



## Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Fabrika

**Değerleme**

Kestel / Bursa

**Raporu**

2021A744 / Rapor Tarihi: 14.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

**Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.**

Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa

**Sayın Erdem GÜLER,**

Talebiniz doğrultusunda Kestel’de konumlu olan **“1 Adet Fabrika”**nın pazar değerine yönelik **2021A744** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.166,12 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 1.659 m<sup>2</sup> 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	31.12.2021	
Rapor Tarihi	14.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.400.000.-TL	Ondokuzmilyondörtüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.850.700.-TL	Yirmiikimilyonsekiyüzdoksanikibin.-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 23.12.2021 tarih, 2830 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden,  
Bora Can KARA**

**Ece KADIOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler .....	42

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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 arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Barakfakih Mahallesi Vatan Caddesi No:60 Kestel/Bursa	
TAPU KAYDI	Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 2974 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.166,12 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 1,00 H <sub>maks</sub> : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2007
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 0
	Otopark Kapasitesi: 9 araç	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika ve İdari Binası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.659 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	1.557,23 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.480,94 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,28 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	3.350 TL/m <sup>2</sup>	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	14.01.2022
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	19.400.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.892.000.-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 değerlendirme raporu, Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.01.2022 tarihinde, 2021A744 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 2974 no.lu parsel üzerinde bulunan taşınmazın 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; halka arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.01.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2830 no.lu ve 23.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2830 no.lu ve 23.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 2974 no.lu parsel üzerinde bulunan taşınmazın 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri takdir edilmiştir.

#### 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 değerlendirme 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 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.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa adresinde faaliyet gösteren Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

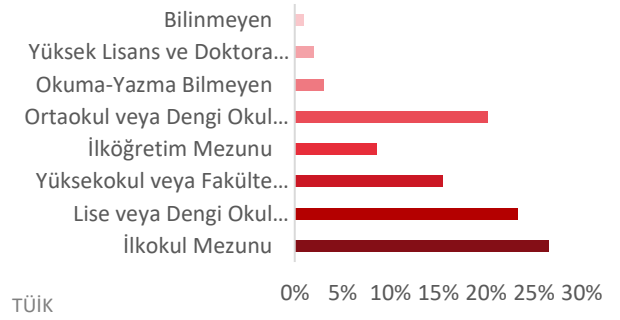
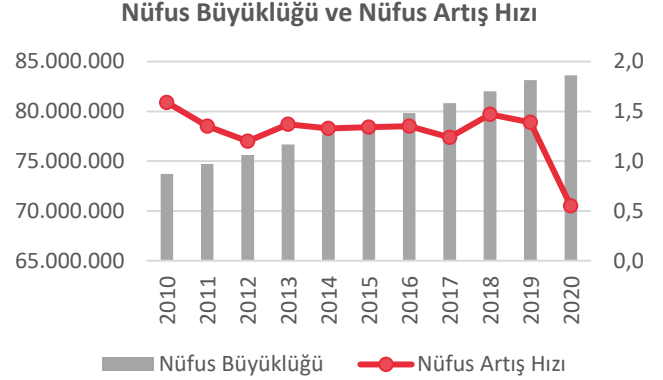
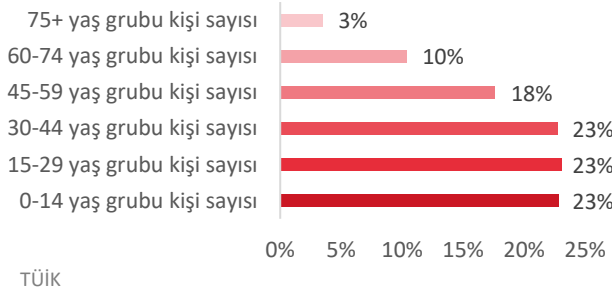
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

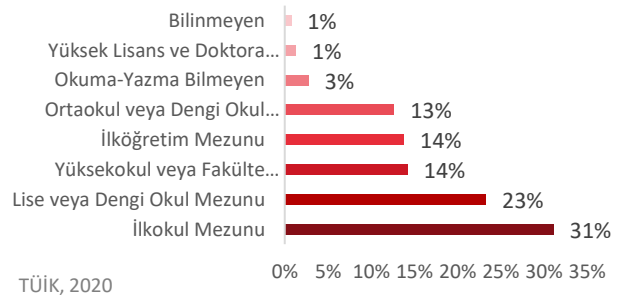
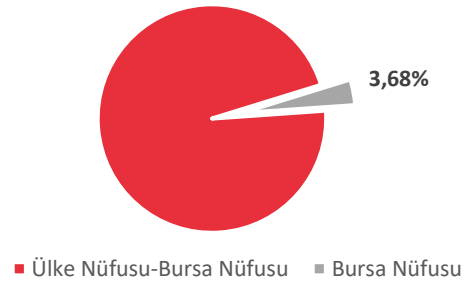
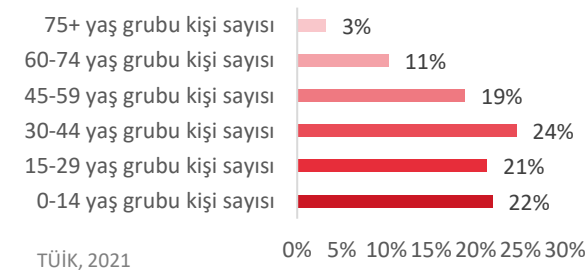
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Bursa

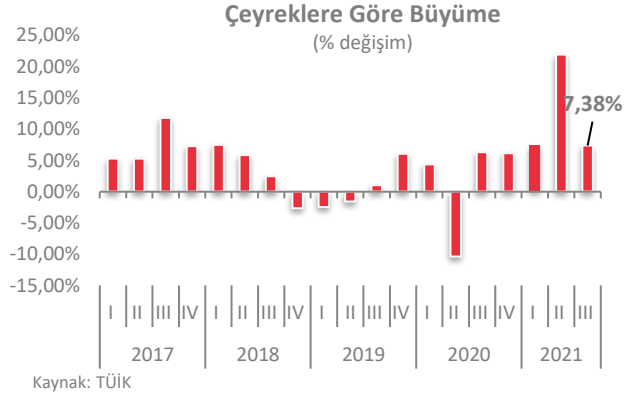
2020 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,68’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2020 istatistiklerine göre 3.101.833 kişidir. Bursa nüfusu, 2020 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

