

TARIM KREDİ HOLDİNG

MANİSA / ŞEHZADELER / YUKARIÇOBANİSA MAHALLESİ / 3051 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN KURUM



RAPOR NO: 2022-TRMKR-1247

RAPOR TARİHİ: 05.08.2022

UYGUNLUK BEYANI

Bu Rapor **Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** tarafından hazırlanmış olup, rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğinden, maddi ve sair hatadan değerlendirme şirketi sorumlu değildir.

- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Müşteri ve değerlendirme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerlendirme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	: TARIM KREDİ HOLDİNG
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 29.11.2021
DEĞERLEME TARİHİ VE TAKİP NO	: 02.08.2021 – 1247
RAPORUN KONUSU	Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa Mahallesi, Alibey Ilıcak Mevki, 3051 parsel numaralı "FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI" vasıflı gayrimenkulün değerlendirme : tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme ve eki teknik şartname hükümleri doğrultusunda piyasa rayiç değerinin tahmin ve takdiridir.
RAPOR TARİH VE NO.	: 05.08.2021 / 2022-TRMKR-1247
SAHİBİ	: TARKİM BİTKİ KORUMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
HİSSESİ	: Tam
İMAR DURUMU	: Şehzadeler Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre, değerlemeye konu taşınmaz plansız alanlar içerisinde yer almakta olup 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre sanayi lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşulludur.
KULLANIM NİTELİĞİ /ALANI	: FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	: 100.000 TL/Ay
PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	: YASAL DURUM DEĞERİ: 20.550.000.-TL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 25.600.000.-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Volkan DİLBİL : Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408808
KONTROL EDEN	Serap DİKBAŞ : Şehir Plancısı Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402729
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Mete Gülbaş : Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400141

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Değerleme Tarihi
- 1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi
- 1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu
- 1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerlemesi Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması
- 1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi / Bina Kodu
- 1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 1.10-Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

- 2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler
- 2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR YAPILAŞMA BİLGİLERİ:

- 3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik
- 3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş
- 3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik
- 3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

BÖLÜM 4 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

- 4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
- 4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 4.3 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri
- 4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân Özellikleri

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

- 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

- 6.1- Pazar Yaklaşımı
- 6.2- Gelir Yaklaşımı
- 6.3- Maliyet Yaklaşımı
- 6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

- 7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu/Olumsuz Faktörler
- 7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi
- 7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Hesap Detayı
- 7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti
- 7.5- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.6- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

- 8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait İç/dış Mekan Görselleri
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Takyidat Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Taşınmaza Ait Tapu/Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 05.08.2022

Rapor No: 2022-TRMKR-1247

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 03.08.2022

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan **29.11.2021** tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

Bu raporda herhangi bir revize yapılmamıştır.

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

Bu rapor; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa Mahallesi, Alibey Ilıcak Mevki, 3051 parsel no.lu "FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI" vasıflı gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi;

Değerlemeye konu taşınmaz Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Turgut Özal Mahallesi, Turgutlu Caddesi, No.287 posta adresinde yer almaktadır. (UAVT= 1608175442)

1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı;

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri kapsamında adil Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından önceki tarihli değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan kısıtlı rapordur. Söz konusu sözleşme çerçevesinde taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak güncel aktif piyasada satılabileceği Pazar değeri talep edilmektedir.

1.10- Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler;

Müşteri / Kurum Adı; TARIM KREDİ HOLDİNG

İletişim Bilgileri;

Adres: Turgut Özal Mah. Turgutlu Cad. No:287, 45040 Şehzadeler/Manisa

Tlf.; 02362340909

2.2-Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler;

Şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak, gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlendirmelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SP.K.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı'yla Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağı'nda bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Şube, Trabzon Şube, Malatya Şube, Gaziantep Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde sözleşmeli değerlendirme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İş Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

Web:[http:// www.vizyongd.com](http://www.vizyongd.com) , iletişim E-mail; vizyon@vizyongd.com

Tlf; +90 216 445 93 03 – Faks: +90 216 445 95 40

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE İMAR YAPILAŞMA BİLGİLERİ:

3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tashihli	Diğer (Arsa/Tarla/Bağ/Bahçe. Vs)
			X	

İLİ	Manisa	ALANI (m ²)	20.020,00
İLÇESİ	Şehzadeler	B.B. NİTELİĞİ	-
MAHALLE	Yukarıçobanisa	ARSA PAYI	1/1
KÖYÜ	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	Alibey ılıcak	KAT NO	-
PAFTA NO	2	B.B NO	-
ADA NO	0	YEVMIYE NO	1849
PARSEL NO	3051	CİLT NO	31
ANA GM. NİTELİĞİ	Fabrika Ve Müştemilatı	SAYFA NO	3061
SAHİBİ (HİSSELER)	TARKİM BİTKİ KORUMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 29.07.2022 tarih ve saat 18:49 itibarı ile alınan tapu kaydına göre değerlemeye konu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır:

Beyan: 3402 SAYILI KANUNUN 22'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINA TABİDİR. Tarih: 21/01/2022 Sayı: 3849324 (3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (24.01.2022-1677)

3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik;

11.03.2010 tarih 1849 yevmiye numaralı satış işlemi ile TARKİM BİTKİ KORUMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş;

3.4.1- İmar Durum Bilgisi;

Şehzadeler Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada aşağıdaki sözlü bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ			
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.			
Plan Türü/Tarihi	1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı		
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu parselin Girne Caddesi'ne ~185 m cephesi bulunmaktadır.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Sanayi		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Ayrık		
Taks	-		
Kaks (Emsal)	1,00		
Hmax	Serbest		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: 10 m	Yan Cephe: 5 m	Arka Cephe: 5 m
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	-		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Konu taşınmaz toprak koruma kanunu kapsamında değildir.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konu taşınmaz su havzasında yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.		
Plan Türü, Notları Ve Diğer Açıklamalar	Şehzadeler Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre, değerlemeye konu taşınmaz plansız alanlar içerisinde yer almakta olup 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre sanayi lejantlı, E:1,00 yapılaşma koşulludur. Parselin 1/100.000 ölçeli Çevre Düzeni Planı'nda da sanayi alanı olarak taralı olduğu belirlenmiştir.		

3.4.2- Gayrimenkulün Yasal Kullanımına Dair İzin ve Belgeler;

(Proje, Ruhsat, İskan, Tutanak vb. Dökümanlar)

Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait herhangi bir yapı evrakı ve mimari proje olmadığı görülmüştür.

Taşınmaza ait ilgili kadastro müdürlüğünde yapılan tespitlere göre kadastro paftasında işli yapılar yasal durum değerlemesinde ve işli olmayan yapılar ise mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

3.4.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

– Onaylı tapu kayıt belgesi,

Taşınmaza ait onaylı tapu belgesi tarafımıza iletilmemiş olup gerekli kontrolleri takbis kayıtları üzerinden yapılmıştır.

– Taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi,

Taşınmaza ait bila tarihli 1/1000 ölçekli mevzi imar planı bulunmaktadır.

– Taşınmaza ait mimari proje,

Taşınmaza ait onaylı mimari proje bulunmamaktadır.

3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik;

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler;

Konu taşınmazın yapı denetime ilişkin faaliyeti bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı;

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yukarıçobanisa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 3051 parsel numaralı, 20.20,00 m² yüz ölçümlü “FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI ” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme tarihinde ilgili kurumlarından yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapılar için düzenlenen yapı evrakları ve mimari projesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde Tarım Kredi Holdingin aktif şekilde faaliyeti devam eden fabrika alanı, idari bölüm ve inşası devam eden çelik konstrüksiyon alanı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde kadastro paftasında işli olarak bulunana idari bina 884 m2, bakım atölyesi 32 m2, kompresör odası 90 m2, sürücü odası 40 m2, koli deposu 320 m2, insektisit imalathane 224 m2, insektisit dolum 320 m2, herbisit imalathane 160 m2, herbisit dolum 320 m2, küçük ambalaj odası 160 m2, büyük ambalaj odası 320 m2, tuz kefil dolum 160 m2, tuz wp dolum 240 m2, granül tesis 160 m2, , 4 katlı tesis 280 m2, karıştırıcı 120 m2, mamul depo2: 160 m2, mamul depo4: 350 m2 binaları vardır.

Kadastro paftasında işli olmayan mahallinde yer alan lojistik ofis 60 m2, sosyal tesis 91 m2, mutfak 32 m2, etiket deposu 95 m2, atık deposu 75 m2, trafo 32 m2, uzay çatı 1200 m2, ham madde deposu 256 m2, mamul depo1: 580 m2, mamul depo3: 400 m2, yene deposu 100 m2, bekçi 8m2, çeşitli sundurmalar 570 m2 yapıları bulunmaktadır.

Parsel batı cephesi toprak alan diğer tüm zeminler kalıp beton şeklindedir. Parsel etrafı batı cephe harici betonarme duvar ve kısmen çelik konstrüksiyon çit ile çevrilidir. Parsel batı cephe idari bölüme yakın konumlandırılmış çelik konstrüksiyon iskelet üzeri inşa edilen ~1.420m2 depo alanı inşa edilmektedir. Değerlemede mevcut durum içerisinde çevre düzeninde mütala edilerek değerlendirme konu edilmiştir.

Kadastro paftasında taban oturumu işli olan yapılar yasal durum değerinde ve işli olmayan yapılar ise mevcut durum değerlemesinde göz önünde bulundurulmuştur.

1: İdari bina: Parsel güneydoğu cephede konumlandırılan bodrum+zemin+1.kattan oluşan 3 betonarme tarzda inşa edilen yapıdır. Yapının kadastro paftasında oturumu olması nedeni ile 1.kat ve zemin katlarda yasal durum içerisinde alınmıştır. Bodrum kat 164 m2, zemin ve 1.kat 360m2 toplam 884m2 alanlıdır. Yapı içerisinde ofis alanları, laboratuvar alanları, wc alanları, yemekhane alanı, depo alanları ve yönetim odaları yer almaktadır. Zeminler seramik kaplı, dış ve iç cephe duvarları sıva üzeri boyaları, pencereleri pvc doğrama ve bina giriş kapısı elektronik açılır alüminyum çerçeve üzeri cam kaplamadır.

2-3-4: Bakım atölyesi, Kompresör odası, Sürücü odası: Parsel kuzey orta cephe konumlu betonarme sistemde inşa edilen 3 ünite bitişik olarak kullanılmaktadır. Bakım atölye 32m², kompresör odası 90m² ve sürücü odası 40m² alanlıdır. Zeminleri kalıp beton, duvarlar betonarme, iç ve dış cepheler sıva üzeri boyalı ve çatı örtüsü çelik konstrüksiyon malzemedir.

5-6-7-8-9-10-11: Koli deposu, İnsektisit imalathane, İnsektisit dolum, Herbisit imalathane, Herbisit dolum, Küçük ambalaj odası, Büyük ambalaj odası: Parsel kuzeybatı cephede bitişik konumlu olarak kullanılan 7 ünite şeklindedir. Zeminleri kalıp beton, duvarlar betonarme, iç ve dış cepheler sıva üzeri boyalı ve çatı örtüsü çelik konstrüksiyon malzemedir. Koli deposu 320m², insektisit imalathane 224m², insektisit dolum 320m², herbisit imalathane 160m², herbisit dolum 320m², küçük ambalaj odası 160m², büyük ambalaj odası 320 m² alanlıdır.

12-13-14-16-17-18 tuz kefil dolum, tuz wp dolum, granül tesis, karıştırıcı, mamul depo, mamul depo 4: Parsel kuzeydoğu cephede bitişik konumlu olarak kullanılan 6 ünite şeklindedir. Zeminleri kalıp beton, duvarlar betonarme, iç ve dış cepheler sıva üzeri boyalı ve çatı örtüsü çelik konstrüksiyon malzemedir. Tuz kefil dolum 160 m², tuz wp dolum 240 m², granül tesis 160 m², karıştırıcı 120 m², mamul depo2: 160 m², mamul depo4: 350 m² alanlıdır.

15- 4katlı tesis: wp inceltici ünitesi olarak geçmekte olup 4 katlı ve her katta makineler mevcuttur. Wp dolum tesisi ve bu grup üniteler ile bitişik konumludur. Betonarme yapı cinsinde olup zeminleri seramik kaplı ve duvarlar iç dış cephede sıva üzeri boyalıdır. Toplam 280m² alanlıdır.

19-22-23-26-27-28: Lojistik ofis, etiket deposu, atık deposu, ham madde deposu, mamul depo 1, mamul depo 3: Tarafımıza iletilen vaziyet planında mevcut ancak kadastro paftasında işli olmayan yapılarıdır. Kısım prefabrik betonarme kısmen çelik konstrüksiyon sistemde tek katlı, zeminler kalıp beton tarzda inşa edilen yapılarıdır. Lojistik ofis 60 m², etiket deposu 95 m², atık deposu 75 m², ham madde deposu 256 m², mamul depo1: 580 m², mamul depo3: 400 m² alanlıdır.

20-21-24: Sosyal tesis, Mutfak, Trafo: Parsel kuzey orta cephe sürücü odasına bitişik konumda trafo alanı ve bakım atölyesi bitişik tarzda mutfak ve sosyal tesis alanları konumlandırılmıştır. Zeminleri trafo alanı kalıp beton ve mutfak – sosyal tesis ünitelerinde seramik kaplıdır. Duvarlar betonarme cinsten iç ve dış cephelerden sıva üzeri boyalıdır. Sosyal tesis alanı içerisinde wc alanı soyunma odaları ve mescid yer

almaktadır. Mutfak alanı içerisinde granit tezgahlı ahşap doğrama hazır dolaplar bulunmaktadır. Mutfak alanı mahallinde depo yönetimi ve lojistik isimlidir. Sosyal tesis 91m2, mutfak 32m2, trafo 32m2 alanlıdır.

25 Uzak Çatı: Kadastro paftasındaki işli olan bitişik kullanıma sahip kuzeybatı ve kuzeyorta cephe ünitelerinin arasında konumlandırılmıştır. 1.200m2 alanlıdır.

29 Yene deposu: Parsel kuzeybatı cephede kadastro paftasına işli bitişik konumlu ünitelerin güneybatı yakın cephesinde konumlandırılmıştır. Demir konstrüksiyon malzeme üzeri saç malzeme ile 3 cephesi ve çatı örtüsü kapatılmıştır. 100m2 alanlıdır.

30 Bekçi Kulübesi: Parsel kuzey cephede konumlandırılmış olup betonarme niteliklidir. 8m2 alanlıdır.

31 İnşa halindeki depo: İdari bina batı cephe konumludur. Zeminler kalıp beton şeklinde olup iskeleti çelik konstrüksiyon malzemedir. İnşası devam eden yapı 1.420m2 alanlıdır.

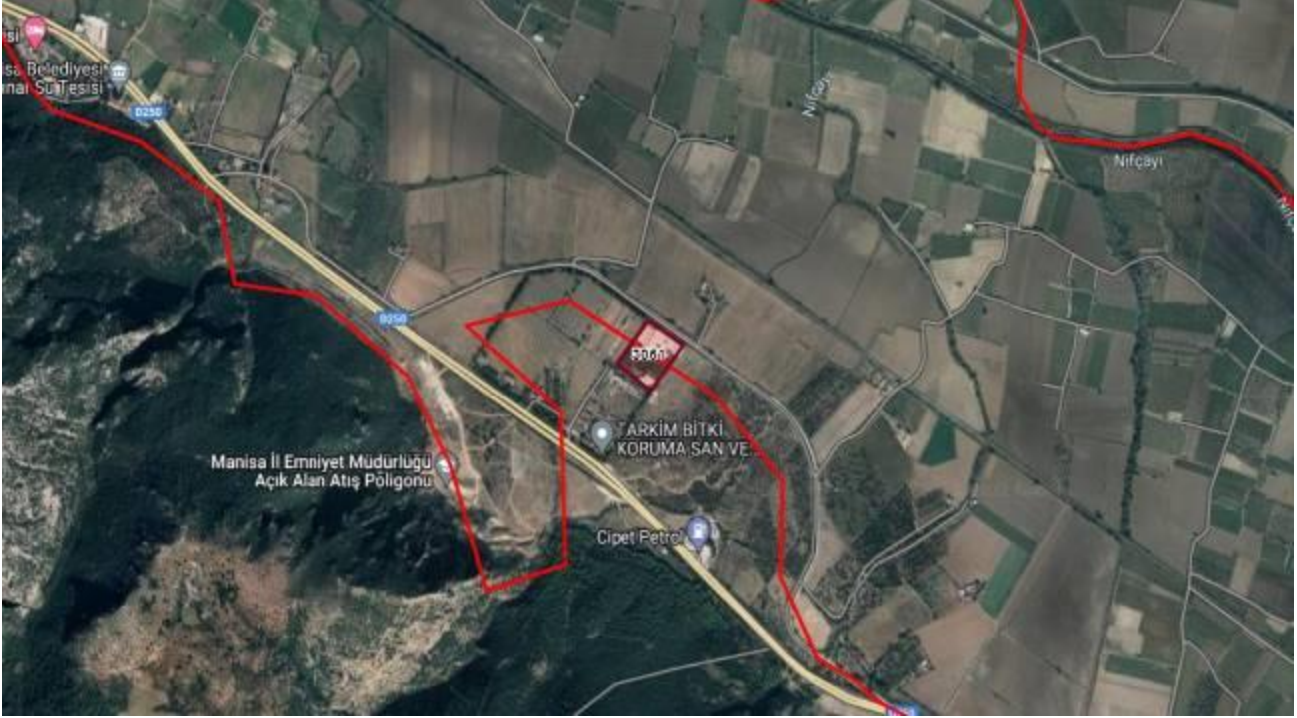
Sundurma alanlar: Parsel içerisinde basit sistemde uzak çatı kuzey ve güney bitişik cephede mamul depo, mamul depo1 ve karıştırıcı ünitelerinin güney cephesinde, insektisit dolum ve herbisit imalathane alanları batı cephesinde konumlandırılmıştır. Toplam 570 m2 alanlıdır.

4.2- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Manisa ili, Şehzadeler ilçesi, Turgut Özal Mahallesi, Turgutlu Caddesi, No.287 adresinde bulunmaktadır. (UAVT: 1608175442) Tarif olarak; Manisa İl Emniyet Müdürlüğü Açık Hava Atış Poligonu kuzeydoğu karşı cephesinde konumlu Manisa-Turgutlu Karayolu kuzey cephe konumlu tali yol üzerinde ~270m kuzey istikametinde ilerlenerek solda konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde; tarımsal nitelikli alanlar, nadiren de olsa depolama yerleri ve Manisa-Turgutlu Karayolu yer almaktadır. (Taşınmazın koordinatları; **38.591582 , 27.521766**)

Uzak Görünüm/ Konum Krokisi



Yakın Plan Krokisi;



4.3- Değerleme Konusu Taşınmazın Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

Yapı Tarzı	Prefabrik / Betonarme	Kanalizasyon	VAR
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	VAR
Yapı Sınıfı	Farklılık göstermektedir.	Hidrofor	-
Kullanım Amacı	Fabrika – İdari Ofis	Asansör	-
Isıtma Sistemi	Klima sistem (İdari Bölüm için)	Paratoner	-
Çatı Tipi	Çelik konstrüksiyon – Uzun ve Sandwich panel	Jeneratör	-
Manzarası	Manzarası yok.	Su	VAR
(Görüş Analizi)			
Cephesi	Tüm cepheler	Elektrik	VAR
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisatı	-

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 3051 parsel, 20.020,00 m2 alanlı ‘FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI’ vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz topoğrafik olarak az-eğimli yapıdadır. Geometrik olarak düzgün dikdörtgen formdadır. Parsel üzerindeki yapılar “4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ” bölümünde detaylandırılmıştır.

4.4- Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân Özellikleri;

“4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ” bölümünde detaylandırılmıştır.

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TCMB, Mart 2021’de %19’a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık ayında %14 seviyesine çekti ve temmuz ayı itibarıyla bu seviyede sabit tutmuştur. TCMB’nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık’ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini görmüştür. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, “kur korumalı TL vadeli mevduat” uygulaması ve zaman zaman alınan makro ihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışmıştır.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıkmıştır. Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1’e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62’ye ulaşmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,7 artarak 150 bin 509 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 27 bin 998 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 303 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 8 bin 243 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 44 konut ile Ardahan ve 90 konut ile Bayburt'tur.

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %81,8 artarak 8 bin 630 olmuştur. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,7'dir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 906 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 2 bin 534 konut satışı ile Antalya ve 428 konut satışı ile Mersin izlemektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,7 artarak 35 bin 383'tür.

Haziran ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 887 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 987 konut ile İran, 807 konut ile Irak vatandaşları izlemektedir.

TCMB verilerine göre 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 12,4 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artmıştır. Bağımsız gayrimenkul araştırma şirketlerine göre ise Haziran sonu itibarıyla konut fiyat endeksi %180 civarında gerçekleşirken, Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 10.000 TL/m²'yi bulmaktadır.

Ofis piyasasında İstanbul'da küresel çapta öneme sahip Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Turizm sektöründe Covid-19 salgınının global çapta neredeyse tamamen ortadan kalkmasıyla 2022 yılının ilk 5 ayı 2021 yılının aynı dönemine göre oldukça hareketli geçerek, veriler pandemi öncesi dönem olan 2019 yılına yaklaşmaya başlamıştır. Turizm sektöründe gerçekleşen olumlu gidişatın yılın geri kalanında da devam etmesi beklenmektedir.

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

6.1 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. Eğer 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.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

İndirgeme Oranı;

Diğer adıyla yatırımın getiri oranı veya iskonto oranı olarak da adlandırılan bu oran, risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

$$\text{İndirgeme Oranı (İo)} = \text{Risksiz Getiri Oranı (Ro)} + \text{Risk Primi (Rp)}$$

- a. **Risksiz Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır.
- b. **Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı (CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi

için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması parsel üzerinde bulunan tüm yapılar ve arsa değeri tespitine yönelik yapılmış olup bu nedenle arsa ve bina değerlerinin ayrı ayrı görülebilmesi için “Emsal Karşılaştırma” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

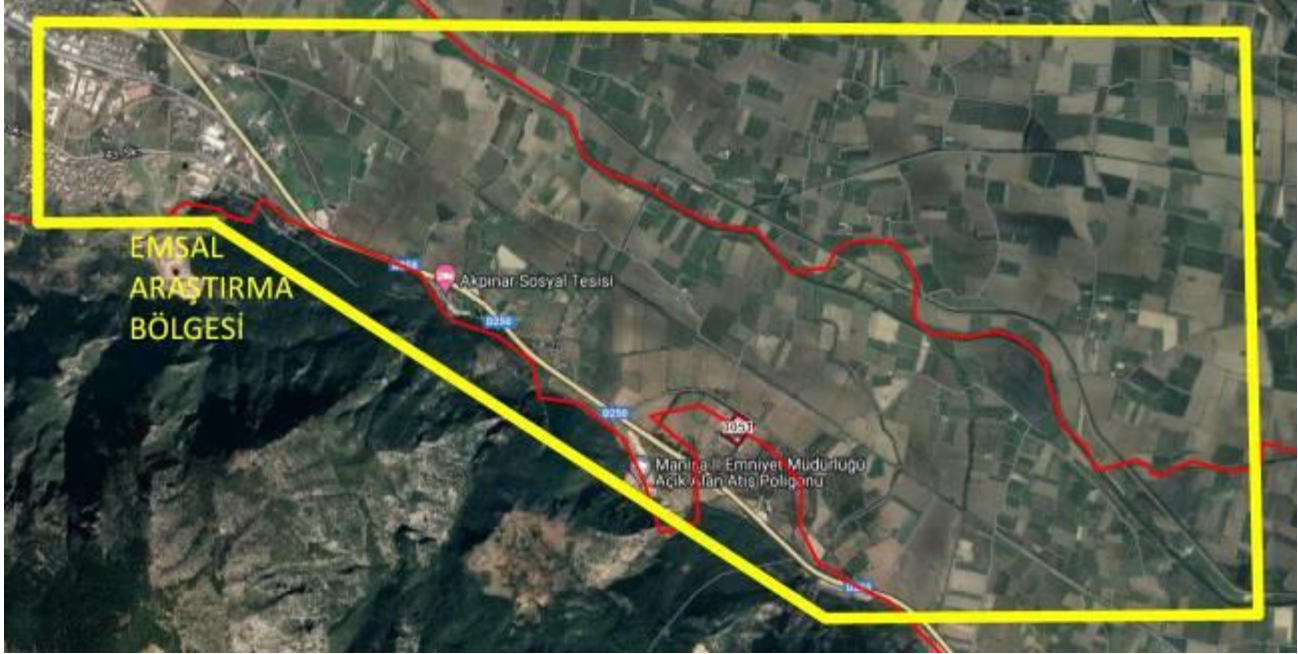
BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Merkeze yakın konumda olması	Ekonomik resesyon
Sanayi lejantlı olması	Parsel üzerinde yasal evrakları olmayan yapılar bulunması
Cins tahsisinin olması – Mevzi imar planının bulunması	Hedef müşteri kitlesinin kısıtlı olması
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
Parsel yüz ölçümünün yeterli büyüklükte olması	Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik ve siyasi gelişmelerin, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi

7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

Emsal Krokisi



Emsal Taşınmazlar

*** Emlak Ofisi 05320568055**

Yakın konumda asfalt yola cepheli toplam 8.396,68 m² yüz ölçümlü tarla nitelikli arazi pazarlıklı 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum ve alan gereği yüksek ancak imarsız olması sebebi ile düşük şerefliyelidir. (8.500.000 TL x 0,90: ~7.650.000 TL / 8396m²: ~910 TL/m² x (1-0,45) şerhfiye düzeltmesi ile ~500 TL/m²)

*** Emlak Ofisi 05339552411**

Manisa-Turgutlu Karayolu'na cepheli, konu taşınmaza yakın konumda ~8.500,00 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen arazi pazarlıklı 6.200.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu ve alanı gereği yüksek ancak imarsız olması sebebi ile düşük şerhfiyelidir. (6.200.000 TL x 0,90: ~5.580.000 TL / 8500m²: ~655 TL/m² x (1-0,30) şerhfiye düzeltmesi ile ~460 TL/m²)

*** Emlak Ofisi 05051174923**

Bölgeyi iyi bilen emlak ofisi yetkilisi benzer nitelikli mevzi imarlı arsaların 450-500 TL/m² arasında satılabileceğı beyanını iletmiştir.

*** Emlak Ofisi 05532316191**

Konu taşınmazın çevresine göre dezavantajlı konumu göz önünde bulundurularak imarlı olması ve merkeze nispeten yakınlığı nedeni ile 500-550 TL/m² arsa değeri olabileceğini belirtmiştir.

7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Hesap Detayı

7.3.1 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değeriemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değeriinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşölerek değeri takdirı yapılır.

Taşınmazın üzerinde yer alan yapıları amortisman oranları göz önünde bulundurularak yapı yaklaşık maliyetleri gereğinde değerieme konu edilmiş olup konu taşınmazın yasal ve mevcut nihai değeriine ulaşılmıştır. Değerieme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat, proje vb. yasal evrak bulunmamaktadır. Kadastro paftasına işli durumda olan cins tashihine konu yapılar dikkate alınarak yasal alan ve değeri belirlenmiştir. Paftasına işli olmayan yapılar ise mevcut durum değeriinde dikkate alınmıştır. Mahallinde inşaat halinde olan 1420m² bölüm çelik taşıyıcı sistemlerin henüz tamamlanmaması sebebi ile dikkate alınmamıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ					
CİNSİ	YAPI SINIFI	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AMORTİSMAN PAYI	DEĞERİ (TL)
3051 parsel arsası		20020,00	500		10.010.000,00 TL
İDARİ BİNA	3A	884,00	3200	0,80	2.263.040,00 TL
BAKIM ATÖLYESİ	2B	32,00	2100	0,80	53.760,00 TL
KOMPRESÖR ODASI	2B	90,00	2100	0,80	151.200,00 TL
SÜRÜCÜ ODASI	2B	40,00	2100	0,80	67.200,00 TL
KOLİ DEOPSU	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
İNTEKTİSİT İMALATHANE	2C	224,00	2425	0,80	434.560,00 TL
İNTEKTİSİT DOLUM	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
HERBİSİT İMALATHANE	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
HERBİSİT DOLUM	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
KÜÇÜK AMBALAJ ODASI	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
BÜYÜK AMBALAJ ODASI	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
TUZ KEFİLİ DOLUM	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
TUZ WP DOLUM	2C	240,00	2425	0,80	465.600,00 TL
GRANÜL TESİS	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
4 KATLI TESİS	3A	280,00	3200	0,80	716.800,00 TL
KARIŞTIRICI	2C	120,00	2425	0,80	232.800,00 TL
MAMUL DEPO2	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
MAMUL DEPO4	2C	350,00	2425	0,80	679.000,00 TL
TOPLAM ALAN		4340,00	-	-	19.109.160,00 TL
ÇEVRE DÜZENİ, ŞEREFİYE KAR MARJİ					1.433.187,00 TL
TOPLAM ARSA+BİNA DEĞERİ (TL)					20.542.347,00 TL
				YASAL DEĞER (TL)	20.550.000,00 TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ					
CİNSİ	YAPI SINIFI	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AMORTİSMAN PAYI	DEĞERİ (TL)
3051 parsel arsası		20020,00	500		10.010.000,00 TL
İDARİ BİNA	3A	884,00	3200	0,80	2.263.040,00 TL
BAKIM ATÖLYESİ	2B	32,00	2100	0,80	53.760,00 TL
KOMPRESÖR ODASI	2B	90,00	2100	0,80	151.200,00 TL
SÜRÜCÜ ODASI	2B	40,00	2100	0,80	67.200,00 TL
KOLİ DEOPSU	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
İNTEKTİSİT İMALATHANE	2C	224,00	2425	0,80	434.560,00 TL
İNTEKTİSİT DOLUM	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
HERBİSİT İMALATHANE	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
HERBİSİT DOLUM	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
KÜÇÜK AMBALAJ ODASI	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
BÜYÜK AMBALAJ ODASI	2C	320,00	2425	0,80	620.800,00 TL
TUZ KEFİLİ DOLUM	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
TUZ WP DOLUM	2C	240,00	2425	0,80	465.600,00 TL
GRANÜL TESİS	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
4 KATLI TESİS	3A	280,00	3200	0,80	716.800,00 TL
KARIŞTIRICI	2C	120,00	2425	0,80	232.800,00 TL
MAMUL DEPO2	2C	160,00	2425	0,80	310.400,00 TL
MAMUL DEPO4	2C	350,00	2425	0,80	679.000,00 TL
LOJİSTİK OFİS	2A	60,00	1500	0,80	72.000,00 TL
SOSYAL TESİS	2B	91,00	2100	0,80	152.880,00 TL
MUTFAK	2B	32,00	2100	0,80	53.760,00 TL
ETİKET DEPOSU	2B	95,00	2100	0,80	159.600,00 TL
ATIK DEPOSU	2B	75,00	2100	0,80	126.000,00 TL
TRAFO	2A	32,00	1500	0,80	38.400,00 TL
UZAY ÇATI	2A	1200,00	1500	0,80	1.440.000,00 TL
HAM MADDE DEPOSU	2B	256,00	2100	0,80	430.080,00 TL
MAMUL DEPO1	2B	580,00	2100	0,80	974.400,00 TL
MAMUL DEPO3	2B	400,00	2100	0,80	672.000,00 TL
YENE DEPOSU	2A	100,00	1500	0,80	120.000,00 TL
BEKÇİ KULÜBESİ	2B	8,00	2100	0,80	13.440,00 TL
SUNDURMA ALANLAR	1C	570,00	910	0,80	414.960,00 TL
TOPLAM ALAN		7839,00	-	-	23.776.680,00 TL
ÇEVRE DÜZENİ, ŞEREFİYE KAR MARJİ					1.783.251,00 TL
TOPLAM ARSA+BİNA DEĞERİ (TL)					25.559.931,00 TL
				MEVCUT DEĞER (TL)	25.600.000,00 TL

7.3.2 Emsal (Pazar) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

Konu taşınmazın arsa değerine bu yöntem kullanılarak benzer ve ya yakın özellikteki emsallerin olumlu olumsuz yönlerine göre indirgemeleri yapıldıktan sonra piyasa koşullarına göre arsa değerine ulaşılmıştır.

Ülke genelindeki piyasa koşullarındaki konjonktürel davranışın yanı sıra ekonominin resesyonel durumu nedeni ile bölge genelinde spekülasyon fiyat artışlarının olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle pazarlık payları geniş tutulmuştur.

Ada/Parsel	Alan (m ²)	Pazar Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
3051 PARSEL	20.020,00 m ²	500	10.010.000 -TL
YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)		10.000.000,-TL	

7.3.3 Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Bu yöntem kullanılmamıştır.

7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Taşınmazın değerlemesinde arsa değerine ulaşmak için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazın nihai değerine ulaşmak için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Parselin imar şartları, konumu, özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmazın kısıtlı bölgede sanayi nitelikte olması ve sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi sebebi ile pazarlama süresinin uzun olacağı düşünülmektedir.

7.5- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz FABRİKA VE MÜŞTEMLATI nitelikli olup etkili ve verimli kullanımının Sanayi işletmesi olarak kullanılmasının uygun olacağı öngörülmüştür.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın üzerindeki yapılar yasallıklarına mevcut ve yasal değere konu edilirken yapıların amortisman oranları göz önünde bulundurulurken yapı yaklaşık maliyetleri üzerinden nihai değere ulaşılmıştır.

8.2- Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları ve taşınmazın üzerindeki yapıların yasallığı ile amortismanları göz önünde bulundurulurken konu taşınmazın pazar değeri için;

YASAL DURUM DEĞERİ	20.550.000.-TL (YİRMİMİLYONBEŞYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
MERKEZ BANKASI SATIŞ KURU DEĞERİNE GÖRE	1.146.124.-USD 1.126.027.-EURO
YASAL DURUM ACİL DEĞERİ	17.450.000.-TL (ONYEDİMİLYONDÖRTYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
MEVCUT DURUM DEĞERİ	25.600.000.-TL (YİRMİBEŞMİLYONALTİYÜZBİN TÜRK LİRASI)
MERKEZ BANKASI SATIŞ KURU DEĞERİNE GÖRE	1.427.775.-USD 1.402.740.-EURO
MEVCUT DURUM ACİL DEĞERİ	21.750.000.-TL (YİRMİBİRMİLYONEDİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

*(Rapor Tarihinde Döviz Kurları \$=~17,93.-TL, €=~18,25.-TL)

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Onaylayan Firma Yöneticisi
Volkan DİLBİL İşletme Dokuz Eylül Üniversitesi Değerleme Tecrübesi: 3 yıl SPK Lisans No: 408080	Serap DİKBAŞ Şehir Plancısı Dokuz Eylül Üniversitesi Değerleme Tecrübesi: 17 yıl SPK Lisans No: 402729	Mete GÜLBAŞ Şehir Plancısı Mimar Sinan Üniversitesi Değerleme Tecrübesi: 22 yıl SPK Lisans No:400141

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait İç/dış Mekan Görselleri
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Takyidat Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Taşınmaza Ait Tapu/Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişler

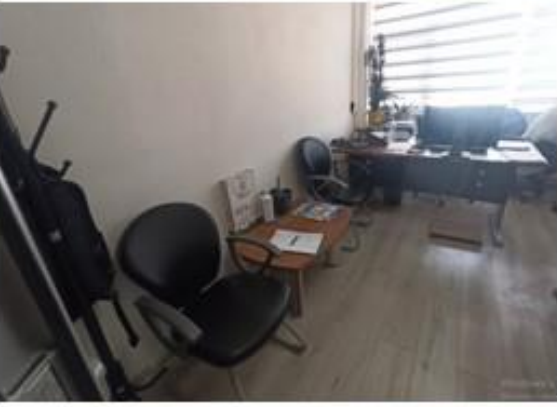
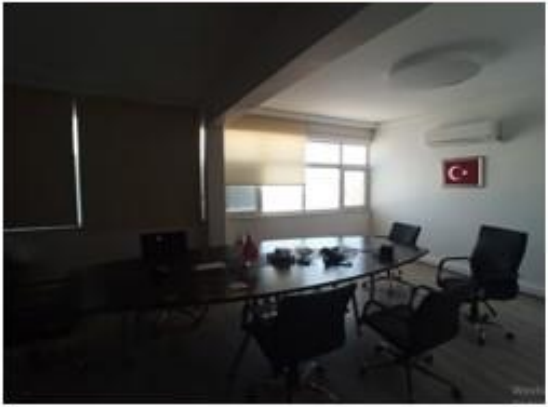
FOTOĞRAFLAR













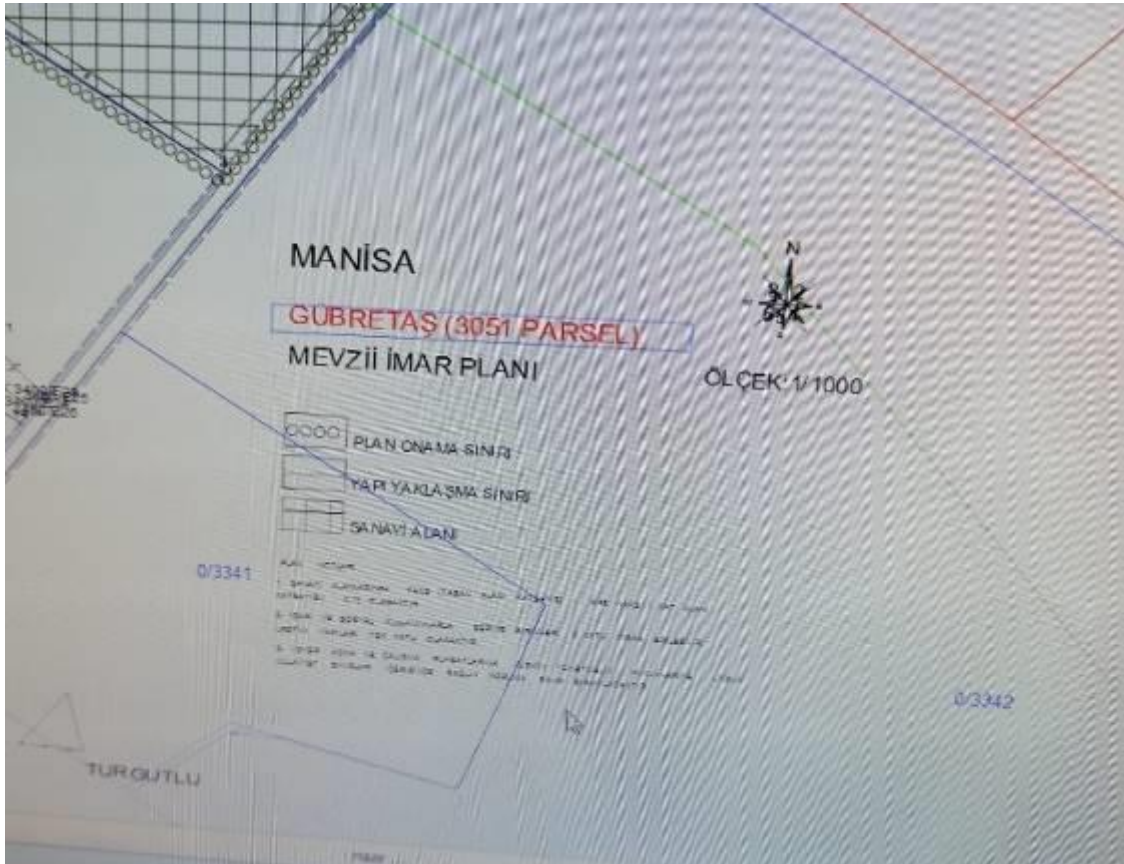
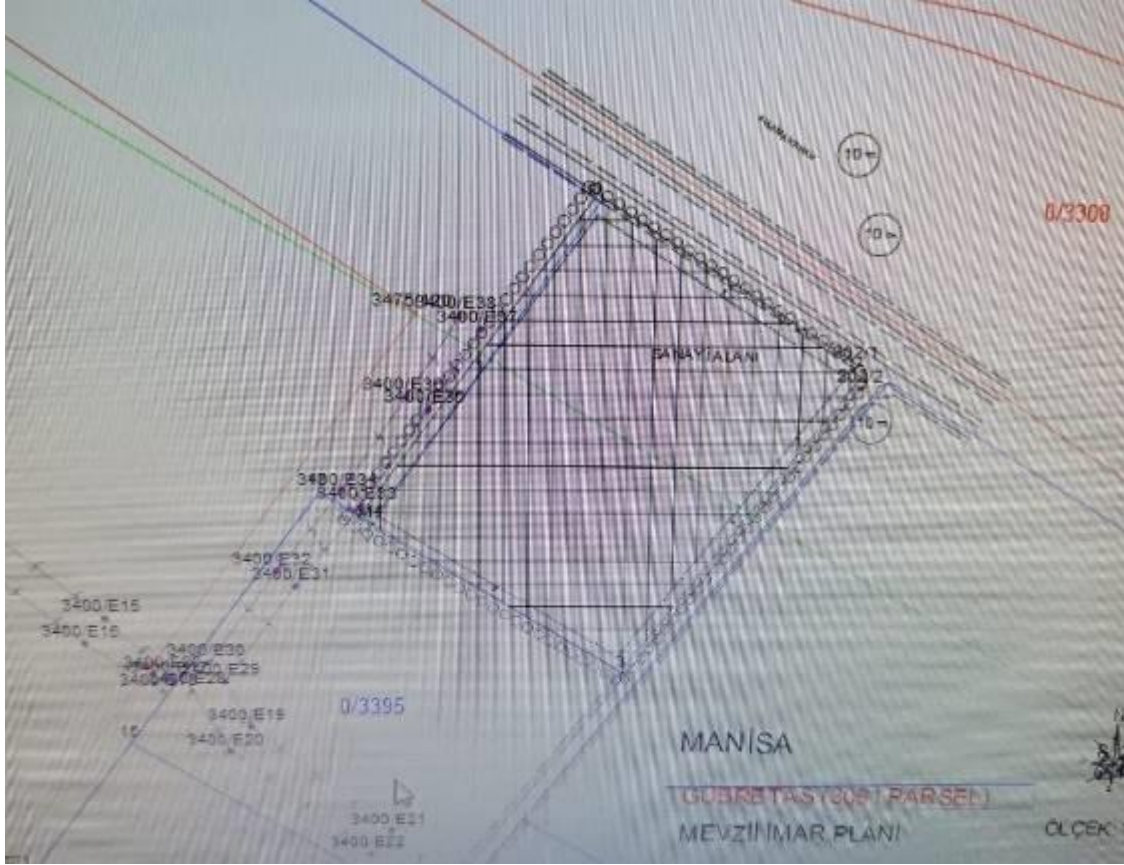




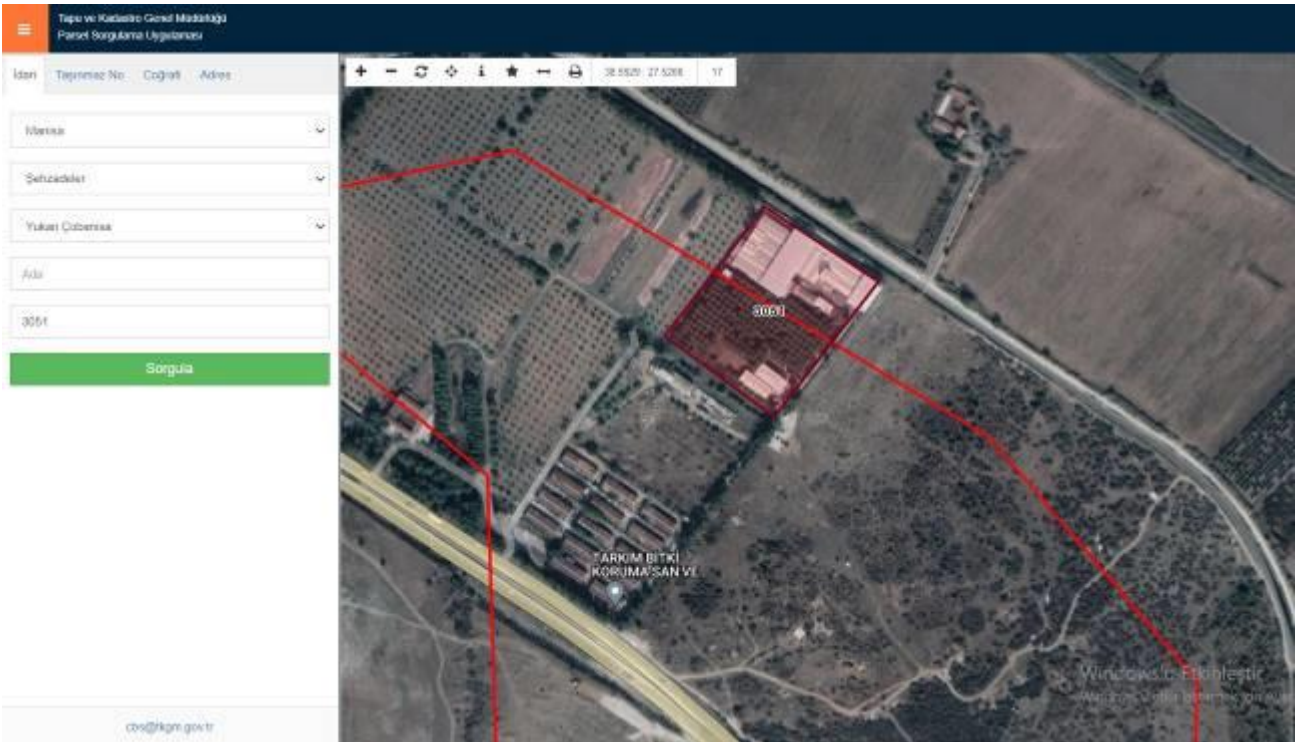












Öznitelik Bilgisi

Öznitelik BilgisiBina/BB Listesi

Taşınmaz No	17679044
İl	Manisa
İlçe	Şehzadeler
Mahalle/Köy	Yukarı Çobanisa
Ada	
Parsel	3051
Tapu Alanı	20.020,00
Nitelik	Fabrika Ve Müştemilatı
Mevkii	Alibey Ilıcak
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	2

Favorilere ekle

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**

MANİSA / ŞEHZADELER / TURGUT ÖZAL MAHALLESİ / TURGUTLU (Cadde) / 287 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip :



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tipi No	
371072364	-	3051	-	-	Bina Ana Giriş	-	TARKIM İDARI BİNA	287	1608175442	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	

Windows'u Etkinleştir

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1608175442

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-7-2022-18:49

**Kayıd Oluşturan: AYHAN ÖZMUTLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
252722196312	20220729-2317-F03341	19631

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3051
Taşınmaz Kimlik No:	17679044	AT Yüzölçümü(m2):	20020.00
İl/ilçe:	MANİSA/ŞEHZADELER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehzadeler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜKARI ÇOBANISA M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ALİBEY İLİCAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3061	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA VE MUŞTEMLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3402 SAYILI KANUNUN 22 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINA TABİDİR) Tarih: 21/01/2022 Sayı: 3849324(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fikrasının (a) Bendi Gereği Belirleme.)	(SN:5662042) MANİSA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Şehzadeler - 24-01-2022 09:22 - 1677	-

	VKN:6120329368	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

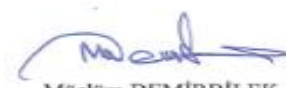
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
104098179	(SN:6480285) TARKİM BİTKİ KORUMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20020.00	20020.00	Satış 11-03-2010 1849	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c_IUt3g0Blm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri

Sorumlu Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.09.2003	No : 400141
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Mete GÜLBAŞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	
	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

Denetmen



Değerleme uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

ADI-SOYADI / TC NO	: Mete GÜLBAŞ / 32444033924		
İRTİBAT ADRESİ	: Kozyatağı Mah. Hüseyin Çelik Sk. Nail Ergin İş Merkezi No:7 K:6 34742 KADIKÖY/İSTANBUL		
TEL: Gsm:	0 532 609 15 89	İŞ:	0 216 445 93 03 (Dahili; 126) E-MAIL: mete@vizyongd.com
ÖĞRENİM DURUMU :	1990 – 1995 Mimar Sinan Üniv. Mimarlık Fak./ Şehir ve Bölge Planlama (İSTANBUL) 1986 - 1989 Malatya Lisesi (MALATYA)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI :	Vizyon Taşınmaz Değerleme Danışmanlık A.Ş.		
MESLEĞİ VE GÖREVİ ÜNVANI:	Şehir Plancısı / Sorumlu Değerleme Uzmanı / Yönetim Kur. Bşk. Yrd.		
DEĞERLEME TECRÜBESİ	: 22 Yıl		
SPK LİSANS NO / ALMA TARİHİ	: 400141 / 12.09.2003		
VARSA ÇALIŞTIĞI KURUMDA ORTAKLIK PAYI	: %50		
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ (MEVCUTTAN BAŞLAYARAK)			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1	Vizyon İnş. Ekspertiz Ltd. Şti. (2002)- Vizyon Taşınmaz Değerleme Dan.A.Ş.(2006)	2002-Devam	Ortak/Yönetim Kurulu Bşk. Yrd./Sorumlu Değerleme Uzmanı
2	TOPRAKBANK A.Ş.	1997-2002 / Bankanın TMSF'ye Devrolması	Gayrimenkul Eksperti
3	MALATYA BELEDİYESİ	1995-1996 / Askerlik	İmar Müdürlüğü/Şehir Plancısı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
2000	7 gün	Gayrimenkul Pazarlama ve Değerlendirme Uzmanlığı	Mülkiyeliler Vakfı
2006	2 gün	Türk Hukuk Sisteminde Son Değişikliklerle Gayrimenkul Mevzuatı Ve Haklar	Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği
2007	2 gün	İndirgenmiş Nakit Akımı ile (İNA) Gayrimenkul Değerleme Teknikleri	LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
2013	2 gün	Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitimi	TDUB
2016	2 gün	Kamulaştırma Bilirkişiliği Yetki Belgesi	TMMOB-İst. Şehir Plancıları Odası
2018	1 gün	İmar Barışı, Kentsel Dönüşüm ve Tapu Uygulamaları	TDUB-İstanbul
ÜYE OLUNAN KURULUŞLAR			
- TMMOB İstanbul Şehir Plancıları Odası -1995 - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) -2003 - Değerleme Uzmanları Derneği (DUD) -2004			

- Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği (LİDEBİR)-2008

ÖZGEÇMİŞ

ADI-SOYADI / TC NO	: SERAP DİKBAŞ / 29773290470		
İRTİBAT ADRESİ	: MANSUROĞLU MAH. BAYRAKLI/İZMİR		
TEL: Gsm: 05374761415	E-MAIL: serap.dikbas@vizyongd.com		
ÖĞRENİM DURUMU : DOKUZ EYLÜL ÜNİ. ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA 2001-2006			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI : VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
MESLEĞİ VE GÖREV ÜNVANI: GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI/ DENETMEN			
DEĞERLEME TECRÜBESİ	: 15 YIL		
SPK LİSANS NO / ALMA TARİHİ	: 402729 / 12.05.2014		
VARSA ÇALIŞTIĞI KURUMDA ORTAKLIK PAYI -			
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ (MEVCUTTAN BAŞLAYARAK)			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1	AVRUPA DEĞ. A.Ş.	2016-2021	DENETMEN
2	EKOL DEĞ.A.Ş.	2007-2016	DENETMEN
3	TUVEO LTD. ŞTİ	2006-2007	DEĞERLEME UZMAN
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
ÜYE OLUNAN KURULUŞLAR			
• TDUB			

ADI-SOYADI	: VOLKAN DİLBİL			
İKAMETGÂH ADRESİ	: MURADIYE MAH. 41.SK NO.7 C BLOK D.4 YUNUSEMRE / MURADIYE			
TEL	: Gsm: 05379741851	Ev: -		
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	: Yüksek Lisans			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI	: VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.			
MESLEĞİ VE GÖREV ÜNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 16738752784			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:				
ORTAKLIK PAYI:	-			
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ (MEVCUTTAN BAŞLAYARAK)				
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI	
1	VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	10/2020-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
2				
3				
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA	
2018		SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI	SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3305

Sayın Volkan DİLBİL

(T.C. Kimlik No: 16738752784 - Lisans No: 408808)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019

Belge No: 2019-01.2056

Sayın Serap BELLİ

(T.C. Kimlik No: 29773290470 - Lisans No: 402729)

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: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1105

Sayın Mete GÜLBAŞ

(T.C. Kimlik No: 32444033924 - Lisans No: 400141)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan