

ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ

EĞERCİ MAHALLESİ

201 PARSEL 'TARLA' NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu;
ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 'in talebi üzerine hazırlanmıştır. Rapor; ilgilisi ve hazırlanış
amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	2
RAPOR BİLGİLERİ	2
1.1. İÇİNDEKİLER	2
1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ	3
1.3. BEYAN	3
1.4. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.5. Raporun Türü	4
1.6. Raporu Hazırlayanlar	4
1.7. Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
1.8. Değerleme Tarihi	4
1.9. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	4
1.10. Raporun Düzenlenme Amacı	4
BÖLÜM 2	5
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Şirketin Unvanı ve Adres	5
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
BÖLÜM 3	6
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı Ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
3.2. Gayrimenkulün Tanımı	7
3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar	9
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	10
3.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş	10
3.7. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	11
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.9. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	11
BÖLÜM 4	12
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	12
4.1.1. Ege Bölgesi:	12
4.1.2. İzmir ili	13
4.1.3. Torbalı İlçesi	15
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	16
4.2.1. Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	16
4.2.2. Türkiye Ekonomik Görünüm	17
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	19
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	19
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	19
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	19
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	19
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	20
4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	20
4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	20
4.8.1. Güncel Değerleme Teknikleri	20
4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	21
4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi	21
4.11. Maliyet Oluşumları Analizi	21
4.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	23
4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
4.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	23
4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	23
4.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
4.18. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	23
BÖLÜM 5	24
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
5.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	24
5.1.1. 1.Yöntem – Maliyet Yöntemi	24
5.1.2. 2.Yöntem- Direk Kapitalizasyon (Gelir) Yöntemi	24
5.1.3. Farklı Yöntemlerden Elde Edilen Sonuçların Uyumlaştırılması	24
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
5.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
5.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
BÖLÜM 6	26
SONUÇ	26
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
6.2. Nihai Değer Takdiri	26
6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	27
EKLER	27

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ	
RAPOR NO	2016_0093
RAPOR TARİHİ	04.02.2016
RAPORU TALEP EDEN	ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
	Arzu ACAR DÜZENLİ Mimar – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403409
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Eğerci Mah. Killik Küme Evleri Sokak No: 1 / Torbalı / İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Fabrika Binası
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ EĞERCİ MAHALLESİ 201 PARSEL 'TARLA' NİTELİKLİ TAŞINMAZ
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli planda E:0,40 Tarımsal Sanayi Alanı
DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE KDV HARİÇ DEĞERİ	2.100.000 TL

1.3. BEYAN
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu; - Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; - Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı; - Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği; - Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; - Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz. - Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

- 1- *Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.*
- 2- *KDV oranı %18 kabul edilmiştir.*
- 3- *1 USD = 2,9524 TL, 1 EURO = 3,222 TL(04.02.2016) kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.*
- 4- *Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
- 5- *Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.*

1.4. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 04.02.2016 tarihinde, 2016_0093 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.5. Raporun Türü

Bu rapor, ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.'nin İzmir İli, Torbalı İlçesi Eğerci Mahallesi 201 Parsel 'Tarla' Nitelikli Taşınmazın 04.02.2016 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.6. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Arzu Acar DÜZENLİ görev almış ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yılmaz KÜRKÇÜ tarafından kontrol edilmiştir.

1.7. Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Yılmaz KÜRKÇÜ görev almıştır.

1.8. Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 07.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış, 04.02.2016 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.9. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.'nin değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 07.01.2016 tarih 001_GD (2016_0093) nolu Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10. Raporun Düzenlenme Amacı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2016_0093 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketin Unvanı ve Adres

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, Serdar Sokak, No:1 Gresan Plaza Kat:1 Daire:5 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu rapor, merkezi İstanbul’da bulunan ve Değerleme Hizmet Sözleşmesinde Basıncık Mah. Florya Cad. No:5 A-Blok D:9 Bakırköy, İstanbul adresi ile belirtilen ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş. adına hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş. İzmir İli, Torbalı İlçesi Eğerci Mahallesi 201 Parsel ‘Tarla’ Nitelikli Taşınmazın Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

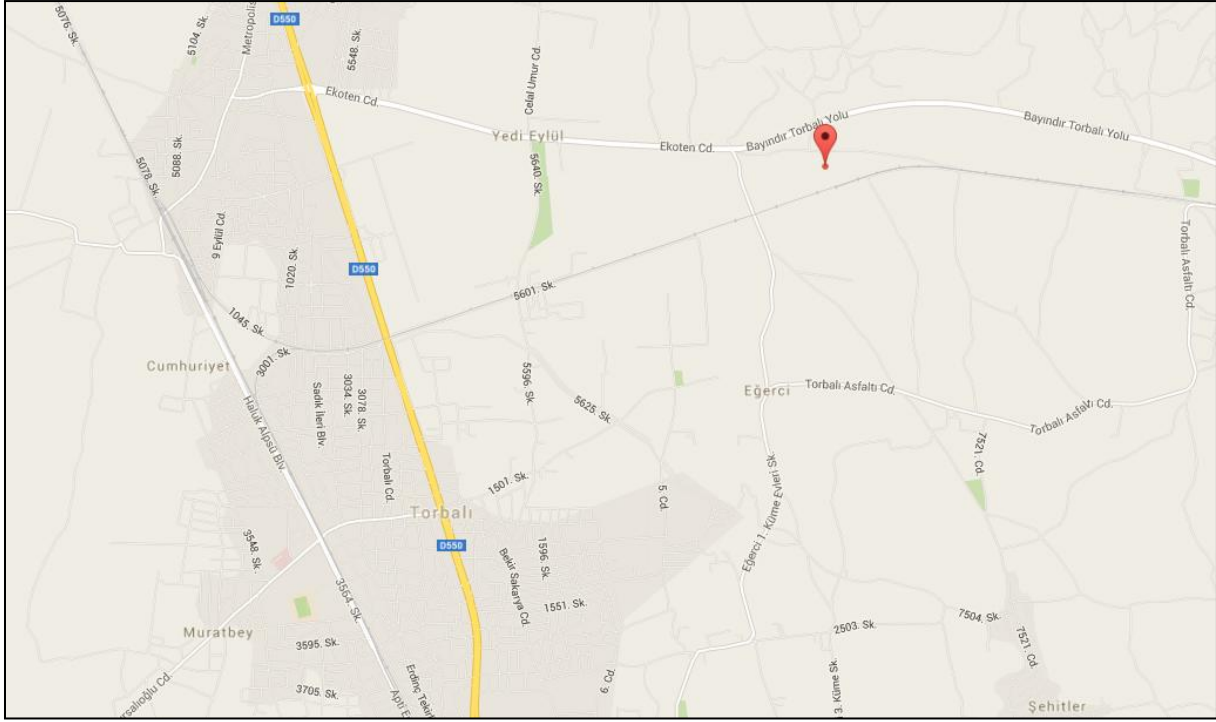
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı Ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; Eğerci Mah. Killik Küme Evleri Sokak No: 1 / Torbalı / İZMİR posta adresinde yer alan, tapuya göre İzmir İli, Torbalı İlçesi Eğerci Mahallesi 201 Parsel 'Tarla' Nitelikli taşınmazdır.