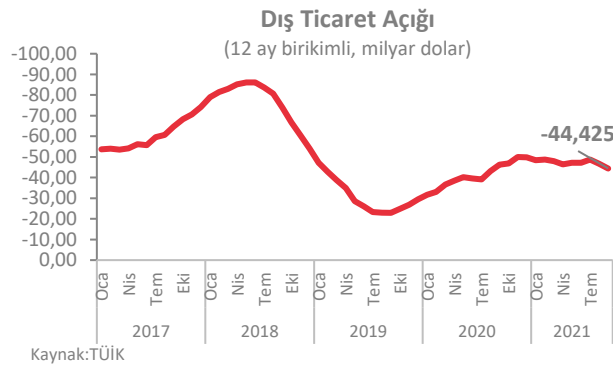
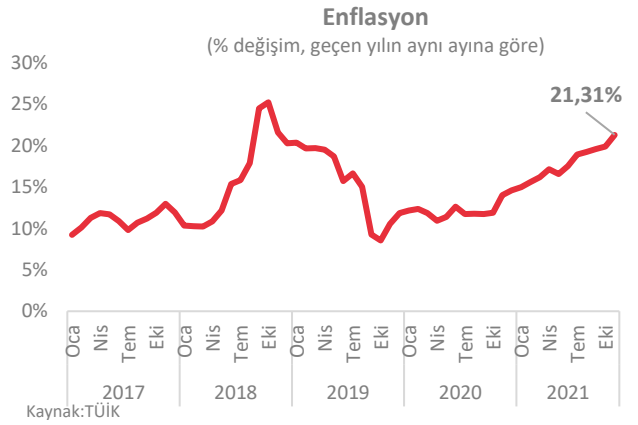


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

<sup>1</sup> 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	Bursa
İlçesi	Kestel
Mahallesi	Barakfakih
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	-
Parsel No	2974
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı İdari Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.166,12 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi / 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 04.01.2022 tarih, saat 13:57 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi\* uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (20.09.2019 tarih ve 8482 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Barakfakih İslah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)'ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.) (30.04.2019 tarih ve 3877 yevmiye no)

##### Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli 5.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (18.10.2018 tarih ve 9052 yevmiye no)

##### \*Madde 22:

*Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğüne re'sen iptal edilir.*

Ancak;

*a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,*

*Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.*

*İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13. maddenin (B) ve 20. maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.*

*Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.*

*Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.*

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup 30.04.2019 tarih ve 3877 yevmiye no ile kayıtlı "Diğer (Konusu: Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)'ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.)" şeklinde beyan bulunmakta olup söz konusu beyana istinaden taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Beyanlar hanesinde 20.09.2019 tarih ve 8482 yevmiye no ile belirtilen 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendine göre; evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulama yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Bu uygulama kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın yüz ölçümü değişirse taşınmazın değerinin de değişebileceği düşünülmektedir.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-1-2022-13:57

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028522000734	20220104-1753-F01359	73

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2974
Taşınmaz Kimlik No:	84295883	AT Yüzölçüm(m2):	4166.12
İl/İlçe:	BURSA/KESTEL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kestel	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BARAKFAKİH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3073	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA BİNASI, UÇ KATLI İDARI BİNA VE ARSASI

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. ( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)		Kestel - 20-09-2019 10:00 - 8482	-
Beyan	Diğer (Konusu: Barakfakih İslah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB) ın 25/04/2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden Taşınmazın İcra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:8122796) BARAKFAKİH İSLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1400384695	Kestel - 30-04-2019 13:27 - 3877	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
284276971	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4166.12	4166.12	Satış 17-11-2014 6284	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	5000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Kestel - 18-10-2018 16:25 - 9052
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kestel - BARAKFAKİH Mah. - (Aktif) - 2974 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Kestel - 18-10-2018 16:25 - 9052	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5c7KrkOztbv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu OSB dahilinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip parseller ile yer yer OSB'nin sosyal donatı alanları için ayrılmış ve yapılaşma şartları, sahip olduğu lejanda göre değişen "resmi kurum alanı", "eğitim tesisleri alanı", "park alanı" gibi lejantlara sahip parseller yer almaktadır.

Kestel Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Barakfakih OSB Müdürlüğünde 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

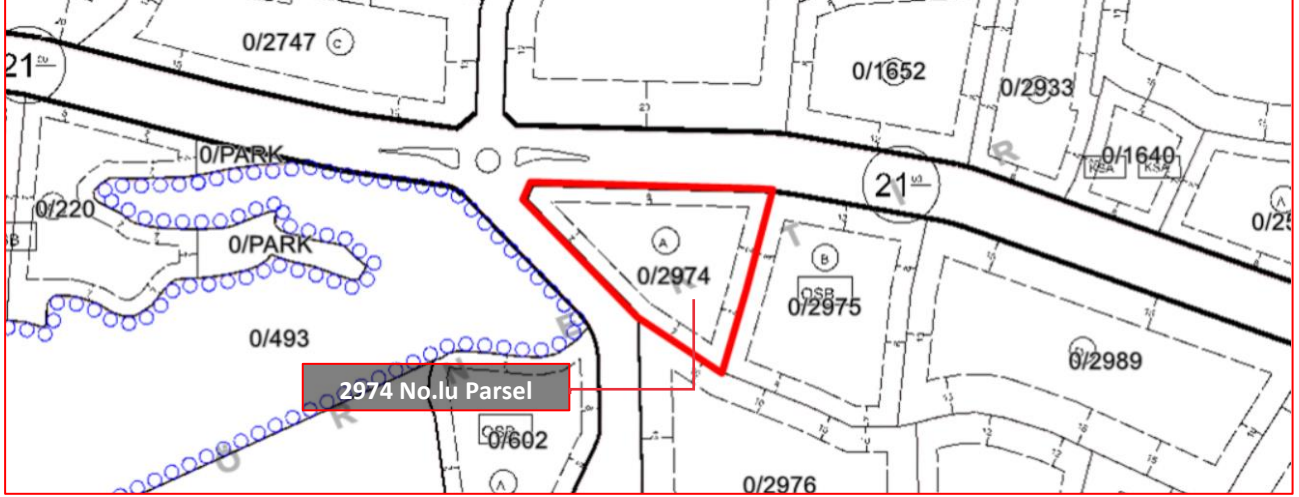
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Barakfakih Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 01.07.2011

**Lejandı:** Sanayi Alanı

### Yapılaşma Şartları;

- Emsal: 1,00
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 8 m, yan bahçe mesafesi: 7 m, arka bahçe mesafesi: 7 m



### 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 gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Kestel Belediyesi'nde 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.11.2006	Bila	1.635,55	Yeni Yapı	Fabrika: 1.095,36 m <sup>2</sup> , İdari Bina: 540,2 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	24.11.2006	C:8 S:1	1.659,00	Yeni Yapı	Fabrika: 1.095 m <sup>2</sup> , İdari Bina: 564 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	30.07.2007	2007/07	1.095,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası
Yapı Kullanma İzni	25.12.2007	2007/14	564,00	Yeni Yapı	İdari işler için kullanılan bina

### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Sakarya Mahallesi Ulusoy Caddesi Şevki İpekten Plaza No: 28/303 Osmangazi/Bursa adresinde faaliyet gösteren Uludağ Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 09.11.2006 tarihli “Mimari Proje” ve 24.11.2006 tarih, C:8 S:1 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 30.07.2007 tarih 2007/07 no.lu ve 25.12.2007 tarih 2007/14 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi tamamlanarak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik 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 kapsamında bir projenin değerlendirilmesi yapılmamış olup çalışmanın konusu cins tashihi bir taşınmazdır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

