



Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika

Gömeç / Balıkesir

2024REV102 / 20.02.2024

Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Gömeç'te konumlu olan **"Fabrika"**nın pazar değerine yönelik **2024REV102** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.367,03 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.040 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		
Rapor Tarihi	20.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.675.000.-TL	Altmışdörtmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	77.610.000.-TL	Yetmişyedimilyonaltıyüzonbin.-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 08.02.2024 tarih, 396 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	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 şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, 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 Resmî 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	Değerleme çalışması, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karaağaç Mahallesi, Ahmet Karakaş Caddesi 468 ada 41 no.lu parsel Gömeç /Balıkesir
TAPU KAYDI	Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 468 ada 41 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.367,03 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Tercihli Alan TAKS: 0,25 KAKS: 1,00 H _{maks} : 12,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tercihli Alan
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	20.02.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	64.675.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	77.610.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2024 tarihinde, 2024REV102 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 468 ada, 41 parsel no.lu taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerlerinin, 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi, 468 ada, 41 parsel no.lu taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	02.08.2023	2023A506	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	46.960.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

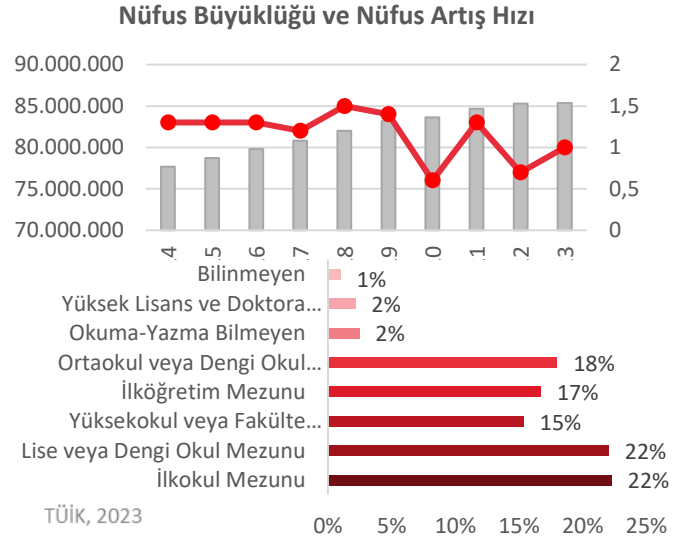
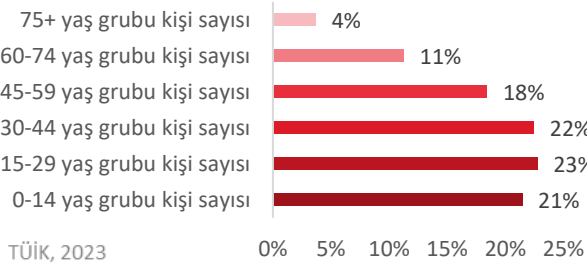
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son

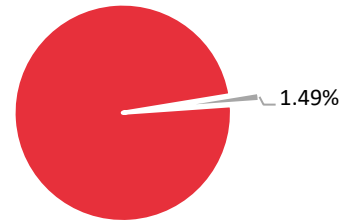


beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

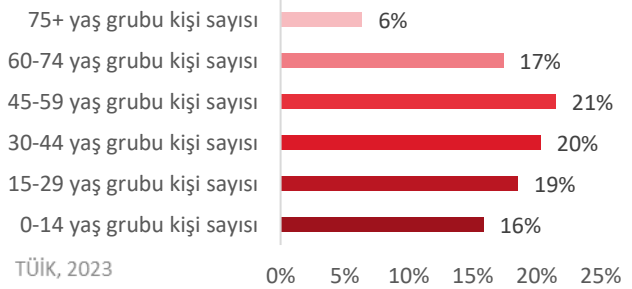
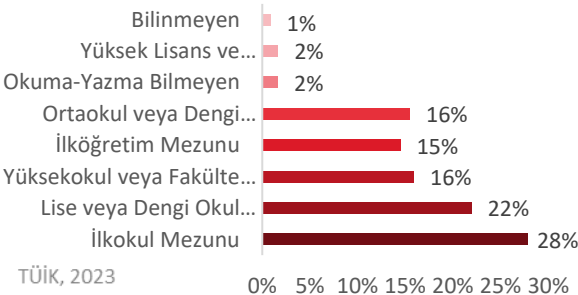
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

Balıkesir

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,49’ünün ikamet ettiği Balıkesir, 1.273.519 kişi nüfusa sahiptir. Balıkesir nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,7 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Balıkesir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

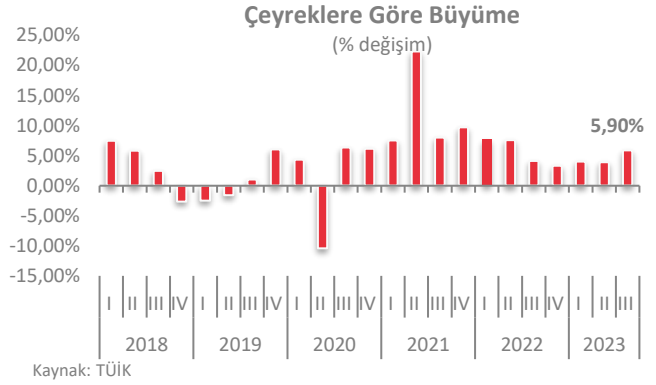


■ Ülke Nüfusu-Balıkesir Nüfusu ■ Balıkesir Nüfusu

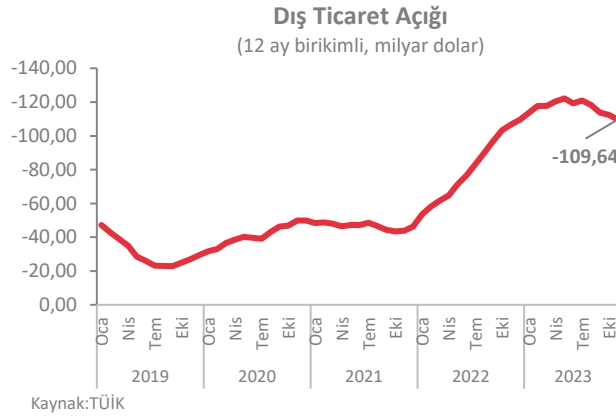
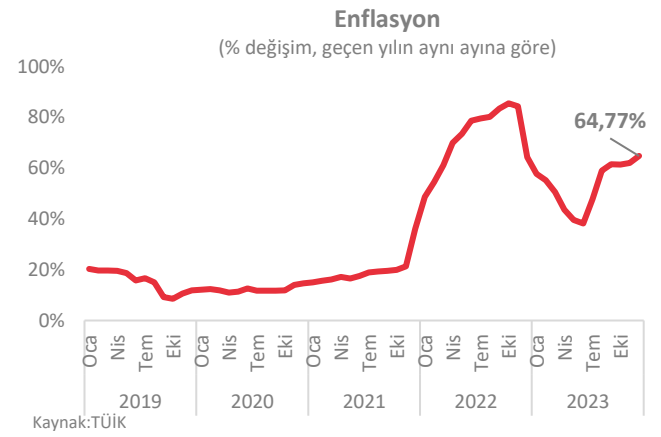


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalat %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalat %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

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	Balıkesir
İlçesi	Gömeç
Mahallesi	-
Köyü	Karaağaç
Sokağı	-
Mevki	Kalaycıyeri
Ada No	468
Parsel No	41
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.367,03 m ²
Malik / Hisse	Altıncılık Gıda Ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.02.2024 tarih, saat 11:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde;

- Denizbank A.Ş. lehine yıllık %60 faiz oranı ile 1. dereceden F.B.K. vadeli 400.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (31.10.2023 tarih ve 20825 yevmiye no ile)
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine %55 faiz oranı ile 2. dereceden F.B.K. vadeli 30.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (28.12.2023 tarih ve 25047 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmadığından, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmadığından, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 20.2.2024 11:30



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
026624016386	20240220 1/53 F01747	1638

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	468/41
Tasınmaz Kimlik No:	92138538	AT Yüzölçümü(m2):	5367.03
İl/İlçe:	BALIKESİR/GÖMEÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gömeç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAAĞAÇ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kalaycıyeri	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	68/6680	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Fl Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
331805679	(SIN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5367.03	5367.03	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili	-

1 / 4

						12.02.2016 518	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	400000000.00 TL	Y.% 60	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 31-10-2023 09:20 - 20825
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	400000000.00 TL	Bayrampaşa - 31-10-2023 09:20 - 20825		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668	Evet	300000000.00 TL	%55	2/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:22 - 25047
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:22 - 25047		

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

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



4 / 4

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.02.2024 tarih, saat 11:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Gömeç Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

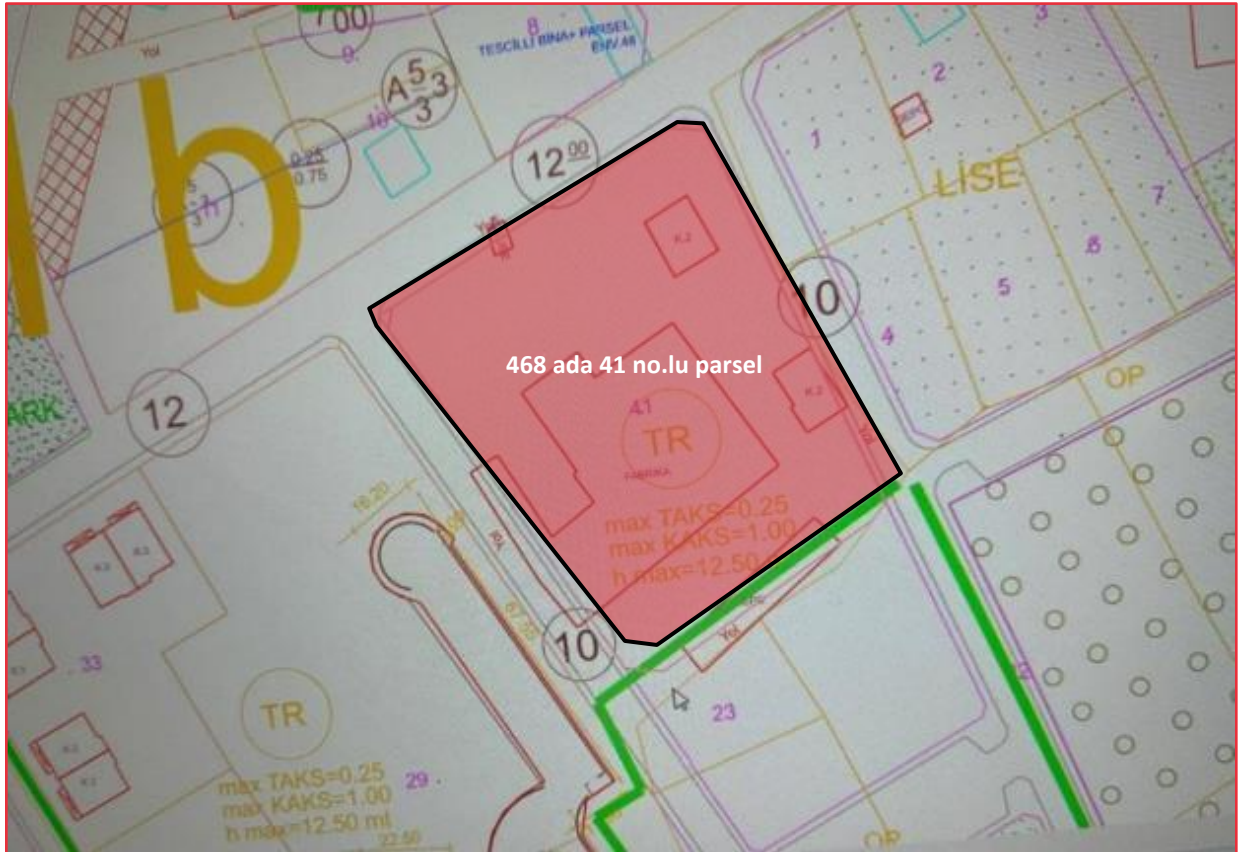
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Karaağaç Merkez Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.12.1995

Lejandi: Tercihli Alan (Ticaret, Turizm veya Konut Alanı)

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,25
- KAKS: 1,00
- H_{maks}: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam



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 taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.12.1995 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Karaağaç Merkez Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın son üç yılda imar durumunda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Gömeç Belediyesi’nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	Bila	Bila	628,20	Yeni Yapı	538,20 m ² "Depo", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628,20 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	12.12.1988	5-16	406	Yeni Yapı	104 m ² "Ev", 302 m ² "İmalathane (Mandıra)" için olmak üzere toplam 406 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.01.2001	839	406	Yenileme	104 m ² "Konut", 302 m ² "İmalathane" için olmak üzere toplam 406 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.01.2001	840	628	Yenileme	538,20 m ² "Depo", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628,20 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	9.08.2001	902	268	Yeni Yapı	209 m ² Zemin katta "İmalathane", 59 m ² 1. Katta "İdari Bölüm" için olmak üzere toplam 268 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	8	628	Yenileme	538 m ² "Depo (Ticari Amaçlı)", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	9	104	Yenileme	104 m ² "Dubleks Konut" için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	10	268	Yenileme	209 m ² Zemin katta "İmalathane", 59 m ² 1. Katta "Büro" için olmak üzere toplam 268 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.03.2009	11	302	Yenileme	302 m ² "İmalathane" için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	10	628	Yenileme	538 m ² "Depo (Ticari Amaçlı)", 90 m ² "Bekçi Evi" için olmak üzere toplam 628 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	11	104	Yenileme	104 m ² "Dubleks Konut" için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	12	268	Yenileme	209 m ² Zemin katta "İmalathane", 59 m ² 1. Katta "Büro" için olmak üzere toplam 268 m ² kapalı alan için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	17.03.2009	13	302	Yenileme	302 m ² "İmalathane" için verilmiş.
Yapı Kayıt Belgesi	30.06.2019	TY1 PYL8 3	2.040	-	Yapının tamamı için verilmiştir.

*** Yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal kapalı alanı 2.040 m² olarak tespit edilmiştir. Yapılara ilişkin yapılan saha incelemelerinde tesisin tamamının mevcut durum kapalı alan toplam 3.665,11 m² olarak belirlenmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

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; 17.03.2009 tarihli ve 10, 11, 12, 13 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” ve 30.06.2019 tarihli ve TY1PYL83 no.lu “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, mevcut durumda toplam kapalı alan 3.665,11 m² oluşmakta olup ilgili alanlar için ruhsat ve iskan alması, sonrasında ise cins tashih işlemini gerçekleştirmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 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 konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Karaağaç Mahallesi, Ahmet Karakaş Caddesi, 468 ada 41 no.lu parsel Gömeç/Balıkesir

Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alan Balıkesir'in kuzeyinde Marmara Denizi, güneyinde İzmir ve Manisa, güneydoğusunda Kütahya, doğusunda da Bursa illeri bulunmaktadır. Marmara Denizi'ndeki Marmara, Türkeli, Paşalimanı adaları ile Ege Denizi'ndeki Alibey (Cunda) Adası da il sınırları kapsamındadır. İl sınırları içerisinde Balıkesir, Manyas, Gönen, Edremit, Burhaniye, Ayvalık, Sındırgı, İvrindi ve Susurluk Ovaları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Gömeç, Balıkesir ilinin Ege Denizi kıyısındaki bir ilçesidir. Balıkesir'in yüz ölçümü bakımından en küçük ilçelerinden biri olan Gömeç, 2023 ADNKS verilerine göre 17.556 nüfusu ile Marmara ve Balya'nın ardından en küçük üçüncü ilçesi durumundadır. Taşınmazın konumlu olduğu ilçe merkezi denizden yaklaşık 4 km içeride yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz Gömeç ilçesinin Karaağaç mahallesinde yer almakta olup, İzmir-Çanakkale yoluna yaklaşık 150 m, Gömeç merkezden ise yaklaşık 4,5 km mesafede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile kısıtlı olarak sağlanırken özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut alanları ve çok sayıda tarımsal nitelikli araziler ve zeytinlik alanlar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İzmir – Çanakkale (D550) Otoyolu	0,15 km
Gömeç Merkez	4,10 km
Balıkesir Havalimanı	21,50 km
Balıkesir Merkez	110,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

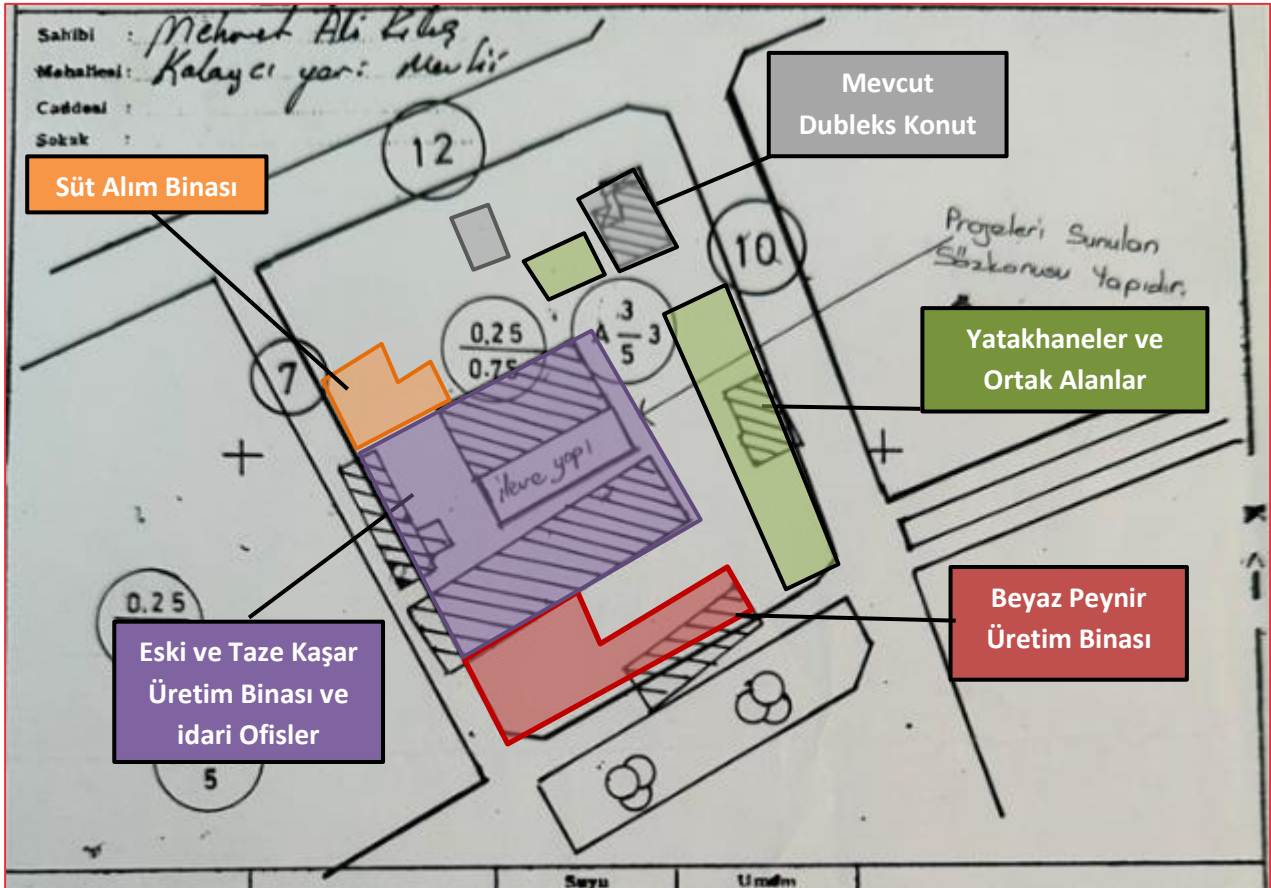
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Balıkesir ili, Gömeç ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde 468 ada, 41 parsel no.lu üzerinde yer alan "Altıncılık Gıda ve Süt San. ve Tic. A.Ş." mülkiyetindeki, Süt ürünleri üretim tesisi ve idari alanlar olarak kullanılan gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz 5.367,03 m² yüz ölçümüne sahip, kuzey cephesinde Ahmet Karakaş Caddesine yaklaşık 65 m, doğusunda ve batısındaki imar yollarına da yaklaşık 90 m cepheli olan 3 tarafından imar yolu geçen "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. İzmir – Çanakkale Yolu'na (D-550 Karayolu'na) 150 m uzaklıktakta olup konum açısından avantajlıdır.

Değerleme konusu üretim tesisi Süt Alım Binası, Eski Kaşar Üretim ve Dinlendirme Alanları, Taze Kaşar Üretim ve Dinlendirme Alanları, Beyaz Peynir Üretim ve Dinlendirme Alanları, Ortak Alanlar, Yatakhaneler, Yemekhane ve İdari bölümlerden oluşmaktadır.

Vaziyet Planı



Değerleme konusu taşınmaz yasal durumda imalathane, depo ve konut iskanlı iken mevcutta süt ürünleri üretim tesisi olarak kullanılmaktadır.

Söz konusu parseller üzerinde yer alan üretim tesisi dahilinde, yasal ve mevcut duruma göre yer alan yapılar ve kapalı alan bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Yasal Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Depo Binası	Zemin Kat	538,00	Depo Binası
Bekçi Evi	Zemin Kat	90,00	Bekçi Evi
Dubleks Konut	Zemin Kat+ 1. Kat	104,00	Dubleks Konut
İmalathane	Zemin Kat	209,00	İmalathane
Büro	1. Kat	59,00	Büro
İmalathane	Zemin Kat	302,00	İmalathane
Genel Toplam		1.302,00	

Bina Adı	Kat Dağılımı	Mevcut Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Süt Alım Binası	Zemin Kat	87,66	Süt Soğutma Alanı, Yoğurt Pastorize Alanı
Eski Kaşar Üretim Binası	Zemin Kat	1188,26	Eski Kaşar Üretim Alanı, Dinlenme Alanı, Laboratuvar ve Ortak Alanlar
İdari Bina	1. Kat	140,42	Ofis, Yemekhane, Mutfak ve Depolama Alanı ve Wc'ler
Taze Kaşar Üretim Binası	Zemin Kat	546,32	Taze Kaşar Üretim Alanı, Dinlenme Alanı, Soğuk Hava Deposu 3, Asansör
Taze Kaşar Paketleme Bölümü	Asma Kat	345,62	Kaşar Paketleme, Ambalaj Bölümü ve Depolama
Beyaz Peynir Üretim Binası	Zemin Kat	612,05	Beyaz Peynir Üretim Alanı, Pastorizasyon Bölümü, Mayalama ve Dinlendirme Alanı, Soğuk Hava Deposu 2, ve Teneke Alanı
Yatakhaneler ve Ortak Alanlar	Zemin Kat	338,39	Kademe Bölümü, Kimyasal Depolama, Koğuşlar, Yemekane ve Ortak Alanlar
Yatakhaneler ve Ortak Alanlar	1. Kat	206,39	Koğuşlar ve Ortak Alanlar
Dubleks Konut	Zemin Kat + 1. Kat	104,00	İdari Bina ve Yatakhane
Yatakane 2 (Konteyner)	Zemin Kat	96,00	Koğuşlar ve Ortak Alanlar
Genel Toplam		3.665,11	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1 Normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.040 m ² (Yasal duruma göre) 3.665,11 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	-
Dış Cephe	Sandaviç panel ve Duvar
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 adet 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 Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Konut, Depo ve İmalathane (Yasal duruma göre) Süt Üretim Tesisi (Mevcut duruma göre)
Alanı	2.040 m ² (Yasal duruma göre) 3.665,11 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Panel kaplama
Aydınlatma	Floresan aydınlatma

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. Yasal durumda toplam 1.302 m² kapalı alana sahip taşınmazın mevcut durumda 3.665,11 m² lik toplam kapalı alana sahip olduğu görülmüştür. Bu yüzden yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülemez nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üç tarafından da imar yoluna cepheli olması, görünürlüğünü ve reklam kabiliyetini artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup inşaat maliyetleri açısından avantajlı konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz İzmir- Çanakkale Yolu'na (D-550 Karayolu'na) 150 m uzaklıktakta olup konum açısından avantajlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ilgili belediyede yapılan incelemelere göre ruhsat ve iskanı olmayan alanlar mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz ruhsata esas onaylı mimari projesi ile uyumsuz olup projeye uygun hale getirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle tadilat projesinin onaylanması gereklidir.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanamamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki diğer taşınmazlara göre yapılaşma hakkı oldukça avantajlıdır.

✖ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu, üzerindeki yapı ile uyumsuzdur. Konu taşınmazı satın alması muhtemel alıcı, arsa değeri veya yapı kullanma izin belgesine (yapı kayıt belgesi) sahip bölümlerden elde edeceği kirayı dikkate alarak değer belirleyecek olup ilgili alıcının, arsa için belirleyeceği değer, arsa üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek gelir ile doğru orantılıdır. Bu nedenle, muhtemel alıcının, arsa için değer belirlerken parsel üzerindeki binaları dikkate almayacağı kanaatine varılmış olup arsa değeri ve binalardan elde edilecek kira neticesinde ulaşılan değerden yüksek olan takdir edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı parsel için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde konumlandığı parsel üzerinde geliştirilebilecek proje dikkate alınarak arsa için, yasal olan yapıların kira potansiyeli dikkate alınarak ise binalar için “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu parsel üzerinde yapılar taşınmazın lejandına uygun olmadığı için “Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak değer takdir edilmemiştir.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Uzman Emlak	Bariş Vapurcu	Bülent Orhan Özcan
		0 (555) 427 73 03	0 (532) 687 66 73	0 (505) 626 42 73
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.571	7.476	7.974
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-2%	-1%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0,75	0,75	0,75
		25%	25%	25%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	15%	5%
	Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-20%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
		20%	20%	20%
Düzeltilmiş Değer		12.075	12.026	11.962

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazla benzer koşullardaki arsaların birim satış değerleri için istenen bedellerin arsanın yüz ölçümüne, bulunduğu konuma, kısıtlılık etkenlerine, yapılaşma koşullarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmazla benzer nitelikli arsaların birim satış bedellerinin 11.000-12.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

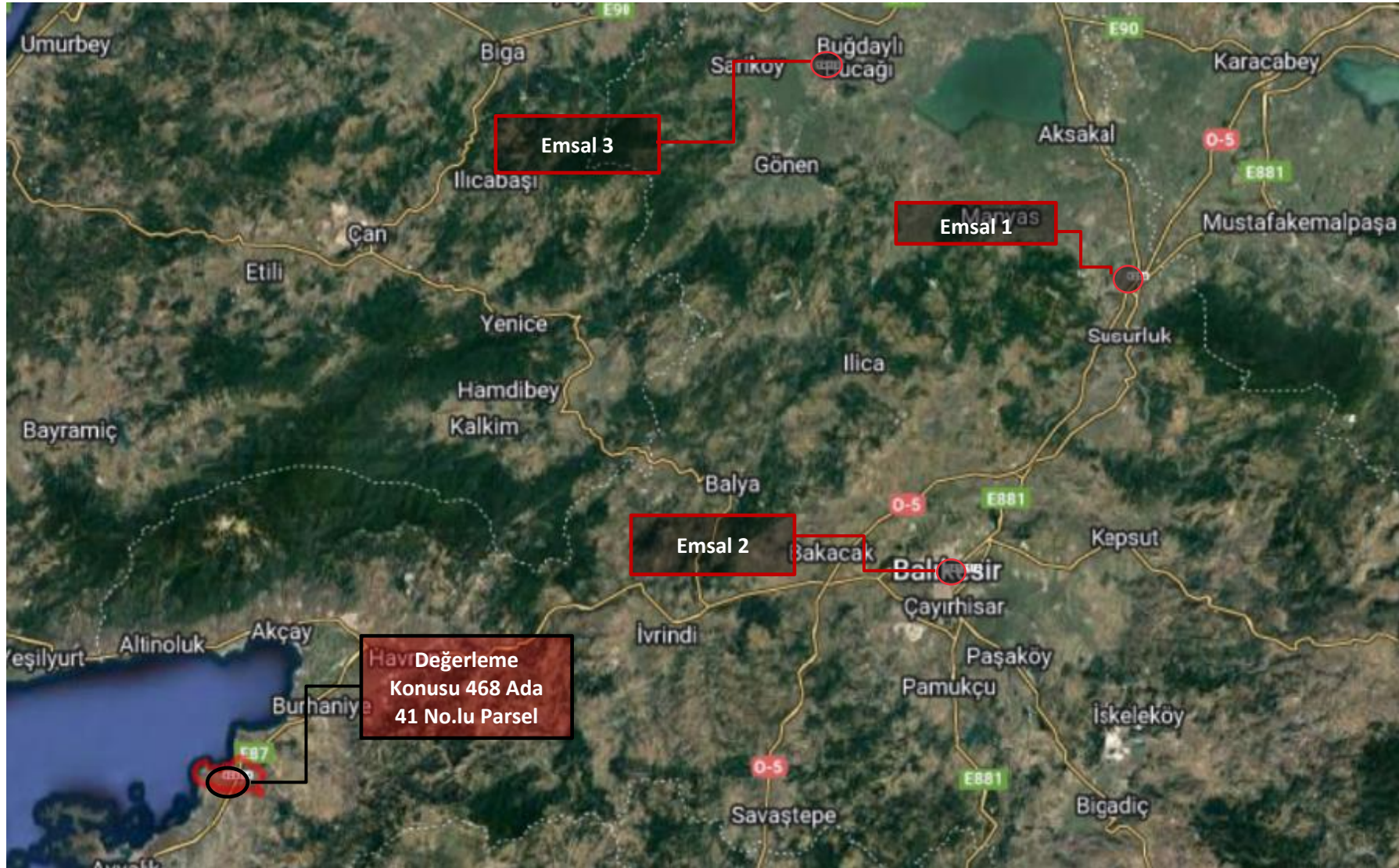
Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Ömer Demiröz İnşaat 0 (532) 297 54 86	KLC Gayrimenkul 0 (533) 389 46 95	KLC Gayrimenkul 0 (533) 389 46 95
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	156	94	100
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-20%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Nitelikli	Benzer Nitelikte	Nitelikli
		-10%	0%	-10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	5%
	Kullanım Alanı	Çok Daha Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Çok Daha Büyük
		20%	-5%	20%
	Bina Yaşı	10	20	0
		-18%	-11%	-25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		-15%	5%	0%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Benzer
		-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		98	89	90

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazla benzer niteliklere sahip fabrika stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazla benzer inşai kalitedeki fabrikaların kirası için istenen bedellerin fabrikanın kullanım alanına, bulunduğu konuma, kısıtlılık etkenlerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmazla benzer nitelikli fabrikaların birim kira bedellerinin 90-100.- TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
468 ada 41 no.lu parsel	5.367,03	12.050	64.672.712
TOPLAM DEĞERİ			64.672.712
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			64.675.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Burhaniye’de konumlu, 12.500 m² kapalı alanlı fabrika, yaklaşık 25.000.000 TL fiyat ile satılık ve aylık yaklaşık 120.000 TL bedelle kiralanabilir olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.200.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 25.000.000 \text{ TL} = 0,0576$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 90-100/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Ada / Parsel	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
468 ada 41 no.lu parsel	2.040,00	95	193.800	5,50%	42.283.636
TAŞINMAZIN DEĞERİ					42.283.636
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					42.285.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmayı gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,51

Risk primi: %7,49

İndirgeme oranı: %25,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.

- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel maliyeti içerisinde; binalar dışında kalan alanlara ilişkin altyapı, peyzaj, çevre düzenleme maliyetleri, tüm projenin proje yönetim ve pazarlama maliyetleri yer almaktadır
- Söz konusu projede konut satışlarının 2025 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 38.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu da dikkate alınarak elde edilecek hasılattan arsa sahibi %30 pay alacak şekilde takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	468/41
İmar Durumu	Tercihli Alan
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.367,03
TAKS	0,25
Emsal / KAKS	1,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	1.341,76
Emsale Dahil Alanı (m ²)	5.367,03
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.977,14
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.977,14
Konut Alanı (m ²)	6.977,14
Ticaret Alanı (m ²)	0,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	6.977,14	18.000	125.588.502
Otopark	2.250,00	6.500	14.625.000
Ortak Alan	135,00	7.000	945.000
Toplam	9.362,14		141.158.502

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
141.158.502,00	5%	7.057.925

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
141.158.502,00	2,0%	2.823.170

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	141.158.502,00
Altyapı Maliyeti	7.057.925,10
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.823.170,04
Toplam (TL)	151.039.597,14

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
151.039.597,14	5%	7.551.980

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	141.158.502
Altyapı Maliyeti	7.057.925
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.823.170
Proje Genel Giderleri	7.551.980
Toplam (TL)	158.591.577

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	20.02.2024	20.02.2025	20.02.2026
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	63.436.631	95.154.946

Toplam	100%	158.591.577
---------------	-------------	--------------------

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	38.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	20.02.2024	20.02.2025	20.02.2026	20.02.2027
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	6.977,14	6.977,14	6.977,14	6.977,14
Satış Oranı (%)	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.093,14	2.790,86	2.093,14
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		38.000,00	51.110,00	62.865,30
Toplam Konut Gelirleri	0	79.539.385	142.640.630	131.585.981
İnşaat Maliyeti	0	63.436.631	95.154.946	0
Pazarlama Gideri	0	795.394	1.426.406	1.315.860
Net Nakit Akışları	0	15.307.360	46.059.277	130.270.121
Arsa Sahibi Gelirleri	0	23.623.197	42.364.267	39.081.036
Müteahhit Gelirleri	0	-8.315.837	3.695.010	91.189.085

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	6,49%	7,49%	8,49%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	110.559.792	108.355.864	106.216.131
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	110.560.000	108.360.000	106.220.000

Arsa Sahibi	30%
Müteahhit	70%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	6,49%	7,49%	8,49%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	43.498.652	42.375.034	41.287.370

Arsa Değeri (TL)	65.980.829
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	12.294
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	12.300

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Tercihli Alan”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için fiili durumu baz alınarak %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların mimari projeyle uyumlu olmadığı görülmüş olup, tadilat projesinin hazırlanıp ruhsat ve iskanlarının alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama 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 taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine 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 taşınmaz “arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	64.675.000
Gelir Yaklaşımı (Fabrika)	42.285.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa)	65.980.000

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu, üzerindeki yapı ile uyumsuzdur. Konu taşınmazı satın alması muhtemel alıcı, arsa değeri veya yapı kullanma izin belgesine (yapı kayıt belgesi) sahip bölümlerden elde edeceği kirayı dikkate alarak değer belirleyecek olup ilgili alıcının, arsa için belirleyeceği değer, arsa üzerinde geliştirecek projeden elde edilecek gelir ile doğru orantılıdır. Bu nedenle, muhtemel alıcının, arsa için değer belirlerken parsel üzerindeki binaları dikkate almayacağı kanaatine varılmış olup arsa değeri ve binalardan elde edilecek kira neticesinde ulaşılan değerden yüksek olan takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri/proje geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, parsel üzerinde yapıların yer alması ve kısa zamanda inşaata başlamanın pek mümkün görünmemesi nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan arsa pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.675.000.-TL	Altmışdörtmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	77.610.000.-TL	Yetmişyedimilyonaltıyüzonbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

Fabrika

İli	BALIKESİR	 TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	GÖMEÇ						
Mahallesi							
Köyü	KARAAĞAÇ						
Sokağı							
Mevkii	Kalaycıyeri						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	J17-B-08-D-1-B	468	41		ha	m ²	
					5.367,03 m2	dm ²	
Niteliği	Arsa						
Planındadır							
Sınır	Zemin Sistem No : 92138538 - QfKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	3402 SAYILI KADASTRO KANUNUN 22.MADDESİ 2.FIKRASI GEREĞİNCE yenileme Tapusu						
Sahibi	ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	518	68	6680		12/02/2016	Cilt No.	
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 15/03/2021	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : - Müktefiğin arsa tapusu ile parsel için ayrı kolümine müracaat edilmelidir.
- Tapu Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.  Stok No 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 20.2.2024 11:30



Kayıt Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
026624016386	20240220 1/53 F01/4/	1638

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	468/41
Taşınmaz Kimlik No:	92138538	AT Yüzölçümü(m2):	5367.03
İl/İlçe:	BALIKESİR/GÖMEÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gömeç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAAĞAÇ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kalayıcıyeri	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	68/6680	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	FI Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
331805679	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5367.03	5367.03	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili	-

1 / 4

						12.02.2016 518	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	400000000.00 TL	Y.% 60	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa 31 10 2023 09:20 - 20825
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	400000000.00 TL	Bayrampaşa 31-10-2023 09:20 - 20825	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910111668	Evet	30000000.00 TL	%55	2/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:22 - 25047
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Gömeç - KARAAĞAÇ Köyü - (Aktif) - 468 Ada - 41 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Bayrampaşa 28-12-2023 11:22 - 25047		