Değerlenen taşınmaz Torbalı İlçe merkezinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Söz konusu bölge; tarımsal sanayi ve tekstil sanayi alanı olarak talep görmektedir. Bölgedeki yapılar 1-2 katlı olarak, ticari faaliyetler için inşaa edilmiştir. Taşınmazın çevresinde benzer nitelikte yapılar ve tarımsal amaçlı boş parseller yer almaktadır. Ulaşım; toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Torbalı İlçe merkezinden Bayındır yoluna girilerek yaklaşık 7 km devam edilerek sağlanmaktadır.



Şekil I. Taşınmazın Uydu Krokisi



Şekil II. Taşınmazın Yakın Çevre ilişkileri

Taşınmazın önemli ulaşım noktalarına kuş uçuşu uzaklıkları

Torbalı-Bayındır Yolu	0,2 km.
Torbalı Merkez	7 km.
İzmir İl Merkezi	55 km.
Adnan Menderes Havalimanı	45 km.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre; İzmir İli, Torbalı İlçesi Eğerci Mahallesi 7.125,00 m² yüzölçümlü 201 Parsel üzerinde inşa edilmiş mevcutta boş durumda olan fabrika binasıdır.

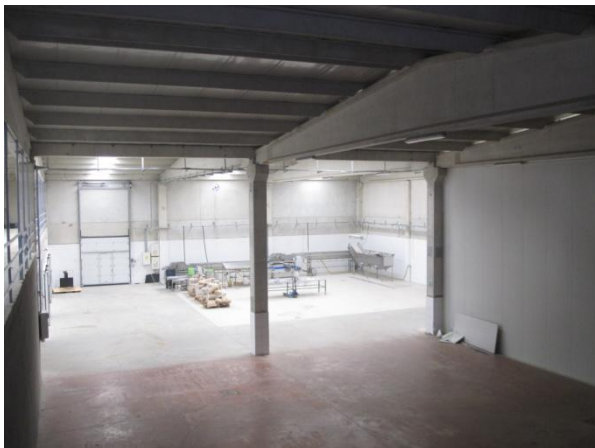


Parsel üzerinde 1 adet ruhsatlı ve iskanlı fabrika binası ve 1 adet ruhsatsız kullanılmayan prefabrik tek katlı bina yer almaktadır.



Fabrika Binası

Zemin ve 1 normal kattan oluşan bina toplam 2.015 m² kapalı alana sahiptir. Binanın zemin katı 1.715 m² alandan ve üretim bölümleri, soğuk hava deposu, yemekhane ve idari kısımlardan oluşmaktadır. İmalathane bölümünde zeminler ve duvarlar seramiktir. Normal kat alanı 300 m² kapalı alandan ve inşai işleri tamamlanmamış bölünmüş kısımlardan oluşmaktadır.



Ruhsatsız Prefabrik Yapı

Tek kattan oluşan bina, 200 m2 kapalı alana sahiptir. Alınan bilgilere göre fabrika faal durumda iken yemekhane olarak kullanılan yapı mahallen bakımsız durumda ve tavuk kümesi olarak kullanılmaktadır.



3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İLİ	İZMİR	BLOK NO	-
İLÇESİ	TORBALI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
MAHALLESİ	EĞERCİ	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YER ALDIĞI KAT	-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	-
SOKAĞI	-	ARSA PAYI	-
MEVKİ	KİLLİK	CİLT NO	3
NİTELİĞİ	TARLA	SAHİFE NO	201
PAFTA	L18C08C	EDİNME TARİHİ	11.06.2015
ADA	-	EDİNME YEVMİYE NO	10170
PARSEL	201	ZEMİN TİPİ	ANA TAŞINMAZ
SINIRI	-	ZEMİN NO	30762481
YÜZÖLÇÜMÜ	7.125,00	HİSSE PAY	1000
MALİK	OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	HİSSE PAYDA	1000

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait Merkezi Tapu sisteminden 12.01.2016 tarih saat 13:56 itibarı ile alınan Tapu Kayıt Belgesi (**Ek-2**) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur. Torbalı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesi (**Ek-3**) ekte sunulmuştur.

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde 13.12.2006 tarihi itibarı ile Çaybaşı Belediyesi (2008 yılı sonrasında Torbalı Belediyesi'ne bağlanmıştır.) tarafından verilen İmar durum belgesine göre taşınmaz 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar Yönetmeliği 63.madde hükümlerinin geçerli olduğu yazılı imar durumunda belirtilmiştir. Ayrıca Torbalı

Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz Emsal:0,40 dumansız tarımsal sanayi alanında yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- TEDAŞ İdaresince 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.Maddesi Gereğince Şerh.

30.01.2008 tarih 1038 yevmiye no.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1.dereceden 2380000,00 bedel 28.02.2014 tarih 2919 yevmiye no ile ipotek bulunmaktadır.

- Taşınmaz ile ilgili resmi belgeler incelendiğinde;
 - 27.12.2006 tarih 16 nolu fabrika binasına ait ilk yapı ruhsatı
 - 03.05.2010 tarih 56 nolu fabrika binasına ait isim değişikliği ruhsatı
 - 27.12.2006 tarih 16 nolu bina dışı sığınağa ait ilk yapı ruhsatı
 - 03.05.2010 tarih 56 nolu bina dışı sığınağa ait isim değişikliği ruhsatı
 - 31.10.2011 tarih 449 nolu fabrika binasına ait İsim ve Şantiye Şefi Değişikliği Ruhsatı
 - 24.02.2012 tarih 172 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
 - Bila tarih ve nolu Belediye onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

- Değerlemesi yapılan 201 parsel no'lu taşınmaz ile ilgili imar planlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu olan taşınmazın mülkiyeti MRY GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 11.06.2015 tarih 10170 yevmiye no ile mülkiyeti **Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği** edinme sebebi ile OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne geçmiştir.
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1.dereceden 2380000,00 bedel 28.02.2014 tarih 2919 yevmiye no ile ipotek tesis edilmiştir.

3.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerleme, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamaktadır. Taşınmazın üzerindeki mevcut ipotek kaydı, ipotek lehtar bankanın ipotek kaldırılınca kadar parsel üzerindeki her türlü tasarruf durumunda söz sahibi olmasına imkan vermektedir. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. SPK'nın 08.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25.maddesinin "m" paragrafında (ek: Seri VI, No:26 sayılı Tebliğ) ve

34.maddesinde (Değişik: Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ ile) belirtilen hususlar göz önüne alındığında; söz konusu ipotek kaydı, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

3.7. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme; söz konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamaktadır. Bilgi amaçlı olarak: Söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri Torbalı Belediyesi'nde incelenmiş olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın üzerindeki mevcut ipotek kaydı, ipotek lehtar bankanın ipotek kaldırılınca kadar parsel üzerindeki her türlü tasarruf durumunda söz sahibi olmasına imkan vermektedir. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. SPK'nın 08.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25.maddesinin "m" paragrafında (ek: Seri VI, No:26 sayılı Tebliğ) ve 34.maddesinde (Değişik: Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ ile) belirtilen hususlar göz önüne alındığında; söz konusu ipotek kaydı, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetim işleri; "Tepeköy Mahallesi 4581.Sokak No:1 Torbalı İZMİR" adresinde faaliyet gösteren "ACAR YAPI DENETİM LTD. Ş.T.İ." tarafından yürütülmüş olup 24.02.2012 tarih 172 nolu yapı kullanma izin belgesi alınarak taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut Bila tarih ve nolu onaylanmış mimari projeye istinaden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Ege Bölgesi:

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. Kuzeyde Marmara Bölgesi'ne, doğuda İç Anadolu Bölgesi'ne, güneydoğuda Akdeniz Bölgesi'ne komşu olan bölge batıda da Ege Denizi'yle çevrilidir. Yaklaşık 85.000 km²'lik bir yüz ölçüme sahip olup Türkiye'nin %11'ine karşılık gelir.

Ege Bölgesinde tarım, hayvancılık, madencilik, sanayi ve turizm gelişmiştir. Bölgedeki en gelişmiş sanayi İzmir-Aydın-Manisa-Denizli şehirlerinde olmakla birlikte bölgenin diğer yörelerinde de yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Başlıca sanayi ürünleri olarak; dokuma, petrokimya, deri, şeker, çini, porselen, çimento, gübre, kağıt, otomotiv, elektronik eşya, mobilya, deterjan, ilaç, tütün, seramik, tuğla, kiremit, enerji sayılabilir.

Bölgenin batısında bulunan verimli tarım alanlarında iklim şartları da elverişli olduğu için ticari tarım ürün çeşitliliği fazladır. Ülkemizdeki incir ağaçlarının yaklaşık olarak %81'i Ege Bölgesi'ndedir. Zeytin, üzüm, haşhaş, tütün, incir, pamuk, patates, turuncgiller, susam, buğday, arpa, şeker pancarı gibi ürünlerin yanında bölgenin batısında kışların ılık geçmesinden dolayı seracılık faaliyetleri ile sebze üretimi bütün yıl yapılabilir.

EGE BÖLGESİ HARİTASI



Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi 4.sıradadır. Ekili-dikili arazi oranı %24'dür. Ege bölgesinde hayvancılık çok gelişmemiştir. Üstelik yakın dönemde otlakların daralması nedeniyle, hayvan sayısında azalma gözlenmektedir. Kıyı kesimde daha çok kıl keçisi, tiftik keçisi ve koyun, iç kesimlerde sığır ve manda besiciliği yaygındır. Balıkçılık ise eski önemini kaybetmiştir. Özellikle İzmir Körfezi'nin sularının pis olmasından dolayıdır. Yine eski önemini yitirmiş olmakla birlikte Bodrum kıyılarında sünger avcılığı yapılmaktadır. Aynı zamanda Ege Bölgesi'nde kümes hayvancılığı ve arıcılık da yapılır.

Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alma nedeniyle yüksektir. Ege Bölgesi termik santrallerin en çok olduğu bölgedir. Bu santraller;

- Manisa-Soma
- Muğla-Yatağan
- Gökova
- Kütahya-Seyitömer
- Tunçbilek'te kuruludur.

Termik enerjinin yanı sıra hidroelektrik enerjisi üretimi de yapılır. Demirköprü (Gediz), Kemer ve Adıgüzel (Büyük Menderes) barajları bu bölgededir. Denizli-Sarayköy'de jeotermal santral kuruludur.

Ege Bölgesi, rüzgar enerjisi potansiyeli açısından en zengin bölgeler arasında yer almaktadır. EİE tarafından gerçekleştirilen gözlemler dahilinde bölgenin rüzgar enerjisi potansiyelinin Türkiye genelinde %24 gibi oldukça yüksek bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bölgenin batı ve kuzeybatı sahilleri, özellikle de Karaburun Yarımadası önemli rüzgar enerjisi potansiyeline sahiptir.

Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer almaktadır. İzmir sanayisi, fuarı ve ihracat limanı ile bölgenin önemli kentidir. İzmir'de Aliağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı endüstrisi gelişmiştir. Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın ve Manisa'da zeytinyağı, Denizli ve Uşak'ta dokuma, Uşak'ta şeker, seramik, kümes hayvancılığı, altın madenciliği ve deri Afyon Karahisar'da şeker, çimento ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri, Aydın'da incir işleme fabrikaları vardır. İhracat sıralamasında Denizli, İzmir, Manisa ilk 10'da kendilerine yer bulmaktadır. İşsizlik oranının en düşük olduğu illerin başında Denizli gelir, nüfusuna oranla en fazla sanayi ve ticaret hacmine sahip olması bu durumda etkilidir.

Ege Bölgesi'nde üretilen incir, zeytin vb. gibi ürünlerin sanayileri yapılır. İzmir'de toplanmış olan başlıca sanayi kolları arasında dokumacılık da vardır. Dokumacılık ve tekstil Denizli ve Uşak'ın ilçelerinde oldukça fazladır.

Ege Bölgesi'nin en büyük kenti İzmir'dir. Yüzölçümü ve nüfusuyla en küçük olan Ege Bölgesi kenti Uşak'tır. Marmara ve İç Anadolu bölgelerinden sonra en yoğun nüfus buralardadır. İzmir, Ege bölgesinin yoğun nüfuslu olmasında önemli bir rol oynar.