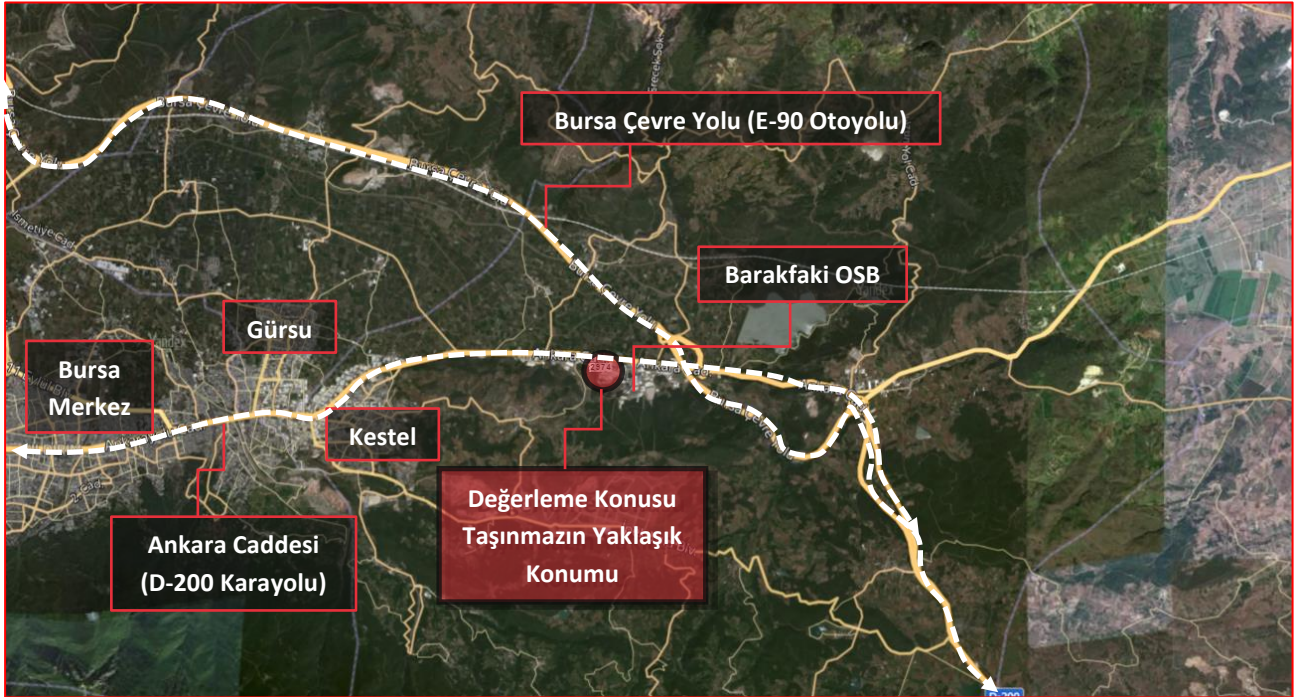
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

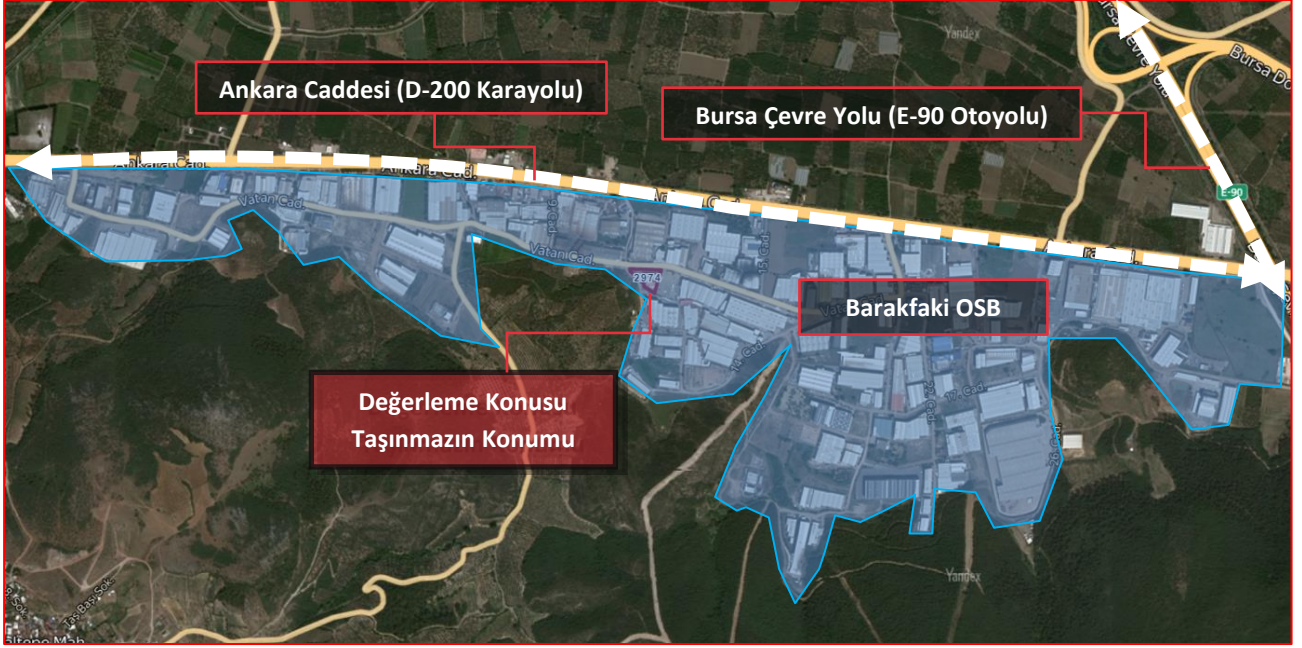
**Gayrimenkulün açık adresi:** Barakfakih Mahallesi Vatan Caddesi No:60 Kestel/Bursa

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bursa ili, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almakta olup Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa ili kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir. Bursa Uludağ'ın yamaçları boyunca kurulmuş ve gelişmiştir. İlin rakımı 155 m, yüz ölçümü 10.819 km<sup>2</sup>'dir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kestel ilçesi, Bursa merkezinde Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gemlik Gürsu, Mudanya ile birlikte 7 merkez ilçeyi oluşturmaktadır. 42.900 hektarlık bir alan üzerinde kurulan Kestel ilçesi Nilüfer'den sonra Bursa'nın merkez ilçe belediyeleri arasında yüz ölçümü olarak 2. büyük ilçesidir. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilçe merkezi nüfusu 70.865 olup ilçe 35 mahalleden oluşmaktadır. Kestel bir sanayi ve tarım kenti olarak gelişmiş olup bu hüviyetini günümüzde de korumaktadır. İlçe nüfusunun yaklaşık %75'i sanayi ve hizmet alanında çalışmaktadır. Bursa'nın doğu kapısı Kestel, son 15 yılda büyük gelişme gösteren ilçelerden olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kestel sınırları içerisinde Kestel Organize Sanayi Bölgesi, Kestel 2.Sanayi Bölgesi, Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi ve Turan Köyü Sanayi Bölgesi olmak üzere toplam 4 adet sanayi bölgesi bulunmaktadır.

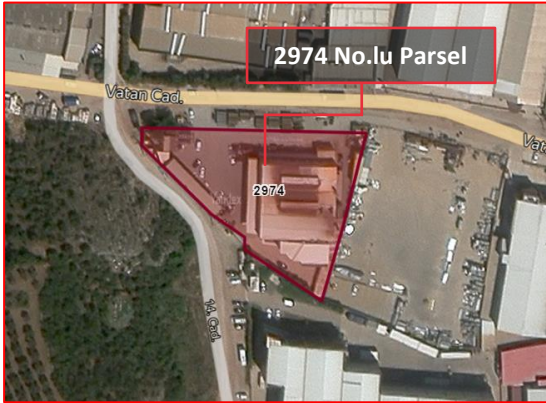


Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi, değerlendirme tarihi itibarıyla OSB statüsüne geçmiş olup bölge genelinde altyapı çalışmaları devam etmektedir. OSB sınırları içerisinde sektörel dağılımda en büyük payı %61 gibi bir oranla tekstil sektörü almaktadır. Bunun yanında otomotiv, gıda ve inşaat sektörlerinden firmalar OSB içerisinde yer almaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde VP Tekstil Baskı Apre Sanayi, Yıldırımlar Dokuma Örme Tekstil, Hakan Plastik, Makro Plast, Sebahattin Akyıldız Tekstil, Plastmak, Bursan Kimya, Beyfren Otomotiv gibi çeşitli dallarda faaliyet gösteren fabrika yapıları ile boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfaki Organize Sanayi Bölgesi, Ankara Yolu'ndan şehir merkezine doğu yakasından girildiğinde, sol tarafta kalan ve il sınırları içerisinde ilk görülen yapıların oluşturduğu bir bölgedir. Barakfaki Mahallesi sınırları içerisinde yer alan OSB, Ankara Caddesi olarak isimlendirilen D-200 Karayolu üzerinde konumlu olup Bursa şehir merkezine yaklaşık 16 km mesafededir. Bölgeye ulaşım özel araçla oldukça rahat bir şekilde sağlanmakta olup toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-200 Karayolu	0,2 km
E-90 Otoyolu	4,5 km
Kestel İlçe Merkezi	5,5 km
Bursa Kent Meydanı	16,6 km

## **BÖLÜM 5**

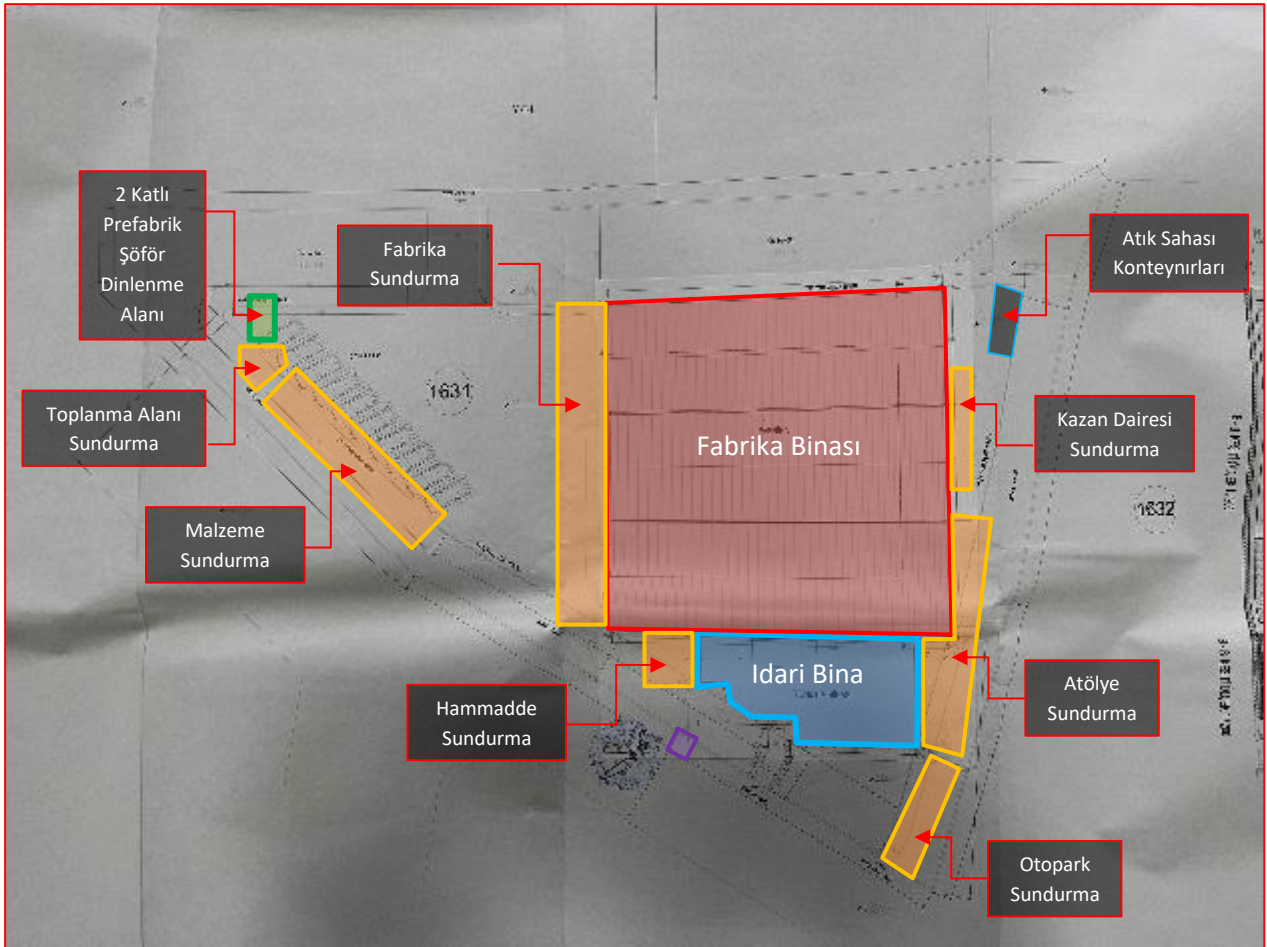
### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## 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, Bursa ili, Kestel ilçesi, Barakfakih Mahallesi, 2974 parsel no.lu 4.166,12 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, yasal durumda 1.659 m<sup>2</sup>, mevcut durumda ise 1.847 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrika ve idari binasıdır. Konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla Kırış Galvaniz tarafından üretim tesisi olarak kullanılmaktadır.