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

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

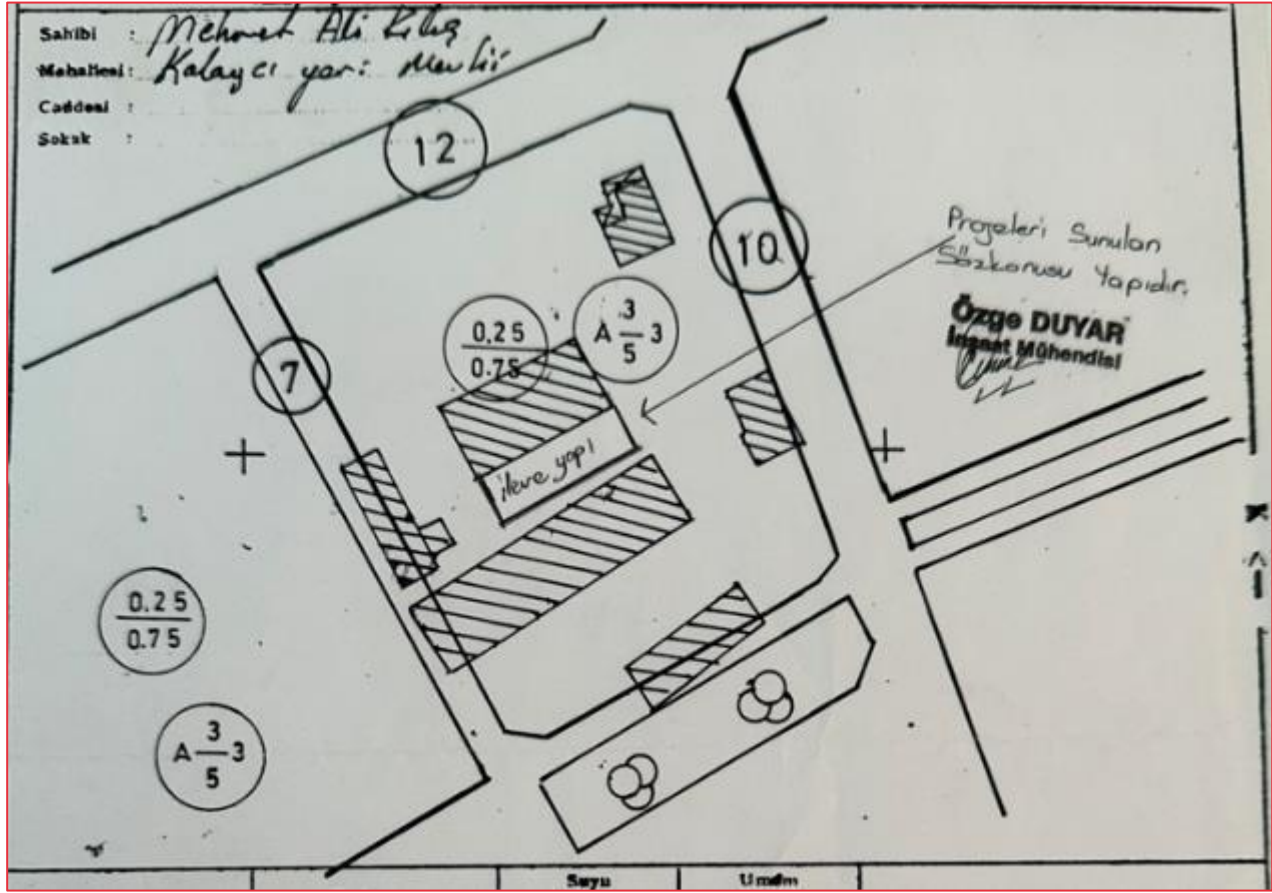


4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI				TSE				İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.			
1. Ruhsatı veren kurum Korucak Belediyesi				2. Ruhsat tarihi 10.01.2001				3. Ruhsat numarası 839			
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yanılama				5. Mahallesi Kalayır				6. Pafta no 34.30-F			
7. Ada no 3365				8. Parsel no 3365				9. İmar durumu tarihi -			
10. İmar durumu numarası -				11. Isınma türü Kaloriferli				12. Yakıt türü Sıvı			
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Gömeç Tapu Sicil Müdürlüğü				14. Tapu tescil belgesi tarihi 25.02.1998				15. Tapu tescil belgesi numarası 511734 Yev 133			
16. Adı soyadı / Ünvanı Mehmet Kılıncı				20. Adı soyadı / Ünvanı -				21. Kurum sicil numarası -			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi -				18. Vergi dairesi sicil numarası -				22. Bağlı olduğu vergi dairesi -			
23. Vergi dairesi sicil numarası -				19. Adresi Ahmet Karakelç Cad.				24. Adresi Altınkılıç Manzarası, Korucak			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı				26. Ünite sayısı				27. Yüzölçümü			
28. 1. kat seviyesi altında kat sayısı				29. 1. kat seviyesi üstünde kat sayısı				30. Toplam kat sayısı			
31. Yapının yüksekliği				32. 1 m ² 'sinin maliyeti				33. Yapının sınıfı			
34. Yapının grubu				35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç)				36. Ait olduğu yıl			
37. Yapının arsa değeri				38. Toplam maliyet (Arsa dahil)				39. İnşaatın cinsi			
40. İnşaatın dolgu maddesi				41. Yığma yapının cinsi				42. Mimari proje			
43. Statik proje				44. Tesisat projeleri				45. Dolgu toplamı			
46. Kazı toplamı				47. Harice çıkacak kazı toplamı				48. Harice çıkacak kazı toplamının dökeceği yer			
49. Adı soyadı Nurcan (İmza)				50. Adresi Vali Berk üstü kat 2				51. Taahhüdü 15.12.2000 14604			
52. Kurum sicil no 196000 7484				53. Oda sicil no 40230				54. İmzası Mehmet Kılıncı			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gelirin mahiyeti				56. Makbuz tarihi				57. Makbuz no			
58. Tutarı (TL.)				59. Açıklama				60. Otopark harcı			
61. Gelirin mahiyeti				62. Makbuz tarihi				63. Makbuz no			
64. Gelirin mahiyeti				65. Makbuz tarihi				66. Makbuz no			
67. Gelirin mahiyeti				68. Makbuz tarihi				69. Makbuz no			
70. Gelirin mahiyeti				71. Makbuz tarihi				72. Makbuz no			
73. Gelirin mahiyeti				74. Makbuz tarihi				75. Makbuz no			
76. Gelirin mahiyeti				77. Makbuz tarihi				78. Makbuz no			
79. Gelirin mahiyeti				80. Makbuz tarihi				81. Makbuz no			
82. Gelirin mahiyeti				83. Makbuz tarihi				84. Makbuz no			
85. Gelirin mahiyeti				86. Makbuz tarihi				87. Makbuz no			
88. Gelirin mahiyeti				89. Makbuz tarihi				90. Makbuz no			
91. Gelirin mahiyeti				92. Makbuz tarihi				93. Makbuz no			
94. Gelirin mahiyeti				95. Makbuz tarihi				96. Makbuz no			
97. Gelirin mahiyeti				98. Makbuz tarihi				99. Makbuz no			
100. Gelirin mahiyeti				101. Makbuz tarihi				102. Makbuz no			
103. Gelirin mahiyeti				104. Makbuz tarihi				105. Makbuz no			
106. Gelirin mahiyeti				107. Makbuz tarihi				108. Makbuz no			
109. Gelirin mahiyeti				110. Makbuz tarihi				111. Makbuz no			
112. Gelirin mahiyeti				113. Makbuz tarihi				114. Makbuz no			
115. Gelirin mahiyeti				116. Makbuz tarihi				117. Makbuz no			
118. Gelirin mahiyeti				119. Makbuz tarihi				120. Makbuz no			
121. Gelirin mahiyeti				122. Makbuz tarihi				123. Makbuz no			
124. Gelirin mahiyeti				125. Makbuz tarihi				126. Makbuz no			
127. Gelirin mahiyeti				128. Makbuz tarihi				129. Makbuz no			
130. Gelirin mahiyeti				131. Makbuz tarihi				132. Makbuz no			
133. Gelirin mahiyeti				134. Makbuz tarihi				135. Makbuz no			
136. Gelirin mahiyeti				137. Makbuz tarihi				138. Makbuz no			
139. Gelirin mahiyeti				140. Makbuz tarihi				141. Makbuz no			
142. Gelirin mahiyeti				143. Makbuz tarihi				144. Makbuz no			
145. Gelirin mahiyeti				146. Makbuz tarihi				147. Makbuz no			
148. Gelirin mahiyeti				149. Makbuz tarihi				150. Makbuz no			
151. Gelirin mahiyeti				152. Makbuz tarihi				153. Makbuz no			
154. Gelirin mahiyeti				155. Makbuz tarihi				156. Makbuz no			
157. Gelirin mahiyeti				158. Makbuz tarihi				159. Makbuz no			
160. Gelirin mahiyeti				161. Makbuz tarihi				162. Makbuz no			
163. Gelirin mahiyeti				164. Makbuz tarihi				165. Makbuz no			
166. Gelirin mahiyeti				167. Makbuz tarihi				168. Makbuz no			
169. Gelirin mahiyeti				170. Makbuz tarihi				171. Makbuz no			
172. Gelirin mahiyeti				173. Makbuz tarihi				174. Makbuz no			
175. Gelirin mahiyeti				176. Makbuz tarihi				177. Makbuz no			
178. Gelirin mahiyeti				179. Makbuz tarihi				180. Makbuz no			
181. Gelirin mahiyeti				182. Makbuz tarihi				183. Makbuz no			
184. Gelirin mahiyeti				185. Makbuz tarihi				186. Makbuz no			
187. Gelirin mahiyeti				188. Makbuz tarihi				189. Makbuz no			
190. Gelirin mahiyeti				191. Makbuz tarihi				192. Makbuz no			
193. Gelirin mahiyeti				194. Makbuz tarihi				195. Makbuz no			
196. Gelirin mahiyeti				197. Makbuz tarihi				198. Makbuz no			
199. Gelirin mahiyeti				200. Makbuz tarihi				201. Makbuz no			
202. Gelirin mahiyeti				203. Makbuz tarihi				204. Makbuz no			
205. Gelirin mahiyeti				206. Makbuz tarihi				207. Makbuz no			
208. Gelirin mahiyeti				209. Makbuz tarihi				210. Makbuz no			
211. Gelirin mahiyeti				212. Makbuz tarihi				213. Makbuz no			
214. Gelirin mahiyeti				215. Makbuz tarihi				216. Makbuz no			
217. Gelirin mahiyeti				218. Makbuz tarihi				219. Makbuz no			
220. Gelirin mahiyeti				221. Makbuz tarihi				222. Makbuz no			
223. Gelirin mahiyeti				224. Makbuz tarihi				225. Makbuz no			
226. Gelirin mahiyeti				227. Makbuz tarihi				228. Makbuz no			
229. Gelirin mahiyeti				230. Makbuz tarihi				231. Makbuz no			
232. Gelirin mahiyeti				233. Makbuz tarihi				234. Makbuz no			
235. Gelirin mahiyeti				236. Makbuz tarihi				237. Makbuz no			
238. Gelirin mahiyeti				239. Makbuz tarihi				240. Makbuz no			
241. Gelirin mahiyeti				242. Makbuz tarihi				243. Makbuz no			
244. Gelirin mahiyeti				245. Makbuz tarihi				246. Makbuz no			
247. Gelirin mahiyeti				248. Makbuz tarihi				249. Makbuz no			
250. Gelirin mahiyeti				251. Makbuz tarihi				252. Makbuz no			
253. Gelirin mahiyeti				254. Makbuz tarihi				255. Makbuz no			
256. Gelirin mahiyeti				257. Makbuz tarihi				258. Makbuz no			
259. Gelirin mahiyeti				260. Makbuz tarihi				261. Makbuz no			
262. Gelirin mahiyeti				263. Makbuz tarihi				264. Makbuz no			
265. Gelirin mahiyeti				266. Makbuz tarihi				267. Makbuz no			
268. Gelirin mahiyeti				269. Makbuz tarihi				270. Makbuz no			
271. Gelirin mahiyeti				272. Makbuz tarihi				273. Makbuz no			
274. Gelirin mahiyeti				275. Makbuz tarihi				276. Makbuz no			
277. Gelirin mahiyeti				278. Makbuz tarihi				279. Makbuz no			
280. Gelirin mahiyeti				281. Makbuz tarihi				282. Makbuz no			
283. Gelirin mahiyeti				284. Makbuz tarihi				285. Makbuz no			
286. Gelirin mahiyeti				287. Makbuz tarihi				288. Makbuz no			
289. Gelirin mahiyeti				290. Makbuz tarihi				291. Makbuz no			
292. Gelirin mahiyeti				293. Makbuz tarihi				294. Makbuz no			
295. Gelirin mahiyeti				296. Makbuz tarihi				297. Makbuz no			
298. Gelirin mahiyeti				299. Makbuz tarihi				300. Makbuz no			
301. Gelirin mahiyeti				302. Makbuz tarihi				303. Makbuz no			
304. Gelirin mahiyeti				305. Makbuz tarihi				306. Makbuz no			
307. Gelirin mahiyeti				308. Makbuz tarihi				309. Makbuz no			
310. Gelirin mahiyeti				311. Makbuz tarihi				312. Makbuz no			
313. Gelirin mahiyeti				314. Makbuz tarihi				315. Makbuz no			
316. Gelirin mahiyeti				317. Makbuz tarihi				318. Makbuz no			
319. Gelirin mahiyeti				320. Makbuz tarihi				321. Makbuz no			
322. Gelirin mahiyeti				323. Makbuz tarihi				324. Makbuz no			
325. Gelirin mahiyeti				326. Makbuz tarihi				327. Makbuz no			
328. Gelirin mahiyeti				329. Makbuz tarihi				330. Makbuz no			
331. Gelirin mahiyeti				332. Makbuz tarihi				333. Makbuz no			
334. Gelirin mahiyeti				335. Makbuz tarihi				336. Makbuz no			
337. Gelirin mahiyeti				338. Makbuz tarihi				339. Makbuz no			
340. Gelirin mahiyeti				341. Makbuz tarihi				342. Makbuz no			
343. Gelirin mahiyeti				344. Makbuz tarihi				345. Makbuz no			
346. Gelirin mahiyeti				347. Makbuz tarihi				348. Makbuz no			
349. Gelirin mahiyeti				350. Makbuz tarihi				351. Makbuz no			
352. Gelirin mahiyeti				353. Makbuz tarihi				354. Makbuz no			
355. Gelirin mahiyeti				356. Makbuz tarihi				357. Makbuz no			
358. Gelirin mahiyeti				359. Makbuz tarihi				360. Makbuz no			
361. Gelirin mahiyeti				362. Makbuz tarihi				363. Makbuz no			
364. Gelirin mahiyeti				365. Makbuz tarihi				366. Makbuz no			
367. Gelirin mahiyeti				368. Makbuz tarihi				369. Makbuz no			
370. Gelirin mahiyeti				371. Makbuz tarihi				372. Makbuz no			
373. Gelirin mahiyeti				374. Makbuz tarihi				375. Makbuz no			
376. Gelirin mahiyeti				377. Makbuz tarihi				378. Makbuz no			
379. Gelirin mahiyeti				380. Makbuz tarihi				381. Makbuz no			
382. Gelirin mahiyeti				383. Makbuz tarihi				384. Makbuz no			
385. Gelirin mahiyeti				386. Makbuz tarihi				387. Makbuz no			
388. Gelirin mahiyeti				389. Makbuz tarihi				390. Makbuz no			
391. Gelirin mahiyeti				392. Makbuz tarihi				393. Makbuz no			
394. Gelirin mahiyeti				395. Makbuz tarihi				396. Makbuz no			
397. Gelirin mahiyeti				398. Makbuz tarihi				399. Makbuz no			
400. Gelirin mahiyeti				401. Makbuz tarihi				402. Makbuz no			
403. Gelirin mahiyeti				404. Makbuz tarihi				405. Makbuz no			
406. Gelirin mahiyeti				407. Makbuz tarihi				408. Makbuz no			
409. Gelirin mahiyeti				410. Makbuz tarihi				411. Makbuz no			
412. Gelirin mahiyeti				413. Makbuz tarihi				414. Makbuz no			
415. Gelirin mahiyeti				416. Makbuz tarihi				417. Makbuz no			
418. Gelirin mahiyeti				419. Makbuz tarihi				420. Makbuz no			
421. Gelirin mahiyeti				422. Makbuz tarihi				423. Makbuz no			
424. Gelirin mahiyeti				425. Makbuz tarihi				426. Makbuz no			
427. Gelirin mahiyeti				428. Makbuz tarihi				429. Makbuz no			
430. Gelirin mahiyeti				431. Makbuz tarihi				432. Makbuz no			
433. Gelirin mahiyeti				434. Makbuz tarihi				435. Makbuz no			
436. Gelirin mahiyeti				437. Makbuz tarihi				438. Makbuz no			
439. Gelirin mahiyeti				440. Makbuz tarihi				441. Makbuz no			
442. Gelirin mahiyeti				443. Makbuz tarihi				444. Makbuz no			
445. Gelirin mahiyeti				446. Makbuz tarihi				447. Makbuz no			
448. Gelirin mahiyeti				449. Makbuz tarihi				450. Makbuz no			
451. Gelirin mahiyeti				452. Makbuz tarihi				453. Makbuz no			
454. Gelirin mahiyeti				455. Makbuz tarihi				456. Makbuz no			
457. Gelirin mahiyeti				458. Makbuz tarihi				459. Makbuz no			
460. Gelirin mahiyeti				461. Makbuz tarihi				462. Makbuz no			
463. Gelirin mahiyeti				464. Makbuz tarihi				465. Makbuz no			
466. Gelirin mahiyeti				467. Makbuz tarihi				468. Makbuz no			
469. Gelirin mahiyeti				470. Makbuz tarihi				471. Makbuz no			
472. Gelirin mahiyeti				473. Makbuz tarihi				474. Makbuz no			
475. Gelirin mahiyeti				476. Makbuz tarihi				477. Makbuz no			
478. Gelirin mahiyeti				479. Makbuz tarihi				480. Makbuz no			
481. Gelirin mahiyeti				482. Makbuz tarihi				483. Makbuz no			
484. Gelirin mahiyeti				485. Makbuz tarihi				486. Makbuz no			
487. Gelirin mahiyeti				488. Makbuz tarihi				489. Makbuz no			
490. Gelirin mahiyeti				491. Makbuz tarihi				492. Makbuz no			
493. Gelirin mahiyeti				494. Makbuz tarihi				495. Makbuz no			
496. Gelirin mahiyeti				497. Makbuz tarihi				498. Makbuz no			
499. Gelirin mahiyeti				500. Makbuz tarihi				501. Makbuz no			
502. Gelirin mahiyeti				503. Makbuz tarihi				504. Makbuz no			
505. Gelirin mahiyeti				506. Makbuz tarihi				507. Makbuz no			
508. Gelirin mahiyeti				509. Makbuz tarihi				510. Makbuz no			
511. Gelirin mahiyeti				512. Makbuz tarihi				513. Makbuz no			
514. Gelirin mahiyeti				515. Makbuz tarihi				516. Makbuz no			
517. Gelirin mahiyeti				518. Makbuz tarihi				519. Makbuz no			
520. Gelirin mahiyeti				521. Makbuz tarihi				522. Makbuz no			
523. Gelirin mahiyeti				524. Makbuz tarihi				525. Makbuz no			
526. Gelirin mahiyeti				527. Makbuz tarihi				528. Makbuz no			
529. Gelirin mahiyeti				530. Makbuz tarihi				531. Makbuz no			
532. Gelirin mahiyeti				533. Makbuz tarihi				534. Makbuz no			
535. Gelirin mahiyeti				536. Makbuz tarihi				537. Makbuz no			
538. Gelirin mahiyeti				539. Makbuz tarihi				540. Makbuz no			
541. Gelirin mahiyeti				542. Makbuz tarihi				543. Makbuz no			
544. Gelirin mahiyeti				545. Makbuz tarihi				546. Makbuz no			
547. Gelirin mahiyeti				548. Makbuz tarihi				549. Makbuz no			
550. Gelirin mahiyeti				551. Makbuz tarihi				552. Makbuz no			
553. Gelirin mahiyeti				554. Makbuz tarihi				555. Makbuz no			
556. Gelirin mahiyeti				557. Makbuz tarihi				558. Makbuz no			
559. Gelirin mahiyeti				560. Makbuz tarihi				561. Makbuz no			
562. Gelirin mahiyeti				563. Makbuz tarihi				564. Makbuz no			
565. Gelirin mahiyeti				566. Makbuz tarihi				567. Makbuz no			
568. Gelirin mahiyeti				569. Makbuz tarihi				570. Makbuz no			
571. Gelirin mahiyeti				572. Makbuz tarihi				573. Makbuz no			
574. Gelirin mahiyeti				575. Makbuz tarihi				576. Makbuz no			
577. Gelirin mahiyeti				578. Makbuz tarihi				579. Makbuz no			
580. Gelirin mahiyeti				581. Makbuz tarihi				582. Makbuz no			
583. Gelirin mahiyeti				584. Makbuz tarihi				585. Makbuz no			
586. Gelirin mahiyeti				587. Makbuz tarihi				588. Makbuz no			
589. Gelirin mahiyeti				590. Makbuz tarihi				591. Makbuz no			
592. Gelirin mahiyeti				593. Makbuz tarihi				594. Makbuz no			
595. Gelirin mahiyeti				596. Makbuz tarihi				5			

YAPI RUHSATI

İşbu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya işken ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum Karaağaç Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 10.01.2001		3. Ruhsat Numarası 840	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Yenileme		5. Mahallesi Kalamışyeri		6. Pafta No. 34 30 F	7. Ada No. 3364
9. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. İnşaat Türü Sokak	
12. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Burhanıye Tapu Sicil Mühürlüğü		13. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 25.2.1998		14. Tapu Tescil Belgesi Numarası 15.133 cilt 34	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı/Unvanı Mehmet K. İnci			20. Adı Soyadı/Unvanı ...		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		
18. Vergi Dairesi Sicil No.su			23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		
19. Adresi Ahmet Karakaş cad. Altınkılıç Menderesi, Karaağaç			24. Adresi		
25. Yapının Her Bir Üstesinin Kullanma Maksudı	26. Daire Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
Depo	1	538.20	—	1	1
Bekçi evi	1	90	—	1	1
TOPLAM		2	628.20		
35. Yapının Toplam Maliyeti (Arsa Hariç)		36. Alt Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri	
62.757.808.000		2000		4.943.301.000	
38. İnşaatın Genel		40. İnşaatın Dalgın Mafdesi		41. Yığma Yapının Genel	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MESULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı Nurgen Cibr.		
43. Statik Proje			50. Adresi Vatandaşlık işleri kat 2 No:11 Burhanıye		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü 15.12.2000 14604		
45. Dolgu Toplamı			52. Kurum Sicil No. 196000 7484		
46. Kazı Toplamı			53. Oda Sicil No. 40230		
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı			54. İmzası Nurgen		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Maktubun Tarihi	57. Maktubun No.	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yapı ruhsatı	10.01.2001	6592	20000	26.2.1993	Trafik Komisyonunun gün ve sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı			125640	...	
Plan değişikliği harcı			31410.000	...	
TOPLAM			555640		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür	

5-Bu Nüsha Sosyal Sigortalar Bölge Müdürlüğüne Gönderilecektir.

YAPI RUHSATI		İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.	
1. Ruhsatı veren kurum Karacaöğ Belediyesi	2. Ruhsat tarihi 09.08.2001	3. Ruhsat numarası 302	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni Tapı	5. Mahallesi Kalaycıyeri	6. Pafta no 19M-11b	7. Ada no 4443
9. İmar durumu tarihi 01.08.2001	10. İmar durumu numarası -	11. İstinat türü Sabaklı	12. Yakut türü Katı
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Gömeç Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi -	15. Tapu tescil belgesi numarası -	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Mehmet Ali Kılınç	20. Adı soyadı / Ünvanı Mehmet Kılınç	21. Kurum sicil numarası -	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi -	18. Vergi dairesi sicil numarası -	22. Bağlı olduğu vergi dairesi -	23. Vergi dairesi sicil numarası -
19. Adresi Karacaöğ Altınkılınç Mahallesi		24. Adresi -	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı İmarat hane	26. Ünite sayısı 1	27. Yüzölçümü 209.00	28. Yıl seviyesi altında kat sayısı -
29. Yıl seviyesi üstünde kat sayısı 2	30. Toplam kat sayısı 2	31. Yapının yüksekliği 5.50	32. 1 m ² 'sinin maliyeti 123.000.000
33. Yapının sınıfı III	34. Yapının grubu A	35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 32.964.000.000	
36. Ait olduğu yıl 2001		37. Yapının arsa değeri 2.500.000.000	38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 35.466.000.000
39. İskeletin cinsi Betonarme	40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	41. Yığma yapının cinsi -	
RUHSAT EKI PROJELER		FENNİ MESULÜN (TUS)	
42. Mimari proje Hamit Tekin Mimar	49. Adı soyadı Çağrı Duyar İnşaat Müh.	50. Adresi Hürriyet Cad. Meço İş Merkezi K:3 No:13 Buharizade	
43. Statik proje Çağrı Duyar İnşaat Müh.	51. Taahhüdü -	54. İmzası Çağrı Duyar	
44. Tesisat projeleri Levent Erdem Müh.	52. Kurum sicil no 320.009.5557	53. Oda sicil no 51989 / 10-046	
45. Dolgu toplamı -	46. Kazı toplamı -	47. Harice çıkacak kazı toplamı -	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer -			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin mahiyeti Yatırım harcı	56. Makbuz tarihi 09.08.2001	57. Makbuz no 12617	58. Tutan (TL.) 20000
59. Açıklama Ekli projeye göre inşaat harcı ve ibri bakiye yapılacaktır.	60. Otopark harcı Trafik Komisyonunun sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.		
55. Gelirin mahiyeti Bina-İnşaat harcı	56. Makbuz tarihi 09.08.2001	57. Makbuz no 12617	58. Tutan (TL.) 1.608.000
59. Açıklama Ekli projeye göre inşaat harcı ve ibri bakiye yapılacaktır.	60. Otopark harcı Trafik Komisyonunun sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.		
55. Gelirin mahiyeti Şehircilik harcı	56. Makbuz tarihi 09.08.2001	57. Makbuz no 12617	58. Tutan (TL.) 146.300
59. Açıklama Ekli projeye göre inşaat harcı ve ibri bakiye yapılacaktır.	60. Otopark harcı Trafik Komisyonunun sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.		
55. Gelirin mahiyeti Plan taşıma harcı	56. Makbuz tarihi 09.08.2001	57. Makbuz no 12617	58. Tutan (TL.) 80.453.600
59. Açıklama Ekli projeye göre inşaat harcı ve ibri bakiye yapılacaktır.	60. Otopark harcı Trafik Komisyonunun sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.			
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası -	62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası -	63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür Yusuf Efe Tekin Karacaöğ Belediyesi Başkan Yardımcısı	

52

53

54

55

57

58

Ek 7: Yapı Kayıt Belgesi



CSB01000532181401

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TY1PYL83
Başvuru Numarası : 5321814
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: GÖMEÇ, Mahalle: KARAAĞAÇ,
Cadde/Sokak: AHMET KARAKAŞ CADDE, Dış
Kapı No: 9, Ada: 468, Parsel: 41
Toplam Yapı Alanı : 2040,00 m²
Arsa Alanı : 5367,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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



Ek 8: Fotoğraflar



Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





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: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan