



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Bağımsız Bölüm

Karabağlar / İzmir

2020C382 / 10.02.2021



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

İbni Melek Osb Mah. Tosbi Yol 4 Sok.No:29 Tire/İzmir

Sayın Hicret Yanık,

Talebiniz doğrultusunda Karabağlar'da konumlu olan **"3 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2020C382** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 5.873 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümdür. 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)	5.545.000 TL	Beşmilyonbeşyüzkırkbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.543.100 TL	Altımilyonbeşyüzkırküçbinyüz-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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

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 taşınmaza 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Karabağlar Mahallesi, 5758 Sokak, B Blok, No:4/C-4/D-4/E Karabağlar/İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka Mahallesi, 10754 Ada 2 Parsel, B Blok, 4-5 ve 6 no.lu bağımsız bölüm			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.873 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	TAKS: 0,40	KAKS: 1,60	Yençok: 7 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İşyeri			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 23		Yapım yılı: 1993	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4		Yol kotu altı kat sayısı: 0	
MEVCUT FONKSİYONLAR	İşyeri			
SATILABİLİR ALAN	B Blok 4 No.lu Bağımsız Bölüm		1.066 m²	
	B Blok 5 No.lu Bağımsız Bölüm		208 m²	
	B Blok 6 No.lu Bağımsız Bölüm		366 m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	31.12.2020			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.545.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.543.100.-TL			

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, 2020C382 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka Mahallesi, 10754 ada, 2 parsel, B Blok, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm 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 gayrimenkuller 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 kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2979 no.lu ve 25.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka Mahallesi, 10754 ada, 2 parsel, B Blok, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm 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 taşınmaz 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 Mah. Tosbi Yol 4 Sok.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

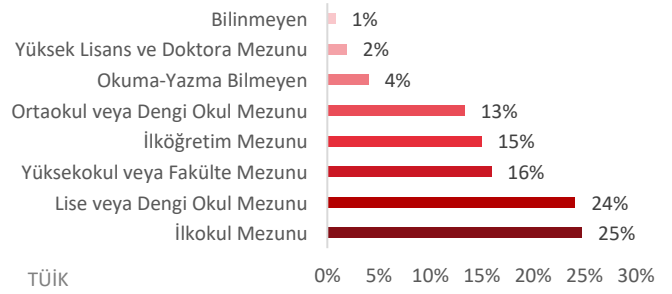
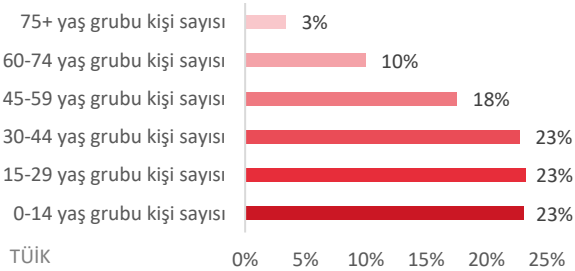
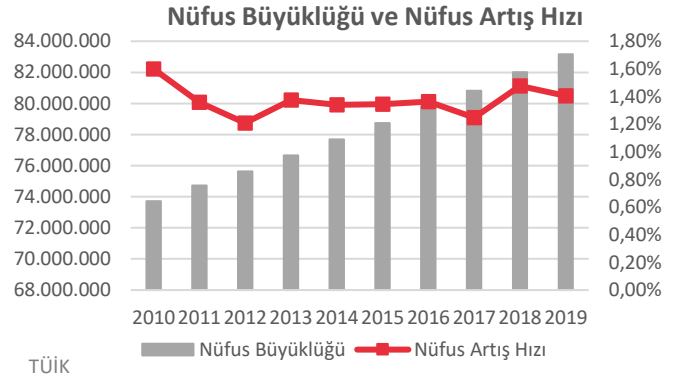
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

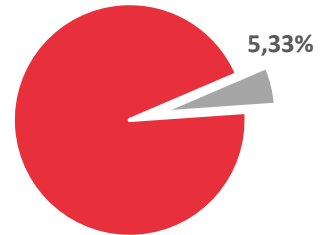
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861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

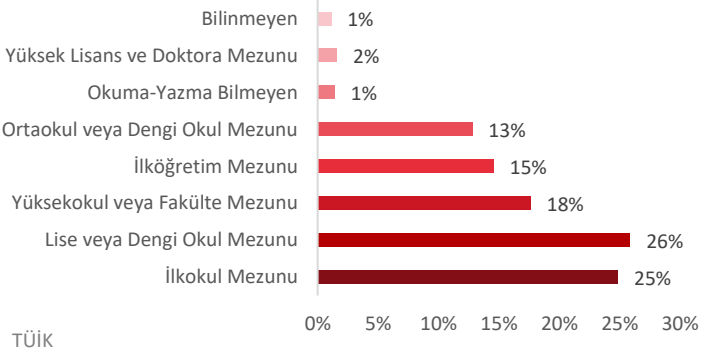
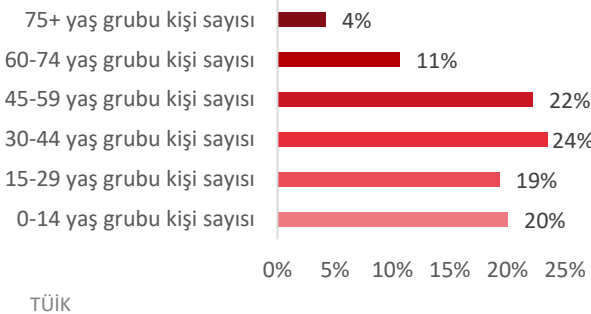


İzmir

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.



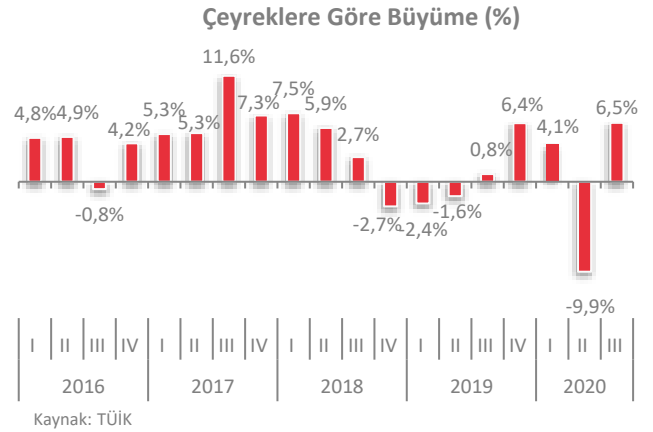
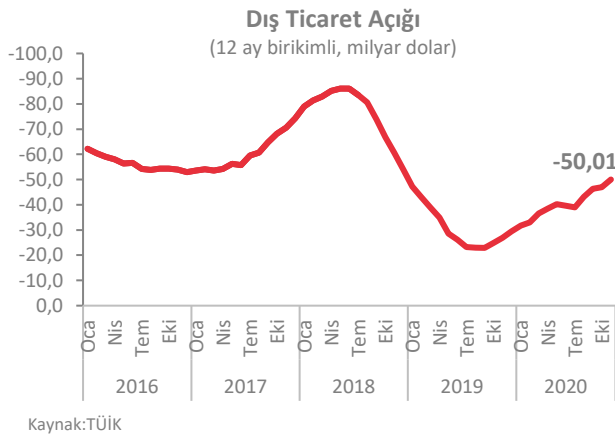
■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



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.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir		
İlçesi	Karabağlar		
Mahallesi	Bozyaka		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	10754		
Parsel No	2		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.873,00 m²		
Blok	B	B	B
Kat	Zemin+1+2+3	Zemin	Zemin+1+2
Bağımsız Bölüm No	4	5	6
Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri
Arsa Pay/Payda	240/2608	70/2608	135/2608
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 ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.01.2021 tarih, saat 09:50-09:52 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Tarihi: 13.03.1996 (Bila tarih, bila yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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: 16-1-2021-09:50



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721016085	20210116-1753-F00240	1608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	10754/2
Taşınmaz Kimlik No:	21161633	AT Yüzölçümü(m2):	5873.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZYAKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN+1+2+3//4
Cilt/Sayfa No:	241/23925	Arsa Pay/Payda:	240/2608
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:13/03/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
545111070	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-10-2020 27738	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **DH6ufGp3xI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2021-09:52



Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721016085	20210116-1753-F00240	1608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parşel:	10754/2
Taşınmaz Kimlik No:	21166696	AT Yüzölçümü(m2):	5873.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZYAKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	241/23926	Arsa Pay/Payda:	70/2608
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:13/03/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
545111073	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-10-2020 27738	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vehBfah889** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2021-09:52



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721016085	20210116-1753-F00240	1608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parset:	10754/2
Taşınmaz Kimlik No:	21148235	AT Yüzölçüm(m2):	5873.00
İl/ilçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZYAKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN+1+2//6
Cilt/Sayfa No:	241/23927	Arsa Pay/Payda:	135/2608
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:13/03/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
545111068	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-10-2020 27738	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) flpi9Yt8j5 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

İzmir ili, Karabağlar Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazların tamamı Meditera İthalat ve İhracat A.Ş. adına kayıtlı iken 26.10.2020 tarih, 7738 yevmiye nolu tüzel kişiliklerin unvan değişikliği ile Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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 bölge, imar planlarında konut alanı ve ticari alan olarak planlanmıştır. Bölgede günlük ihtiyaçların giderildiği ticari ünitelerle birlikte konut kullanımında olan yapılar bulunmaktadır.

Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğünde 14.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 12.01.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “4.Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 22.10.2020

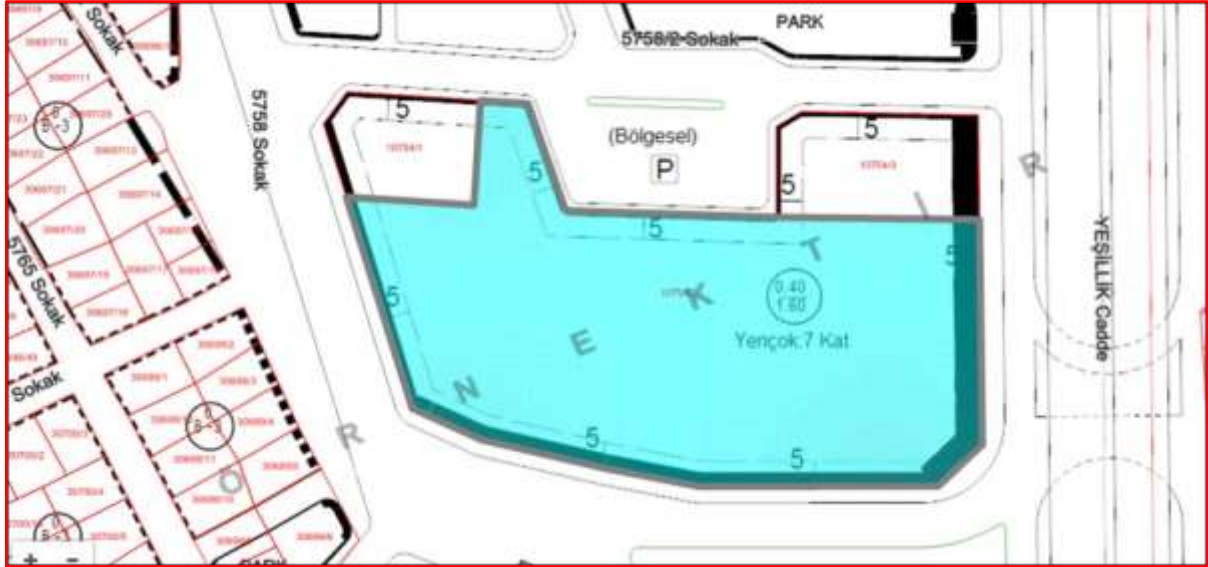
Lejandi: T1-Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,60
- Y_{ençok}: 7 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m ve “a” ile belirtilen kısımda a min: 4 kata kadar 3 m, 4 kattan sonra her kat için 0,50 m artırılacaktır.

Plan Notları

- Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre düzenlenmiştir.
- Emsal hesabı yapılacaktır.
- 15.09.2018 tarihinde yürürlüğü giren otopark yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- İmar hattının tahakkuku gerekir.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Denetim Dairesi Başkanlığı’nın 23.01.2019 tarih, E:18432 sayı ve 08.01.2014 tarih ve 5223/1240 sayılı yazılarına göre meskun alanda kalmaktadır.
- Mania Planı sınırlarında kalmakta olup, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nün ilgili genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.



 T.C. KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		MÜRACAAT SAHİBİ : Meditera Tıbbi Malzeme San.ve Tic.Anonim.Şti.	
Sayı : 60582413-310.05- 60962			
* Planlı alanlar İmar Yönetmeliğine göre düzenlenmiştir. * Emsal hesabı yapılacaktır. * 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulması zorunludur. * İmar Hattının Tahakkuku Gerekir. * 1/1000 Ölçekli 4. Etap Karabağlar - Günaltay mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planı plan notlarına uyulacaktır. * 4. Etap Karabağlar - Günaltay mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planında kalmaktadır. * T1-Ticaret Alanında kalmaktadır. * İ.B.Ş.B İmar Denetim Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2019 tarih , E:18432 sayı ve 08.01.2014 tarih ve 5223/1240 sayılı yazılarına göre Meskun Alanında kalmaktadır. * "Mania Planı" sınırlarında kalmakta olup, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün ilgili genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. - a min. 4 kata kadar 3.00 m. 4 kattan sonra her kat için 0.50 cm.arttırılır.			
		Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki Engellilerle İlgili Hükümlere Uyulacaktır. İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR. YIKIM VE HAFİYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR. Bu evrakın 5070 sayılı Kanun Gereğince E-İMZA ile imzalanması, Tasdik olmuştur. 22 Ocak 2021 Nursel YURAN İdari İşler Birim Yetkilisi	
İMAR DURUMUNU BELİRTEN: Ayfer Mutlu TURSUN		ÇİZEN: Hediye YURDAKUL	
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İZMİR	MAHALLE : KARABAĞLAR	İng.Nizamı ve Nispeti	AYRIK NIZAM
YEREL PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi
21M2A	L18A13B4B		Yençok 7 KAT
A D A		P A R S E L	Bina Detanlığı
			KROKİYE GÖRE
			Ön Bahçe Mesafesi
			5.00 m
			Yan Bahçe
			a min.3.00 m.
			Arka Bahçe Mesafesi
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 22.10.2020		TAKS / KAKS	0.40 / 1.60
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :			
e-imzalıdır Özgür TOPÇU İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.		İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ Ayfer Mutlu TURSUN	

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 konumlu olduğu parsel, 18.08.1987 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Karabağlar Revizyon İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin revizyon uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 22.10.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “4.Etap Karabağlar-Günaltay mahalleri ve Civarı Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1-Ticaret Alanı” lezandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Karabağlar Belediyesi’nde 14.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Tadilat Mimari Proje	7.11.2000	Bila	10.770,57	Tadilat	A-B ve C Blok tamamı için tadilat mimari projesi
Yapı Ruhsatı	31.12.1993	259	12.435,00	Yeni Yapı	Otopark: 1.377,83 m ² , A Blok İşyeri 10 Adet: 5.949,62 m ² , B Blok İşyeri 11 Adet: 3.417,57 m ² , Gazate Bayi (C Blok) 1 Adet: 25,15 m ²
Yapı Ruhsatı	29.11.1996	Bila	0,00	Tadilat	B Blokta Tadilat, A Bloğa Çatı ilavesi, Gazete bayisinin yerinin değiştirilmesi
Yapı Kullanma İzni	14.11.1996	13/46	1.034,36	Yeni Yapı	B Blok 4/C Nolu İşyeri, Tapuya Göre B Blok 4 Nolu Bağımsız Bölüm
Yapı Kullanma İzni	14.11.1996	13/44	207,67	Yeni Yapı	B Blok 4/D Nolu İşyeri, Tapuya Göre B Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm
Yapı Kullanma İzni	25.12.1996	14/28	346,11	Yeni Yapı	B Blok 4/E Nolu İşyeri, Tapuya Göre B Blok 6 Nolu Bağımsız Bölüm

*Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi’nde incelenen tadilat mimari projesinde ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminde incelenen kat irtifakı projesinde bodrum kat planı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde bodrum kat alanı olduğu görülmüştür.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 07.11.2000 tarihli “Tadilat Mimari Proje” ve 14.11.1996 tarih, 13/44 ve 13/46 ile 25.12.1996 tarih, 14/28 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazların, mimari projesine göre bulunan aykırılıklarının giderilmesi ve ana taşınmazın kat mülkiyetine geçip cins tashihi işlemini gerçekleştirmesi akabinde konu gayrimenkuller yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

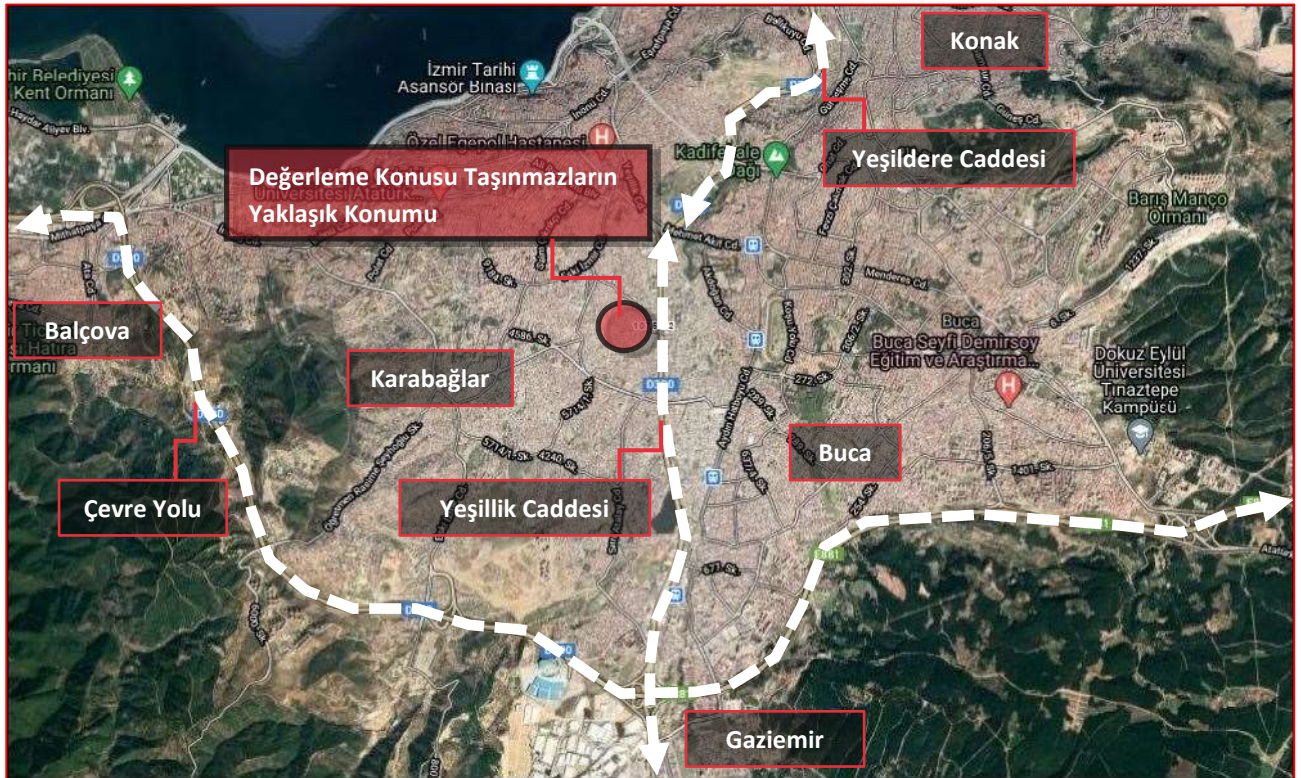
Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Karabağlar Mahallesi, 5758 Sokak, B Blok, No: 4/C-4/D ve 4/E, Karabağlar/ İzmir

Taşınmazlar, merkezi iş alanının devam niteliğinde, İzmir'in erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Karabağlar ilçesinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge Karabağlar ilçesi ile Buca ilçesinin kesişiminde yer alan Yeşillik Caddesi üzerinde almaktadır. İzmir ilinin nüfus yoğunluğu en yüksek olan iki ilçesini birbirine bağlayan ana cadde üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Yeşillik Caddesi, Konak-Karabağlar-Buca ve Gaziemir ilçelerini birbirine bağlayan ana cadde niteliğindedir. Yeşillik Caddesi üzeri ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, caddenin Buca kısmında yer alan kısmı küçük sanayi fonksiyonlu olarak, Karabağlar kısmı ise ticari+konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yeşillik Caddesi ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu, iş merkezleri, banka, oto galeri, ticari binaların yer aldığı bir aks niteliğindedir. Taşınmazlar şehir merkezinde konumlu durumdadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Karabağlar Belediyesi	0,4 km
İzmir Çevreyolu	4 km
İzmir İl Merkezi	5,5 km
Adnan Menderes Havalimanı	9,7 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka Mahallesi, 10754 Ada, 2 Parsel, B Blok, 4, 5 ve 6 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında işyeri olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 10754 ada, 2 no.lu parsel 5.873,00 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde A, B ve C Blok olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı B Blok, onaylı mimari projesine göre zemin+3 normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmazlara ait mimari projesinde bodrum kat planı bulunmamakta olup yapı ruhsatı belgesinde ve yapı kullanma izin belgesinde bodrum kat olduğu görülmüştür.

Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminde incelenen kat irtifakı projesine göre; B Blokun zemin katında 1-4-6-7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin zemin katı ile 2-3 ve 5 no.lu bağımsız bölümler, 1.katında 1-4-6-7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin 1.katı ile 9 no.lu bağımsız bölüm, 2.katında 1-4-6-7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin 2.katı ile 10 no.lu bağımsız bölüm, 3.katında ise 4 no.lu bağımsız bölümün 3.katı ile 11 no.lu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı B Bloğa Yeşillik Caddesi üzerinden bakıldığında arka cephede yer alan bloktur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminde incelenen kat irtifakı projesine göre taşınmazların bağımsız bölüm bazında yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

B Blok 4 No.lu Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin+3 normal kat olmak üzere 4 katlıdır. Taşınmazın mimari projesine göre zemin katı 108,00 m², 1.katı 315,00 m², 2.katı 373,00 m², 3.katı ise 270,00 m² olmak üzere toplam 1.066,00 m² büyüklüğündedir. Ayrıca taşınmazın 3.katında çıkılan 290,00 m² büyüklüğünde teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede 3.katındaki teras alanının 199,00 m²'lik kısmının kapatılarak taşınmaza dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda toplam 1.265,00 m² büyüklüğündedir. Ayrıca taşınmazın iç hacminin ihtiyaçlar doğrultusunda bölünerek ofis ve depolama alanları oluşturulduğu ve taşınmazın 5 ile 6 no.lu bağımsız bölümler ile birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazda ofis zeminleri seramik ve laminant parke, geri kalan zeminler ise seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Taşınmazda iç kapılar ahşap malzemeden, dış doğramalar ise alüminyum ve PVC malzemeden imal edildiği tespit edilmiştir.

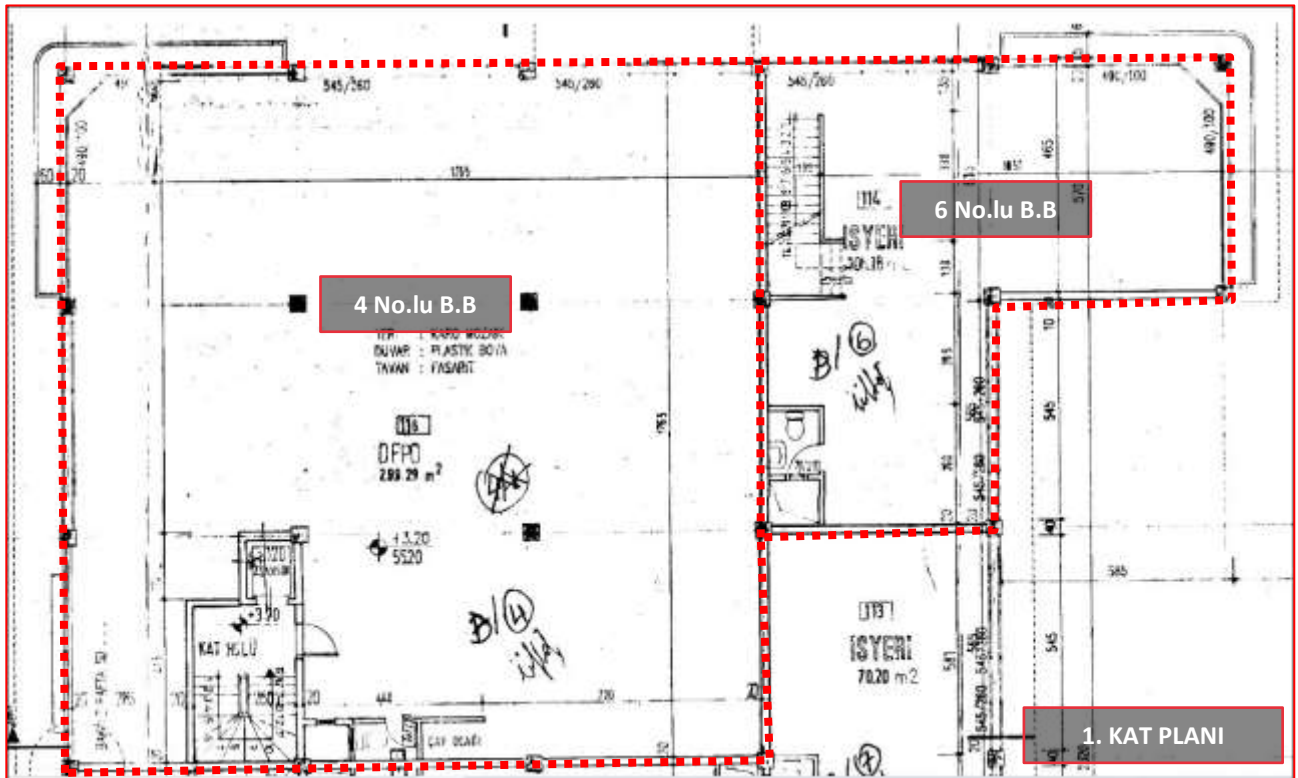
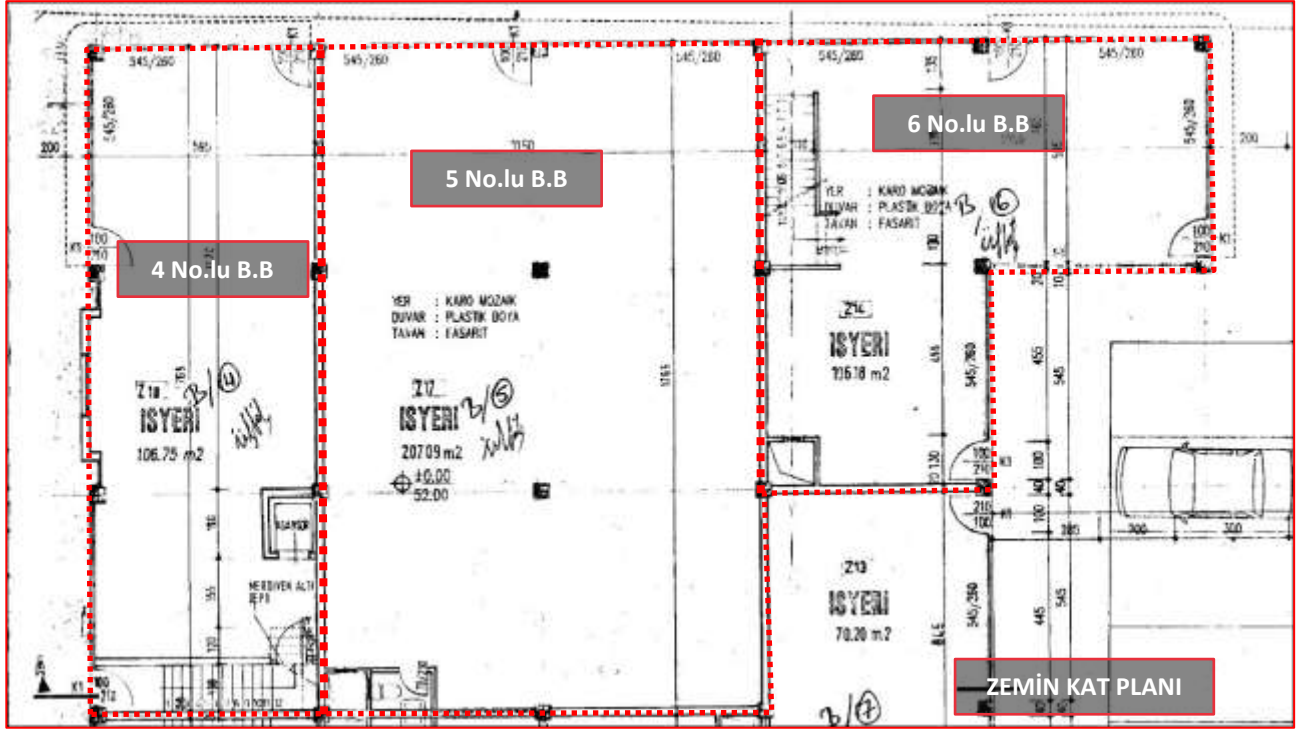
B Blok 5 No.lu Bağımsız Bölüm

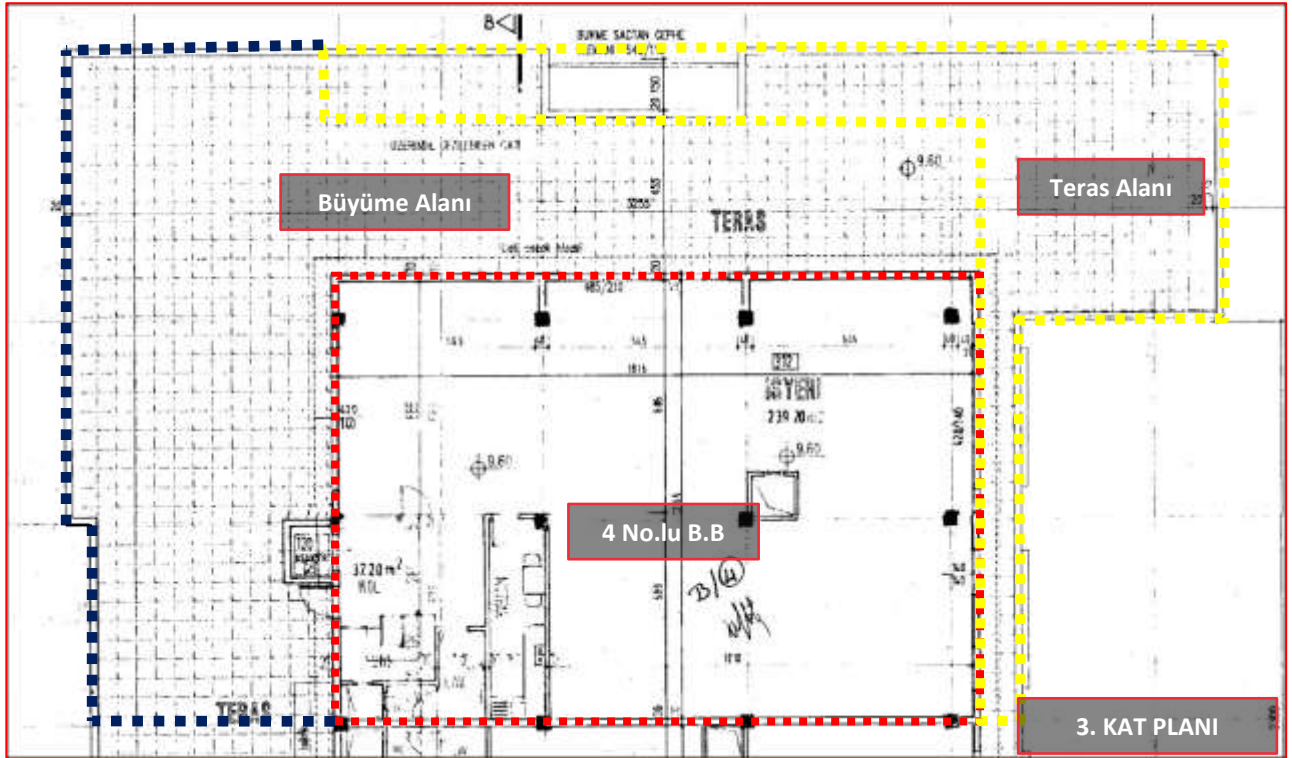
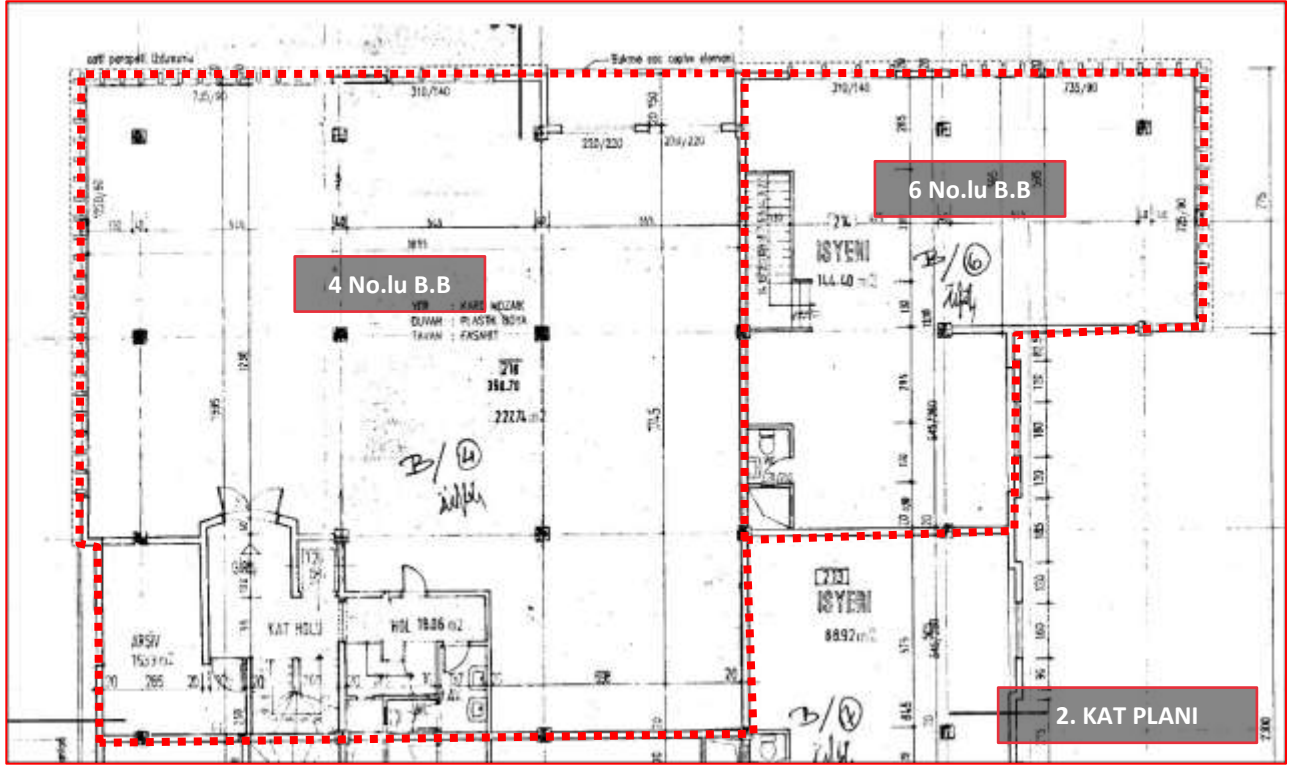
Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin kat olmak üzere tek katlıdır. Taşınmaz, mimari projesine göre 208,00 m² büyüklüğündedir. Taşınmazın iç hacminin ihtiyaçlar doğrultusunda bölünerek ofis ve depolama alanları oluşturulduğu ve taşınmazın 4 ile 6 no.lu bağımsız bölümler ile birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Taşınmazda iç kapılar ahşap malzemeden, dış doğramalar ise alüminyum ve PVC malzemeden imal edildiği tespit edilmiştir.

B Blok 6 No.lu Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin+2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Taşınmazın mimari projesine göre zemin katı 109,00 m², 1.katı 109,00 m², 2.katı ise 148,00 m² olmak üzere toplam 366,00 m² büyüklüğündedir. Taşınmazın iç hacminin ihtiyaçlar doğrultusunda bölünerek ofis ve depolama alanları oluşturulduğu ve taşınmazın 5 ile 6 no.lu bağımsız bölümler ile birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir.

edilmiştir. Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Taşınmazda iç kapılar ahşap malzemeden, dış doğramaların ise alüminyum ve PVC malzemeden imal edildiği tespit edilmiştir.





	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
4 No.lu Bağımsız Bölüm	1.066	1.265
5 No.lu Bağımsız Bölüm	208	208
6 No.lu Bağımsız Bölüm	366	366
Toplam	1.640	1.839

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B Blok; Zemin kat + 3 normal kat
Bağımsız Bölümlerin Toplam İnşaat Alanı	1.640 m ² (Yasal Durum) 1.839 (Mevcut Durum)
Yaşı	~25
Dış Cephe	Akrilik dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	İş yeri (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.640 m ² (Toplam yasal alan)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölümün 3.katındaki teras alanın 199,00 m²'lik kısmının kapatılarak taşınmaza dahil edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca oluşan ihtiyaçlar doğrultusunda taşınmazların iç hacminin bölünerek ofis ve depolama alanları oluşturulduğu ve taşınmazların birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlara yönelik herhangi bir tadilat mimari projesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde ulaşılabilir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazlar tercih edilen bir bölgede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların iç hacminde değişiklikler yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölümde ruhsatsız alanlar bulunmaktadır.
- Taşınmazların 25 yıllık binada yer almakta olup kısmi tadilata ihtiyaçları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana bina kat mülkiyetine geçmemiştir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgede ticari fonksiyonlar yoğun olarak gerçekleştirilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların bulunduğu bölgede, rekabet ortamı yaratabilecek benzer nitelikte taşınmazlar bulunmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “İş Yeri” niteliğine sahip olması, kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden 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.

İşyeri-Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Sabri Tavas Gayrimenkul 0533 035 19 48	Yeşillik Caddesi üzerinde, Karabağlar Belediyesi'nin yan sokakında	İşyeri	Satılık	600	4.000.000	6.667	* Yeni binada yer almaktadır. * Karabağlar Belediyesi'nin yan sokakında yer almaktadır. * Ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin ve 2 normal kattır. * Yeşillik Caddesi'ne cephelidir. * Pazarlık payı vardır.
2	Sabri Tavas Gayrimenkul 0533 035 19 48	Yeşillik Caddesi üzerinde,	İşyeri	Satılmış 1 Yıl önce	1.050	5.500.000	5.238	* Ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin ve 2 normal kattır. * Yeşillik Caddesi'ne cephelidir. * Emsal taşınmaz yaklaşık 5 yaşındadır.
3	Bilgiç Emlak 0532 272 94 34	Yeşillik Caddesi üzerinde zemin kat dükkan	Dükkan	Satılık	250	1.300.000	5.200	* 10 yıllık binanın zemin katında yer almaktadır. * Yeşillik Caddesi'ne cephelidir. * Pazarlık payı vardır.
4	Sahibinden 0530 417 91 21	Yeşillik Caddesi üzerinde, Karabağlar Belediyesi'nin yan cephesinde, Selgeçen İş merkezinde	İşyeri	Satılık	155	435.000	2.806	* Zemin katı 70 m ² , 1.katı 85 m ² büyüklüğünde 2 katlı işyeridir. * Konumu daha kötüdür. * Pazarlık payı vardır.
5	Arcaer Mimarlık 0532 727 49 77	Karabağlar Belediyesi'nin yan sokakında	Dükkan	Satılık	176	975.000	5.540	* Yeni binada, zemin katta yer almaktadır. * Karabağlar Belediyesi'nin yan cephesinde yer almaktadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal araştırmaları sonucu işyerlerinin konumunun, kat sayısının, brüt alanının ve cephe durumunun önem arz ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların brüt alanı, kat sayıları, cephe durumları gibi etmenler göz önüne alındığında zemin + 3 normal kattan oluşan 4 no.lu bağımsız bölümün ortalama 3.000 TL/m², zemin katta bulunan 5 no.lu bağımsız bölümün ortalama 4.750 TL/m², zemin + 2 normal kattan oluşan 6 no.lu bağımsız bölümün 3.700 TL/m² bedelle alım satıma konu olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



İşyeri-Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Sabri Tavas Gayrimenkul 0533 035 19 48	Yeşillik Caddesi üzerinde, Karabağlar Belediyesi'nin yan sokakında	İşyeri	Kiralık	600	18.000	30	* Yeni binada yer almaktadır. *Karabağlar Belediyesi'nin yan sokakında yer almaktadır. *Ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. *Zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. *Yeşillik caddesine cephelidir. *Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
2	FS Emlak 0542 256 84 84	Taşınmazlara yakın konumda, sokak içerisinde dükkan	Dükkan	Kiralık	250	4.500	18,00	* Arka cephede yer almasından dolayı şerefyesi düşüktür. *Taşınmaz, zemin kat dükkandır.
3	Turyap Buca Gayrimenkul 0532 498 38 99	Yeşillik Caddesi üzerinde,	İşyeri	Kiralık	584	13.000	22,26	* 8 yıllık binada yer almaktadır. *Ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. *Zemin ve 3 normal kattan oluşmaktadır. *Yeşillik caddesine cephelidir.
4	Arslan Gayrimenkul 0553 490 36 36	Yeşillik Caddesi üzerinde,	İşyeri	Kiralık	310	7.500	24,19	* 20 yıllık binada yer almaktadır. *Ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. *Bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. *Yeşillik caddesine cephelidir.
5	Şirinyer Emlak 0530 581 35 35	Yeşillik Caddesi üzerinde,	İşyeri	Kiralık	390	11.000	28,20	* 2 yıllık binada yer almaktadır. *Ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. *Zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. *Yeşillik caddesine cephelidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal araştırmaları sonucu işyerlerinin konumunun, kat sayısının, brüt alanının ve cephe durumunun önem arz ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların brüt alanı, kat sayıları, cephe durumları gibi etmenler göz önüne alındığında zemin + 3 normal kattan oluşan 4 no.lu bağımsız bölümün ortalama 15-17 TL/m²/ay, zemin katta bulunan 5 no.lu bağımsız bölümün ortalama 23-25 TL/m²/ay, zemin + 2 normal kattan oluşan 6 no.lu bağımsız bölümün 16-18 TL/m²/ay bedelle kiralama işlemlerine konu olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Satış)						
Alım-Satım Yönelik	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	6.667	5.238	5.200	2.806	5.540
	Pazarlık Payı	-10%	0%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik	Konum	-15%	-25%	-25%	15%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	-20%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	0%	-15%	-15%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3.300	3.169	2.808	2.666	3.158

*Karşılaştırma tablosu 4 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	25	18	22	24	28
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	20%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	10%	-25%	-25%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	0%	0%	0%	-25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14	17	14	15	14

*Karşılaştırma tablosu 4 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

✓ **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 göz önünde bulundurulmuştur.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
B Blok 4 no.lu bağımsız bölüm	1.066,00	3.000	3.200.000
B Blok 5 no.lu bağımsız bölüm	208,00	4.750	990.000
B Blok 6 no.lu bağımsız bölüm	366,00	3.700	1.355.000
TOPLAM DEĞERİ			5.545.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Karabağlar Belediyesi'nin yan cephesinde, Yeşillik Caddesi'ne cepheli, yeni binanın zemin ve 2 normal katında, her katı 200'er m² olmak üzere toplam 600 m² alanlı işyeri 4.000.000 TL bedelle satılık olup, aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır. Yeşillik caddesi üzerinde ve yeni binada konumludur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 \text{ TL} = 0,055$$

- Yeşillik Caddesi'ne cepheli, 2 yıllık binanın zemin ve 2 normal katında, her katı 130'ar m² olmak üzere toplam 390 m² alanlı işyeri 3.000.000 TL bedelle satılık olup, aylık 11.000 TL bedelle kiralıktır. Yeşillik caddesi üzerinde ve 2 yıllık binada konumludur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 11.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.250.000 \text{ TL} = 0,060$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre cadde üzerinde konumlu işyerlerinin kira değerlerinin; 4 no.lu bağımsız bölüm için 15-16 TL/m²/ay, 5 no.lu bağımsız bölüm için 25 TL/m²/ay, 6 no.lu bağımsız bölüm için 17,50 TL/m²/ay olabileceği 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.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
B Blok 4 no.lu bağımsız bölüm	1.066,00	15,5	16.523,00	6,00%	3.305.000
B Blok 5 no.lu bağımsız bölüm	208,00	25	5.200,00	6,00%	1.040.000
B Blok 6 no.lu bağımsız bölüm	366,00	17,5	6.405,00	6,00%	1.280.000
TOPLAM DEĞERİ					5.625.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek 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 “İşyeri” 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 değerleme 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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 07.11.2000 tarihli “Tadilat Mimari Proje” ve 14.11.1996 tarih, 13/44 ve 13/46 ile 25.12.1996 tarih, 14/28 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazların, mimari projesine göre bulunan aykırılıklarının giderilmesi ve ana taşınmazın kat mülkiyetine geçip cins tashihi işlemini gerçekleştirmesi akabinde konu gayrimenkuller yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi vasfına sahip değildir.

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

Değerleme konusu 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 pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

YAKLAŞIM	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı	5.545.000
Gelir Yaklaşımı	5.625.000

Bu değerlendirme çalışmasında, satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “İş Yeri” niteliğine sahip olması, kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet

Yaklaşımı” ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.545.000 TL	Beşmilyonbeşyüzkırkbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.543.100 TL	Altımilyonbeşyüzkırküçbinyüz-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 Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

4/C

İli		İzmir		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		KARABAĞLAR					
Mahallesi		BOZVAHKA					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü	
2016/1		10754	3	ARSA		ha	m ² dmp
						5.873,00 m ²	
Sınır		Bando ile		Zemin Sınır No : 21161633			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK			
Sahib. Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0,60		Yeni		240/1000		04	2016/1-3
Edinme Sebebi		Ticaret MÜHÜRİ İTHALAT VE İHRACAT LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİS MÜHÜRİ İTHALAT VE İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ adına Tırad Kışkıkta Ürün Değerliği ilemleri. YON PLANI YONETİM PLANI TADİRE 13/04/1998					
Sahibi		MÜHÜRİ İTHALAT VE İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği		Yüzölçümü No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği
Cilt No.		6224	241	2016/1-3		13/04/2017	Cilt No.
Sahife No.		Sahife No. 2016/1-3				Sahife No.	
Sıra No.		Sıra No.				Sıra No.	
Tarih		Tarih				Tarih	
		* Bu belgeyi pafta ve parçaları ile birlikte (pafta ve parçaları) saklamak zorundadır. * Bu belgeyi pafta ve parçaları ile birlikte (pafta ve parçaları) saklamak zorundadır. * Bu belgeyi pafta ve parçaları ile birlikte (pafta ve parçaları) saklamak zorundadır.					

D.M.O. Başm. İy. M.İ. Döner Sermaye İşletmesi Kurumundan teslim alınmıştır. Stok No 199

412

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi							
		Mahallesi							
		Köyü							
		Sokağı							
Mevki									
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yatırım		ha	m ²
2151A		10714	2	AŞA				5.873,00 m ²	
Sınır		Fazlasıdır		Zemin Sıra No : 21148235					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK					
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağınan Bn. No.	
0,00		B Yeri		135/2608		B-	234BH10-E	6	
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Tuzluca MEDİTERA İTHALAT VE İHRACAT LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı İsm MEDİTERA İTHALAT VE İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ, adına Tuzluca Kışlaçlıda Orman Değişikliği İşlemleri, YON PLANI : YONİTİM PLANI TARİHİ 11/03/1996							
		Edinme Süresi							
Sahibi		MEDİTERA İTHALAT VE İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.		8234	343	23927		11/04/2017	Cilt No.		
Sahife No.		Sicil No : 23927 Bedeli : 0,00 TL Yetki Mühür : 11/04/2017					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		

NOT: * Kuvvetli ve kuvvetli belgeler ile belgelerin tapu siciline kaydedilmesi zorunludur.
** Tapu Sicil Kurumu tarafından belgelerin tapu siciline kaydedilmesi için Tapu Sicil Kurumuna başvurulmalıdır.

Sık No 199

İl		İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		KARABAĞLAR					
Mahallesi		BOZYAKA					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yatışıklılığı	
33M1A		10754	2	ARSA		ha	m²
Sınırı		Planladadır				5.879,00 m²	
Zemin Siteni No : 2116699							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTFAKİ		☒	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
390.000,00		İz Yeri		702488		KA	ZEMİN
Edinme Sebebi		TANIRI DURMUŞ TOKLUOĞLU - MUSTAFA ÇİĞİ - adına koyulmuş İKİS MEDİTERA İTİHALAT VE İRACAT ANONİM ŞİRKETİ'ne satış işlemidir. YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI TAHSİSİ: 1360/296					
Sahibi		MEDİTERA İTİHALAT VE İRACAT ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		1216	341	22906		2803/2016	Cilt No.
Sahile No.							Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet hakkı için haklar ile ilgili olarak 1985'ten itibaren alınmıştır. ** Mülkiyet hakkı 1985'ten itibaren alınmıştır ve 1985'ten itibaren alınmıştır.							

DM.O. Başarı İ. M. Dönem Sonu Sayı İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 16-1-2021-09:50

webtapu
Tapu ve Kadastro

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721016085	20210116-1753-F00240	1608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	10754/2
Taınmaz Kimlik No:	21161633	AT Yüzölçüm(m2):	5873.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZYAKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN+1+2+3//4
Cilt/Sayfa No:	241/23925	Arsa Pay/Payda:	240/2608
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:13/03/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
545111070	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-10-2020 27738	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **DH6ufGp3xl** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2021-09:52



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721016085	20210116-1753-F00240	1608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	10754/2
Taşınmaz Kimlik No:	21166696	AT Yüzölçümü(m2):	5873.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZYAKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	241/23926	Arsa Pay/Payda:	70/2608
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:13/03/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
545111073	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-10-2020 27738	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vehBfah889** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2021-09:52



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721016085	20210116-1753-F00240	1608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	10754/2
Taşınmaz Kimlik No:	21148235	AT Yüzölçümü(m2):	5873.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZYAKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN+1+2//6
Cilt/Sayfa No:	241/23927	Arsa Pay/Payda:	135/2608
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:13/03/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
545111068	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-10-2020 27738	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **f1pi9Yt8j5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

 T.C. KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		MÜRACAAT SAHİBİ : Meditera Tıbbi Malzeme San.ve Tic.Anonim.Şti.	
Sayı : 60582413-310.05- 60962			
* Planlı alanlar İmar Yönetmeliğine göre düzenlenmiştir. * Emsal hesabı yapılacaktır. * 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulması zorunludur. * İmar Hattının Tahakkuku Gerekir. * 1/1000 Ölçekli 4. Etap Karabağlar - Güneşli mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planı plan notlarına uyulacaktır. * 4. Etap Karabağlar - Güneşli mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planında kalmaktadır. <u>TL Ticaret</u> alanında kalmaktadır. * İ.B.Ş.B İmar Denetim Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2019 tarih , E:18432 sayı ve 08.01.2014 tarih ve 5223/1240 sayılı yazılarına göre Meskun Akında kalmaktadır. * "Mania Planı" sınırlarında kalmakta olup, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün ilgili genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. a min. 4 kata kadar 3.00 m. 4 kattan sonra her kat için 0.50 cm.arttırılır.			
		Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki Engellilerle İlgili Hükümlere Uyulacaktır. İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR. YIKIM VE HAFRİYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR. Bu evrakın 5070 sayılı Kanun Gereğince E-İMZA ile imzalandığı, Tasdik olmuştur. 32 Ocak 2021 Nursel YURAN İdari İşler Birim Yetkilisi	
İMAR DURUMUNU BELİRTEN: Ayfer Mutlu TURSUN		ÇİZEN: Hediyi YURDAKUL	
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İZMİR	MAHALLE : KARABAĞLAR	İng.Nizamı ve Nübeti	AYRIK NİZAM
YEREL PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi
21M2A	L18A13B4B		Yençok: 7 KAT
A D A		Bina Derinliği	
P A R S E L		KROKİYE GÖRE	
10754	2	Ön Bahçe Mesafesi	5.00 m
		Yan Bahçe	a min.3.00 m.
		Arka Bahçe Mesafesi	
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 22.10.2020		TAKS / KAKS	0.40 / 1.60
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :			
e-imzalıdır Özgür TOPÇU İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.		İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ Ayfer Mutlu TURSUN	
			

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																		
1. Belgeyi veren kurum (İl/ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin veriliş amacı		Kod									
KONAK BELEDİYESİ Karabağlar Şb. Md.			14-11-1996		15/46		Yapı Kullanma											
5. Mahalle, caddesokak, bina no																		
5758 Sokak. No: 4/C Karabağlar- izmir																		
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi			10. İmar durumu numarası												
2142a	10754	2																
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İşin türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası												
4. Bölge		2-10-1996	Soba		259	29-1-1996												
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü																
5512		Katı																
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN													
18. Adı soyadı / Ünvanı			Kod	22. Adı soyadı/ünvanı			Kod	23. Kurum sicil numarası										
Meditera İn. İhr. Ltd. Şti.																		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi			20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası										
21. Adresi					26. Adresi													
5758 Sokak. 3 Blok. No: 4/C Karabağlar- izmir																		
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	Kod	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	Kod	34. 1 m ² 'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	Kod	36. Yapının grubu
İzyeri		4/14		1034.36 m ²		1		4		5		12.80m				3		A
Toplam					1034.36 m ²													
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)					38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri			40. Toplam maliyet (arsa dahil)								
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi			Kod	43. Yığma yapının cinsi			Kod									
Betonarme		Tuğla																
44. Yapı ile ilgili özellikler																		
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör																		
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama																		
Tek Kullanım (Zemin + 1. + 2. + 3. Nolu izyerleri için verilmiştir.)																		
3. Konutla ilgili özellikler										47. Dairelerinin özellikleri								
Konutun		Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı		Mutfak		Banyo	Hala (wc)	Parke			
		1	2	3	4	5	6	7+	Olan									
Daire sayısı									Olmayan									
Bir dairenin yüzölçümü									Toplam									
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirten yapıyı Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																		
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER																		
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih						49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih						50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih						
Düzenleyen İbrahim GEÇEN						Güner YARASGİL İnşaat Teknikeri												
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																		
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası										52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih								
Halil AKTAŞ İnş. Müh. Karabağlar Şb. Md. Fen Amir																		

YAPILANMA İZİN BELGESİ														
Alan Kurum (İli, İlçesi)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin varlık maksadı	DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Akl, yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kuruma kalması üzere 1 nüsha: Mal ve Gön. Bakanlığın, 1 nüsha ise DİE'ye verir.								
KONAK BELEDİYESİ Karabağlar Şb. Md.			14-11-1996	13/44	Yapı Kull. İzin Bel.									
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no						7758 Sokak. No: 4/D Karabağlar - İzmir								
6. İmza	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası									
2142a	10754	2												
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. Isınma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatname nin tarihi ve numarası							
4. Bölge		2.10.1996		Soba		259	29-1-1996							
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü		Kod	31-12-1993									
5512		Kotı												
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / ünvanı			Kod	22. Adı soyadı/ünvanı			Kod	23. Kurum sicil numarası						
Durmaz Tokluoğlu														
19. Bağlı olduğu vergi dairesi			20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası						
21. Adresi					26. Adresi									
7758 Sokak. B Blok. No: 4/D Karabağlar - İzmir														
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² 'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
izyeri		1		207.67 m ²	1	4	5	12.80m.					3	A
Toplam					207.67 m ²									
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)					38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri			40. Toplam maliyet (arsa dahil)				
					1996									
41. İskeletin cinsi			42. İskeletin dolgu maddesi			Kod	43. Yığma yapının cinsi			Kod				
Betonarme			Tuğla											
44. Yapı ile ilgili özellikler														
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör														
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama														
(B Blok Zemin Kat 4/D no.lu izyeri için verilmiştir.)														
46. Konutla ilgili özellikler										47. Dairelerinin özellikleri				
Daire sayısı										Mutfak Banyo Hala (wc) Parke				
Olan														
Olmayan														
Toplam														
Konutun										Oda sayıları				
1 2 3 4 5 6 7+														
Daire sayısı														
Bir dairenin yüzölçümü														
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirten yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.														
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
Halil KIBAŞ Karabağlar Şb. Md. Fen Amir					Günay YARASIL İnşaat Teknikeri					Mustafa KIRAYTUN Karabağlar Şube Müdürü				
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası										52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ														
1. Belgeyi veren kurum (ili/ilçesi) KONAK BELEDİYESİ Karabağlar Şb. Md.			Kod	2. Belgenin tarihi 29-12-1996	3. Belgenin numarası 14/28	4. Belgenin veriliş maksadı Yapı Kullanma	Kod	DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. 1. nüsha sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kuruma, 1 nüsha Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ila/ilçeye verilir.						
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no 5758 Sokak No: 4/5 Karabağlar-izmir														
6. Pafta 21M2a	7. Ada no 10754	8. Parsel no 2	9. İmar durumu tarihi			10. İmar durumu numarası								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum 4. Bslge			12. Tapu tescil belgesi tarihi 10-10-96	14. Isınma türü Soba	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 31-12-1993	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası 29-1-1996							
13. Tapu tescil belgesi no 5702			15. Yakıt türü Katı	Kod										
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / ünvanı Apaslan Tüzemen			Kod	22. Adı soyadı/ünvanı			Kod	23. Kurum sicil numarası						
19. Bağlı olduğu vergi dairesi			20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası						
21. Adresi 5758 Sokak. B Bbk. No: 4/5 Karabağlar-izmir			26. Adresi											
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı İşyeri	Kod	28. Ünite sayısı 1	Kod	29. Yüzölçümü (m ²) 346.11 m²	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı 1	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı 4	32. Toplam kat sayısı 5	33. Yapının yüksekliği 12.80m	Kod	34. 1 m ² sının maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı 3	36. Yapının grubu A
Toplam		1		346.11 m²										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)				38. Alt olduğu yıl 1996		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)						
41. İskeletin cinsi Betonarme			42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla			Kod	43. Yığma yapının cinsi			Kod				
44. Yapı ile ilgili özellikler														
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör														
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama 1/ B Bbk Zemin Kat + 1. + 2 Kat Tek Kullanım işyeri için verilmiştir.														
46. Konutta ilgili özellikler														
Konutun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri					
	1	2	3	4	5	6			7+	Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parke	
Daire sayısı								Olan						
Bir dairenin yüzölçümü								Olmayan						
								Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirten yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.														
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih Dönemleren İbrahim EĞİRCEN					49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih Günor YARASGİL					50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ														
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Halil AKBAŞ Ka: ...								52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih MUSTAFA KRAYTON Mühür: ...						

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