Değerleme konusu parsel düz bir topoğrafyaya ve üçgene benzer geometrik şekile sahiptir. Konu parselin sınırları betonarme duvarlar ile çevrilidir. Değerleme konusu tesisin ana girişı D-200 Karayolu'nun paralelinde kalan Vatan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın Vatan Caddesi'ne yaklaşık 100 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2974 parsel üzerinde bulunan tesis dahilindeki ana yapı kapsamında fabrika ve idari binayı içeren tek kütleli bitişik nizam yapı bulunmakta olup bu yapının haricinde destekleyici yapılar olarak güvenlik binası, hammadde sundurma, fabrika sundurma malzeme sundurma, toplanma alanı sundurma, prefabrik şöför dinlenme alanı, prefabrik atık sahası, kazan dairesi sundurma, atölye sundurma ve otopark sundurması gibi üniteler yer almaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla tesis bakımlı durumdadır.



Değerleme konusu tesis dahilindeki idari bina onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta olup mevcut durumda 2. normal kat oluşturularak toplam 4 kattan oluşmaktadır.

YASAL DURUMA GÖRE İDARİ BİNA KAT ALANLARI	
Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )
Bodrum	188
Zemin	188
1. Kat	188
<b>Toplam Bina Alanı:</b>	<b>564</b>

MEVCUT DURUMA GÖRE İDARİ BİNA KAT ALANLARI	
Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )
Bodrum	188
Zemin	188
1. Kat	188
2. Kat	188
<b>Toplam Bina Alanı:</b>	<b>752</b>

Değerleme konusu fabrika binasının ise yasal ve mevcut durumu birbiriyle uyumludur. Fabrika binası 10 m tavan yüksekliğine sahiptir. Değerleme konusu binaların alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

BİNALARIN ALANSAL DAĞILIMI				
Bina Adı	Yasal Durum		Mevcut Durum	
	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı
<b>İdari Bina</b>	564	3 Kat (Bodrum + Zemin +1. Normal Kat)	752	4 Kat (Bodrum + Zemin +1. Normal Kat+ 2. Normal Kat)
<b>Fabrika Binası</b>	1.095	1 Kat (Zemin Kat)	1.095	1 Kat (Zemin Kat)
<b>Toplam Yasal Alan:</b>	<b>1.659</b>	<b>Toplam Mevcut Alan:</b>	<b>1.847</b>	

Mevcut durumda idari binanın bodrum katı depo, soyunma odaları, wc ve atölye olarak kullanılmakta olup zemin kat yemekhane, revir, depo, isg odası ve üretim odası olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın 1. katında açık ofis, arşiv odası, mutfak, wcler, satış ve kalite departmanları bulunmaktadır. Mevcut durumda ise sonradan eklenen 2. normal katta ise açık ofis alanı ve genel müdür odası bulunmaktadır.

Değerleme konusu fabrika binası mevcut durumda 3 hole ayrılmıştır. Bunlar kimyasal işlem, siyah park ve beyaz parktır. Kimyasal işlem holü fabrikanın kuzeyinde konumlu olup bu alanda malzemeler işlenmektedir. Fabrikanın orta holü siyah park olarak isimlendirilmiş olup bu alanda çinko havuzu bulunmaktadır. Siyah parkta bulunan çinko havuzundan çıkan malzemeler ise fabrikanın güneyinde bulunan ve beyaz park olarak isimlendirilen sevkiyat alanına transfer edilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki ana yapılar haricinde ayrıca yardımcı yapılar da bulunmakta olup bu yapılar maliyet yaklaşımına göre harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Parsel üzerinde bulunan yardımcı yapılar aşağıdaki gibidir.

Sundurmalar	Alanı (m <sup>2</sup> )
<b>Malzeme</b>	<b>185</b>
<b>Toplanma Alanı</b>	<b>30</b>
<b>Fabrika</b>	<b>175</b>
<b>Hammadde</b>	<b>34</b>
<b>Otopark</b>	<b>85</b>
<b>Atölye</b>	<b>135</b>
<b>Kazan Dairesi</b>	<b>35</b>
<b>Toplam Sundurma Alanı:</b>	<b>679</b>

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	İdari Bina	Fabrika Binası
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 (1 bodrum+ zemin + 1 normal kat) (Yasal Durum) 4 ((1 bodrum+ zemin + 2 normal kat) (Mevcut Durum)	1 (Zemin) (Yasal ve Mevcut Durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	564 m <sup>2</sup> (Yasal Durum) 752 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum)	1.095 m <sup>2</sup>
Yaşı	~14	~14
Dış Cephe	Sıva üzeri boya	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik	Güvenlik

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

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

Bina Adı	İdari Bina	Fabrika Binası
Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	564 m <sup>2</sup> (Toplam yasal brüt alan) 752 m <sup>2</sup> (Toplam mevcut brüt alan)	1.095 m <sup>2</sup> (Toplam yasal ve mevcut brüt alan)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak Alanlarda seramik-granit	Yüzeyi sertleştirilmiş beton
Duvar	Boya	Boya
Tavan	Asma tavan	Sandviç panel
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	Floresan armatür

## 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. Buna göre yasal durumda bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve 564 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan idari binaya mevcut durumda 2. normal kat eklenerek idari bina mevcut durum toplam alanı 752 m<sup>2</sup> olmuştur.

## 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 durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yeni OSB statüsü kazanmış Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazın D-200 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olması lojistik ve depolama amaçlı kullanımlar için avantaj sağlamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar oldukça bakımlı olup nitelikli malzeme ve işçilik kullanılarak inşa edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın çevresindeki yollarda henüz altyapı çalışmaları devam etmektedir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan idari binaya 2. normal kat eklenmiş olup söz konusu taşınmaz mimari projesiyle uyumsuzdur. Mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi henüz gelişimin tamamlanmamış bir bölge olduğu için gelişime açıktır.
- Bölgenin büyük çoğunluğu, konu taşınmazın niteliğine benzer şekilde sanayi ve depolama fonksiyonu ile gelişmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmamış olup mevcut yapıya ek olarak kullanılacak inşaat hakkı bulunmaktadır.

#### ✘ TEHDİTLER

- Taşınmazın yer aldığı organize sanayi bölgesinin altyapı sistemi henüz oturmamış olup yol ve altyapı çalışmaları devam etmektedir.
- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı 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 değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda "Fabrika" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

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

### Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Bursa Trio Gayrimenkul 0224 451 00 30	Barakfakih OSB'de konumlu	Satılık	Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest	4.500	20.000.000	4.444	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer almaktadır. * Vatan Caddesi'ne cephelidir. * Konu taşınmazla benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
2	Arslan İnşaat Gayrimenkul 0533 145 16 54	Serma Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest	4.504	18.000.000	3.996	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Ankara Caddesi'ne 71 m cephelidir. * Söz konusu taşınmaz 1050 no.lu parseldir. * Konu taşınmazla benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Saygılı Gayrimenkul 0224 360 73 60	Barakfakih OSB'de konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 ay önce	Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest	9.000	30.000.000	3.333	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer almaktadır. * Vatan Caddesi'ne cephelidir. * Konu taşınmaza göre büyük yüz ölçümüne sahiptir.
4	Kestel Emlak Danışmanlık 0543 242 75 73	Barakfakih OSB'de konumlu	Satılık	Sanayi Alanı Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest	5.800	18.000.000	3.103	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer almaktadır. * Vatan Caddesi'ne göre iç kısımlarda yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Küçük bir pazarlık payı mevcuttur.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış fiyatlarının imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, geometrik ve topoğrafik durumları, konumları ve ana ulaşım akslarına mesafeleri gibi durumlara göre değişiklik gösterdiği öğrenilmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında söz konusu taşınmazın birim satış değerinin 3.250-3.450.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Barakfakih Organize Sanayi Bölgesi'nde arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle özellikle D-200 Karayolu cepheli ya da yakın konumlu sanayi parselleri için yüksek fiyat istendiği ancak istenilen fiyatlar üzerinden gerçekleşen işlem bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.



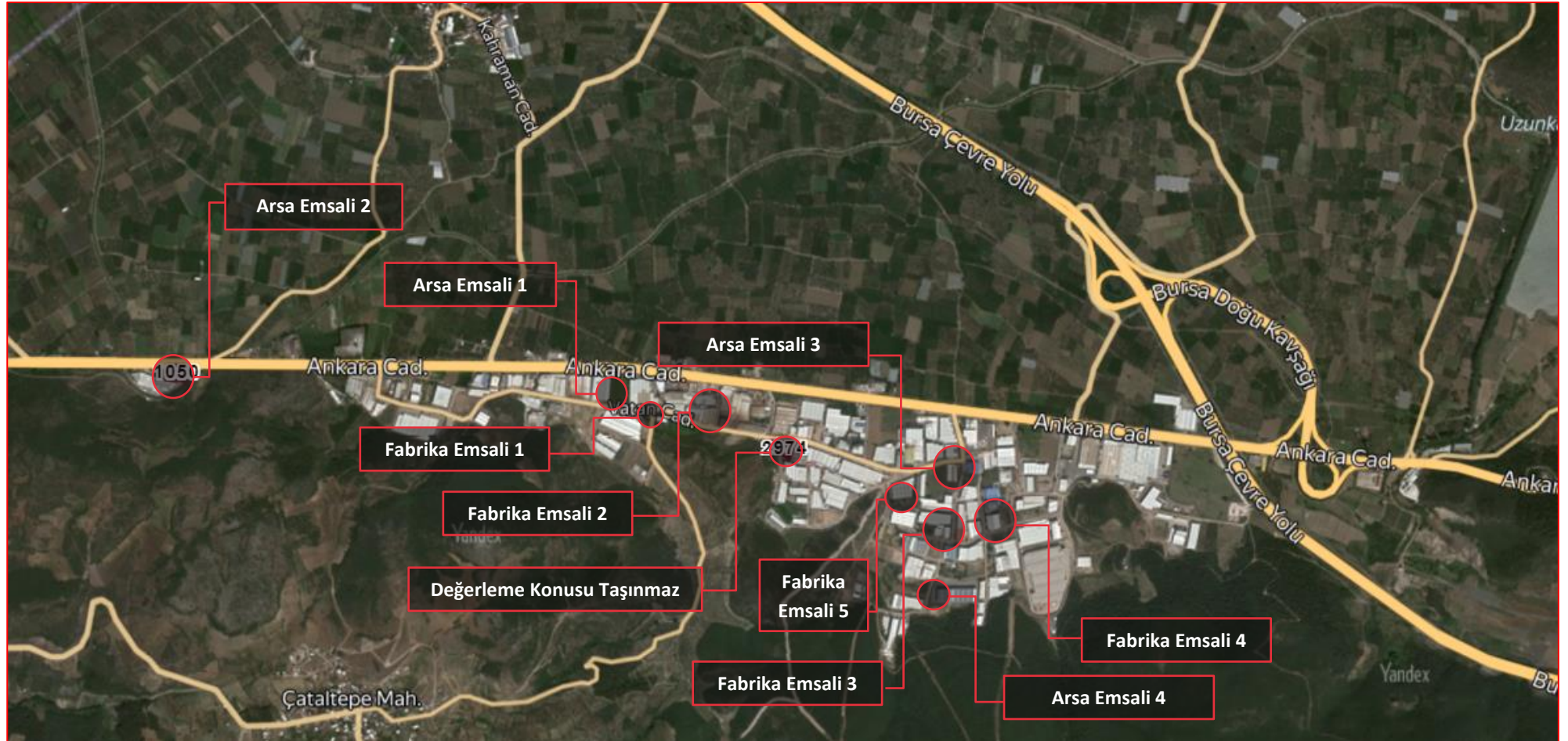
**Fabrika Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Özçetin Mülk Yönetimi 0542 725 07 12	Barakfakih OSB'de konumlu	Fabrika	Kiralık	4.055	125.000	30,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</li> <li>* Zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Zemin kat 7,2 m, 1. kat 3,3 m tavan yüksekliğine sahiptir.</li> <li>* Konu taşınmaz 150 m<sup>2</sup> asma katta konumlu idari alana sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 2.000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* Söz konusu taşınmaz sıfır bir yapıdır.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>
2	Bursa Trio Gayrimenkul 0224 451 00 30	Barakfakih OSB'de konumlu	Fabrika	Kiralık	7.000	230.000	32,9	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</li> <li>* Zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Zemin kat 7m, 1. kat 4 m tavan yüksekliğine sahiptir.</li> <li>* Konu taşınmaz idari binaya sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 2.000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* Söz konusu taşınmaz sıfır bir yapıdır.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>
3	Saygılı Gayrimenkul 0224 360 73 60	Barakfakih OSB'de konumlu	Fabrika	Kiralık	6.800	225.000	33,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</li> <li>* Zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Zemin kat 6,7 m, 1. kat 5 m tavan yüksekliğine sahiptir.</li> <li>* Konu taşınmaz idari binaya sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* Söz konusu taşınmaz sıfır bir yapıdır.</li> <li>* Yakın zamanda 210.000 TL/ay teklif görmüş olup 220.000 TL/m<sup>2</sup> bandında bir fiyata anlaşılacağı öğrenilmiştir.</li> </ul>
4	Haldun Kural Gayrimenkul 0224 242 12 72	Barakfakih OSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış/ Yaklaşık 3 ay önce	2.250	75.000	33,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</li> <li>* Zemin kattan oluşmakta olup tavan yüksekliği 8 m'dir.</li> <li>* Yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 250 m<sup>2</sup> idari binaya sahiptir.</li> </ul>
5	Saygılı Gayrimenkul 0224 360 73 60	Barakfakih OSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış/ 2 hafta önce	2.100	78.000	37,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</li> <li>* Zemin kattan oluşmakta olup tavan yüksekliği 7 m'dir.</li> <li>* Yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* Konu taşınmaz fabrika içi idari alana sahiptir.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede fabrika niteliğindeki yapıların birim kira fiyatlarının, D-200 Karayolu'na yakınlığı ve ulaşım kolaylığı, topoğrafik ve geometrik yapısı, yola cephe ve yoldan görünürlük, bina giriş yüksekliği, açık alanı, buldukları arsanın yüz ölçümü, yapının inşai özellikleri ve bakım durumu gibi özelliklerine bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu tesise benzer niteliklere sahip bir fabrikanın aylık birim kira değerinin 35-37.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

### Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	4.444	3.996	3.333	3.103
	Pazarlık Payı	-20%	-15%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	5%	2%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>3.556</b>	<b>3.227</b>	<b>3.500</b>	<b>3.155</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	30,83	32,86	33,09	33,33	37,14
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-3%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	3%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	0%	0%
	Bulunduğu Kat	10%	10%	10%	0%	0%
	Kullanım Alanı	6%	8%	8%	4%	4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>33,00</b>	<b>35,00</b>	<b>36,00</b>	<b>36,00</b>	<b>39,00</b>

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
0/2974	4.166,12	3.350	13.956.502
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>13.956.502</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>13.955.000</b>

## 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	Resmi Gazete, 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ	-	Fabrika	2021	-	1.360 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika Binası	2019	25.000 m <sup>2</sup>	1.500 TL/m <sup>2</sup>
3	Taşeron Firma	İstanbul	Fabrika	2021	5.000 m <sup>2</sup>	2.200 TL/m <sup>2</sup>

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:

YASAL BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika	1.095	3.000	14%	2.825.100
İdari Bina	564	3.500	14%	1.697.640
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>4.522.740</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>4.525.000</b>

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	2.800	100	280.000
Betonarme Duvar	200	150	30.000
Sundurmalar	679	900	611.100
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>921.100</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>920.000</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	13.955.000 TL
Bina Değeri	4.525.000 TL
Harici Müteferrik İşler	920.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>19.400.000 TL</b>

## 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

- Barakfakih OSB’de konumlu 2.250 m<sup>2</sup> alanlı fabrika binası, 13.000.000 TL fiyat ile satılabilecek olup sahibi tarafından aylık 75.000TL’den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 75.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.000.000 \text{ TL} = 0,069$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 35-37 TL/m<sup>2</sup>/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 TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DEĞERİ					
Ada / Parsel	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
0/2974	1.659,00	36,0	59.724	7,00%	10.240.000
TOPLAM DEĞERİ					10.240.000

**\* Söz konusu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri ve gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri arasındaki farkın nedeni taşınmazın emsal hakkının tamamının kullanılmamasından kaynaklanmaktadır.**

## 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, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” 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 kararına 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	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 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklere 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; 09.11.2006 tarihli “Mimari Proje” ve 24.11.2006 tarih, C:8 S:1 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 30.07.2007 tarih 2007/07 no.lu ve 25.12.2007 tarih 2007/14 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmaza ait idari binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmaz, onaylı tadilat projesine göre idari bina bodrum kat + zemin kat + 1.normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmakta iken mevcut durumda yasal durumundan farklı olarak bodrum kat +zemin kat + 1. normal kat + 2. normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Alansal olarak bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kat yasal evraklarıyla uyumlu durumda olup yerinde yapılan tespitler doğrultusunda 2. normal katın eklenerek toplam idari bina alanının büyütülmüş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, beyanlar hanesinde bulunan maddeye göre taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)’ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden OSB’den uygunluk görüşü alınması gereklidir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 18.10.2018 tarih ve 9052 yevmiye no. ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli 5.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

Ayrıca beyanlar hanesinde 20.09.2019 tarih ve 8482 yevmiye no ile belirtilen 3402 Sayılı Kanun’un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendine göre; evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026’ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğüne re’sen iptal edilir. Bu uygulama kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın yüz ölçümü değişirse taşınmazın değerinin de değişebileceği düşünülmektedir.

#### 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 30.04.2019 tarih ve 3877 yevmiye no ile kayıtlı “Diğer (Konusu: Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)’ın 25.04.2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.)” şeklinde beyan bulunmakta olup söz konusu beyana istinaden taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.



### 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 “Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı İdari Bina ve Arsası” niteliğinde olup arsa veya arazi vasıflı 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 değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	19.400.000
Gelir Yaklaşımı*	10.240.000

*\* Söz konusu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri ve gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri arasındaki farkın nedeni taşınmazın emsal hakkının tamamının kullanılmamasından kaynaklanmaktadır.*

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsel benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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	31.12.2021	
Rapor Tarihi	14.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.400.000.-TL	Ondokuzmilyondörtüüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.850.700.-TL	Yirmiikimilyonsekiyüzdoksantikibin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden,  
Bora Can KARA

Ece KADIOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 9**


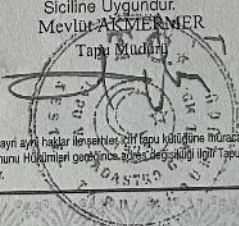
### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

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

## Ek 1: Tapu Belgesi

İli	BURSA	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf							
İlçesi	KESTEL										
Mahallesi	BARAKFAKİH										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	60.000,00	Pafta No.	H22C01C4A	Ada No.		Parsel No.	2974	Yüzölçümü			
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
									4.166,12	m <sup>2</sup>	
Niteliği	PREFABRİK FABRİKA BİNASI, ÜÇ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 84295883										
Edinme Sebebi	5165/104153 pay KESTEL BELEDİYESİ - (BURSA) adına kayıtlı iken KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.										
Sahibi	KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					5165/ 104153					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	6284	32	3073		17/11/2014		Cilt No.				
Sahife No.	Siciline Uygundur. Mevlüt AKTİRMER Tapu Müdürü 						Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlıdır. Zira tapu kütüğüne hücrata edilmiştir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince, adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No		129		

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-1-2022-13:57



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028522000734	20220104-1753-F01359	73

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2974
Taşınmaz Kimlik No:	84295883	AT Yüzölçüm(m2):	4166.12
İl/İlçe:	BURSA/KESTEL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kestel	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BARAKFAKİH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3073	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA BİNASI, UÇ KATLI İDARI BİNA VE ARSASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

Beyan	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. ( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)	Kestel - 20-09-2019 10:00 - 8482	-
Diğer (Konusu: Barakfakih İslah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB) ın 25/04/2019 tarih ve 2019/543 sayılı yazısına istinaden Taşınmazın İcra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:8122796) BARAKFAKİH İSLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1400384695	Kestel - 30-04-2019 13:27 - 3877

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
284276971	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4166.12	4166.12	Satış 17-11-2014 6284	-

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	5000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Kestel - 18-10-2018 16:25 - 9052
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kestel - BARAKFAKİH Mah. - (Aktif) - 2974 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Kestel - 18-10-2018 16:25 - 9052	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5c7Krk0ztbv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Vaziyet Planı





## Ek 5: Yapı Ruhsatı

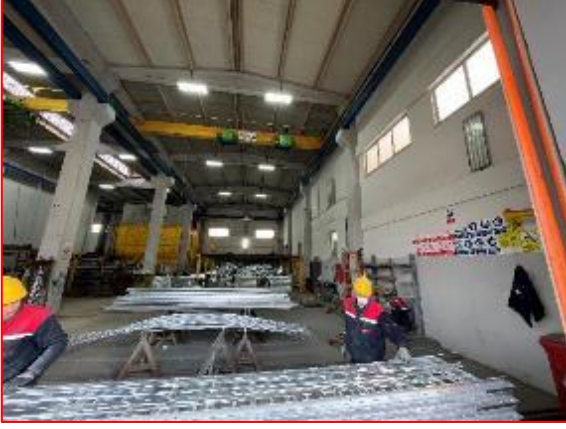
<b>YAPI RUHSATI</b>			Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 4 7 0 6						
1. Ruhsat veren kurum SARAKFAK BLD. FEN İŞL. MÜD.		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kart devret <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforajla <input type="checkbox"/> İstihbarat için <input type="checkbox"/> Bakım için		3. Ruhsatın onay tarihi 24.11.2006		4. Ruhsat no GİB 8 Sayısı			
5. İmar planı onay tarihi 18.06.2004		6. Harfesi/planı onay tarihi 03.01.1997		7. Parsel no H.22 C.D1.C.D		8. Ada no 1431			
9. İmar durumu tarihi ve no 02.08.2006 - 143		10. Tapu tesviye tarihi ve no 03.01.1997		11. Parcelin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) FABRİKA / İDARI BİNA - 3999,52		12. Tapu tesviye belgesi veren kurum KİTTEL TAPU SİCİL MÜD			
13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no 07.08.2006 - 1431		14. Zemin etütü onay tarihi 21.11.2006		15. ÇED raporu onay tarihi 06.11.2006		16. Planlaşma inşaatı başlama tarihi 23.11.2006			
17. Planlaşma inşaatı bitirme tarihi 23.11.2007		18. Ruhsatın geçerliliği tarihi 24.11.2011		<b>YAPI SAHİBİNİN</b>					
19. Adı soyadı, unvanı KIRIĞA GALVANİZ TELEMOM KIRIĞA GALVANİZ TELEMOMKIRKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN.VE T.C.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı KIRIĞA GALVANİZ TELEMOMKIRKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN. VE T.C.A.Ş.		25. Hukuki durumu ANONİM		34. Adı soyadı, unvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUDAĞ V.D.		26. Kurum sicil no 70180		27. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUDAĞ V.D.		35. Oda sicil no			
21. Vergi dairesi adı no 556 068 4081		28. Sigorta sicil no.		29. Sözcüme tarih ve no 00961		36. Oda belge no			
22. Adres KIRIĞA GALVANİZ TELEMOM KIRIĞA GALVANİZ TELEMOMKIRKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN.VE T.C.A.Ş. Ç. Blok No:1113 Osmangazi / BURSA		23. İmza KIRIĞA GALVANİZ TELEMOM KIRIĞA GALVANİZ TELEMOMKIRKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN.VE T.C.A.Ş. Ç. Blok No:1113 Osmangazi / BURSA		30. Mühür no		37. Sözcüme tarihi ve no			
31. Adres KIRIĞA GALVANİZ TELEMOM KIRIĞA GALVANİZ TELEMOMKIRKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN.VE T.C.A.Ş. Ç. Blok No:1113 Osmangazi / BURSA		32. İmza		33. Adres KIRIĞA GALVANİZ TELEMOM KIRIĞA GALVANİZ TELEMOMKIRKASYON MAK.İNS.ELEK.SAN.VE T.C.A.Ş. Ç. Blok No:1113 Osmangazi / BURSA		40. İmza			
42. Yapının inşaatının kullanım amacı FABRİKA / İDARI BİNA		43. Oda sayısı 1 / 1		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		45. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> ) 1285,30			
46. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		47. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		48. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> ) 1285,30		49. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1285,30			
50. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		51. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		52. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		53. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00			
54. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		55. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		56. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		57. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00			
58. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		59. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		60. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		61. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00			
62. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		63. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		64. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		65. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00			
66. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		67. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		68. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		69. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00			
70. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		71. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		72. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00		73. Yaptırma ölçüsü (m <sup>2</sup> ) 1096,00 / 564,00			
<b>YAPI LE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>									
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Ulaştırma sistemleri kaleniter <input type="checkbox"/> Bina içi kaleniter <input type="checkbox"/> Kat kaleniteri <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tahliyesi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kararlılaşma <input type="checkbox"/> Fosforajla <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Fanjener <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hızlı soğutma <input type="checkbox"/> Soğuk su <input checked="" type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Soğuk su <input type="checkbox"/> Kurulmuş <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Mıknatıs <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kati Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input checked="" type="checkbox"/> Kışın ısıtma <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Avarajlar <input type="checkbox"/> Çitlik duvarı <input type="checkbox"/> Kapıcı duvarı <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu kayısı <input type="checkbox"/> Seter suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığılma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Çelik) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yatırımda dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Beton dök <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kireç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input checked="" type="checkbox"/> Pas Kırıg <input type="checkbox"/> Marmer döşeme <input type="checkbox"/> Armatür <input type="checkbox"/> Ahşap	
<b>YAPI PROJELERİ</b>									
73. Onay tarihi 09.11.2006 / 20		74. Adı soyadı SERÜLENT BULAN		75. Oda sicil no 32476		76. Büro tesis no 16/01415			
18.11.2006 / 20		YAVUZ EKŞİ		62573		16/01415 / 062936			
18.11.2006 / 20		VOLKAN ERUÇAR		14133		16/18 / 6620076726 / 03088			
17.11.2006 / 20		FABRİK KÜŞ		60034		2093 / 16/3473			
19.11.2006		ŞERİF ŞENAY		36373		16/02851 / 062936			
PROJE MÜHÜRLEME		PROJE MÜHÜRLEME		PROJE MÜHÜRLEME		PROJE MÜHÜRLEME			
09.11.2006 / 20		SERÜLENT BULAN		32476		16/01415 / 062936			
18.11.2006 / 20		YAVUZ EKŞİ		62573		16/01415 / 062936			
18.11.2006 / 20		VOLKAN ERUÇAR		14133		16/18 / 6620076726 / 03088			
17.11.2006 / 20		FABRİK KÜŞ		60034		2093 / 16/3473			
19.11.2006		ŞERİF ŞENAY		36373		16/02851 / 062936			
PROJE MÜHÜRLEME		PROJE MÜHÜRLEME		PROJE MÜHÜRLEME		PROJE MÜHÜRLEME			





## Ek 7: Fotoğraflar





## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ece KADIOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Samsun, 17.06.1985		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p><b>Erasmus Programı</b></p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) <b>Sertifika Programı</b> University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
<b>İş Tecrübesi</b>	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
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

## Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

### 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

**Ece KADIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





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: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

**Sayın Ece KADIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan