *Emsal taşınmaz 10-15 yaşındadır. *Emsal taşınmazın bakım ihtiyacı bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz konum açısından avantajlıdır.
3	Pazar Verisi	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış (2 ay önce)	8.000	105.000	13,1	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz zemin ve asma kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz 15-20 yaşındadır.
4	Pazar Verisi	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış (3 ay önce)	1.000	15.000	15	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz tek katlıdır. *Emsal taşınmaz 15-20 yaşındadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve İAOSB'de yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 11-13 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa Satış)



Emsal Krokisi (Fabrika Kira)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.100	808	810	1.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	25%	25%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.150	960	962	1.100

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	14	20	13	15
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-25%	0%	-25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		11	13	13	11

✓ **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)
2127 ada 4 parsel	17.052,00	1.050	17.905.000
TOPLAM DEĞERİ			17.905.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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 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	Genel Veri	Ege Bölgesi	Fabrika	2020	-	2.500,00 TL/m ²
2	78 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.299,71 TL/m ²
3	78 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.064,71 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:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2127 ada 4 parsel	17.052,00	1.050	17.905.000
TOPLAM DEĞERİ			17.905.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Bina Değeri (TL)
Fabrika	8.944	1.250,00	8%	10.285.600
TOPLAM DEĞERİ				10.285.600

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonu	7.500	85	637.500
Tel Çit	795	65	51.675
Güvenlik Binası	9	500	4.500
Sundurmalar	315	350	110.250
Kompresör Odası	12	500	6.000
TOPLAM DEĞERİ			809.925

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	17.905.000 TL
Bina Değeri	10.285.600 TL
Harici Müteferrik İşler	809.925 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	29.000.000 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 ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı 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

- Çiğli İAOSB içinde 10.000 m² fabrikanın 15.000.000 TL bedelle 2 ay önce satıldığı öğrenilmiş olup mülkün mevcut durumda 65.000 TL/ay bedelle kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 65.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,052$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 11-13 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
2127/4	Fabrika	8.944,00	12	107.328,00	5,50%	23.415.000
TOPLAM DEĞERİ						23.415.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye 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 ile uyumlu olarak “**Fabrika**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² '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 Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

*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.

** 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.

*** 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre söz konusu parsel için 8.944 m² kapalı alan için yapı kullanma izin belgesi toplam 10.249 m² kapalı alan için yapı ruhsatları ve 10.237 m² kapalı kullanım alanı için onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Ruhsatlı alanın yalnızca 8.944 m²lik alanı için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup geri kalan yapılara ait 5 yıllık ruhsat süresi dolmuştur

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır. Konu taşınmazın üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 3 adet ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa ya da arazi niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	29.000.000
Gelir Yaklaşımı	23.415.000

*Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı için maliyet yaklaşımı ile gelir yaklaşımı arasında fark oluşmaktadır.

Bu değerleme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerleme 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 sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması ve bölgede benzer nitelikteki taşınmazlara yönelik alım satım piyasasının oluşmaması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak değer takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2020		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	29.000.000 TL	Yirmidokuzmilyon-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	34.220.000 TL	Otuzdörtmilyonikiyüzyirmibin-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İl		İZMİR ✓		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ÇİĞLI ✓					
Mahallesi		BÜYÜK ÇÖĞLİ ✓					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
4.500.000,00		10	2123 ✓	1 ✓	ha	m²	dm²
						17.052,00 m2 ✓	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İKİ KATLI VE BİR KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSAI ✓					
	Sınırı	Planındaştır Zemin Sırtım No : 1726/021					
	Eddinme Sebeti	Ticariye SERKA GÜNSELİ UNLUYURK : ALI KAR - İNİNE KAPALI KON KATMERÇİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adını Satış ilemlinden. F.İ. T. Halk Bank.AŞ. 5.000.000 USD %16 faiz 3. dör. FBK sine 05.03.2010 tar. 2123 yarı İzmir Atatürk Org.San. Böl'den uygunluk kararı cronada 21.03.2005 7775 yarı.					
	Sahibi	KATMERÇİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gelisi		Yerime No.	Clt No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Gizel
Cilt No.		2101 ✓	55	6812		05/01/2010 ✓	Cilt No.
Sahle No.							Sahle No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Bu tapu senedi, tapu kütüğünde kayıtlı olan taşınmazın, birim ölçülerine ve sınırlarına göre hazırlanmıştır. Tapu kütüğündeki bilgilerle uyumlu olması için tapu senedi, tapu kütüğüne göre hazırlanmıştır.							

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 13-1-2021-16:15

webtapu
Akademi Kurumları

Kayıtlı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022521009122	20210113-1753-F01593	912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2127/4
Taşınmaz Kimlik No:	17281021	AİT Yüzölçümü(m2):	17052.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇİĞLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	ÇİĞLI	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜK ÇİĞLI M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Cilt/Sayfa No:	55/6832	Arsa Payı/Payda	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI VE BİR KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kararı Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE İZMİR ATATÜRK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR 21/09/2006 T. 7775 YEV(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 5

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
103823441	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17052.00	17052.00	Satış 05-03-2010 21.09	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	%16	1/0	F.B.K.	Çıgı - 05-03-2010 16:42 - 2123

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çıgı - BÜYÜK ÇIĞLI M - (Aktif) - 2127 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Çıgı - 05-03-2010 16:42 - 2123	-

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	3500000.00 TL	%36	2/0	F.B.K.	Çıgı - 03-02-2011 16:03 - 1268

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çıgı - BÜYÜK ÇIĞLI M - (Aktif) - 2127 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çıgı - 03-02-2011 16:03 - 1268	-

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müpterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 Değişken	3/0	F.B.K.	Çıgı - 25-06-2014 14:37 - 7105
İpotekin Konutduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Çıgı - BÜYÜK ÇİĞLİ M - (Akıf) - 2127 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Çıgı - 25-06-2014 14:37 - 7105	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ndVNBcK5JQF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu(SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-201		
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.	Gayrimenkul 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 (iyi düzey)		

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

Ek 8: Spk Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 10.09.2015	No : 404913
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca	
Mustafa Alperen YÖRÜK	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan