



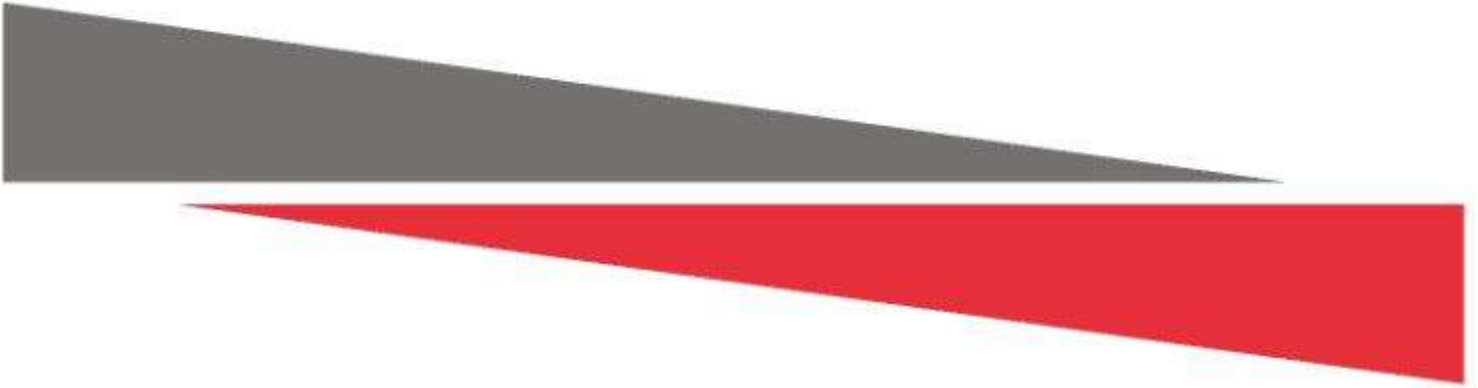
Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

3 Adet Fabrika

Tire / İzmir

2020C381 / 10.02.2021



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İbni Melek OSB Mahallesi, Tosbi Yol 4 Sokak, No:29 Tire/İZMİR

Sayın Hicret YANIK;

Talebiniz doğrultusunda Tire’de konumlu olan “**3 Adet Fabrika**”nın pazar değerine yönelik **2020C381** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 40.855,00 m² yüz ölçümüne sahip arsalar üzerinde 15.410,38 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.410.000.-TL	Otuzbirmilyondörtüyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.063.800.-TL	Otuzyedimilyonaltmışüçbinsekizyüz-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 25.12.2020 tarih, 2979 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 işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlamada bulunulmamıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazlara 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	İbni Melek OSB Mahallesi, TOSBİ Yol 4. Sokak, No:29, 31 & 33 Tire / İZMİR	
TAPU KAYDI	İzmir İli, Tire İlçesi, Turan Mahallesi, Eğriazmak Mevki, 1293 ada 3, 4 ve 23 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1293 Ada 3 Parsel: 10.000,00 m², 1293 Ada 4 Parsel: 10.000,00 m² 1293 Ada 23 Parsel: 20.855,00 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Yapım yılı: 3 Parsel: 2001 - 2004 4 Parsel: 2012 23 Parsel: 2004 - 2013	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	15.410,38 m²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	31.410.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	37.063.800.-TL	

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.02.2021 tarihinde, 2020C381 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi, Eğriazmak Mevki, 1293 ada 3, 4 ve 23 parsel no.lu gayrimenkullerin 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; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.02.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2979 no.lu ve 25.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2979 no.lu ve 25.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Tire ilçesi, Eğriazmak Mevki, 1293 ada 3, 4 ve 23 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında 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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

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 değerleme 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu, İbni Melek OSB Mahallesi, TOSBİ Yol 4 Sokak, No:29 Tire/ İzmir adresinde faaliyet gösteren Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

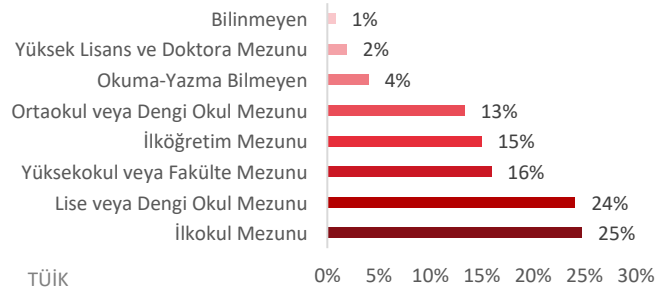
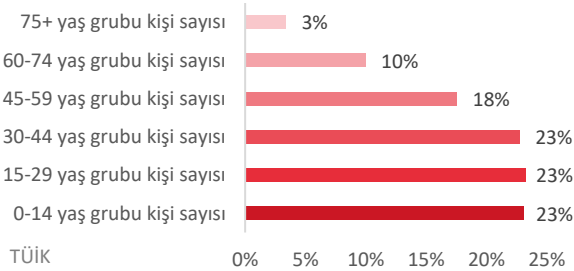
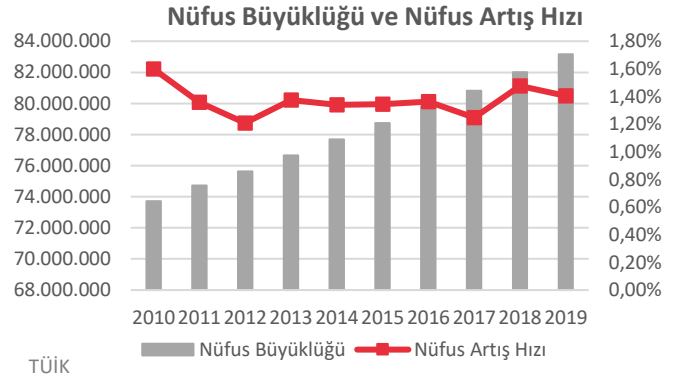
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

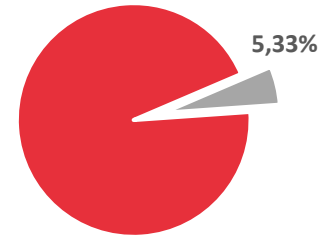
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 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.

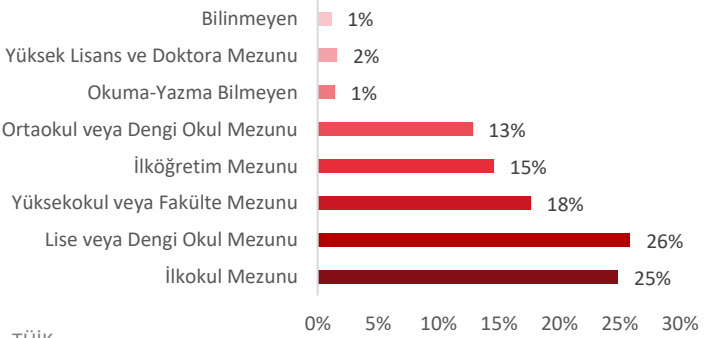
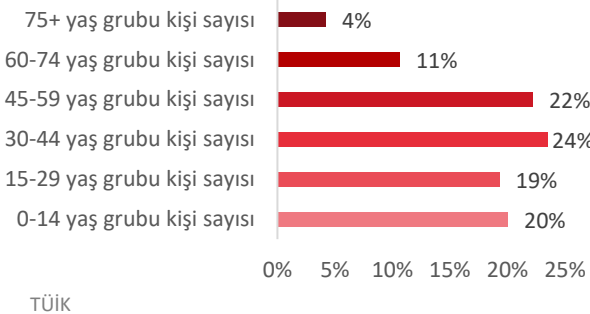


İzmir

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.



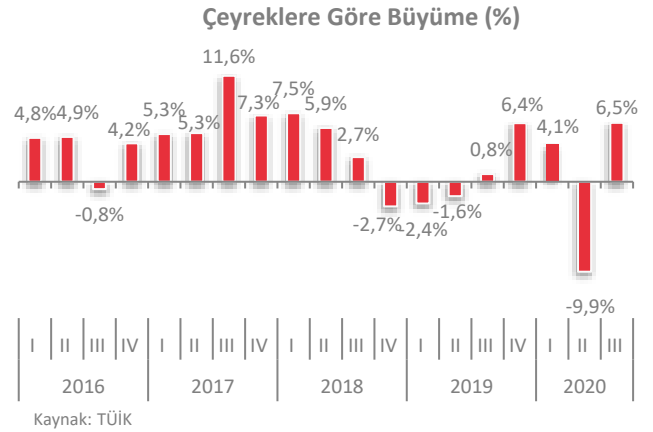
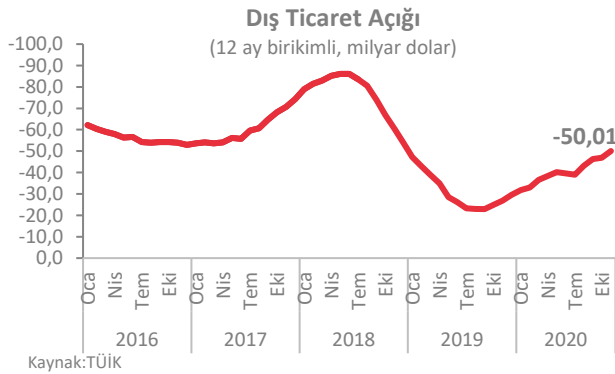
■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



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 ithalatta 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

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Tire
Mahallesi	Turan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eğriazmak
Ada No	1293
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.000,00 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

İli	İzmir
İlçesi	Tire
Mahallesi	Turan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eğriazmak
Ada No	1293
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.000,00 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

İli	İzmir
İlçesi	Tire
Mahallesi	Turan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eğriazmak
Ada No	1293
Parsel No	23
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bir Adet Betonarme Bir Adet Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	20.855,00 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 22.01.2020 tarih, saat 18:56 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre 1293 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmazlardan 1293 ada 4 ve 23 no.lu parseller üzerindeki takyidat kayıtları aşağıda belirtilmiştir.

1293 Ada 4 No.lu Parsel:

Şerhler Hanesinde;

- 4562 Sayılı OSB Kanunun 105 Maddesi'nin (Ç) Bendi gereğince geri alma hakkı şerhi bulunmaktadır. (24.06.2010 tarih ve 5942 yevmiye no)*

*Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 105. Madde;

OSB'den arsa tahsis ve satışı yapılanların spekülasyon yapmamaları ve beyan ettikleri sanayi tesislerini makul bir süre içinde kurmaları için OSB gerekli bütün tedbirleri alır ve sattığı parsellerin tapu kayıtlarına da "geri alım hakkı" şerhini koydurur. Arsa üzerinde, katılımcı tarafından kurulacağı önceden beyan olunan tesis işletmeye açılmadıkça geri alım hakkı şerhi tapu kayıtlarından kaldırılmaz.

1293 Ada 23 No.lu Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (26.09.2018 tarih ve 10362 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1293 ada 23 no.lu parselin tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin OSB'den uygunluk görüşü alınmasına yönelik beyan kaydı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1293 ada 4 no.lu parsel ile ilişkin 4562 Sayılı OSB Kanunun 105 Maddesi'nin (Ç) Bendi gereğince Geri Alma Hakkı şerhi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın üzerinde fabrika tesisi amaca uygun yönelik inşa edilmiş olup talep edildiğinde ilgili takyidatın kaldırılabilceği tespit edilmiştir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:56



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021221014181	20210122-1753-F03517	1418

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1293/3
Tasınmaz Kimlik No:	71585861	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/İlçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	EĞRİAZMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3382	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504377310	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-10-2019	-

1 / 2

						12167	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nIUR8gyaEXC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:56



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021221014181	20210122-1753-F03517	1418

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1293/4
Tasınmaz Kimlik No:	71585862	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/İlçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞRİAZMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3383	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504377311	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği	-

1 / 2

						17-10-2019 12167	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	4562 SAYILI OSB KANUNUN 105 MADDESİNİN (Ç) BENDİ GEREĞİNCE GERİ ALMA HAKKI ŞERHİ VARDIR	MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7515230) TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:8450000658	Tire - 24-06-2010 00:00 - 5942	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dVLL1NJe5op kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:55



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021221014181	20210122-1753-F03517	1418

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1293/23
Taşınmaz Kimlik No:	93946718	AT Yüzölçümü(m2):	20855.00
İl/İlçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞRİAZMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/4215	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ADET BETONARME BİR ADET PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504377308	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET	-	1/1	20855.00	20855.00	Tüzel Kişiliklerin	-

1 / 2

	ANONİM ŞİRKETİ V					Önvan Değişikliği 17-10-2019 12167	
--	------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tire - 26-09-2018 14:14 - 10362	

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

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



2 / 2

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

Değerleme konusu taşınmazlar; 17.10.2019 tarih ve 12167 yevmiye no.lu Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile “Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin 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 taşınmazların bulunduğu Tire OSB’de bulunan parseller sanayi alanı olarak planlanmıştır.

Tire Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 13.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Tire Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 25.08.2020

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal:1,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrik Nizam



TİRE ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ İZMİR



Tarih :24.12.2020
Sayı :2020/1219

MEDİTERA TIBBİ MALZ. SAN. ve TİC. A.Ş.

İlgi: 16.12.2020 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile istemiş olduğunuz, firmanızın bulunduğu 1293 ada 3, 4 ve 23 nolu parsellere ait güncel ve 25.08.2020 tarihinde yapılan Osb uygulama imar planı revizyonundan önceki yıllara ait imar durumları ekte sunulmuştur.

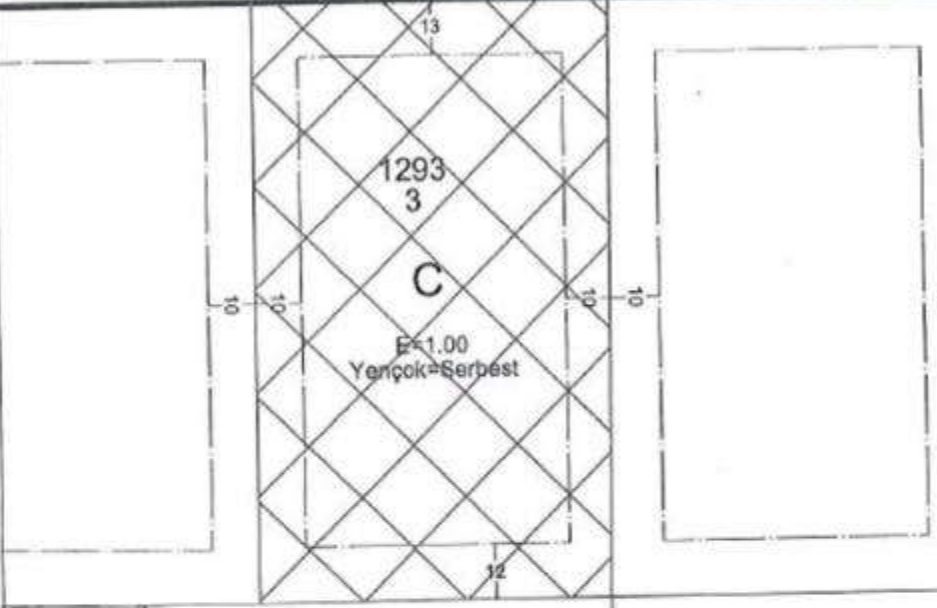
Bilgilerinizi rica ederiz.
Saygılarımızla,

D. Galip KILINÇ
Tire Organize Sanayi Bölgesi
Bölge Müdürü

Ek: İmar durumu (6 adet)

24.12.2020 A.TUZA
24.12.2020 O.DÜZTAŞ

İmzalemek OSB Mh. Tosbi Yol 1 Sk. No.17 35900 Tire/İZMİR Tel & Fax: 0232 513 50 10 - 513 50 11- 04-08-09
e-mail: info@tosbi.org.tr - www.tosbi.org.tr

İMAR DURUMU	
TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Sayı : 301	MALİK : MEDİTERA TIBBİ MALZEME SAN. VE TİC.A.Ş. ADRES : İBNİ MELEK OSB MAH. TOSBİ YOL 4 SOK. NO:29 35900 TİRE/İZMİR
	

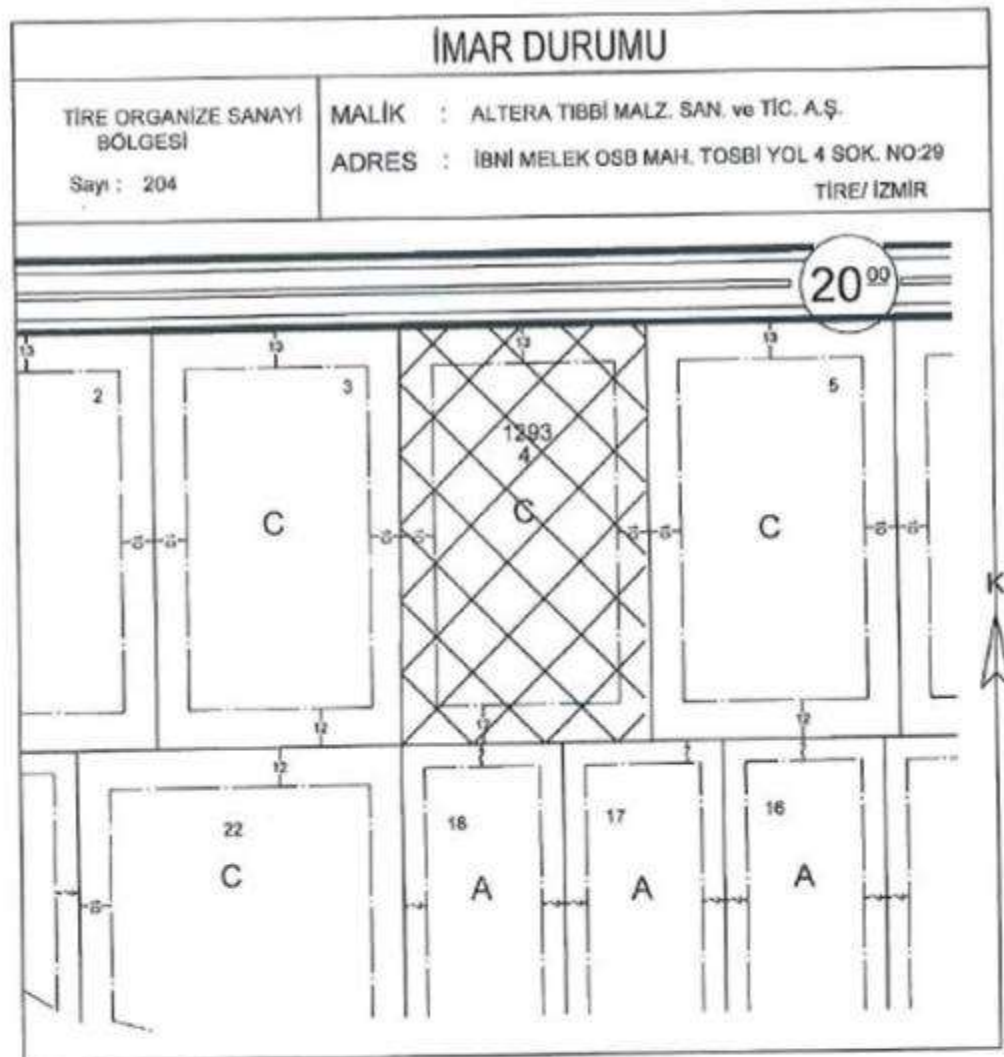
Emsal (K.A.K.S)=1.00	Ölçek :	1/2000	Yençok	H : Serbest		
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :			Ön çekme mesafesi	13.00 m		
İl	İZMİR		Yan çekme mesafesi	10.00 m		
İlçe	TİRE		Arka çekme mesafesi	12.00 m		
Mahalle	(TURAN) İBNİ MELEK OSB		Ön çevre yeşilli	3.00 m		
Tapu tahsis belgesi	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşilli	3.00 m
	32K2D	1293	3	10000	Arka çevre yeşilli	3.00 m

Yukarıda İmar durumu 4562 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri kanununa göre tanımlanmıştır. Bu İmar durumu ile yalnız proje çizilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak iddia edilemez.

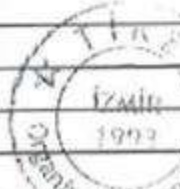
Harita-Kad. Teşhisi
Ali TUZA

TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Kontrol Mühendisi
Oğuz DEZİS

23.12.2020
Bölge Müdürü
Galip KILINÇ



Emsal (K.A.K.S)=0.70		Ölçek : 1/2000			
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :					
İl	İZMİR			Bina yüksekliği	H : Serbest
İlçe	TİRE			Ön çekme mesafesi	13.00 m
Mahalle	[TURAN] İBNİ MELEKÖSB			Yan çekme mesafesi	10.00 m
Tapu tahsis belgesi	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Arka çekme mesafesi
	32K2D	1293	4	10000	12.00 m
				Ön çevre yeşilli	3.00 m
				Yan çevre yeşilli	3.00 m
				Arka çevre yeşilli	3.00 m



Harita-Kart Teknikeri
Ali TUZA

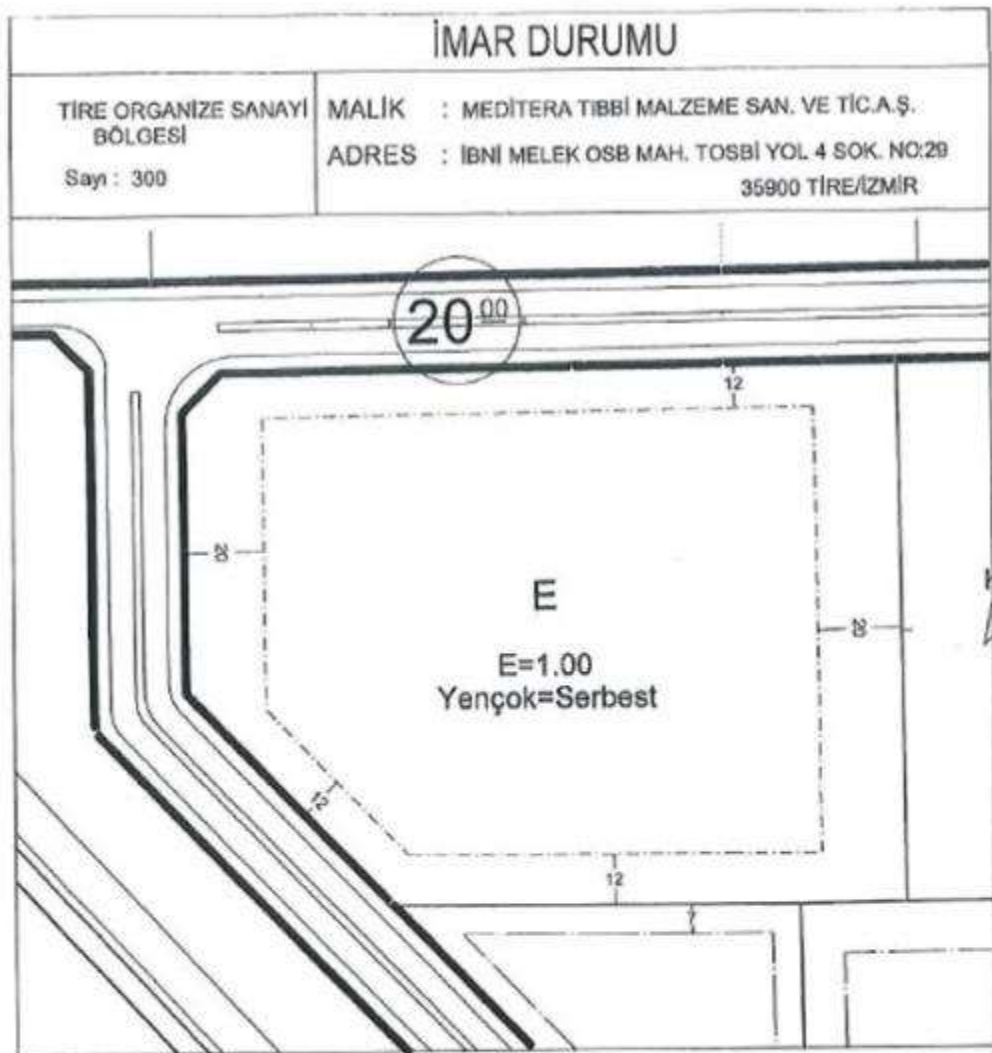


TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Kontrol Mühendisi
Baran POLAT



27.01.2016
Bölge Müdürü
Galip KILIÇ





EMSAL(K.A.K.S)=1.00		Ölçek : 1/...		Yençok	H : Sarımsal
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :				Ön çekme mesafesi	20.00 m
İl	İZMİR			Yan çekme mesafesi	12.00 m
İlçe	TİRE			Arka çekme mesafesi	20.00 m
Mahalle	TURAN (BENİMELEKOSB)			Ön çevre yeşili	5.00 m
Tapu tahsis belgesi	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşili
	32K-2D	1293	23	20.855	Arka çevre yeşili
					5.00 m

Yükenda İmar durumu 4502 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre tanımlanmıştır. Bu İmar durumu ile yalnız proje çizilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda nak iddia edilemez.

Harita-Kad, Teknikeri
Ali TUZA

TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Kontrol Mühürü
Oğuz DÜZTAŞ

23.12.2020
Bölge Müdürü
D. Galip KILINÇ

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

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma hakları E=0,70, H_{maks}: Serbest iken 25.08.2020 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli "Tire Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olan taşınmazlar için yapılaşma koşulları; Emsal:1,00, H_{maks}: Serbest olarak belirlenmiştir.

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

Tire Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 13.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1293 Ada 3 Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.01.2001		2.425,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.889,00 m ² İdari Bina: 536,00 m ²
Onaylı Mimari Proje	17.02.2004		2.572,08	İlave	Üretim: 694,20 m ² Diğer: 1.877,88 m ²
Yapı Ruhsatı	09.01.2001	2001/4	2.425,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.889,00 m ² İdari Bina: 536,00 m ²
Yapı Ruhsatı	17.02.2004	-	2.572,08	İlave	Üretim: 694,20 m ² Diğer: 1.877,88 m ²
Yapı Kullanım İzin B.	02.07.2002	2002/4	2.425,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.889,00 m ² İdari Bina: 536,00 m ²
Yapı Kullanım İzin B.	09.04.2005	2005/11	2.572,08	İlave	Üretim: 694,20 m ² Diğer: 1.877,88 m ²
Yapı Kayıt Belgesi	18.12.2018	87PFC3R8	200	Ticari	-

1293 Ada 4 Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	31.08.2012		5.087,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 4.565,00 m ² İdari Bina: 372,00 m ² Sığınak: 150,00 m ²
Yapı Ruhsatı	31.08.2012	2012/11	5.087,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 4.565,00 m ² İdari Bina: 372,00 m ² Sığınak: 150,00 m ²
Yapı Kullanım İzin B.	15.08.2013	2013/17	5.087,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 4.565,00 m ² İdari Bina: 372,00 m ² Sığınak: 150,00 m ²
Yapı Kayıt Belgesi*	18.12.2018	YC18US2M	260,00	Ticari	-
Yapı Kayıt Belgesi	18.12.2018	VYUPJ77V	240,00	Ticari	-

*Söz konusu yapı kayıt belgesi bina içi ekleme olduğu için yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslarına göre minimum 1.000 m² olarak alınması gerektiğinden dolayı değerlendirilmesinde dikkate alınmamıştır.

1293 Ada 23 Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	08.01.2004		2.557,30	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 2.557,30 m ²
Onaylı Mimari Proje	07.10.2013		2.179,00	İlave	Üretim: 2.127,00 m ² Sığınak 52,00 m ²
Yapı Ruhsatı	08.01.2004	2004/18	2.557,30	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 2.557,30 m ²
Yapı Ruhsatı	07.10.2013	2013/8	2.179,00	İlave	Üretim: 2.127,00 m ² Sığınak 52,00 m ²
Yapı Kullanım İzin B.	11.04.2005	2005/12	2.557,30	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 2.557,30 m ²
Yapı Kullanım İzin B.	03.11.2014	2014/5	2.179,00	İlave	Üretim: 2.127,00 m ² Sığınak 52,00 m ²
Yapı Kayıt Belgesi	18.12.2018	E1RL165V	150	Ticari	-

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1293 ada 3 no.lu parselin üzerinde yer alan 2.425,00 m² büyüklüğündeki fabrika binası, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Girne Mahallesi, Bahriye Uçok Bulvarı, No:4/1 Karşıyaka/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Demir Denetim Yapı Denetim Hizmetleri TİC. LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu 1293 ada 3 no.lu parselin üzerinde yer alan 2.572,08 m² büyüklüğündeki fabrika binası, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Merkez Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarı, No:17, Kat:1 Kuşadası/AYDIN adresinde faaliyet gösteren Adayapı Denetim Hizmetleri TİC. LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu 1293 ada 4 no.lu parselin üzerinde yer alan 5.087,00 m² büyüklüğündeki fabrika binası, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yenişehir Mahallesi, 1203/11 Sokak, No:3/410 Konak/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Rehber Yapı Denetim Hizmetleri TİC. LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu 1293 ada 23 no.lu parselin üzerinde yer alan 2.557,30 m² büyüklüğündeki fabrika binası, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Merkez Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarı, No:17, Kat:1 Kuşadası/AYDIN adresinde faaliyet gösteren Adayapı Denetim Hizmetleri TİC. LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu 1293 ada 23 no.lu parselin üzerinde yer alan 2.179,00 m² büyüklüğündeki fabrika binası, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yenişehir Mahallesi, 1203/11 Sokak, No:3/410 Konak/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Rehber Yapı Denetim Hizmetleri TİC. LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar, onaylı mimari proje yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine sahip olup 1293 ada 24 nolu parsel cins tashihi işlemlerini tamamlayarak yasal sürecini tamamlamıştır. 1293 ada 4 parselde bulunan ve yasal evraklarına aykırı şekilde inşa edilen arge merkezinin yasal hale getirilmesi akabinde, 1293 ada 3 parsel ise cins tashihi yapıtması akabinde söz konusu parseller yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait imar arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İbni Melek OSB Mahallesi, TOSBİ Yol 4. Sokak, No:29,31 & 33 Tire / İZMİR

Türkiye'nin en verimli ovalarından birinde bulunan bölge tarımsal ve hayvancılık alanlarında sahip olduğu potansiyel ile hammadde temininde kolaylık ve avantajlar sağlamaktadır. Cam, plastik, seramik ve çelik sanayiine hammadde üreten bir bölgenin merkezinde bulunan OSB, bu sektöre sağlanacak hammaddelerin, mevcut demiryolu yükleme istasyonu ile kolay ve ucuza taşınmasını sağlamaktadır. Bölgede bulunan mesleki eğitim kurumları, ab fonları ile desteklenen yaşamboyu öğrenme programları ve megep projesinde pilot bölge seçilmiş olması nedeniyle bölge yetişmiş insan gücü potansiyeli konusunda diğer bölgeler arasında önemli bir farka sahiptir.

Taşınmazlara ulaşım özel ve toplu ulaşım araçlarıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlar, Tire ilçe merkezine 5 km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazlara yakın konumda OSB Müdürlüğü, OSB Arıtma Tesisi, Barem Ambalaj, Pehlivanoglu depoları ve orta ölçekli fabrikalar ile depo alanları yer almaktadır.

Taşınmazlar, OSB Müdürlüğüne ~0,6 km, Tire ilçe merkezine ~5,0 km, Torbalı ilçe merkezine yaklaşık ~38 km, Adnan Menderes Havaalanı ise ~64,50 km. mesafededir. Taşınmazlar, İzmir-Ödemiş Yoluna yakın konumda yer almasından dolayı ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Tire OSB Müdürlüğü	0,6 km
Tire İlçe Merkezi	5,00 km
Torbalı İlçe Merkezi	38,0 km
Adnan Menderes Havalimanı	64,50 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

1293 Ada 3 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi'nde, Tire Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde konumlu olan 1293 ada 3 no.lu parseldir.

1293 ada 3 no.lu parselin kadastral paftasında ve aplikasyon krokisinde yapılan ölçümlere göre kuzey cephesinde yer alan TOSBİ Yol 4 Sokaka yaklaşık 76 m cephesi bulunmakta olup güney cephesinde 1293 ada 22 no.lu parsel, batı cephesinde 1293 ada 23 no.lu parsel ve doğu cephesinde 1293 ada 4 no.lu parsel bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi yaklaşık 412 metre, alanı ise 10.000,00 m² dir. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen şekline sahip olup ara parsel konumludur. Taşınmaz topoğrafik bakımdan düz bir yapıya sahiptir. Tire Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelere ve müşteriden temin edilen yapı kayıt belgelerine göre 1293 ada 3 no.lu parselin üzerinde 4.461,08 m² büyüklüğünde fabrika üretim alanı, üretim binasının kuzeyinde 536,00 m² büyüklüğünde idari bina ve 200 m² kafe alanı olmak üzere toplam 5.197,08 m² toplam kapalı alan bulunmaktadır.

Parselin etrafında toplam yaklaşık 400 m² büyüklüğünde beton duvar üzeri tel çit bulunmakta olup parsel üzerinde yaklaşık 5.000 m² büyüklüğünde sıkılaştırılmış saha betonu bulunmaktadır. Parselin güneyinde çekme mesafeleri içinde atölye ve yemekhane binası bulunmakta olup çekme mesafeleri içinde yer almasından dolayı değerleme kapsamına dahil edilmemiştir.

Fabrika Alanı

Tire Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projelere göre fabrika binası tek bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın yer tespiti sırasında yapılan ölçümler, mimari projeleri ile uyumlu olup fabrika binasında toplam 4.461,08 m² kapalı alan bulunmaktadır. Fabrika binası zemin kattan ve 2 bölümden oluşmakta olup 1.889 m² büyüklüğünde olan bölümü 7,00 m yükseklikte, 2.572,08 m² büyüklüğünde olan ek fabrika bölümü 5,30 m yükseklikte betonarme tarzında inşa edilmiştir. Çatı bölümleri betonarme taşıyıcı sistem üzeri sandviç panel kaplamadır. Taşınmazın dış cephesi plastik boyalı olup duvarlar sandviç paneldir. Zeminler 1 m derinliğinde beton kaplı olup üretim bölümlerinde epoksi kaplıdır. Aydınlatma sanayi tipi spot aydınlatma ve florasan aydınlatmadır. Taşınmazın yangın söndürme ve havalandırma sistemi bulunmakta olup iyi kalitede işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

Ayrıca fabrika binasının güneyinde mahalinde yapılan incelemelere ve yapı kayıt belgesine göre 200 m² alana sahip kafe hacmi bulunmaktadır.

İdari Bina

Tire Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projelere göre zemin ve 1 normal kattan olmak üzere toplam 536,00 m² alana sahiptir. Taşınmazın zemin katında giriş holü, soyunma odaları, 1 normal katta ofis odaları odaları yer almaktadır. İdari Bina betonarme karkas cinsinde inşa edilmiş olup girişi cam ve alüminyum giydirme kaplıdır. İdari binanın mevcut durum kullanımı ile mimari proje alanı ile uyumludur. İdari bina içerisinde zeminleri normal katında granit kaplı, duvarları sıvalı saten boyalıdır. Taşınmazın iç kapı ve pencere doğramaları ahşap Amerikan panel doğramadır. Taşınmaz iyi kalitede işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.



1293 Ada 4 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi'nde, Tire Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde konumlu olan 1293 ada 4 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 1293 ada 4 no.lu parselin kadastral paftasında ve aplikasyon krokisinde yapılan ölçümlere göre kuzey cephesinde yer alan TOSBİ Yol 4 Sokaka yaklaşık 76 m cephesi bulunmakta olup güney cephesinde 1293 ada 18 ve 17 no.lu parseller, batı cephesinde 1293 ada 3 no.lu parsel ve doğu cephesinde 1293 ada 5 no.lu parsel bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi yaklaşık 412 metre, alanı ise 10.000,00 m² dir. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen şekline sahip olup ara parsel konumundadır. Taşınmaz topoğrafik bakımdan düz bir yapıya sahiptir. Tire Organize Sanayi Bölgesinde yapılan incelemelere ve müşteriden temin edilen yapı kayıt belgelerine göre 1293 ada 4 no.lu parselin üzerinde 4.565,00 m² büyüklüğünde fabrika üretim alanı, üretim binasının kuzeyinde 372,00 m² büyüklüğünde idari bina, fabrika binasının zemin katında 150,00 m² büyüklüğünde sığınak ve 240 m² çamaşırhane olmak üzere toplam 5.327,00 m² kapalı alan bulunmaktadır.

Parselin etrafında toplam yaklaşık 300 m² büyüklüğünde beton duvar üzeri tel çit bulunmakta olup parsel üzerinde yaklaşık 5.000 m² büyüklüğünde sıkılaştırılmış saha betonu bulunmaktadır. Parselin güneyinde çekme mesafeleri içinde atölye bulunmakta olup çekme mesafeleri içinde yer almasından dolayı mevcut durum değerinde belirtilmemiştir.

Fabrika Alanı

Tire Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projelere göre fabrika binası tek bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın yer tespiti sırasında yapılan ölçümler, mimari projeleri ile uyumlu olup toplam 4.565,00 m² kapalı alan bulunmaktadır. Fabrika binası zemin kattan oluşmakta olup toplam 10,50 m yükseklikte betonarme cinsinde inşa edilmiştir. Çatı bölümleri betonarme taşıyıcı sistem üzeri sandviç panel

kaplamadır. Taşınmazın dış cephesi plastik boyalı olup duvarlar sandviç paneldir. Zeminler 1 m derinliğinde beton kaplı olup üretim bölümlerinde epoksi kaplıdır. Aydınlatma sanayi tipi spot aydınlatma ve florasen aydınlatmadır. Taşınmazın yangın söndürme ve havalandırma sistemi bulunmakta olup iyi kalitede işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

İdari Bina

Tire Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projelere göre 1 normal kattan oluşmak üzere toplam 372,00 m² alana sahiptir. Taşınmazın 1.normal katta ofis odaları yer almaktadır. İdari Bina betonarme karkas cinsinde inşa edilmiş olup girişi cam ve alüminyum giydirme kaplıdır. İdari binanın içine yapı kayıt belgesi alınmış 260 m2 alanlı arge merkezi inşa edilmiş olup söz konusu yapı kayıt belgesi bina içi eklemeye olduğu için yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslarına göre minimum 1.000 m² olarak alınması gerektiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. İdari bina içerisinde zeminleri normal katında granir kaplı duvarları sıvalı saten boyalıdır. Taşınmazın iç kapı ve pencere doğramaları ahşap Amerikan panel doğramadır. Taşınmaz iyi kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.



1293 Ada 23 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi'nde, Tire Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde konumlu olan 1293 ada 4 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 1293 ada 23 no.lu parselin kadastral paftasında ve aplikasyon krokisinde yapılan ölçümlere göre kuzey cephesinde yer alan TOSBİ Yol 4 Sokaka yaklaşık 161 m, batı cephesinde yer alan TOSBİ Caddesi'ne yaklaşık 133 m cephesi bulunmakta olup güney cephesinde 1293 ada 22 ve 21 no.lu parseller ve doğu cephesinde 1293 ada 3 no.lu parsel bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi yaklaşık 527 metre, alanı ise 20.855,00 m² dir. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak yaklaşık yamuk şekline sahip olup köşe

parsel konumundadır. Taşınmaz topoğrafik bakımdan düz bir yapıya sahiptir. Tire Organize Sanayi Bölgesinde yapılan incelemelere ve müşteriden temin edilen yapı kayıt belgelerine göre 1293 ada 23 no.lu parselin üzerinde 4.736,30 m² büyüklüğünde fabrika üretim alanı ve 150 m² mutfak binası bulunmaktadır. Parsel yasal durumda toplam 4.886,30 m² brüt alana sahiptir.

Parselin etrafında toplam yaklaşık 600 m² büyüklüğünde beton duvar üzeri tel çit bulunmakta olup parsel üzerinde yaklaşık 5.000 m² büyüklüğünde sıkılaştırılmış saha betonu bulunmaktadır.

Fabrika Alanı

Tire Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projelere göre fabrika binası tek bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın yer tespiti sırasında yapılan ölçümlere göre fabrika binası mimari projesi uyumlu durumdadır. Yapıda toplam 4.736,30 m² kapalı alan bulunmaktadır. Fabrika binası zemin kattan ve 2 bölümden oluşmakta olup 2.557,30 m² büyüklüğünde olan bölümü 5,30 m yükseklikte, 2.179,00 m² büyüklüğünde olan fabrika bölümü 8,60 m yükseklikte betonarme cinsinde inşa edilmiştir. Çatı bölümleri betonarme taşıyıcı sistem üzeri sandviç panel kaplamadır. Taşınmazın dış cephesi plastik boyalı olup duvarlar sandivç paneldir. Zeminler 1 m derinliğinde beton kaplı olup üretim bölümlerinde epoksi kaplıdır. Aydınlatma sanayi tipi spot aydınlatma ve florasan aydınlatmadır. Taşınmazın yangın söndürme ve havalandırma sistemi bulunmakta olup iyi kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

Fabrika binasının güneyinde 150 m² mutfak alanı bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiştir. Bina tek kattan oluşmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Fabrika Binası: 1293 Ada 3 No.lu Parsel

İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Gayrimenkulün Kat Adedi	1 (7,00 m, 5,30 m)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.197,08 m ²
Yaşı	~18, ~15,
Dış Cephe	Plastik Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Fabrika Binası: 1293 Ada 4 No.lu Parsel

İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Gayrimenkulün Kat Adedi	1 (10,50 m)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.327,00 m ²
Yaşı	~7
Dış Cephe	Plastik Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Fabrika Binası: 1293 Ada 23 No.lu Parsel

İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Gayrimenkulün Kat Adedi	1 (8,60 m.; 5,30 m.)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.886,30 m ²
Yaşı	~7, ~16,
Dış Cephe	Plastik Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

1293 Ada 3 No.lu Parsel

Kullanım Amacı	Fabrika Binası – (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.197,02 m ² (Toplam bina brütü)
Zemin	Beton-Epoksi
Duvar	Sandivç Panel
Tavan	Sandivç Panel
Aydınlatma	Floresan Spot aydınlatma

1293 Ada 4 No.lu Parsel

Kullanım Amacı	Fabrika Binası – (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.327,00m ² (Toplam bina brütü)
Zemin	Beton-Epoksi
Duvar	Sandivç Panel
Tavan	Sandivç Panel
Aydınlatma	Floresan Spot aydınlatma

1293 Ada 23 No.lu Parsel

Kullanım Amacı	Fabrika Binası – (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	4.886,30 m ² (Toplam bina brütü)
Zemin	Beton-Epoksi
Duvar	Sandivç Panel
Tavan	Sandivç Panel
Aydınlatma	Floresan Spot aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, 1293 ada 4 parselde yasal evraklarına aykırı durumda inşa edilen arge merkezi bulunmaktadır. 1293 ada 3 parsel ve 23 no.lu parseller yasal evrakları ile uyumlu durumdadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda, 1293 ada 4 parselde bulunan arge merkezi, bina içine alan eklemesi yapılarak yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiştir. Arge merkezi bina içi ekleme olduğu için yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslarına göre minimum 1.000 m² olarak alınması gerektiğinden dolayı söz konusu aykırılıklara yönelik 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı bölgenin sanayi potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti iyi düzeydedir.
- Taşınmazlara konumlu olduğu Tire OSB bölgesine; toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlar Tire OSB içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar iyi kalitede inşa edilmiştir.
- Taşınmazların üzerinde bulunan yapılara ait Yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır..

- ZAYIF YANLAR

- 1293 ada 4 parselde yasal evraklarına aykırı inşa edilmiş kısımlar bulunmaktadır.
- 260 m² Arge Merkezi için yapı kayıt belgesi alınmış olsa da söz konusu yapı bina içi ekleme olduğundan dolayı ilgili yönetmeliklere göre 1.000 m² olarak alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu parsel Tire OSB, sanayi faaliyetlerine yönelik gelişim göstermektedir.

✗ TEHDİTLER

- 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

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

Pazaryaklaşımında 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 belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizine Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazların üzerinde fabrika binası olması 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 potansiyeli dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satılık

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	Tire OSB Müdürlüğü	Tire OSB sınırları içinde	Sanayi	E=1,00	6 Ay Önce Satılmış	10.000	2.500.000	250	* Yüz ölçümü benzerdir. *6 ay önce tahsis edilmiştir.
2	0 (532) 061 70 40 Remax Pier	Tire OSB sınırları içinde	Sanayi	E=1,00	Satılık	85.000	23.000.000	270	* Yüz ölçümü daha büyüktür.
3	0 (542) 233 21 21 Tire Bahar Emlak	TOKİ Mahallesinde Ana yola Cepheli	Sanayi	E=0,40	Satılık	10.997	2.750.000	250	* Yüz ölçümü benzerdir. *Daha dezavantajlı imar koşuluna sahiptir. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Konumu daha avantajlıdır.
4	0 (542) 233 21 21 Tire Bahar Emlak	Tire OSB sınırları içinde	Sanayi	E=1,00	8 Ay Önce Satılmış	5.000	1.350.000	270	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *8 ay önce satılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de bütün parsellerin satıldığı, en son yapılan satışlar ve OSB bölgesine yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüzölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 280-300.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi –Arsa



Fabrika Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira/Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	0 (505) 583 12 52 ColdWELL Gayrimenkul	Tire OSB	Fabrika	Kiralık	2.700	27.000	10	* Tek katlı bir fabrika binasıdır. *11.665 m ² arsa üzerinde 2.700 m ² kapalı kullanım alanı vardır. *Emsal hakkı kullanılmamış alanları bulunmaktadır. *Kira bedeli üzerin pazarlık payı bulunmaktadır.
2	0 (533) 035 93 59 Eren Emlak	Tire OSB	Fabrika	Kiralanmış 2 Sene önce	3.500	28.000	8	*Emsal taşınmaz 2 yıl önce kiralanmıştır. *Brüt alanı daha küçüktür.
3	0 (533) 035 93 59 Eren Emlak	Tire OSB	Fabrika	Kiralanmış 2 Sene önce	5.000	35.000	7	*Emsal taşınmaz 2 yıl önce kiralanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede ve benzer OSB'lerinde 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 taşınmazların kira birim m²değerinin 8-9 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi – Kiralık Fabrika



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU / ARSA					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL /m ²)	250	270	250	270
	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	5%	0%	5%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	25%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	15%	0%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		276	311	328	270

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU / FABRİKA				
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10,00	8,00	7,00
	Pazarlık Payı	-10%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	20%	20%
	Konum	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	8,00	9,00	8,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1293 ada 3 parsel	10.000,00	300,00	3.000.000
1293 ada 4 parsel	10.000,00	300,00	3.000.000
1293 ada 23 parsel	20.855,00	300,00	6.255.000
TOPLAM DEĞERİ			12.255.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Torbalı	Prefabrik Betonarme	2020	5.000 m ²	1.600 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Prefabrik Betonarme	2020	10.000 m ²	1.500 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara 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)
1293 ada 3 parsel	10.000,00	300,00	3.000.000
1293 ada 4 parsel	10.000,00	300,00	3.000.000
1293 ada 23 parsel	20.855,00	300,00	6.255.000
TOPLAM DEĞERİ			12.255.000

BİNA DEĞERİ 1293 ADA 3 PARSEL				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	4.461,08	1.250	20%	4.461.080,00
İdari Bina	536	1.600	20%	686.080,00
Kafe Binası	200	900	10%	162.000,00
TOPLAM DEĞERİ				5.309.160,00

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER 1923 ADA 3 PARSEL

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton saha	5000	100	500.000
Tel çit	525	50	26.250
Beton Duvarı	400	250	100.000
TOPLAM DEĞERİ			626.250

BİNA DEĞERİ 1923 ADA 4 PARSEL

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	4.565	1.250	5%	5.420.937,50
İdari Bina	372	2.000	5%	706.800,00
Sığınak	150	1.100	5%	156.750,00
Çamaşırhane	240	900	5%	205.200,00
TOPLAM DEĞERİ				6.489.687,50

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER 1923 ADA 4 PARSEL

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton saha	5000	100	500.000
Tel çit	525	50	26.250
Beton Duvarı	300	250	75.000
TOPLAM DEĞERİ			601.250

BİNA DEĞERİ 1923 ADA 23 PARSEL

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	4.736	1250	10%	5.328.337,50
Mutfak Binası	150	900	10%	121.500,00
TOPLAM DEĞERİ				5.449.837,50

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER 1923 ADA 23 PARSEL

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton saha	5000	100	500.000
Tel çit	600	50	30.000
Beton Duvarı	600	250	150.000
TOPLAM DEĞERİ			680.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Arsa Değeri	12.255.000 TL
Bina Değeri	17.248.685 TL
Harici Müteferrik İşler	1.907.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	31.411.185 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	31.410.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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

- Tire OSB’de yer alan 2.665 m² alanlı fabrika, 6.750.000 TL fiyat ile satılık ve aylık 27.000 TL bedelle kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 27.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.750.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Tire OSB’de yer alan 5.000 m² alanlı fabrika, 10.000.000 TL fiyat ile satılık ve sahibi tarafından aylık 50.000 TL bedelle kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 50.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

- Tire OSB’de yer alan 3.000 m² alanlı fabrika, 6.500.000 TL fiyat ile satılık ve sahibi tarafından aylık 32.000 TL bedelle kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 32.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.500.000 \text{ TL} = 0,060$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 8-9 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden 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 Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1293/3	5.197,08	8	41.576,64	6,00%	8.315.000
1293/4	5.327,00	8	42.616,00	6,00%	8.525.000
1293/23	4.886,30	8	39.090,40	6,00%	7.820.000
TOPLAM DEĞERİ					24.660.000

*Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığından dolayı gelir yaklaşımı ile maliyet yaklaşımına göre takdir edilen değerler arasında fark bulunmaktadır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.5 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 taşınmazlar 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 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

Taşınmazlar, onaylı mimari proje yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine sahip olup 1293 ada 24 nolu parsel cins tashihi işlemlerini tamamlayarak yasal sürecini tamamlamıştır. 1293 ada 4 parselde bulunan ve yasal evraklarına aykırı şekilde inşa edilen arge merkezinin yasal hale getirilmesi akabinde, 1293 ada 3 parsel ise cins tashihi yaptırması akabinde söz konusu parseller yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1293 ada 23 no.lu parselin tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin OSB'den uygunluk görüşü alınmasına yönelik beyan kaydı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1293 ada 4 no.lu parsel ile ilişkin 4562 Sayılı OSB Kanunun 105 Maddesi'nin (Ç) Bendi gereğince Geri Alma Hakkı şerhi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın üzerinde fabrika tesisi amaca uygun yönelik inşa edilmiş olup talep edildiğinde ilgili takyidatın kaldırılabilmesi tespit edilmiştir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine yönelik herhangi kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde sanayi tesisi bulunmaktadır.

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 taşınmazlar 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	Yasal Durum Değeri (TL)
Maliyet Yaklaşımı	31.410.000
Gelir Yaklaşımı	24.660.000

*Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığından dolayı gelir yaklaşımı ile maliyet yaklaşımına göre takdir edilen değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bu değerleme çalışmasında, konu taşınmazların üzerinde fabrika binası olması 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 potansiyeli dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca arsaların bedelinin belirlenmesi amacıyla kullanılmıştır.

Parsellerin yapılaşma hakkının tamamını kullanmaması sebebiyle gelir yaklaşımı ile bulunan değerler pazar değerini yansıtmadığı kanaatine varılmıştır.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.410.000.-TL	Otuzbirmilyondörtüyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.063.800.-TL	Otuzyedimilyonaltmışüçbinsekizyüz-TL

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 Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durum Belgesi
4	Vaziyet Planı & Projeler
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Yapı Kayıt Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

İl		İzmir		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		Tire					
Mahallesi		Turan					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		Egriazmak					
Sahib Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		32.K.			ha	m ²	din ²
Önvan Tashihi		11.d	293	3	-1-	0000	00
Nizeliği		Arsa.					
Sınırı		Paftasındadır.					
Edirne Babası		İşbu gayrimenkul ALTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, bu kezre Tire Ticaret Sicil Memurluğunun 12/10/2005 tarih, 721 sayılı yazısına istinaden taşınmazın maliki şirketin 16/5 2005 tarih, 2005/3 sayılı ortaklar kurulu kararı ve * I.C. İzmir 4. Asliye Ticaret Mahkemesinin 6/6/2005 tarih, 2005/255-345 esas-karar sayılı kararı ve T.T.K. nun 152.maddesi hükümlerine göre şirketin nev'i değişikliği ile Limited şirketten Anonim Şirkete dönüştürülmüş olup, şirketin ünvanı ALTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş. olarak tashihan tescil edildi.					
Sahibi		ALTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Girdisi		Yevmiye No.	GİR No.	Sahife No.	Öne No.	Tarihi	Girdisi
GİR No.		4904	35	3382		13/10/2005	GİR No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TİRE					
Mahallesi	TURAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	DOĞRAZMAK					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	12-K-3-D	1293	4	ha	m ²	dcm ²
Niteliği				Prefabrik Fabrika Binası ve Arsa		
Sınırı				Plasandaj		
				Zemin Sınırı No : 7158562		
Evlilik Sınırı				Diğer Cins Değişiklikleri, İşlevsizlik		
Sahibi				ALTERA TİBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tan		
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdi
Cilt No.	6633	15	3383		21/08/2013	Cilt No.
Sahife No.	 NOT : * Mühürde yer alan Tarih ile belgeyi onaylayan kurumun onay tarihi aynıdır. * Tarihçe Kurumu tarafından belgeyi onaylayan kurumun onay tarihi ile belgenin onay tarihi aynıdır.				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	

Ö.M.D. Başm. İpt. Mkt.

Döner Geriye İhtisastanlarca bozulanlar.

129

1.500 TL'ye belgelenmiştir 02.10.2018

İl		İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		TİRE					
Mahallesi		TURAN					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		EĞRİAZMAK					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1,00		22-K-3-D	1293	23	ha	m ²	dm ²
					20.855,00 m ²		
Nitelik		BİR ADET BETONARME BİR ADET PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSA					
Sınır		Planındadır					
Edinme Sebebi		Ticaret MERTSEL SİZZA DEPOLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ALTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tıbbi Ekipmanlar Çıkarım Değişikliği ile alınmıştır.					
Sahibi		ALTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih							
Güzel		Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cilt No.		10383	43	4315		26/09/2018	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

D.M.O. Başın İlg. M.S. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Sayı No 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:56



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021221014181	20210122-1753-F03517	1418

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1293/3
Taşınmaz Kimlik No:	71585861	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/İlçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞRİAZMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3382	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504377310	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-10-2019	

1 / 2

						12167	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nIUR8gyaEXC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:56



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021221014181	20210122-1753-F03517	1418

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1293/4
Taşınmaz Kimlik No:	71585862	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/ilçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞRİAZMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3383	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504377311	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	-

1 / 2

						17-10-2019 12167	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh.	4562 SAYILI OSB KANUNUN 105 MADDESİNİN (Ç) BENDİ GEREĞİNCE GERİ ALMA HAKKI ŞERHİ VARDIR	MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7515230) TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:8450000658	Tire - 24-06-2010 00:00 - 5942	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dVLL1NJe5op kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:55



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021221014181	20210122-1753-F03517	1418

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1293/23
Taşınmaz Kimlik No:	93946718	AT Yüzölçümü(m2):	20855.00
İl/İlçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞRİAZMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/4215	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ADET BETONARME BİR ADET PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504377308	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET	-	1/1	20855.00	20855.00	Tüzel Kişiliklerin	-

1 / 2

	ANONİM ŞİRKETİ V					Önvan Değişikliği 17-10-2019 12167	
--	------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tire - 26-09-2018 14:14 - 10362	

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

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



2 / 2

Ek 3: İmar Durum Belgesi



TİRE ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ İZMİR



Tarih :24.12.2020
Sayı :2020/1219

MEDİTERA TIBBİ MALZ. SAN. ve TİC. A.Ş.

İlg: 16.12.2020 tarihli dilekçeniz.

İlg dilekçeniz ile istemiş olduğunuz, firmanızın bulunduğu 1293 ada 3, 4 ve 23 nolu parsellere ait güncel ve 25.08.2020 tarihinde yapılan Osb uygulama imar planı revizyonundan önceki yıllara ait imar durumları ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi rica ederiz.
Saygılarımızla,

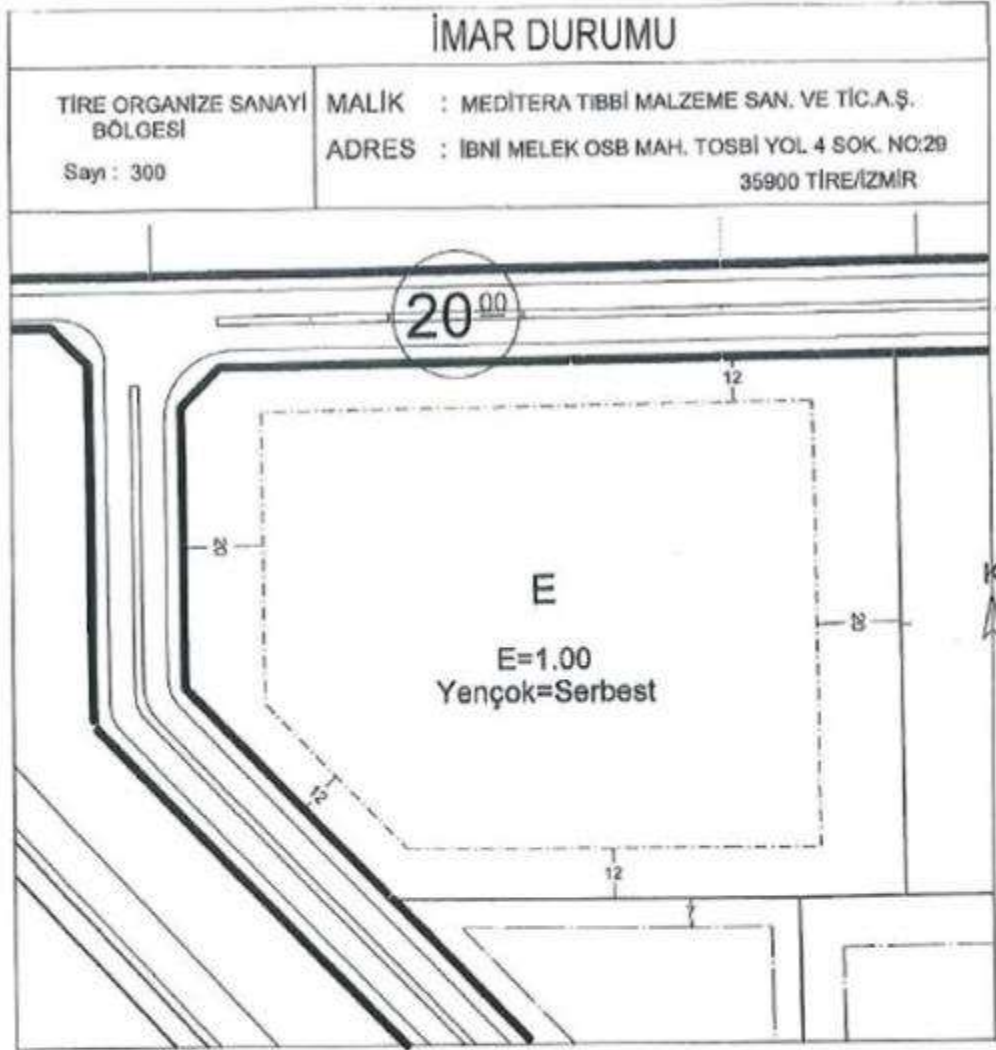
D. Galip KILINÇ
Tire Organize Sanayi Bölgesi
Bölge Müdürü

Ek: İmar durumu (6 adet)

24.12.2020 A.TUZA

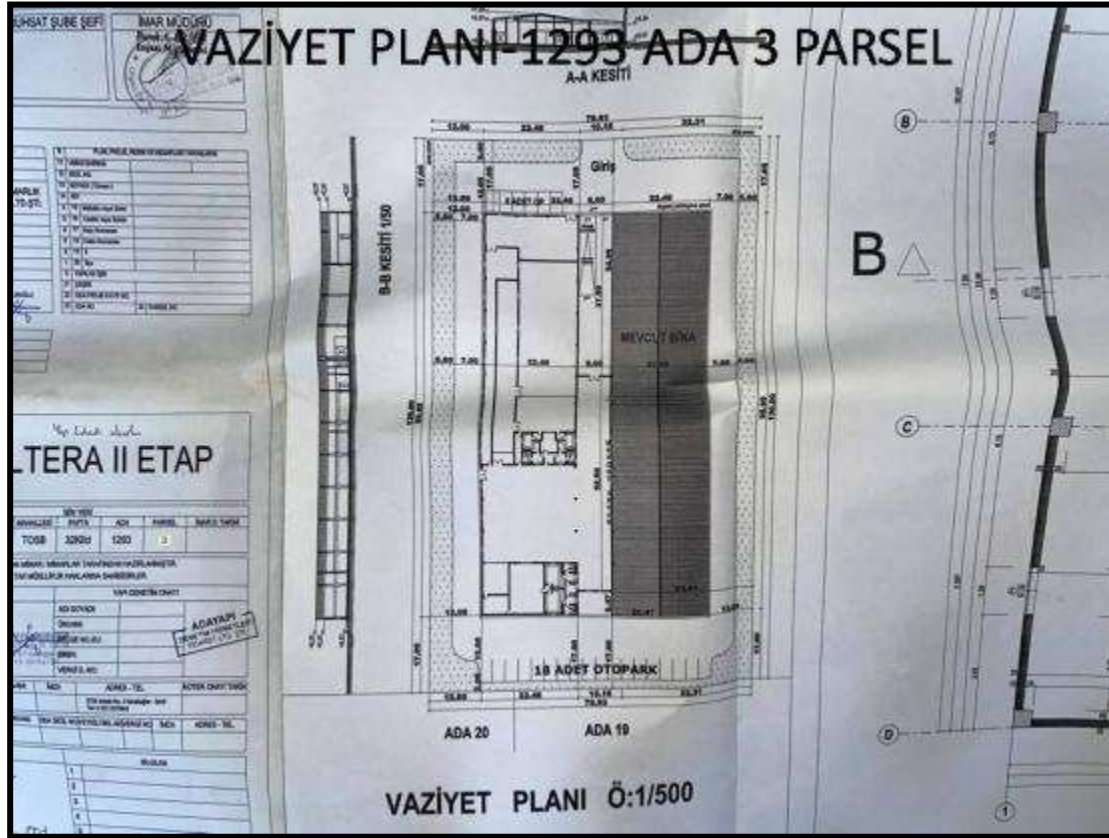
24.12.2020 O.DÜZTAŞ

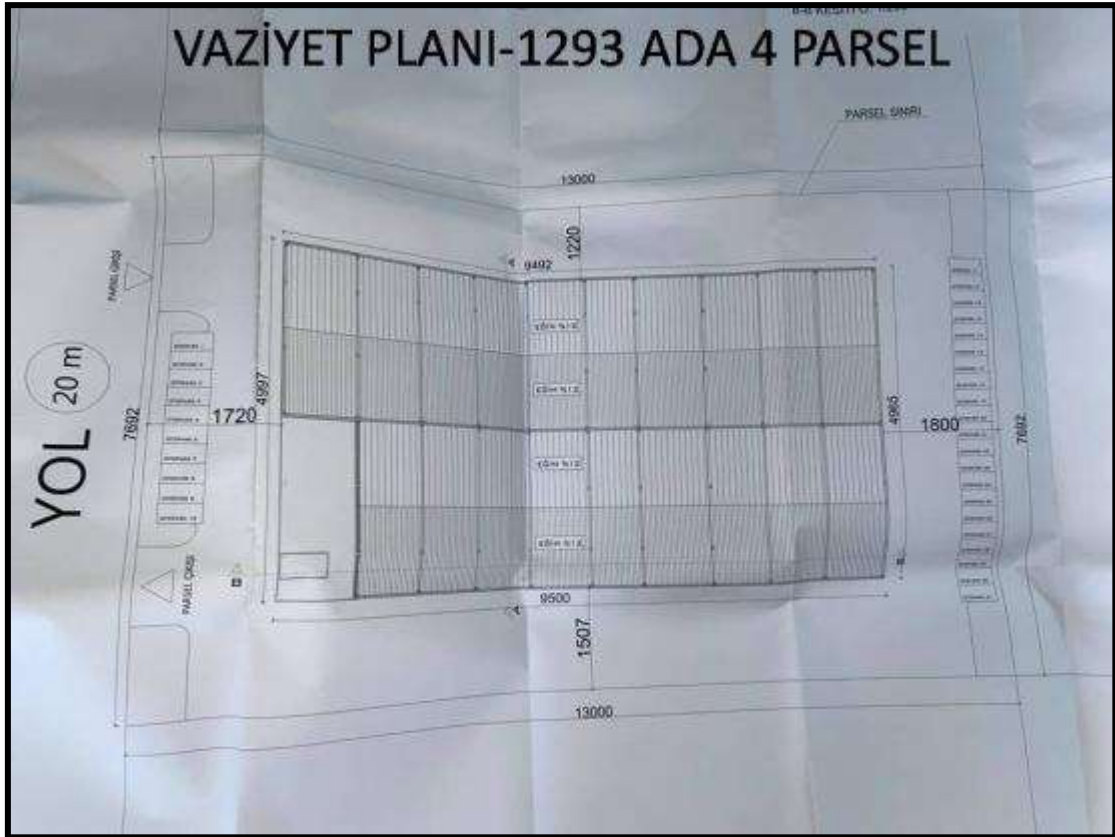
İMAR DURUMU																																																																							
TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ			MALİK : MEDİTERA TIBBİ MALZEME SAN. VE TİC.A.Ş.																																																																				
Sayı : 301			ADRES : İBNİ MELEK OSB MAH. TOSBİ YOL 4 SOK. NO:29 35900 TİRE/ZMİR																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Emsal (K.A.K.S)=1.00</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ölçek : 1/2000</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Yençok</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">H : Serbest</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;">İmar durumu sorulan gayrimenkulün :</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ön çekme mesafesi</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">13.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">İl</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">İZMİR</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Yan çekme mesafesi</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">10.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">İlçe</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">TİRE</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Arka çekme mesafesi</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">12.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Mahalle</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">(TURAN) İBNİMELEKOSB</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ön çevre yeşilli</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">3.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Tapu tahsis belgesi</td> <td style="padding: 5px;">Pafta</td> <td style="padding: 5px;">Ada</td> <td style="padding: 5px;">Parsel</td> <td style="padding: 5px;">Alan(m²)</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Yan çevre yeşilli</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">32K2D</td> <td style="padding: 5px;">1293</td> <td style="padding: 5px;">3</td> <td style="padding: 5px;">10000</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Arka çevre yeşilli</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">3.00 m</td> </tr> </table>								Emsal (K.A.K.S)=1.00		Ölçek : 1/2000		Yençok		H : Serbest		İmar durumu sorulan gayrimenkulün :				Ön çekme mesafesi		13.00 m		İl		İZMİR		Yan çekme mesafesi		10.00 m		İlçe		TİRE		Arka çekme mesafesi		12.00 m		Mahalle		(TURAN) İBNİMELEKOSB		Ön çevre yeşilli		3.00 m		Tapu tahsis belgesi		Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşilli				32K2D	1293	3	10000	Arka çevre yeşilli								3.00 m	
Emsal (K.A.K.S)=1.00		Ölçek : 1/2000		Yençok		H : Serbest																																																																	
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :				Ön çekme mesafesi		13.00 m																																																																	
İl		İZMİR		Yan çekme mesafesi		10.00 m																																																																	
İlçe		TİRE		Arka çekme mesafesi		12.00 m																																																																	
Mahalle		(TURAN) İBNİMELEKOSB		Ön çevre yeşilli		3.00 m																																																																	
Tapu tahsis belgesi		Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşilli																																																																	
		32K2D	1293	3	10000	Arka çevre yeşilli																																																																	
						3.00 m																																																																	
Yukarıda İmar durumu 4562 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri kanununa göre tanzim edilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje çizilebilir, inşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak iddia edilemez.																																																																							
Harita-Kad Teknikeri , Ali TUZA				TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Kontrol Mühürsisi Oğuz DOĞAN		23.12.2020 Bölge Müdürü Galip KILIÇ																																																																	

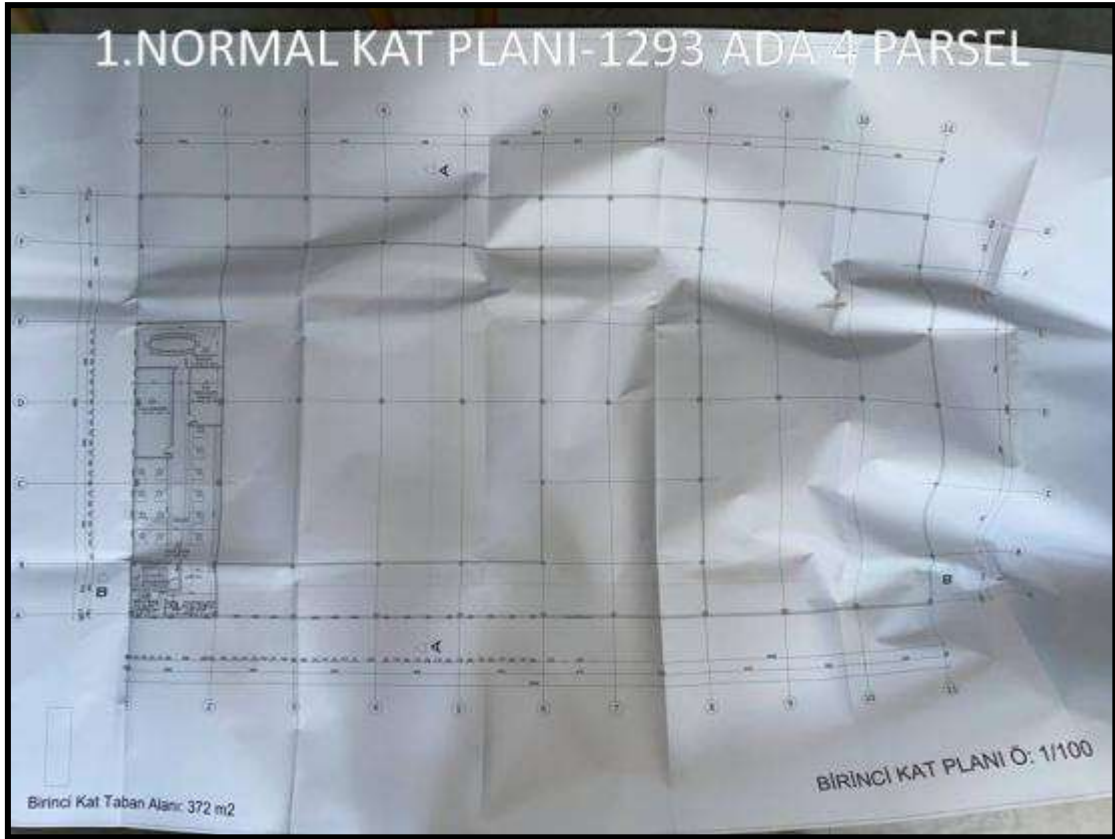


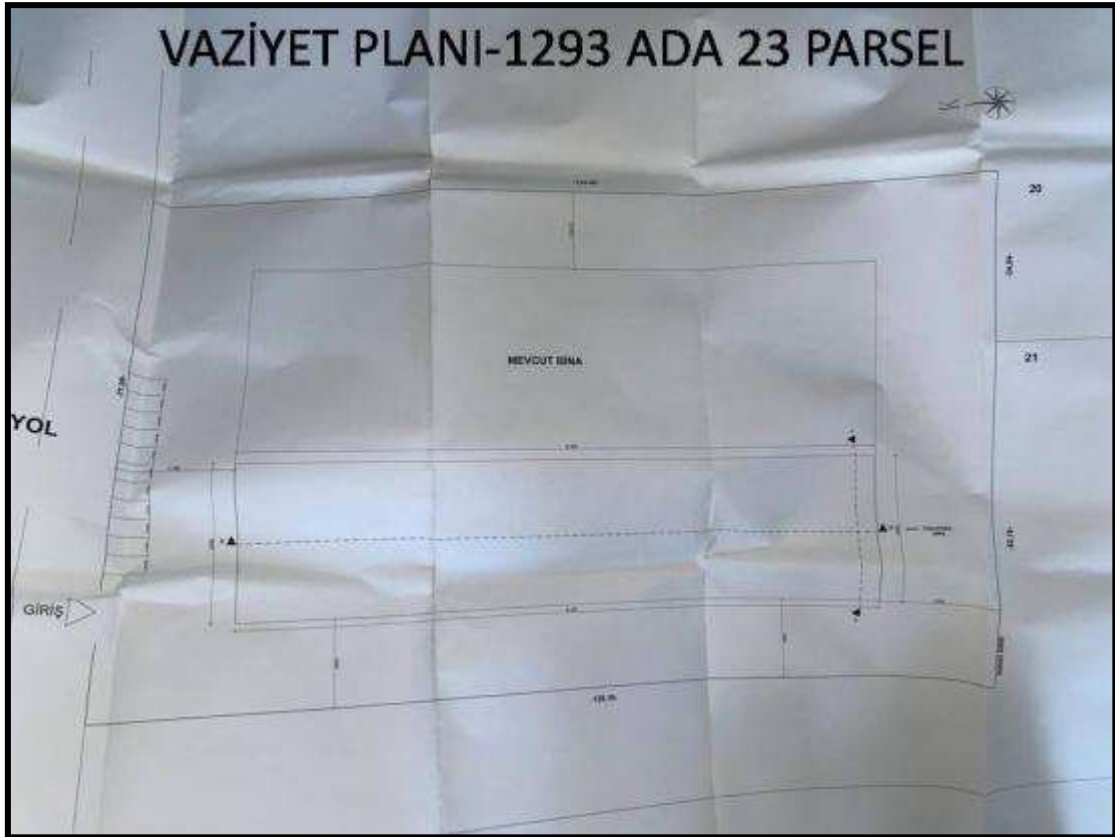
EMSAL(K.A.K.S)=1.00		Ölçek : 1/...		Yençok		H : Serbest	
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :				Ön çekme mesafesi		20.00 m	
İl		İZMİR		Yan çekme mesafesi		12.00 m	
İlçe		TİRE		Arka çekme mesafesi		20.00 m	
Mahalle		TURAN (İBNİ MELEK OSB)		Ön çevre yeşili		5.00 m	
Tapu tahsis belgesi		Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşili	4.00 m
		32K-2D	1293	23	20.855	Arka çevre yeşili	5.00 m
Yukarıda İmar durumu 4502 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre tanımlanmıştır. Bu İmar durumu ile yalnız proje çizilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak iddia edilemez.							
Harita-Kad. Teknikeri Ali TUZA		TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Kontrol Mühürü Oğuz DÜZTAŞ				23.12.2020 Bölge Müdürü D. Galip KILINÇ	

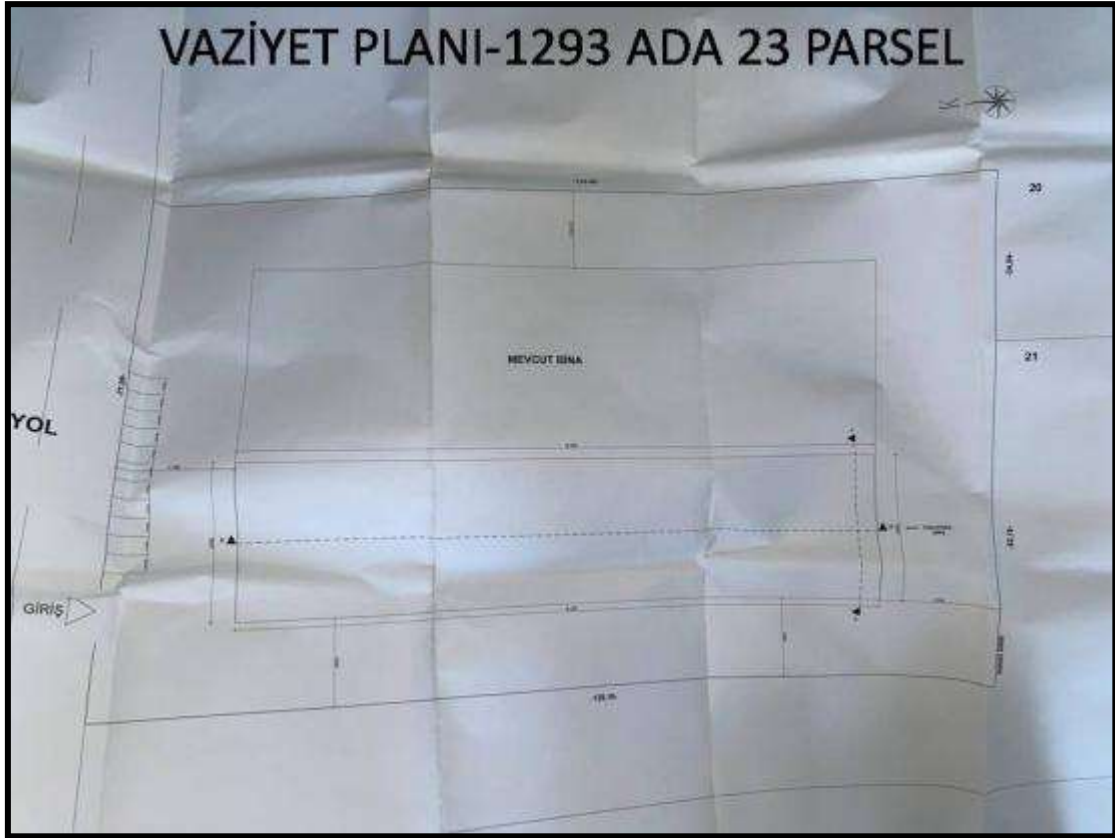
Ek 4: Vaziyet Planı & Projeler











Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

1293 ADA 3 PARSEL

1. Belgeyi veren kurum TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Belgenin veriliş amacı ☒ Kurum Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 02.07.2002		5. Belge no 2002 / 4	
3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İskele ☐ Kat İskele ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosfatlı ☐ İncinlet duvarı ☐ Balçık duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. İnşaat planı onay tarihi 11.08.2001		10. Parselasyon planı onay tarihi 11.08.2001		11. İnşaat durumu tarihi ve no su 28.08.2000 - 1	
7. Ada no 32 K Id		8. Ada no 1293		9. Parsel no 3		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) FABRİKA 10000 m²	
13. CED raporu onay tarihi 03.05.2001		14. Zemin etüdü onay tarihi 29.10.2000		15. Tapu tescil belgesi veren kurum 703B		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 27.06.2000	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 09.01.2001		18. Tadilat ruhsatı tarihi 1		19. Ruhsat yenileme tarihi 1		20. Yeniden ruhsat tarihi 1	
21. Ruhsat takip no 2001 / 4		22. Adı soyadı, unvanı ALTERA TİGİS MİLLİT. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		23. Adı soyadı, unvanı AKAT PREFAİT		24. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA AÇIK	
25. Bağlı olduğu vergi dairesi KADİFEKALE		26. Kurum sicil no 50450/K:3039		27. Vergi dairesi sicil no 013006702K		28. Büro tescil no 2101828401	
29. Vergi dairesi sicil no 5/7 006 0120		30. Sicil tarihi ve no 04.01.2001		31. Mülkiyet hakkı tarihi ve no 04.01.2001		32. Sözleşme tarihi ve no 04.01.2001	
33. Adres 53 58 SK. KARABAGLAR / 1293		34. Adres ŞEHİT NURİ İZZET BULV. NO: 7/8 ALANCAK / 1293		35. Adres 3064 SOKAK YENİ-YÜZÜ / 1293		36. Adres 3064 SOKAK YENİ-YÜZÜ / 1293	
37. Yapının önellerinin kullanma amacı FABRİKA		38. Ünite sayısı 1		39. Yüzdüğü (m ²) 1839		40. Bence yapı sayısı 1	
41. Yüzdüğü (m ²) 736		42. Yüzdüğü (m ²) 2		43. Yüzdüğü (m ²) 2		44. Yüzdüğü (m ²) 2	
45. Yüzdüğü (m ²) 7.00		46. Yüzdüğü (m ²) 3-4		47. Yüzdüğü (m ²) A		48. Yüzdüğü (m ²) 2155	
49. Yüzdüğü (m ²) 2155		50. Yüzdüğü (m ²) 2425		51. Yüzdüğü (m ²) 2425		52. Yüzdüğü (m ²) 2425	
53. Yüzdüğü (m ²) 2425		54. Yüzdüğü (m ²) 2425		55. Yüzdüğü (m ²) 2425		56. Yüzdüğü (m ²) 2425	
57. Yüzdüğü (m ²) 2425		58. Yüzdüğü (m ²) 2425		59. Yüzdüğü (m ²) 2425		60. Yüzdüğü (m ²) 2425	
61. Yüzdüğü (m ²) 2425		62. Yüzdüğü (m ²) 2425		63. Yüzdüğü (m ²) 2425		64. Yüzdüğü (m ²) 2425	
65. Yüzdüğü (m ²) 2425		66. Yüzdüğü (m ²) 2425		67. Yüzdüğü (m ²) 2425		68. Yüzdüğü (m ²) 2425	
69. Yüzdüğü (m ²) 2425		70. Yüzdüğü (m ²) 2425		71. Yüzdüğü (m ²) 2425		72. Yüzdüğü (m ²) 2425	
73. Yüzdüğü (m ²) 2425		74. Yüzdüğü (m ²) 2425		75. Yüzdüğü (m ²) 2425		76. Yüzdüğü (m ²) 2425	
77. Yüzdüğü (m ²) 2425		78. Yüzdüğü (m ²) 2425		79. Yüzdüğü (m ²) 2425		80. Yüzdüğü (m ²) 2425	
81. Yüzdüğü (m ²) 2425		82. Yüzdüğü (m ²) 2425		83. Yüzdüğü (m ²) 2425		84. Yüzdüğü (m ²) 2425	
85. Yüzdüğü (m ²) 2425		86. Yüzdüğü (m ²) 2425		87. Yüzdüğü (m ²) 2425		88. Yüzdüğü (m ²) 2425	
89. Yüzdüğü (m ²) 2425		90. Yüzdüğü (m ²) 2425		91. Yüzdüğü (m ²) 2425		92. Yüzdüğü (m ²) 2425	
93. Yüzdüğü (m ²) 2425		94. Yüzdüğü (m ²) 2425		95. Yüzdüğü (m ²) 2425		96. Yüzdüğü (m ²) 2425	
97. Yüzdüğü (m ²) 2425		98. Yüzdüğü (m ²) 2425		99. Yüzdüğü (m ²) 2425		100. Yüzdüğü (m ²) 2425	

Yapının biten kısımları için verilen yapı kullanma izin belgesinin

Yapının biten kısımları için verilen yapı kullanma izin belgesinin	Konut ile ilgili özellikler
76. Tarih ve numarası	77. Üstünin adı
78. Daire sayısı	79. Parka olan daire sayısı
80. Bir dairenin yüzölçümü	

1293 ADA 3 PARSEL

Line Organize Sanayi Bölge Müdürü İsmail Tipe: Türe		09.04.2005 2005/11	
Bucak:		Paha no: 32 x 11d	
Köy:		Ada no: 1253	
Beldiye: Tosbi		Parsel no: 3	
Mahalle: Turan Mah.		Parselin kullanma amacı ve standı: FARKILAR - 10.000	
Mülkiyet:		Tapu tesisi belgesi veren kurum: Tosbi	
1. Yapı ruhsat tarihi ve no: 2001/4		2. Yapı ruhsat tarihi ve no: 29.10.2000	
3. Yapı ruhsat tarihi ve no: 09.01.2001		4. Yapı ruhsat tarihi ve no: 17.02.2004	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı: Athena Tıbbi Mlz San Tic. Ltd. Şti		27. Adı soyadı, unvanı: H.B. Zekaracıoğlu Mm. ins. Mob. San. ve Tic. Ltd. Şti.	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kodifekale		30. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kodifekale	
24. Vergi dairesi sicil no: 5170060120		33. Sözlendirme tarihi ve no: 02.01.2004	
25. Adres: 5758/2 Sk. No: 2/E Karabağlar/İsmail		36. İmza: 5758/2 Sk. No: 2/E Karabağlar/İsmail	
46. Yapının dışlarının kullanma alanı (m²): 2572,08		47. Yüzölçümü (m²): 4727,12	
48. Bazen yapı sayısı: 2		49. Toplam yapı sayısı: 2	
50. Yapının toplam alanı (m²): 2572,08		51. Toplam bina alanı (m²): 4727,12	
52. Yapı inşaat alanı (m²): 2572,08		53. Toplam inşaat alanı (m²): 4727,12	
54. Yapının toplam kat sayısı: 1		55. Bina kat sayısı: 1	
56. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 1574080,20		57. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 1574080,20	
58. Yapının arsa değeri (Bin TL): 1574080,20		59. Yapının arsa değeri (Bin TL): 1574080,20	
KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
71. Sıcak su		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
75. DÖŞEME		76. DÖŞEME	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ilamalgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası: 02.07.01/4		77. İçerik: 1889 m²	
78. Daire sayısı: 1		79. Parka olan daire sayısı: 1	
80. Bir dairenin yüzölçümü: 1889 m²		81. Bir dairenin yüzölçümü: 1889 m²	

TSP Mühürü: 3001 - 3000 Filtre - TS 10920

2. Bidang urusan persusast & CS&H Negeri: _____ Age: THK Roly: _____ Address: THK GAGYCS&H Name: BOE MEYUK G&H Mobile Number: _____ Email: boe.meyuk@cs&h.com TOLK YOL 4 Contact Number: 47 Day: _____ Night: _____				3. Pengantar surat masuk ☐ Resmi ☒ Tidak Resmi ☐ Resmi ☐ Tidak Resmi 10. Tanggal surat masuk: 15.08.2013 11. Bulan: 2013/7 12. Bidang urusan surat masuk ☒ 1. Surat persusast ☐ 2. Surat persusast ☐ 3. Surat persusast ☐ 4. Surat persusast ☐ 5. Surat persusast ☐ 6. Surat persusast ☐ 7. Surat persusast ☐ 8. Surat persusast ☐ 9. Surat persusast ☐ 10. Surat persusast ☐ 11. Surat persusast ☐ 12. Surat persusast ☐ 13. Surat persusast ☐ 14. Surat persusast ☐ 15. Surat persusast ☐ 16. Surat persusast ☐ 17. Surat persusast ☐ 18. Surat persusast ☐ 19. Surat persusast ☐ 20. Surat persusast ☐ 21. Surat persusast ☐ 22. Surat persusast ☐ 23. Surat persusast ☐ 24. Surat persusast ☐ 25. Surat persusast ☐ 26. Surat persusast ☐ 27. Surat persusast ☐ 28. Surat persusast ☐ 29. Surat persusast ☐ 30. Surat persusast ☐ 31. Surat persusast ☐ 32. Surat persusast ☐ 33. Surat persusast ☐ 34. Surat persusast ☐ 35. Surat persusast ☐ 36. Surat persusast ☐ 37. Surat persusast ☐ 38. Surat persusast ☐ 39. Surat persusast ☐ 40. Surat persusast ☐ 41. Surat persusast ☐ 42. Surat persusast ☐ 43. Surat persusast ☐ 44. Surat persusast ☐ 45. Surat persusast ☐ 46. Surat persusast ☐ 47. Surat persusast ☐ 48. Surat persusast ☐ 49. Surat persusast ☐ 50. Surat persusast ☐ 51. Surat persusast ☐ 52. Surat persusast ☐ 53. Surat persusast ☐ 54. Surat persusast ☐ 55. Surat persusast ☐ 56. Surat persusast ☐ 57. Surat persusast ☐ 58. Surat persusast ☐ 59. Surat persusast ☐ 60. Surat persusast ☐ 61. Surat persusast ☐ 62. Surat persusast ☐ 63. Surat persusast ☐ 64. Surat persusast ☐ 65. Surat persusast ☐ 66. Surat persusast ☐ 67. Surat persusast ☐ 68. Surat persusast ☐ 69. Surat persusast ☐ 70. Surat persusast ☐ 71. Surat persusast ☐ 72. Surat persusast ☐ 73. Surat persusast ☐ 74. Surat persusast ☐ 75. Surat persusast ☐ 76. Surat persusast ☐ 77. Surat persusast ☐ 78. Surat persusast ☐ 79. Surat persusast ☐ 80. Surat persusast ☐ 81. Surat persusast ☐ 82. Surat persusast ☐ 83. Surat persusast ☐ 84. Surat persusast ☐ 85. Surat persusast ☐ 86. Surat persusast ☐ 87. Surat persusast ☐ 88. Surat persusast ☐ 89. Surat persusast ☐ 90. Surat persusast ☐ 91. Surat persusast ☐ 92. Surat persusast ☐ 93. Surat persusast ☐ 94. Surat persusast ☐ 95. Surat persusast ☐ 96. Surat persusast ☐ 97. Surat persusast ☐ 98. Surat persusast ☐ 99. Surat persusast ☐ 100. Surat persusast ☐ 101. Surat persusast ☐ 102. Surat persusast ☐ 103. Surat persusast ☐ 104. Surat persusast ☐ 105. Surat persusast ☐ 106. Surat persusast ☐ 107. Surat persusast ☐ 108. Surat persusast ☐ 109. Surat persusast ☐ 110. Surat persusast ☐ 111. Surat persusast ☐ 112. Surat persusast ☐ 113. Surat persusast ☐ 114. Surat persusast ☐ 115. Surat persusast ☐ 116. Surat persusast ☐ 117. Surat persusast ☐ 118. Surat persusast ☐ 119. Surat persusast ☐ 120. Surat persusast ☐ 121. Surat persusast ☐ 122. Surat persusast ☐ 123. Surat persusast ☐ 124. Surat persusast ☐ 125. Surat persusast ☐ 126. Surat persusast ☐ 127. Surat persusast ☐ 128. Surat persusast ☐ 129. Surat persusast ☐ 130. Surat persusast ☐ 131. Surat persusast ☐ 132. Surat persusast ☐ 133. Surat persusast ☐ 134. Surat persusast ☐ 135. Surat persusast ☐ 136. Surat persusast ☐ 137. Surat persusast ☐ 138. Surat persusast ☐ 139. Surat persusast ☐ 140. Surat persusast ☐ 141. Surat persusast ☐ 142. Surat persusast ☐ 143. Surat persusast ☐ 144. Surat persusast ☐ 145. Surat persusast ☐ 146. Surat persusast ☐ 147. Surat persusast ☐ 148. Surat persusast ☐ 149. Surat persusast ☐ 150. Surat persusast ☐ 151. Surat persusast ☐ 152. Surat persusast ☐ 153. Surat persusast ☐ 154. Surat persusast ☐ 155. Surat persusast ☐ 156. Surat persusast ☐ 157. Surat persusast ☐ 158. Surat persusast ☐ 159. Surat persusast ☐ 160. Surat persusast ☐ 161. Surat persusast ☐ 162. Surat persusast ☐ 163. Surat persusast ☐ 164. Surat persusast ☐ 165. Surat persusast ☐ 166. Surat persusast ☐ 167. Surat persusast ☐ 168. Surat persusast ☐ 169. Surat persusast ☐ 170. Surat persusast ☐ 171. Surat persusast ☐ 172. Surat persusast ☐ 173. Surat persusast ☐ 174. Surat persusast ☐ 175. Surat persusast ☐ 176. Surat persusast ☐ 177. Surat persusast ☐ 178. Surat persusast ☐ 179. Surat persusast ☐ 180. Surat persusast ☐ 181. Surat persusast ☐ 182. Surat persusast ☐ 183. Surat persusast ☐ 184. Surat persusast ☐ 185. Surat persusast ☐ 186. Surat persusast ☐ 187. Surat persusast ☐ 188. Surat persusast ☐ 189. Surat persusast ☐ 190. Surat persusast ☐ 191. Surat persusast ☐ 192. Surat persusast ☐ 193. Surat persusast ☐ 194. Surat persusast ☐ 195. Surat persusast ☐ 196. Surat persusast ☐ 197. Surat persusast ☐ 198. Surat persusast ☐ 199. Surat persusast ☐ 200. Surat persusast ☐ 201. Surat persusast ☐ 202. Surat persusast ☐ 203. Surat persusast ☐ 204. Surat persusast ☐ 205. Surat persusast ☐ 206. Surat persusast ☐ 207. Surat persusast ☐ 208. Surat persusast ☐ 209. Surat persusast ☐ 210. Surat persusast ☐ 211. Surat persusast ☐ 212. Surat persusast ☐ 213. Surat persusast ☐ 214. Surat persusast ☐ 215. Surat persusast ☐ 216. Surat persusast ☐ 217. Surat persusast ☐ 218. Surat persusast ☐ 219. Surat persusast ☐ 220. Surat persusast ☐ 221. Surat persusast ☐ 222. Surat persusast ☐ 223. Surat persusast ☐ 224. Surat persusast ☐ 225. Surat persusast ☐ 226. Surat persusast ☐ 227. Surat persusast ☐ 228. Surat persusast ☐ 229. Surat persusast ☐ 230. Surat persusast ☐ 231. Surat persusast ☐ 232. Surat persusast ☐ 233. Surat persusast ☐ 234. Surat persusast ☐ 235. Surat persusast ☐ 236. Surat persusast ☐ 237. Surat persusast ☐ 238. Surat persusast ☐ 239. Surat persusast ☐ 240. Surat persusast ☐ 241. Surat persusast ☐ 242. Surat persusast ☐ 243. Surat persusast ☐ 244. Surat persusast ☐ 245. Surat persusast ☐ 246. Surat persusast ☐ 247. Surat persusast ☐ 248. Surat persusast ☐ 249. Surat persusast ☐ 250. Surat persusast ☐ 251. Surat persusast ☐ 252. Surat persusast ☐ 253. Surat persusast ☐ 254. Surat persusast ☐ 255. Surat persusast ☐ 256. Surat persusast ☐ 257. Surat persusast ☐ 258. Surat persusast ☐ 259. Surat persusast ☐ 260. Surat persusast			
---	--	--	--	--	--	--	--

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31.No tapu no, unvan, T.C. Mülk no. ALTEKA 1888 MALZEME SAN VE TİC.A.Ş. 5148023524		36.No tapu no, unvan, T.C. Mülk no. DÜLGER TEKNOLOJİ İNŞAAT TURİZM VE HAYV GIDA SAN TİC.A.Ş. 9259811638		46.No tapu no, unvan MURAT KOÇMEZ	
☒ Özet ☐ Kurum ☐ Yabancı		37.Özet mülk no. 7025.1		47.TC Mülk no. 1800460044	
32. Başlı altında hangi dairedir işi (Tic)		38. Başlı altında hangi dairedir işi CANDEYİ		48.Çay mülk no. 88447	
33. Vergi Mülk no. 0000000000		40. Sigorta mülk no. 61.5300000000 08.06.2012		49. Sigorta mülk no. 56.5300000000 08.06.2012	
34. Adres BİMELİHÖRSÖK MAH. TOĞRUL YOL. 4 İSTANBUL İLİ 34720 TEŞVİKİYE		41. Sıkışık adres AKINCA ÇOKGÖZÜLÜKAL YOLU 5 İZMİRİZ KAT:3 O.30N CANILIKÇIYERİSİDE		50. Sıkışık adres 51.62.2012	
35. İmza		52. İmza		53. İmza	

Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler							
Belge düzenleme amaçları için yapılan belgelerin oluşturulduğu tarih aralığı	64.Belgeleme tarihi aralığı	65.Yararlılığı (eşit)	67.Belgeleme tarihi aralığı	68.Yapıdaki belgelerin toplam sayısı	69.Yapıdaki belgelerin türüne göre dağılımı	66.Yapıdaki belgelerin türüne göre dağılımı	70.Yapıdaki belgelerin türüne göre dağılımı	71.Yapıdaki belgelerin türüne göre dağılımı	72.Yapıdaki belgelerin türüne göre dağılımı	73.Yapıdaki belgelerin türüne göre dağılımı
(2017-1) Farklılık tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2018-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2019-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2020-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2021-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2022-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2023-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2024-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2025-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2026-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2027-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2028-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2029-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2030-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2031-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2032-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2033-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2034-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2035-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2036-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2037-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2038-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2039-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2040-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2041-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2042-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2043-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2044-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2045-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2046-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2047-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2048-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2049-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2050-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2051-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2052-1) Belgeleme tarihi	1	1000	67	68	69	70	71	72	73	74
(2053-1) Belgeleme tarihi										

Yapının Teknik Özellikleri			
61 Betonarme ☐ 1. Mevcut beton kalitesi ☐ 2. Beton kalitesi ☐ 3. Beton kalitesi ☐ 4. Beton kalitesi ☐ 5. Beton kalitesi ☐ 6. Beton kalitesi ☐ 7. Beton kalitesi		62 Çelik ☐ 1. Çelik kalitesi ☐ 2. Çelik kalitesi ☐ 3. Çelik kalitesi ☐ 4. Çelik kalitesi	
63 Betonarme Çelik ☐ 1. Beton kalitesi ☐ 2. Beton kalitesi ☐ 3. Beton kalitesi ☐ 4. Beton kalitesi ☐ 5. Beton kalitesi		64 Çelik Çelik ☐ 1. Çelik kalitesi ☐ 2. Çelik kalitesi ☐ 3. Çelik kalitesi ☐ 4. Çelik kalitesi	
65 Betonarme Çelik Çelik ☐ 1. Beton kalitesi ☐ 2. Beton kalitesi ☐ 3. Beton kalitesi ☐ 4. Beton kalitesi ☐ 5. Beton kalitesi		66 Çelik Çelik Çelik ☐ 1. Çelik kalitesi ☐ 2. Çelik kalitesi ☐ 3. Çelik kalitesi ☐ 4. Çelik kalitesi	
67 Betonarme Çelik Çelik Çelik ☐ 1. Beton kalitesi ☐ 2. Beton kalitesi ☐ 3. Beton kalitesi ☐ 4. Beton kalitesi ☐ 5. Beton kalitesi		68 Çelik Çelik Çelik Çelik ☐ 1. Çelik kalitesi ☐ 2. Çelik kalitesi ☐ 3. Çelik kalitesi ☐ 4. Çelik kalitesi	
69 Betonarme Çelik Çelik Çelik Çelik ☐ 1. Beton kalitesi ☐ 2. Beton kalitesi ☐ 3. Beton kalitesi ☐ 4. Beton kalitesi ☐ 5. Beton kalitesi		70 Çelik Çelik Çelik Çelik Çelik ☐ 1. Çelik kalitesi ☐ 2. Çelik kalitesi ☐ 3. Çelik kalitesi ☐ 4. Çelik kalitesi	

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

Yapının Teknik Özellikleri				50 Yıgırın Taşınım Sırası			
52 Yataca Sırası				51 Dışarı Dışarı Matrisi Cinsi			
1. Mekanik özellikler ☐ 2. Bina içi hareketler ☐ 3. Kiriş hareketler ☐ 4. Bina içi hareketler ☐ 5. Dışarıya taşıma ☐ 6. Kiriş ☐ 7. ☐				1. Bina içi hareketler ☐ 2. Bina içi hareketler ☐ 3. Bina içi hareketler ☐ 4. Bina içi hareketler ☐ 5. Dışarıya taşıma ☐ 6. Kiriş ☐ 7. ☐			
53 İçerideki Taşınım Yataca Cinsi				54 Dışarı Dışarı Matrisi Cinsi			
1. Kiriş hareketler ☐ 2. Bina içi hareketler ☐ 3. Dışarıya taşıma ☐ 4. Kiriş ☐ 5. Dışarıya taşıma ☐ 6. Dışarıya taşıma ☐ 7. Kiriş ☐ 8. Dışarıya taşıma ☐				1. Kiriş hareketler ☐ 2. Bina içi hareketler ☐ 3. Dışarıya taşıma ☐ 4. Kiriş ☐ 5. Dışarıya taşıma ☐ 6. Dışarıya taşıma ☐ 7. Kiriş ☐ 8. Dışarıya taşıma ☐			
55 İçerideki Taşınım Yataca Cinsi				56 Dışarı Dışarı Matrisi Cinsi			
1. Kiriş hareketler ☐ 2. Bina içi hareketler ☐ 3. Dışarıya taşıma ☐ 4. Kiriş ☐ 5. Dışarıya taşıma ☐ 6. Dışarıya taşıma ☐ 7. Kiriş ☐ 8. Dışarıya taşıma ☐				1. Kiriş hareketler ☐ 2. Bina içi hareketler ☐ 3. Dışarıya taşıma ☐ 4. Kiriş ☐ 5. Dışarıya taşıma ☐ 6. Dışarıya taşıma ☐ 7. Kiriş ☐ 8. Dışarıya taşıma ☐			

[illegible][illegible]

Ek 6: Yapı Kayıt Belgeleri

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	CS001006403452981
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: YC18US2M
Başvuru Numarası	: 4034520
Düzenleme Tarihi	: 19.12.2018
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İZMİR, İlçe:TİRE, Mahalle:İBNİ MELEK OSB, Caddesi/Sokak:TOSBİ YOL 4 SOKAK, Dış Kapı No:29, Ada:1293, Parsel:4
Arsa Alanı	: 10000,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 260,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 3
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harita-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutulularak kontrol edilebilir.	
	



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CS001020128803501

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: E1RL165V
Başvuru Numarası	: 2269035
Düzenleme Tarihi	: 18.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İZMİR, İlçe: TIRE, Mahalle: İBNİ MELEK OSB, Caddesi/Sokak: TOSBİ YOL 4 SOKAK, Dış Kapı No: 33 -35, Ada: 1293, Parsel: 23
Arsa Alanı	: 20855,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 150,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 3

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

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





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



C:50010300190779601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 87PFC3R8
Başvuru Numarası : 907796
Düzenleme Tarihi : 18.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İZMİR, İlçe: TİRE, Mahalle: İBNİ MELEK OSB, Caddesi/Sokak: TOSBI YOL 4 SOKAK, Dış Kapı No: 31, Ada: 1293, Parsel: 3
Arsa Alanı	:	10000,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	200,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	4

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

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



	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	CSB011000090742581
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: VYUPJ77V
Başvuru Numarası	: 907429
Düzenleme Tarihi	: 18.12.2018
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İZMİR, İlçe: TİRE, Mahalle: İBNİ MELEK OBB, Caddesi/Sokak: TOSBI YOL 4 SOKAK, Dış Kapı No:29, Ada:1293, Parsel:4
Arsa Alanı	: 10000,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 240,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 2
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/esh-imar-baris-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.</i>	
	

Ek 7: Fotoğraflar























Ek 8: 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		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
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
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Teftiş Kurulu

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 değerleme 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 değerleme 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