



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Fabrika

Menderes / İzmir

2020C383 / 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 YANIK;

Talebiniz doğrultusunda Menderes'te konumlu olan **"Fabrika"**nın pazar değerine yönelik **2020C383** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 10.000,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.368,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2020		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.015.000 TL	Ondokuzmilyononbeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.437.700 TL	Yirmiikimilyondörtüyüzotuzyedibinyediyüz-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.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

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	ITOB OSB Mahallesi, 10001 Sokak, No:7 Menderes / İZMİR		
TAPU KAYDI	İzmir İli, Menderes İlçesi, Tekeli Mahallesi, Körkuyu Mevki, 246 ada 4 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.000,00 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	TAKS: 0,50	KAKS: 1,00 Hmaks: 10,00 m.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bina Sayısı: 1	Yapım yılı: 2016	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 0	
	Otopark Kapasitesi: Açık	Asansör Kapasitesi: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı		6.368,00 m²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	31.12.2020		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	19.015.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.437.700.-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, 2020C383 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Menderes ilçesi, Tekeli Mahallesi, 246 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: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 gayrimenkul 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, Menderes ilçesi, Tekeli Mahallesi, Körkuyu Mevki 246 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme 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 Mahallesi, Tosbi Yol 4 Sokak, No:29 Tire/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

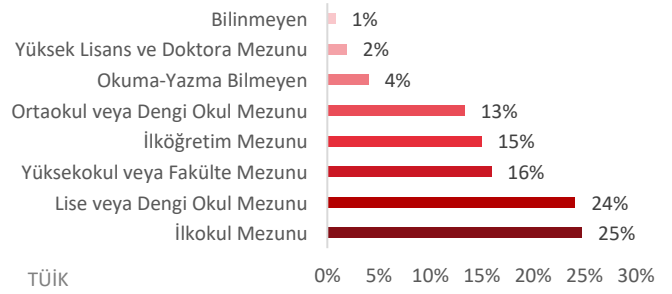
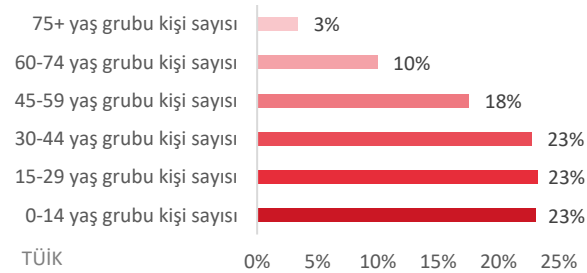
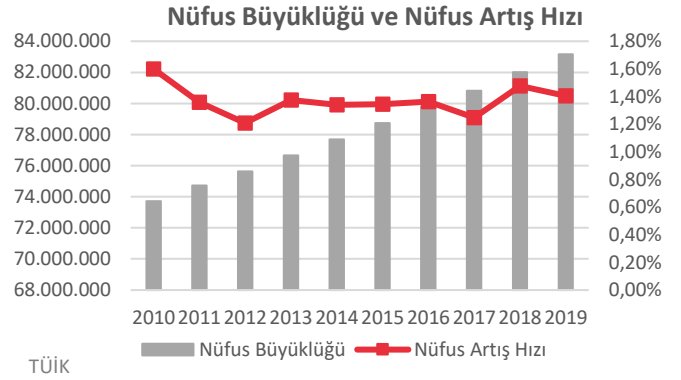
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

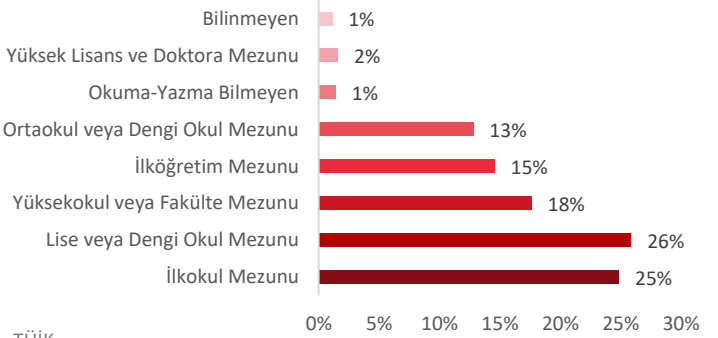
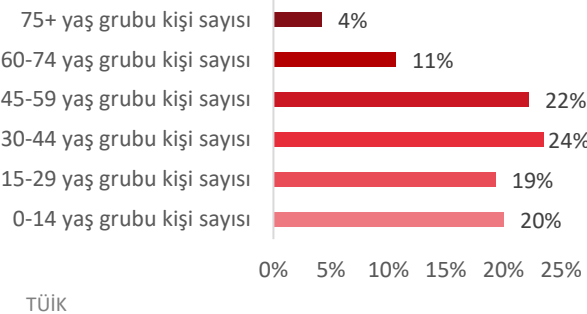
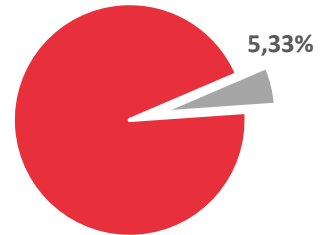
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861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

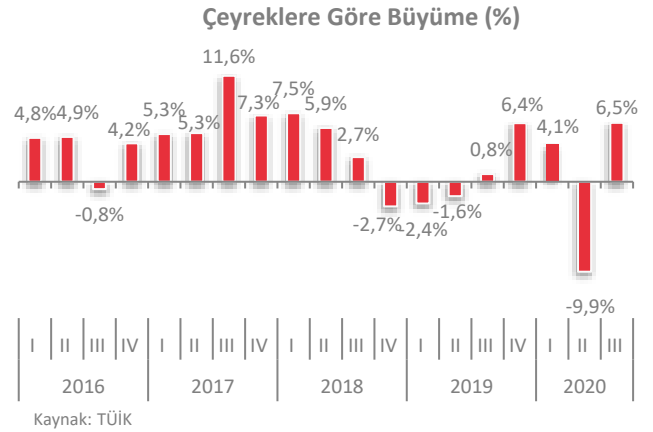
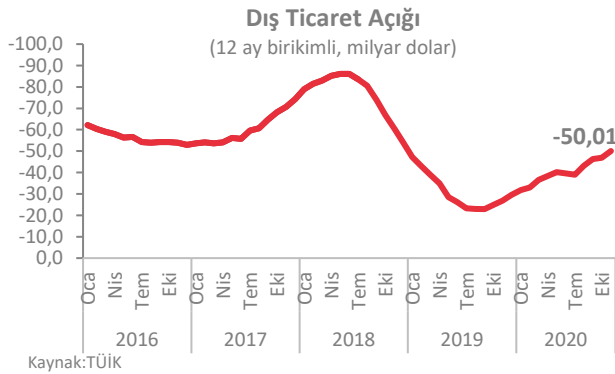
2019 yılında, Türkiye nüfusunun %5,33’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.367.251 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2019 yılında binde 10,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,01 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS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



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Menderes
Mahallesi	Tekeli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Körkuyu
Ada No	246
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	İki Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.000 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. / TAM

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 22.01.2020 tarih, saat 18:57 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.05.2020 tarih ve 5742 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." beyanı bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:57



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021721019047	20210122-1753-F03525	1904

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	246/4
Taşınmaz Kimlik No:	20690771	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEKELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖRKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2160	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı 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
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

545941552	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 02-11-2020 16731	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

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	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü 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		Menderes - 08-05-2020 15:43 - 5742	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3EmvJ5XJHh1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Değerleme konusu taşınmaz, Meditera İthalat ve İhracat A.Ş. adına kayıtlı iken 02.11.2020 tarih ve 16731 yevmiye no ile tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemiyle “Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmaz Tekeli OSB içinde yer almakta olup yakın çevresi sanayi alanı olan planlanmıştır.

Tekeli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 13.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

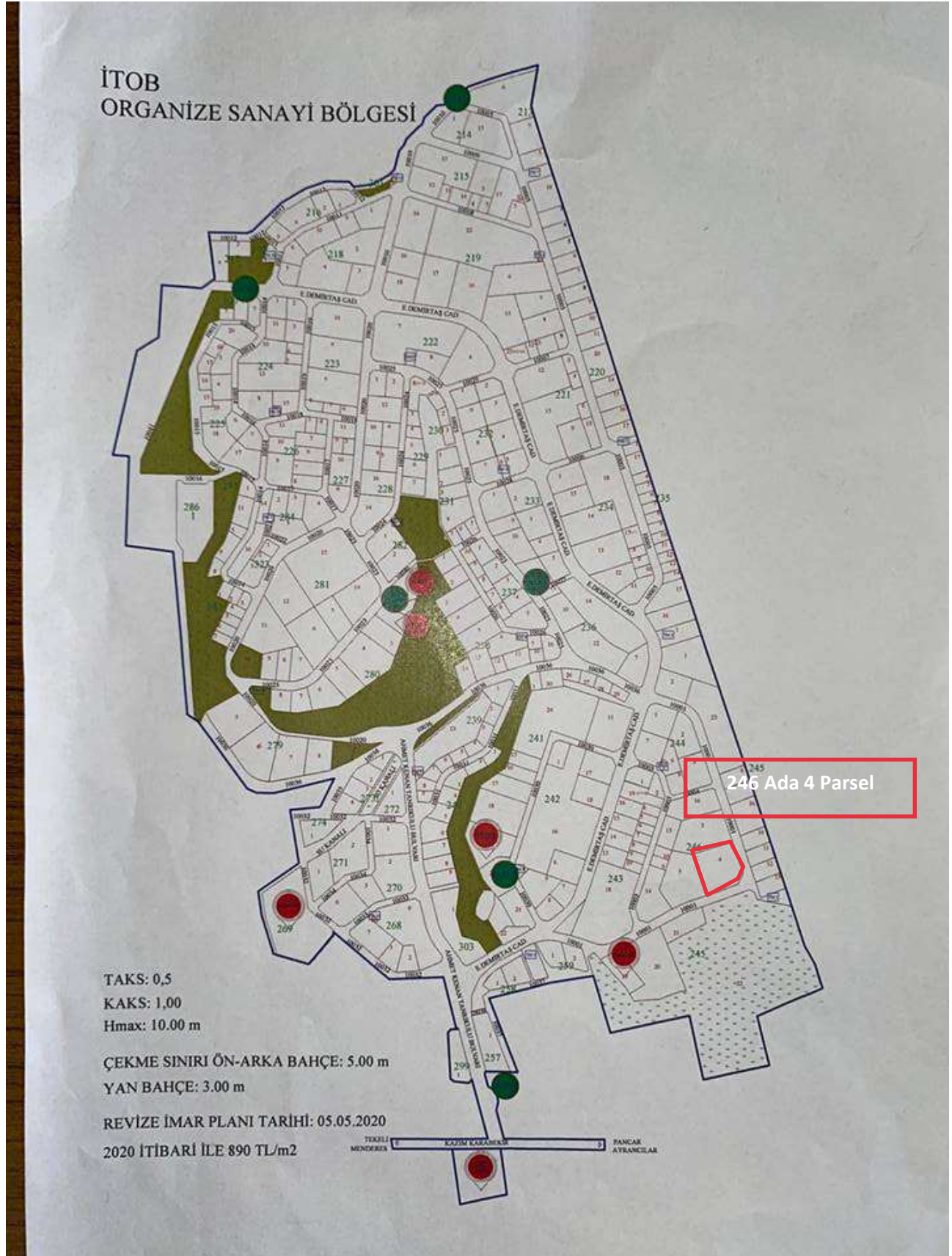
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Tekeli Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 05.05.2020

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,50
- KAKS:1,00
- H_{maks}: 10,00 m.
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 5 m





17.12.2020

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

Sayı : 2020/1752

Konu : İmar Durumu Hk.

Bölgemizde tarafınıza tahsis edilen 246 Ada 4 No'lu Parsel için İmar Planına göre hazırlanan 01.02.2013 tarihli İmar Durumunda Yol Kesişimindeki 28.76 m'lik cephenin çekme mesafesinde değişiklik yapılmıştır.

Bilgilerinize,

Deren GÜZELİRMAK,

Bölge Müdürü



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

Değerleme konusu taşınmaz 05.05.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Tekeli Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları; TAKS:0,50, KAKS:1,00, H_{max}: 10,00 m, ön bahçe çekme mesafesi:5 m, arka bahçe çekme mesafesi: 5 m ve yan bahçe çekme mesafesi: 3 m’dir. Taşınmazın son 3 yıl içinde yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Tekeli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 13.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	31.03.2016	575 574	6.368,00	Yenileme	Fabrika Binası: 6.246,00 m ² Sığınak Alanı: 50,00 m ² Yangın Merdiveni: 72,00 m ² İstinat Duvarı
Yapı Ruhsatı	31.03.2016	575	6.368,00	Yenileme	Fabrika Binası: 6.246,00 m ² Sığınak Alanı: 50,00 m ² Yangın Merdiveni: 72,00 m ²
Yapı Ruhsatı	31.03.2016	574	-	Yenileme	İstinat Duvarı
Yapı Ruhsatı	04.04.2014	466	6.368,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 6.246,00 m ² Sığınak Alanı: 50,00 m ² Yangın Merdiveni: 72,00 m ²
Yapı Ruhsatı	04.04.2014	464	-	Yeni Yapı	İstinat Duvarı
Yapı Kullanım İzin B.	26.10.2016	259	6.368,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 6.246,00 m ² Sığınak Alanı: 50,00 m ² Yangın Merdiveni: 72,00 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Tepeköy Mahallesi, 4581 Sokak, No:1, D:2 Torbalı/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Acar 35 Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 31.03.2016 tarihli “Mimari Proje” ve 26.10.2016 tarih, 259 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesine sahip olup cins tashihi işlemi gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

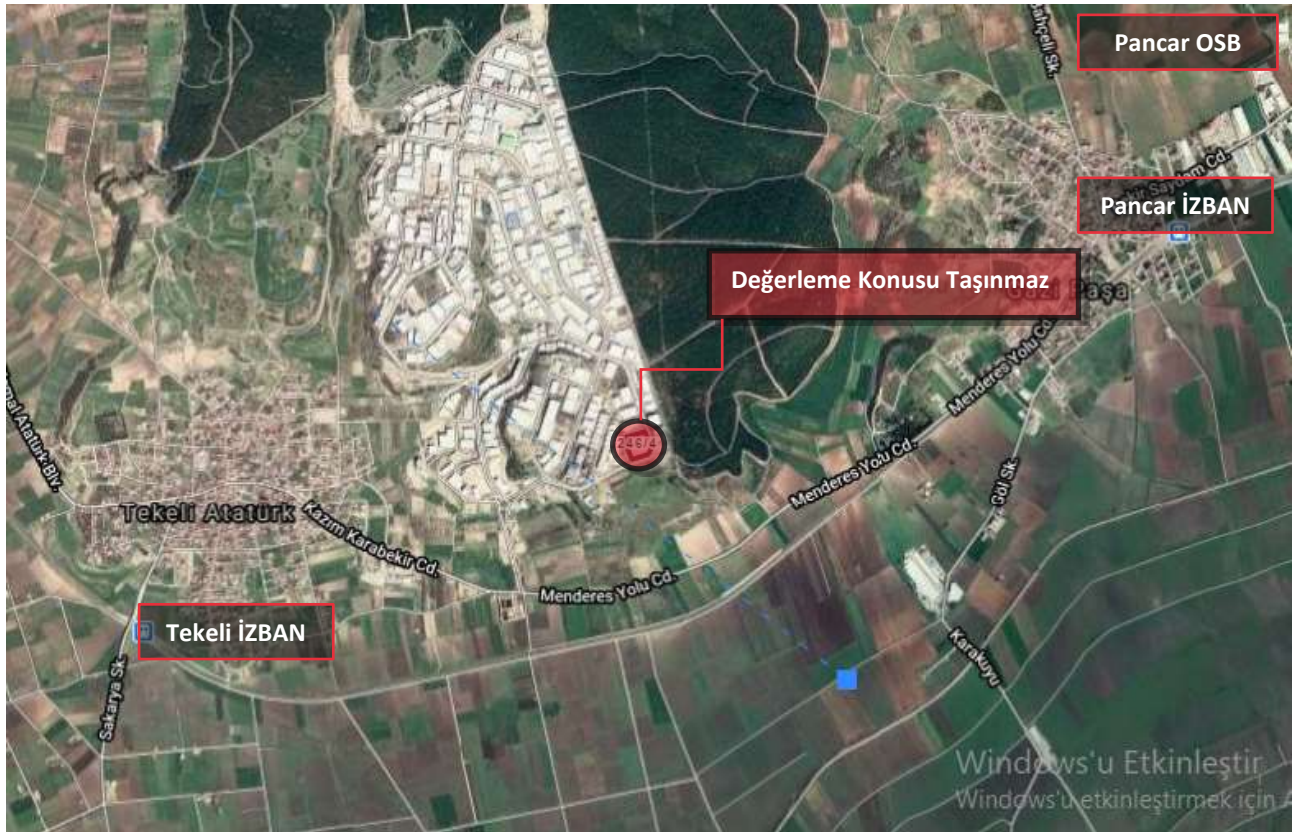
Gayrimenkulün açık adresi: ITOB OSB Mahallesi, 10001 Sokak, No:7 Menderes / İZMİR

Taşınmaz Menderes ilçesinin güneydoğusunda yer alan ITOB OSB’de konumlanmaktadır. ITOB Organize Sanayi Bölgesi, İzmir Ticaret Odası ve 14 meslek komitesi talebi üzerine Kooperatif olarak kurulmuştur. 2002 yılında kuruluş çalışmalarına başlanan OSB’de 2005 yılında ilk fabrika temelleri atılmıştır.

Cumaovası - Aliğa İZBAN hattı bölge girişinden geçmektedir. 250 hektar alanda kurulu bölgede 372 adet 1.000 m² ile 30.000 m² arasında değişen sanayi parseli bulunmaktadır. Bölge firmaları gıda, demir çelik sanayi, kimya, plastik, makine, elektrik elektronik sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde Pancar, Tekeli, Bulgurca, Çileme, Ayrancılar mahalle merkezleri, Menderes ilçe merkezi, Pancar OSB, sanayi yapıları ve arsaları, tarımsal amaçlı kullanılan tarlalar, tarımsal amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmaz Menderes ilçe merkezine 13,00 km, Adnan Menderes Havaalanı’na 20 km, İzmir il merkezine yaklaşık 40 km mesafededir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Menderes ilçesi	13 km
Adnan Menderes Havaalanı	20 km
İzmir il merkezi	40 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Menderes ilçesi, Tekeli Mahallesi, 246 ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan fabrikadır.

Değerleme konusu taşınmaz olan 246 ada 4 no.lu parselin kadastral paftasında ve aplikasyon krokisi üzerinden yapılan incelemelere göre doğu ve güney cephesinde yer alan 10001 Sokak'a yaklaşık 100 m cephesi bulunmakta olup kuzey cephesinde 246 ada 3 no.lu parsel, batı cephesinde 246 ada 5 no.lu parsel bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi yaklaşık 392 metre, alanı ise 10.000,00 m² dir. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak yaklaşık kare şekline sahip olup köşe konumludur. Taşınmaz topoğrafik bakımdan düz bir yapıya sahiptir. İTOB Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde 246 ada 4 no.lu parselin üzerinde 5.602,00 m² büyüklüğünde fabrika üretim alanı, üretim binasının batısında 644,00 m² büyüklüğünde idari bina, fabrika binasının zemin katında 50,00 m² büyüklüğünde sığınak ve üretim binasının kuzey cephesinde 72 m² büyüklüğünde yangın merdiveni olmak üzere toplam 6.368,00 m² toplam kapalı alan bulunmaktadır.

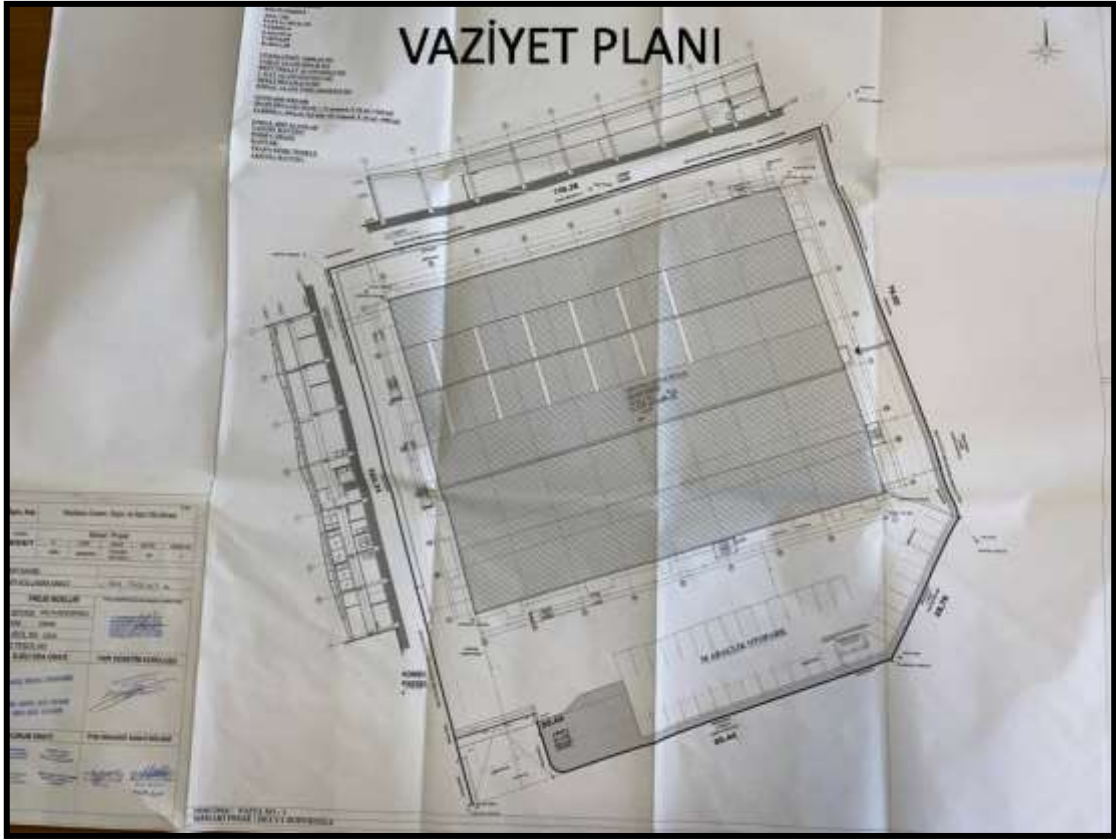
Parselin etrafında toplam yaklaşık 800 m² büyüklüğünde istinat duvarları bulunmakta olup parsel üzerinde yaklaşık 5.000 m² büyüklüğünde sıkılaştırılmış saha betonu bulunmaktadır.

Fabrika Alanı

İTOB Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projelere göre fabrika binası tek bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın yer tespiti sırasında yapılan ölçümlere göre mimari projeleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Fabrika binası toplam 5.602,00 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın zemin katı 4.994 m² büyüklüğünde olup normal katı 608 m² büyüklüğünde olduğu tespit edilmiştir. Fabrika binası zemin ve normal kattan oluşmakta olup toplam 9,70 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 bazı bölümlerde epoksi kaplıdır. Aydınlatma sanayi tipi spot aydınlatmadır. Taşınmazın yangın söndürme ve havalandırma sistemi bulunmakta olup lüks kalitede işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

İdari Bina

İTOB Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari projeye göre 1 kattan oluşmaktadır. Yapı toplam 644,00 m² alana sahiptir. İdari Bina betonarme karkas cinsinde inşa edilmiş olup girişi cam ve alüminyum giydirme kaplıdır. İdari binanın mevcut durum kullanımı ile mimari proje alanı uyumludur. İdari bina içerisinde zeminler epoksi kaplı olup duvarları sıvalı saten boyalıdır. Taşınmazın iç kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır. Taşınmaz lüks kalitede işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Fabrika Binası

İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Gayrimenkulün Kat Adedi	2 (Zemin ve Normal Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.602,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Yaşı	~4
Dış Cephe	Plastik Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

İdari Bina

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Gayrimenkulün Kat Adedi	1 (1 Normal Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	644,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Yaşı	~4
Dış Cephe	Plastik Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut

Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Fabrika Binası – (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.602,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Zemin	Beton, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sandviç panel
Tavan	Sandviç panel
Aydınlatma	Floresan Spot aydınlatma

Kullanım Amacı	İdari Bina(Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	64.400,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Zemin	Epoksi, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde inşa edilmiş olan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda inşa edilmiş alanları mimari projesi ile uyumlu olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin sanayi potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti iyi düzeydedir.
- Taşınmaza konumlu olduğu ITOB OSB bölgesine toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz ITOB OSB içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar iyi kalitede inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

- ZAYIF YANLAR

- OSB içinde değerlendirme konusu taşınmaza alternatif olabilecek tesisler bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB sanayi yatırımları açısından tercih edilmektedir.

* 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, cins tashihi tapuya sahip 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 taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

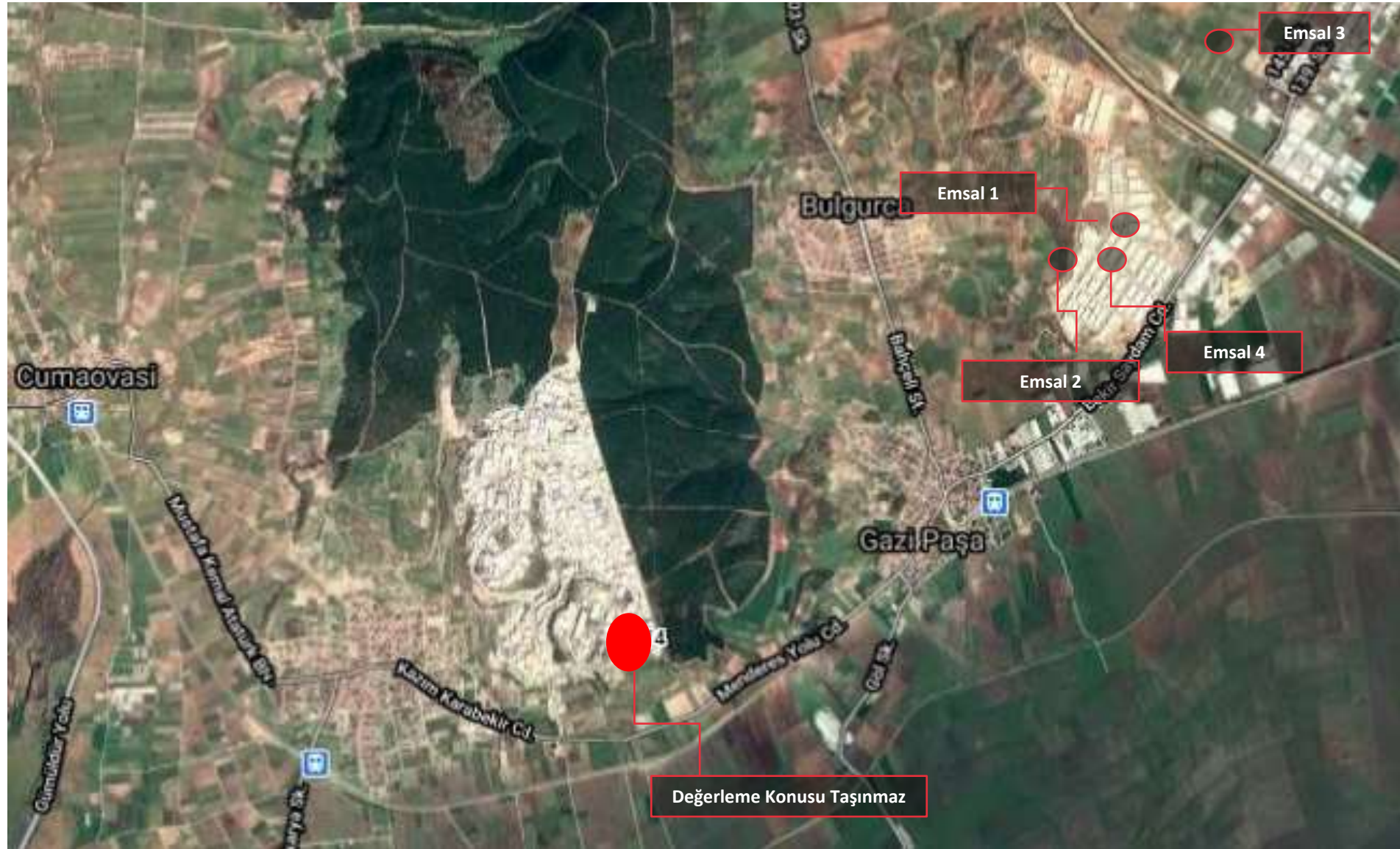
Arsa Emsalleri / Satılık

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	0 (533) 035 93 59 Eren Emlak	Pancar Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	1.375,00	1.100.000	800	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı imar koşuluna sahiptir. * Emsal hakkı daha düşüktür. * Otoyola'a daha yakın konumdadır. * Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır
2	0 (542) 611 44 19 Huzur Emlak	Pancar Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	6.850,00	6.000.000	876	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı imar koşuluna sahiptir. * Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Pazar Verisi	Pancar Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,50	Satılmış 6 ay önce	7.700,00	5.400.000	700	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı imar koşuluna sahiptir.
4	0 (553) 708 00 78 By Aktar Gayrimenkul	Pancar Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	6.100,00	6.000.000	984	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı imar koşuluna sahiptir. * Satış bedeli üzerinde yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de bütün parsellerin satıldığı, son zamanlarda tahsis yapılmadığı tespit edilmiştir. OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde 2021 yılı arsa tahsis bedelinin 890 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüz ölçümü, üzerinde fabrika binası bulunması gibi etmenler dikkate alındığında ortalama 800-850 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satıma konu olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi –Arsa



Fabrika Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira/Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	0 (538) 527 55 53 Erdoğan Emlak	Pancar OSB	Fabrika	8 Ay önce Kiralınmış	2.500	45.000	18	*5.000 m ² arsa alanına sahiptir. *Emsal taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmamaktadır. *Daha eski yapıdır. *Brüt kullanım alanı daha küçüktür.
2	0 (541) 730 52 00 Ecir Emlak	Pancar OSB	Fabrika	Kiralık	2.800	45.000	16,00	*Pancar OSB içinde yer almaktadır. * Tek katlı bir fabrika binasıdır. *4.000 m ² arsa alanı üzerinde 2.800 m ² kapalı kullanım alanı vardır. *Kira bedeli üzerinde yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha eski yapıdır.
3	0 (533) 035 93 59 Eren Emlak	Pancar OSB	Fabrika	1,5 Sene Önce Kiralınmış	5.000	65.000	13,00	*Pancar OSB içinde yer almaktadır. * Tek katlı bir fabrika binasıdır. *3.000 m ² arsa alanı üzerinde 5.000 m ² kapalı kullanım alanı vardır. *Daha eski yapıdır.
4	Pazar Verisi	İTOB OSB	Fabrika	Mevcut Kiracı	5.000	90.000	18	*Aynı OSB içinde konumlandır. *Benzer yüz ölçüme sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza 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 taşınmazın kira birim m² değerinin 15-17 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi – Kiralık Fabrika



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU / ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ²)	800	876	700	984
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	5%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	-15%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	20%	20%	25%	20%
	Yüz Ölçümü	-10%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		760	828	809	878

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU / FABRİKA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18	16	13	18
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	15%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-20%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		17	14	15	16

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
246 ada 4 parsel	10.000,00	825,00	8.250.000
TOPLAM DEĞERİ			8.250.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	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 taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
246 ada 4 parsel	10.000,00	825,00	8.250.000
TOPLAM DEĞERİ			8.250.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	5602	1600	5%	8.515.040
İdari Bina	644	2000	5%	1.223.600
Sığınak	50	1600	5%	76.000
Yangın Merdiveni	72	1500	5%	102.600
TOPLAM DEĞERİ				9.917.240

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton saha	5000	100	500.000
Tel çit	585	50	29.250
İstinat Duvarı	800	400	320.000
TOPLAM DEĞERİ			849.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	8.250.000 TL
Bina Değeri	9.917.240 TL
Harici Müteferrik İşler	849.250 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	19.016.490 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	19.015.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- İTOB OSB yer alan 5000 m² alanlı fabrika, 15.000.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 90.000 TL’ dan kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 90.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 15-17 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE 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)
246/4	6.368,00	15	95.520,00	7,00%	16.375.000
TOPLAM DEĞERİ					16.375.000

*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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**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 taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari 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 taşınmaza ilişkin; 31.03.2016 tarihli “Mimari Proje” ve 26.10.2016 tarih, 259 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesine sahip olup cins tashihi işlemi gerçekleştirilerek yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.” beyanı bulunmaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	Yasal Durum Değeri (TL)
Maliyet Yaklaşımı	19.015.000
Gelir Yaklaşımı	16.375.000*

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

Bu değerleme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip olması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilen 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 taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan araştırmalarda, değerleme konusu taşınmazla benzer özellik gösteren gayrimenkullerin gelir yaklaşımına göre değerlendirilmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2020		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.015.000 TL	Ondokuzmilyononbeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.437.700TL	Yirmiikimilyondörtüzyotuzyedibinyediyüz-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 Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durum Belgesi
4	Vaziyet Planı & Projeler
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR	
	İlçe:	MEYDAN	
	Mahalle/Köy:	MEYDAN	
	Mevki:	MEYDAN	
	Adet:	KÖRÜKÇÜ	
	Yüz Ölçümü:	246	
Not:	10000,00 m2	22 - 2180	
Not: Bu Katın Projesi A. Fide ile Dönüş ve Arzıdır.			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hesap:	
	MEDİTERA İTHALAT VE İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ - Tuz	Hesap kıymet m2: 10.000,00	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tapu No:	Estime Nodur:	İşlem Bedeli:
	20690771	Belçika ve Mısır Aletleri Cihaz	
	Konut İşletme:	Tescil Tarih/Versim No:	Statü No:
	05/06/2020 - 6374	05/06/2020 - 6374	05/06/2020 - 6374
			
Mülkiyetin dışındaki diğer ve diğer haklar ile ilgili ve belirlenir için tapu alıcısı mülkiyet edinecek şekilde gösterilebilir.			

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:57



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021721019047	20210122-1753-F03525	1904

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	246/4
Taşınmaz Kimlik No:	20690771	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEKELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖRKÜYÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2160	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı 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
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

545941552	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 02-11-2020 16731	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

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	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü 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		Menderes - 08-05-2020 15:43 - 5742	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3EmvJ5XJHh1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



17.12.2020

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

Sayı : 2020/1752

Konu : İmar Durumu Hk.

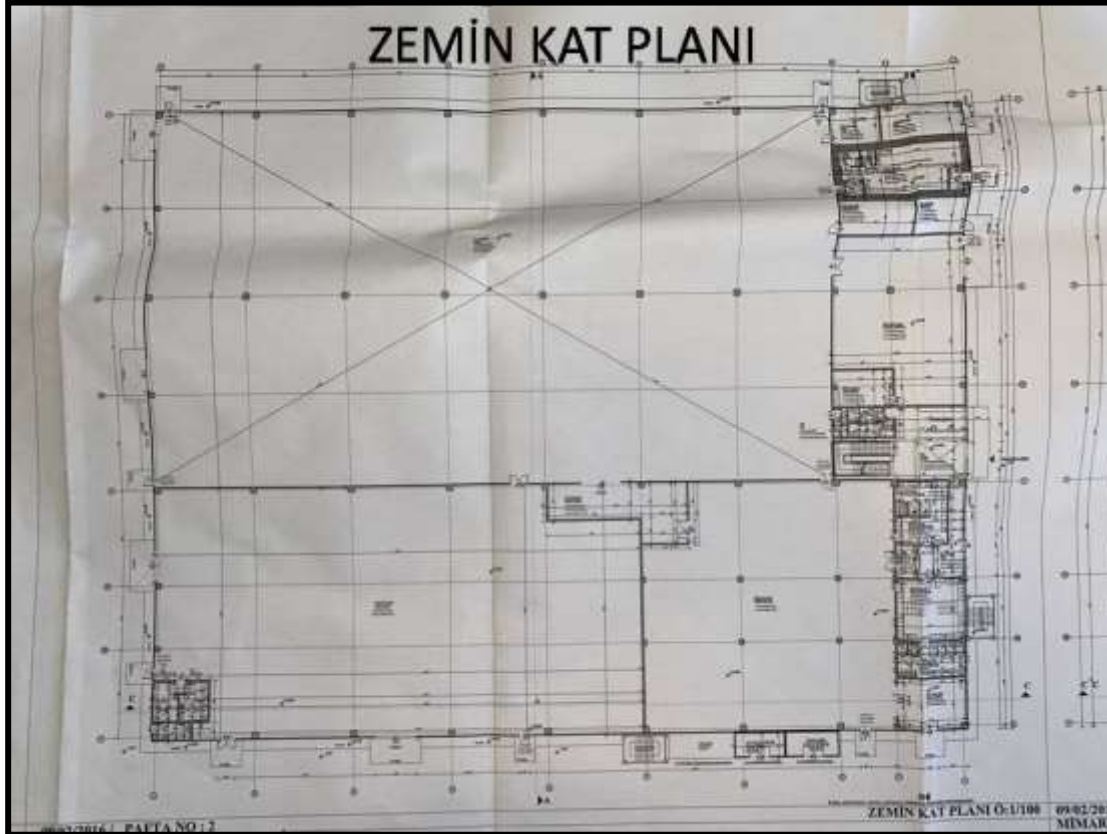
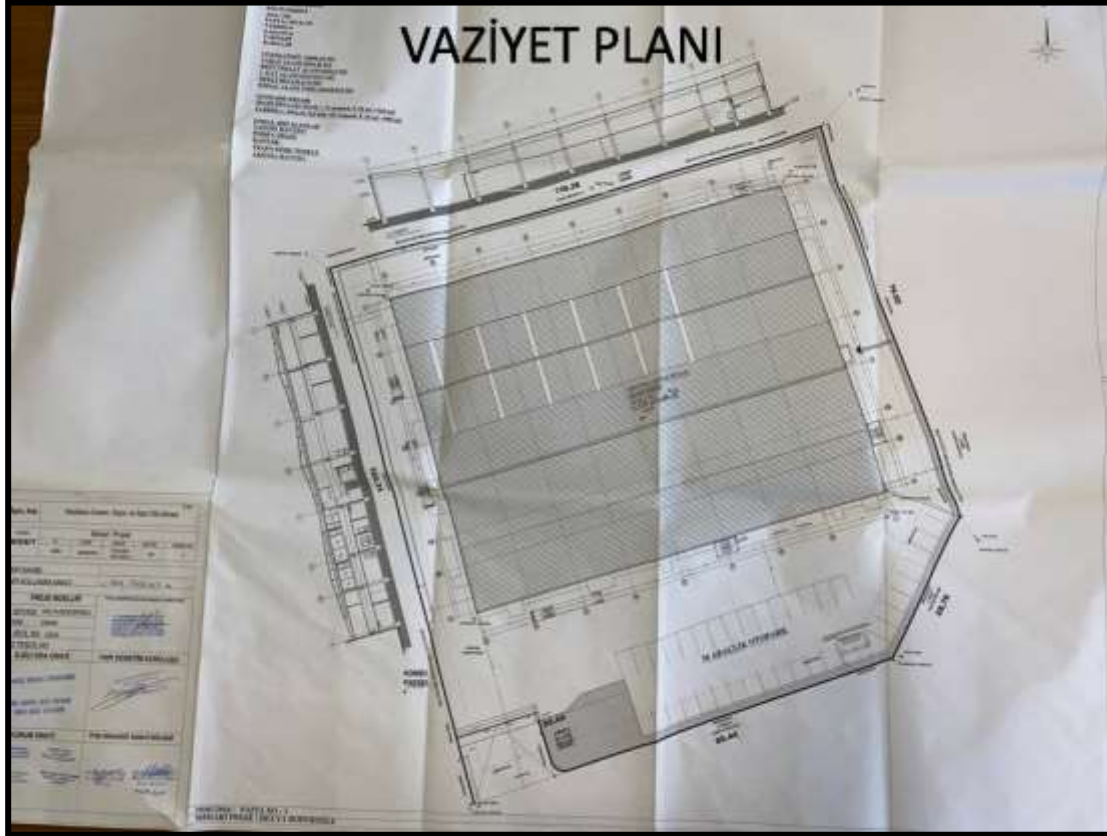
Bölgemizde tarafınıza tahsis edilen 246 Ada 4 No'lu Parsel için İmar Planına göre hazırlanan 01.02.2013 tarihli İmar Durumunda Yol Kesişimindeki 28.76 m'lik cephenin çekme mesafesinde değişiklik yapılmıştır.

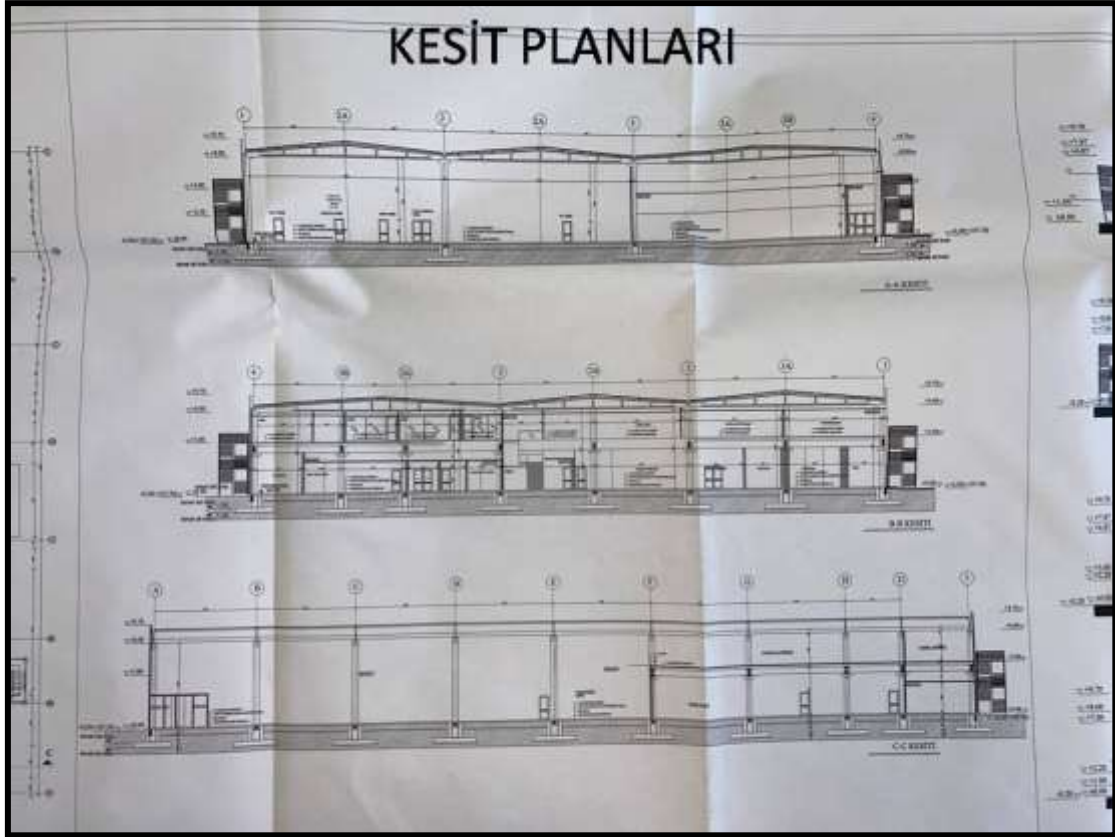
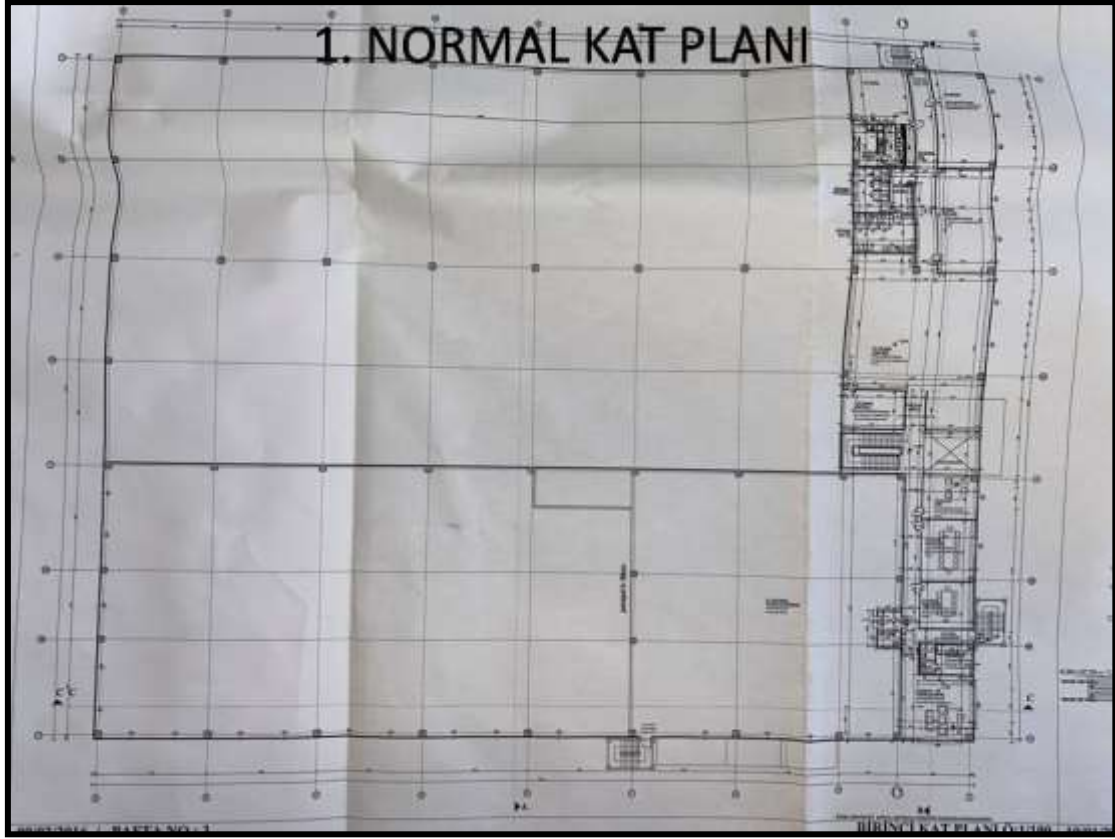
Bilgilerinize,

Deren GÜZELİRMAK
Bölge Müdürü



Ek 4: Vaziyet Planı & Projeler



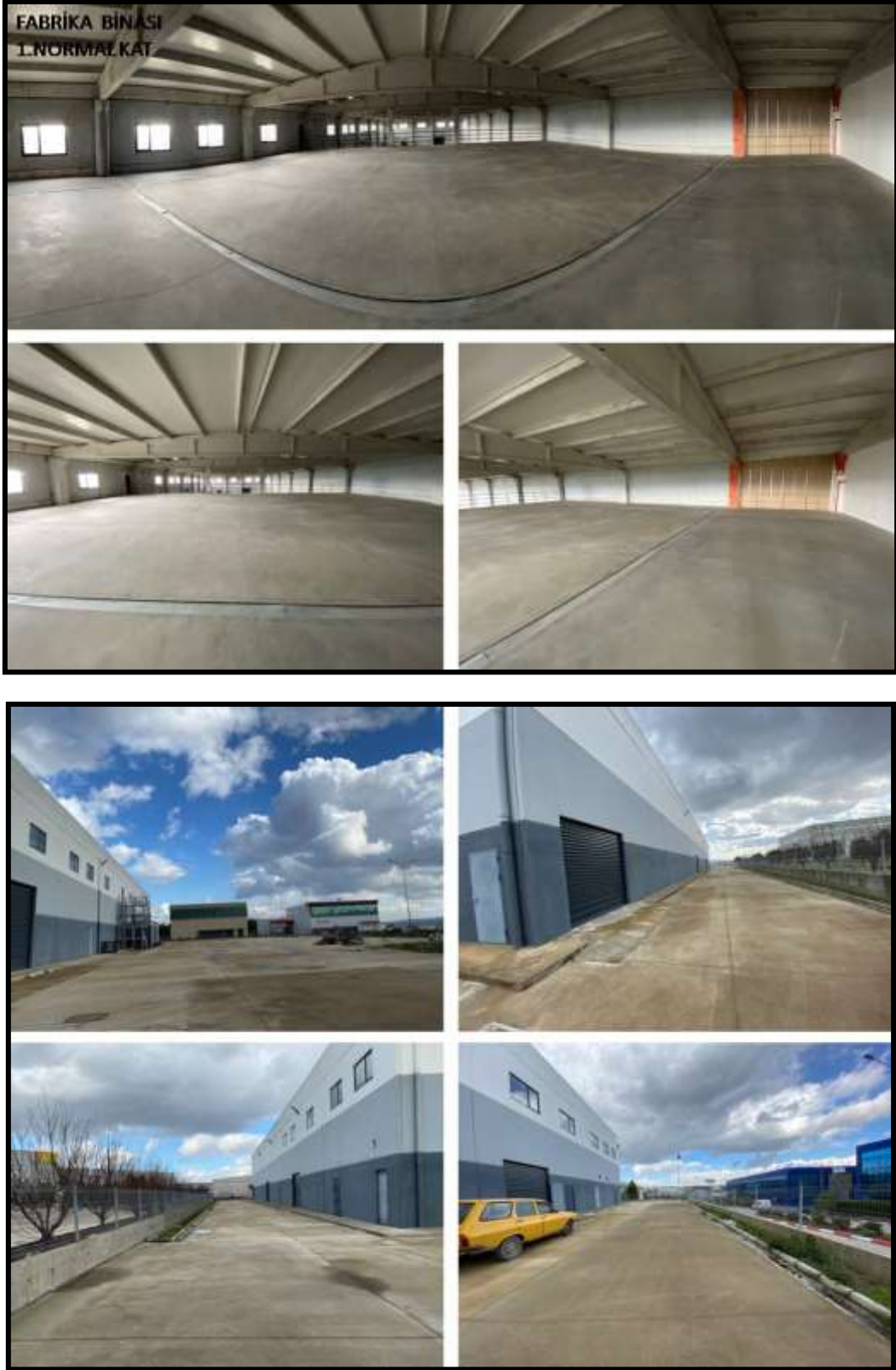


51

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 İşleri Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

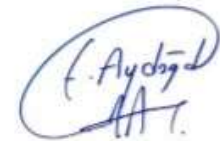
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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