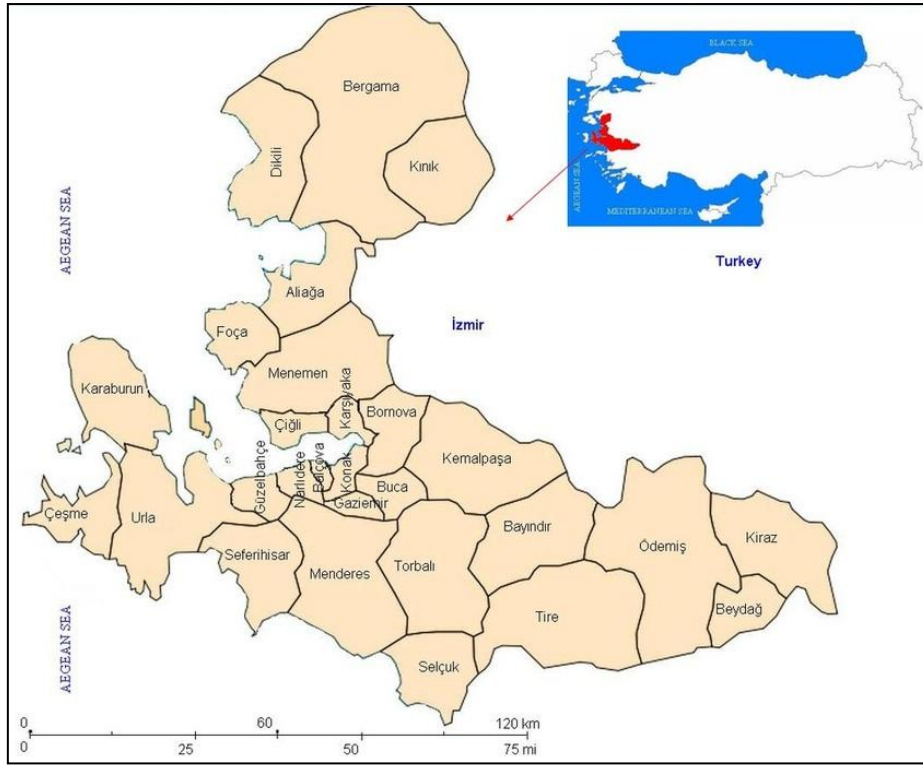
İl merkezleri baz alındığında Ege Bölgesinde yer alan iller şunlardır. İzmir, Muğla, Manisa, Kütahya, Afyonkarahisar, Denizli, Aydın, Uşak, Ege Bölgesi'nde yer alır.

4.1.2. İzmir ili

İzmir, 4,1 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) denmektedir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.



İzmir nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 4.8 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.370.866 kişi ile % 4,98'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile % 5.29'a ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 700 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 370.000 kişi artış göstermiştir. 2014 yılındaki son verilere göre 4.113.072 kişi ile toplam nüfusun % 5,3'ü ikamet etmektedir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İzmir'in barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem görülmektedir. Türkiye topraklarının % 9,3'ünü kaplayan İzmir, nüfus varlığı açısından da ülkenin büyük ve önemli illerindendir.

İzmir'in nüfus artışı dünyada ve Türkiye'de meydana gelen başta ekonomik ve siyasi gelişmeler doğrultusunda hızını kaybetmiş ve gerileme eğilimine girmiştir. İzmir ilinin nüfus artış hızı 2015 yılında yüzde 1.37, 2020 yılında ise yüzde 1,2 olacaktır. TÜİK'in illerin uzun vadeli nüfus öngörülerinde de İzmir için aynı varsayımlar kullanılmaktadır. İzmir'in nüfus artışı Türkiye ortalamasının üzerinde kalacaktır. Bu varsayımlara bağlı olarak 2011 yılında 3.97 milyon olan İzmir nüfusu 2015 yılında 4.19 milyona, 2020 yılında ise 4.47 milyona ulaşacaktır. Türkiye nüfusu içindeki payı da yüzde 5.31'den yüzde 5.41'e yükselecektir.

İzmir ili sınırları içerisinde 30 ilçe bulunmakta olup bunlar; Aliaga, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gazimur, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla' dır.

İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmene-Çankaya Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı (MİA) olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzı ağırlıklı olarak han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir. Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya başlamış olmakla birlikte sunulan toplam ofis arzı henüz talebi karşılayacak düzeyde değildir.

4.1.3. Torbalı İlçesi

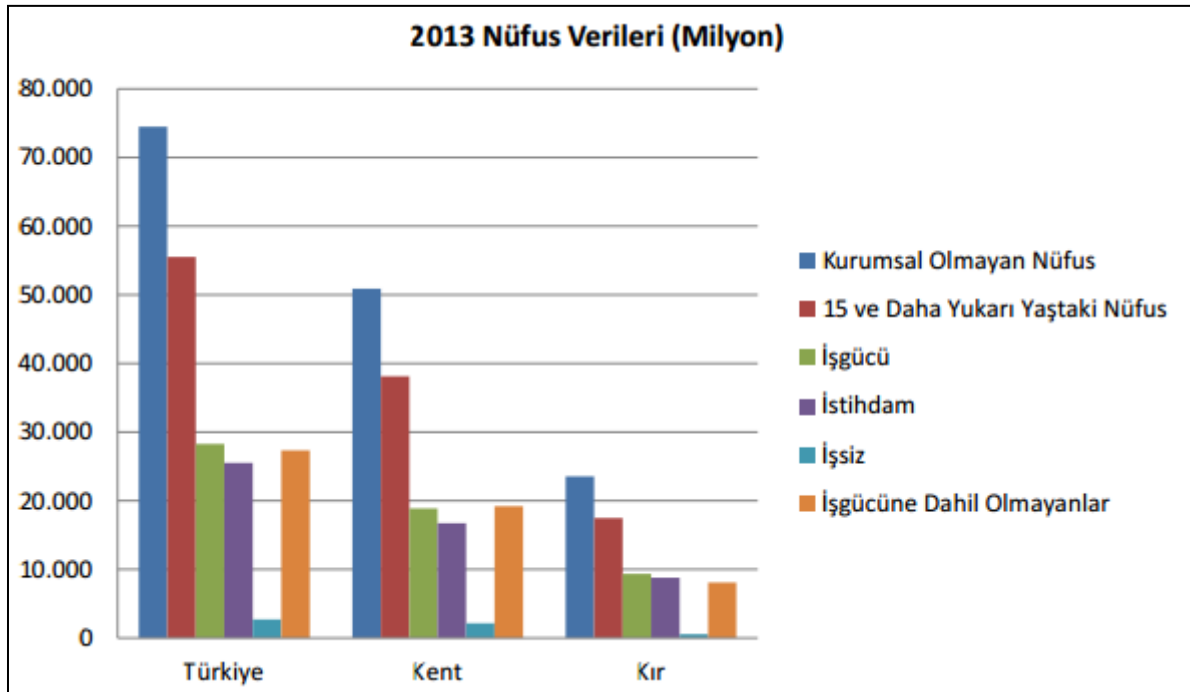
Ege Bölgesi'nde, İzmir İline bağlı bir ilçe olan Torbalı, doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, güneyinde Selçuk, kuzeyinde de Kemalpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İzmir'in güneyinde yer alan ilçe, Küçük Menderes Havzasının kuzeybatısında kurulmuştur. İlçenin kuzey kesimini Nif (Kemalpaşa) Dağı'nın güney uzantıları ile Mahmut Dağı'nın batı uzantıları engemelidir. Bunun dışında kalan alanlar Küçük Menderes Ovasının devamıdır. İlçe topraklarından kaynaklanan sular Küçük Menderes Irmağı'na katılmaktadır. İzmir'e 45 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 633 km² olup, ADNKS sonuçlarına göre 2013 yılı ADKS'ne göre nüfusu 144.293 kişidir. İlçenin yüzölçümü 603 km²'dir. 22 köyü ve 39 mahallesi bulunmaktadır. Torbalı'nın ekonomisi tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen tarımsal ürünlerin başlıcaları; buğday, mısır, soğan, tütün, zeytin, pamuk, üzüm ve mandalınadır. Hayvancılıkta küçük ve büyükbaş hayvan besiciliği yapılmakta olup, kümes hayvancılığı ve arıcılık da oldukça yaygındır. Adnan Menderes Hava Limanının ilçeye yakınlığı ekonomisine canlılık kazandırmaktadır. İlçede un, zeytinyağı, dokuma, mermer fabrikaları ve çırçır atölyeleri bulunmaktadır. Ayrıca ilçe topraklarında demir ve mermer içeren cevher yatakları bulunmaktadır. İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolisten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi olmuştur. Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediye olmuştur.

Torbalı'nın ekonomisi 1980'li yıllarda tarıma dayalıyken 1990'lı yılların başında Türkiye'nin sanayileşmesine paralel olarak ilçe sanayisinde patlama yaşanmıştır. 1990 yılında Opel fabrikasının kurulması, 1993 yılında ise Philip Morris ve Sabancı ortaklığıyla kurulan PhilSA fabrikası ile aynı yıl yabancı sermayeyle kurulan tütün fabrikası JTİ bu hızlı gelişimde önemli yere sahiptirler. İlçede sanayinin bu gelişimi tarıma dayalı olan ekonomiyi % 75-80 sanayiye dayalı hale getirmiştir. İlçenin İzmir'e bağlı olarak yüksek pazarlama ve iletişim olanaklarına sahip olması da hız kazandırmıştır. Menderes Havaalanına ve İzmir Limanına yakınlığı bu olanakları sağlayan önemli faktörlerdir. Ayrıca zengin tarım potansiyeli ve sanayiye ham madde teşkil eden tarım ürünlerinin geçmiş yıllardan beri yetiştiriliyor olması sanayinin bu alanda gelişimini sağlamıştır. Yetiştirilen pamuk, tütün, zeytin gibi çeşitli tarım ürünleri, dokuma, sigara ve yağ sanayisinin kurulmasını ve gelişmesini teşvik etmektedir. Tahıl, sebze, meyve üretimi ile potansiyel üretim alanları besin endüstrisi için yeni alanlar yaratacak düzeydedir. İlçede en gelişmiş sanayi dallarından biri olan gıda sanayinde bitkisel yağ üretimi önemli bir role sahiptir. 2000'li yıllarda süt işleme kuruluşlarının sayısında da artma görülmektedir. Dokuma sanayide pamuk üretimindeki artışla bağlantılı olarak hızla gelişen bir sanayi koludur. Kemalpaşa yolu istikametinde kurulan General Motors Otomobil Fabrikası ilçenin en büyük sanayi kuruluşudur. Bunun dışında iki kuruluş ise oto yan sanayi olarak faaliyet göstermektedir. Yörede işletilen mermer, perlit, demir, zımpara taşı ve tuğla toprağı önemli endüstri hammaddelerini oluşturmaktadır. İlçede işletilen madenler ile tuğla toprağı da önemli sanayi ham maddelerini oluşturmaktadır. İlçe, coğrafi konumu itibarıyla hava ve deniz limanlarına yakınlığı, kara ve demiryolu ulaşımın rahat yapılabilirdiği merkezi bir konumdadır. Bu konumu itibarıyla sanayici için cazibe merkezidir. Aynı zamanda yörenin tarım ve sanayideki artı değerleri potansiyel iş gücüne bağlı olarak dışarıdan göçü hızlandırmıştır. İlçede toplam 7 ayrı sanayi bölgesi ve küçük sanayi sitesi mevcuttur. İlçede irili ufaklı üretim tesisi ve fabrika sayısı 400 civarındadır. Bu sayının artması beklenmektedir. Yörede sanayi tesisleri sektörler itibarıyla topraktan-otomotive, tütünden- mermerciliğe, tekstilden-süt ürünlerine, boyadan-makineye, ağaç işlerinden-sebze ve meyve işlemeye gibi geniş bir yelpazede dağılım göstermektedir.

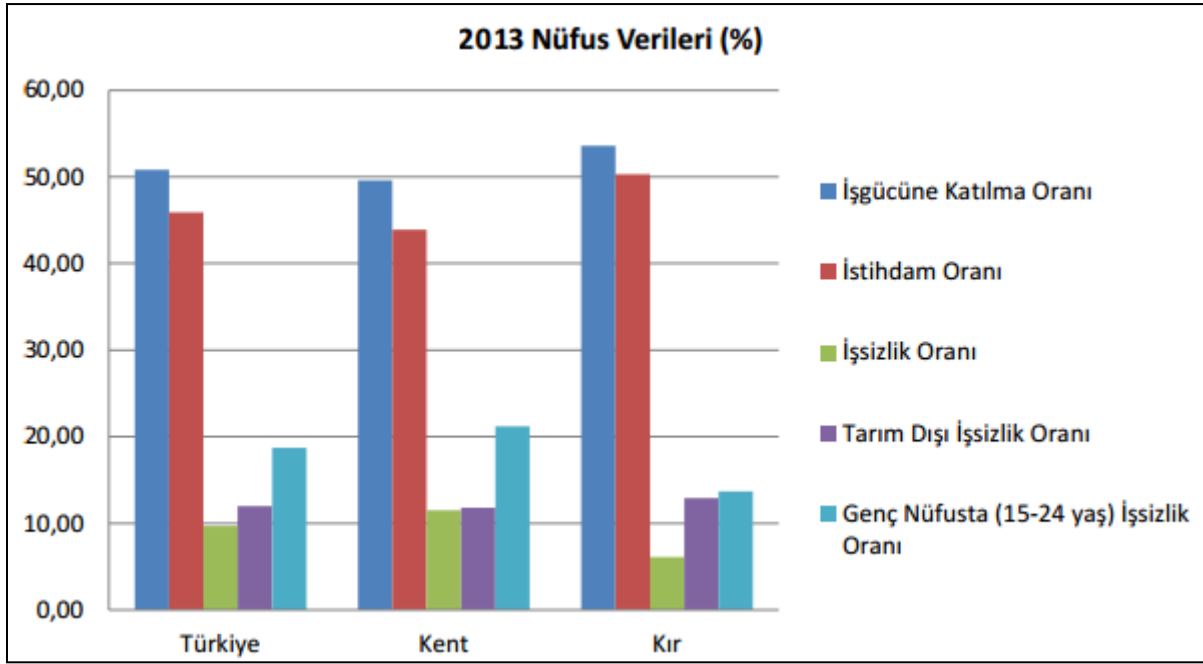
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

4.2.1. Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2.2. Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur. Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir. ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir. Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir. Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür. Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	-
GSYİH - Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	-
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%
Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (* Tahminler, öngörüler)					

Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır. "Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır. 2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14' lere yakın şekilde yükselme göstermiştir. 2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir. Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir. Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dâhil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebileceğinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Fabrika binasının sektöre uygun inşa edilmiş olması
- Sektörel hammadde kaynaklarına yakın olması
- İlçe merkezine ve anayola yakın olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Fabrikanın faal olmaması
- Kısıtlı alıcı grubuna hitap etmesi
- Tesis içerisinde Makine ve teçhizatların bulunmaması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Parsel üzerindeki fabrika amacıyla inşa edilmiş ancak içerisinde makine ve ekipman bulunmamaktadır. Fabrikanın faal dönemlerinde kullanılan soğuk hava depoları ve temiz su arıtma tesisi mahallen kullanılabilir durumdadır. Ayrıca doğalgaz ısıtma sistemi mahallinde bulunmaktadır ancak doğal tankı bulunmadığından çalışıp çalışmadığı tespit edilememiştir. Mahallen yapılan incelemelerde fabrika binasının yapı olarak kısmi tadilat ile yenilenmesi mümkündür. Ayrıca giriş bölümünde bulunan alçaklık yükseklik ayarlı yükleme rampalarının çalışır durumda olduğu şifahi olarak tarafımıza bildirilmiştir. Fabrika içerisinde otomatik kapılar çalışır durumdadır. Normal kat alanında inşai ince işçilikler bitmemiş durumda olup basit tadilat ile tamamlanabilir durumdadır. İdari olarak ekspertiz tarihinde fabrika binasında güvenlik sorumlusu ve Üretim müdürü bulunmaktadır. Makine ve ekipmanların olmaması nedeniyle fabrikada üretim yapılmamaktadır. Fabrika binası içerisinde tek başına üretim yapması mümkün olmayan birkaç parça yardımcı makine unsurları yer almaktadır. Değerlemede bu unsurlar göz önünde bulundurulmamış olup yükleme rampası, arıtma tesisi, soğuk hava depoları, doğalgaz tesisat bölümü şerefiyede göz önünde bulundurulmuştur. Yerleşkenin etrafı tel örgüler ile çevrili olup, parsel yüzölçümü büyüklüğünde fabrika taban oturumu haricinde %90'lık kısımda saha betonu bulunmaktadır. Fabrika yerleşkesinde kontrollü giriş kapısı bulunmakta olup yerleşkeye ulaşım berkitme yol ile sağlanmaktadır. Stabilize yol oldukça bakımsızdır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın niteliği	: Boş Fabrik Binası
Mevcut İmar Durumu	: E:040 Tarımsal Amaçlı Sanayi
Topografik Yapı	: Düz
Kanalizasyon	: Şebeke
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Yok (Tesis özü taşıyabilir tesisat)
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Isıtma/Soğutma Sistemi	: Klima
Hidrofor	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut Değil
Paratoner	: Mevcut Değil
Yangın Tesisatı	: Mevcut Değil
Asansör	: Mevcut Değil
Bekçi Kulübesi	: Mevcut
Otopark	: Mevcut
Sığınak	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Taşıyıcı Sistemi	: Betonarme Karkas
Kullanılan Malzeme	: Perde Beton
Döşeme	: Betonarme Karkas (Çatı çelik karkas)
Dış Cephe	: Dekoratif sıva üzeri boya kısmen seramik

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerinin tespitinde maliyet yöntemi ve Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan üç temel yöntem bulunmakta olup, bunlar maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemidir. Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

4.8.1. Güncel Değerleme Teknikleri

a- Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

b- Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

c- Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış yapının değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma yöntemi ve gelir getiren mülk olmaları nedeniyle Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu gayrimenkulün değerine ulaşmak için Maliyet (yerine koyma) Yaklaşımı uygulanmıştır. Maliyet Yaklaşımı ile ilgili yapılan kabuller aşağıda yer almaktadır.

ARSA DEĞERİ				
ARSA BİRİM m² DEĞERİ TL			110,00	
ARSA ALANI m²			ARSA DEĞERİ TL	
7.125,00			783.750,00	
YAPI DEĞERİ				
KISIM/YAPI GRUBU	BRÜT İNŞAAT ALANI m²	İNŞAAT BİRİM MALİYETİ TL	AMORTİSMAN	TOPLAM YAPI
			10%	DEĞERİ TL
FABRİKA BİNASI 2C	2.015,00	590	118.885,00	1.069.965,00
SAHA BETONU	4.300,00	35	15.050,00	135.450,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ				1.205.415,00
ARSA+YAPI DEĞERİ TL				1.989.165,00
DÜZELTME TL (+ -)				10.835,00
TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ TL				2.000.000,00

4.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırmasında değerlendirilen taşınmaza birebir emsal olabilecek fabrika tesisi bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın sahip olduğu kullanımı karşılayabilecek benzer yapılar ve arsaları incelenmiştir. Bölgede yapılan araştırmada satılık benzer yapılaşma şartlarında sahip arsa birim değerlerinin 573 – 1538 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazlar arasındaki değer farkını konum, kullanım alanı büyüklüğü, ulaşılabilirlik, görülebilirlik, manzara durumu vb. etkenler oluşturmaktadır. Verilen emsallerde alanların yüksek söylendiği, %10-15 oranında pazarlık payı olabileceği düşünülmektedir.

Satılık Emsaller ve Emlak Ofisi Görüşleri

Emsal – 1: EGESUR GAYRİMENKUL – 0532 523 59 69

Taşınmaza yakın konumda benzer özellik ve mevkide yer alan arsalar için 100.- TL/m² ile 125.-TL/m² arasında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal – 2: TEZ EMLAK – 0541 370 50 94

Taşınmaza yakın konumda benzer özellik ve mevkide yer alan arsalar için 100 TL/m² arasında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal – 3: EGE EMLAK TORBALI – 0537 705 12 12

Taşınmaza yakın konumda benzer özellik ve mevkide yer alan arsalar için 100.- TL/m² ile 125.-TL/m² arasında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal – 4: ÖZEL GAYRİMENKUŞ – 0232 278 29 28

Torbalı Bayındır yoluna cepheli Emsal:0,40 H:9,50 yapılaşma şartlarına sahip 45.000 m² arsa 7.250.000 TL bedelle satılıktır. 161 TL/m²

Emsal – 5: EMREM EMLAK – 0538 036 05 99

Torbalı Bayındır yoluna cepheli Emsal:0,40 H:6,50 yapılaşma şartlarına sahip 70.000 m² arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. 171 TL/m²

Emsal – 6: AKDEMİR GAYRİMENKUL – 0532 432 13 55

Torbalı Bayındır yoluna yakın konumda içerde yer alan Emsal:0,40 H:6,50 yapılaşma şartlarına sahip 14.000 m² arsa 1.700.000 TL bedelle satılıktır. 121 TL/m²

Emsal – 7: KOÇSA GAYRİMENKUL – 0554 538 49 49

Torbalı-Bayındır Yolu üzerinde, 2.000 m² kapalı alanlı, 1700 m² açık alanlı, sondaj suyu, yükleme rampası mevcut, H:9.50 metre cadde üstü fabrika için aylık 17.500 .-TL kira istenmektedir.

Emsal – 8: SAHİBİNDEN

Değerleme konusu taşınmazın batısında yer alan 200 parsel sayılı boş arsa 750.000 TL bedelle satılıktır. 118 TL/m²

4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan emsal araştırmasında değerlendirilen taşınmaza birebir emsal olabilecek emsal taşınmaz bulunamamıştır. Ancak değerlendirilen binanın sahip olduğu arsa ve komple bina, plaza v.b müstakil yapılar incelenmiştir. Bölgede benzer kullanımına uygun yapı kiralık birim m² fiyatlarının 6-10 TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgedeki benzer nitelikteki kira getiren mülklerin geri dönüş süresi ise 14-18 yıldır.

4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Merkezi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan tapu ve takyidat belgesinde (Ek.2) görüldüğü üzere değerlendirme konusu taşınmaz için mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması nedeniyle yasal süreç tamamlanmıştır.

Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

4.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış mevcut projede "OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" mülkiyetinde bulunan binanın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır.

4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı, en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın yasalarca izin verilebilirliği, fiziksel durumu ve finansal olarak gerçekleşmesi dikkate alındığında, taşınmazın mevcut kullanımının en etkin ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz tapu kütüğünde tam hisseye sahiptir ve parseldeki yapı ile ilgili kat irtifakı kurulmamıştır. Bağımsız bölüm ve hisse mevcut olmadığından dolayı Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

4.18. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmadığından dolayı taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın “FABRİKA” nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde arsa değerinin hesaplanmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölge emlak uzmanları ile yapılan görüşmelerle taşınmazın olumlu ve olumsuz yönleri göz önünde bulundurularak taşınmaza değer takdiri yapılmıştır.

5.1.1 1.Yöntem – Maliyet Yöntemi

ARSA DEĞERİ				
ARSA BİRİM m² DEĞERİ TL			110,00	
ARSA ALANI m²			ARSA DEĞERİ TL	
7.125,00			783.750,00	
YAPI DEĞERİ				
KISIM/YAPI GRUBU	BRÜT İNŞAAT ALANI m²	İNŞAAT BİRİM MALİYETİ TL	AMORTİSMAN	TOPLAM YAPI
			10%	DEĞERİ TL
FABRİKA BİNASI 2C	2.015,00	590	118.885,00	1.069.965,00
SAHA BETONU	4.300,00	35	15.050,00	135.450,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ				1.205.415,00
ARSA+YAPI DEĞERİ TL				1.989.165,00
DÜZELTME TL (+ -)				10.835,00
TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ TL				2.000.000,00

5.1.2 2.Yöntem- Direk Kapitalizasyon (Gelir) Yöntemi

GELİR YÖNTEMİ	
KULLANIM ALANI m ²	2.015
BİRİM DEĞER TL/m ²	6,00
AYLIK KİRA DEĞERİ TL	12.090
YILLIK KİRA DEĞERİ TL	145.080
KAPİTALİZASYON ORANI	0,0660
DEĞER TL	2.198.182

*Bölgede yapılan araştırmalarda bölgede benzer kalitedeki yapılarıdaki işyerlerinin geri dönüş süresinin rapor konusu bölgede 15 yıl olduğu, dolayısıyla kapitalizasyon oranının da Ro=0,0660 olduğu sonucuna varılmıştır.

5.1.3 Farklı Yöntemlerden Elde Edilen Sonuçların Uyumlaştırılması

Değerleme Yöntemi	Toplam Değer TL
Maliyet Yöntemi	2.000.000
Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	2.198.182
Uyumlaştırılmış Değer TL	2.100.000

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı ruhsatı, projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunan 'FABRİKA' olarak kullanılan yapının değerlemesidir. Taşınmaz Yapı Kullanma İzin Belgesi'ni alarak yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

5.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme; söz konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamaktadır. Bilgi amaçlı olarak: Söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri Torbalı Belediyesi'nde incelenmiş olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın üzerindeki mevcut ipotek kaydı, ipotek lehtar bankanın ipotek kaldırılincaya kadar parsel üzerindeki her türlü tasarruf durumunda söz sahibi olmasına imkan vermektedir. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. SPK'nın 08.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25.maddesinin "m" paragrafında (ek: Seri VI, No:26 sayılı Tebliğ) ve 34.maddesinde (Değişik: Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ ile) belirtilen hususlar göz önüne alındığında; söz konusu ipotek kaydı, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölge tarımsal ve sanayi amaçlı yapıların bulunduğu bir bölgedir. Bölgede taşınmazla aynı imar koşullarına sahip boş arsa, satılık ve kiralık benzer taşınmazlar için yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın değeri tespit edilmiştir. Taşınmazın faal durumda olmaması değerinin olumsuz yönde etkilerken, sektörel hammadde üretim bölgelerine ve ilçe merkezine yakın konumda olması değerini olumlu yönde etkilemektedir.

6.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti "OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ"ne ait olan ve tapu kütüğünde İzmir İli, Torbalı İlçesi, Eğerci Mahallesi, 201 nolu parsel 'TARLA' nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri, ulaşım olanakları hukuki ve teknik özellikleri göz önünde bulundurularak günümüz piyasası koşullarında, yasal durum değerleri KDV hariç toplam **2.100.000,00.-TL (İkmilyonyüzbintürklirası)**'dır.

DEĞER	KDV Hariç	KDV Dahil *	TCMB Satış Kuru (03.02.2016)
TL	2.100.000	2.478.000	
USD	711.286	839.317	2,9524 TL
EURO	651.729	769.040	3,2222 TL

*KDV %18 Alınmıştır.

Arzu ACAR DÜZENLİ
Mimar
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403409

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

EKLER

- Ek.1.** Taşınmazın tapu örneği
- Ek.2.** Takyidat belgesi
- Ek.3.** Torbalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar planı örneği
- Ek.4.** Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek.5.** Yapı Ruhsatı
- Ek.6.** Mimari Proje
- Ek.7.** Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Ek.1.

İli	İZMİR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TORBALI						
Mahallesi	EĞERCİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KİLLİK						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		L18C08C		201	ha	m ²	dm ²
					7.125,00 m ²		
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 30762481						
Edinme Sebebi	Tamamı MRY GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10170	3	201		11/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün gayri aynı haldaki ve parçaları tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

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

Ek.2.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2016 13:55:48	2016-869	20160112-657-F01087	17.50 TL

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	KİLLİK	
Zemin No	30762481	Cilt / Sayfa No	3 / 201	
İl / İlçe	İZMİR / TORBALI	Ada / Parsel	/ 201	
Kurum Adı	Torbalı	Yüzölçüm	7125,00000	
Mahalle / Köy Adı	EĞERCİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 11.6.2015 - 10170		

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	TEDAŞ İDARESİNCE 2942 S.KAM.YASASININ 7 MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH		30.01.2008 - 1038
	30/01/2008 YEV:1038		

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	2380000,00	1.0	28.2.2014 - 2919
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Torbalı TM EĞERCİ Mahallesi Ada 201 Parsel	1000/1000	OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	28.2.2014 - 2919

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2016 / 13:56

Ek.3.

ÇAYBAŞI BELEDİYESİ İMAR ÇAPIDIR

T.C. ÇAYBAŞI BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü Sayı : 32	Adres : ÇAYBAŞI BELEDİYESİ 27/11/2006 Tarihli Dilekçenize karşılıktır	Cilt Yaprak
--	---	----------------

Not: 3194 Sayılı İmar Kanunu
 Planlı Alanlar İmar Yön.
 63. Madde hükümleri geçerlidir.

Belediyesi : ÇAYBAŞI BELEDİYESİ				Bina derinliği : Planda	
Mahallesi : AGACI MAH.				Ön cephe mesafesi : 10.00 m.	
Sokağı :				Komşu mesafesi : 5.00 m.	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Arka cephe mesafesi : h/2
	L.18.c - 08.c	-	201		Saçak Parapet : 1.10 m.
Ölçüsü : 1/5000				Çatı meyli : % 33	
İnş. Nizamı Nisbeti : % 5 Boğ Evi - % 40 Çarşı				İfraz şartları	Cephe : 50.06 m.
Kat adedi : 2					Saha : 7125 m²
Bina yüksekliği : 6.50				Paftasına İşleyen :	

Yukarıda İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilmiştir inşaat yaptırılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.
 13/12/2006

Ek.4.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												1539887	
1. Belgesi veren Kurum: TORBALI BELEDİYESİ				9. Belgesinin veriliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni				10. Belgesinin onay tarihi: 24.02.2012		11. Belge no: 172			
2. Belgesi verilen yapının adresi: İl: İZMİR İlçe: TORBALI				12. Belgesinin esas ruhsatı: ☐ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ex Bina ☐ 5.Kat İlavası ☐ 6.İlave ☐ 7.Öncül ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım Değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik Teslat ☐ 15.Elektrik Teslat ☐ 16.İsm Değişikliği ☐ 17.İnşaat Duvarı ☐ 18.Bahçe Duvarı ☒ 19.İSİM VE SANTIYE SEFİ DEĞİŞİKLİĞİ									
3. Pafta No: L.18 C.08.C				4. Ada No: 201				5. Parsel No: 1		6. Blok no: 1			
7. Kısımlı Kullanma izni ile belge verilen bölüm: 7. Kısımlı Kullanma izni ile belge verilen bölüm				8. Daha önce kısmi kullanma izni alan bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alan bölüm				9. Tapu tescil belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		10. Tapu tescil belgesi no: 3/201			
11. Yaptı Sahibinin Adı: MRY GIDA TARIM SAN VE TİC LTD ŞTİ 44104455366				12. Yaptı Mühürünün Adı: YENİ PREFABRİK BİTÖN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. 50803145354				13. Saniye Şefinin Adı: SUAT GÜNER İNŞ. MÜH.					
14. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI				15. Oda sicil no: 2346				16. Oda sicil no: 9480320969					
17. Vergi kimlik no: 44104455366				18. Oda sicil no: 10038				19. Oda sicil no: 10038					
20. Adres: TORBALI/İZMİR				21. Oda sicil no: 10038				22. Oda sicil no: 10038					
23. Adres: TORBALI/İZMİR				24. Oda sicil no: 10038				25. Oda sicil no: 10038					
26. Adres: TORBALI/İZMİR				27. Oda sicil no: 10038				28. Oda sicil no: 10038					
29. Adres: TORBALI/İZMİR				30. Oda sicil no: 10038				31. Oda sicil no: 10038					
32. Adres: TORBALI/İZMİR				33. Oda sicil no: 10038				34. Oda sicil no: 10038					
35. Adres: TORBALI/İZMİR				36. Oda sicil no: 10038				37. Oda sicil no: 10038					
38. Adres: TORBALI/İZMİR				39. Oda sicil no: 10038				40. Oda sicil no: 10038					
41. Adres: TORBALI/İZMİR				42. Oda sicil no: 10038				43. Oda sicil no: 10038					
44. Adres: TORBALI/İZMİR				45. Oda sicil no: 10038				46. Oda sicil no: 10038					
47. Adres: TORBALI/İZMİR				48. Oda sicil no: 10038				49. Oda sicil no: 10038					
50. Adres: TORBALI/İZMİR				51. Oda sicil no: 10038				52. Oda sicil no: 10038					
53. Adres: TORBALI/İZMİR				54. Oda sicil no: 10038				55. Oda sicil no: 10038					
56. Adres: TORBALI/İZMİR				57. Oda sicil no: 10038				58. Oda sicil no: 10038					
59. Adres: TORBALI/İZMİR				60. Oda sicil no: 10038				61. Oda sicil no: 10038					
62. Adres: TORBALI/İZMİR				63. Oda sicil no: 10038				64. Oda sicil no: 10038					
65. Adres: TORBALI/İZMİR				66. Oda sicil no: 10038				67. Oda sicil no: 10038					
68. Adres: TORBALI/İZMİR				69. Oda sicil no: 10038				70. Oda sicil no: 10038					
71. Adres: TORBALI/İZMİR				72. Oda sicil no: 10038				73. Oda sicil no: 10038					
74. Adres: TORBALI/İZMİR				75. Oda sicil no: 10038				76. Oda sicil no: 10038					
77. Adres: TORBALI/İZMİR				78. Oda sicil no: 10038				79. Oda sicil no: 10038					
80. Adres: TORBALI/İZMİR				81. Oda sicil no: 10038				82. Oda sicil no: 10038					
83. Adres: TORBALI/İZMİR				84. Oda sicil no: 10038				85. Oda sicil no: 10038					
86. Adres: TORBALI/İZMİR				87. Oda sicil no: 10038				88. Oda sicil no: 10038					
89. Adres: TORBALI/İZMİR				90. Oda sicil no: 10038				91. Oda sicil no: 10038					
92. Adres: TORBALI/İZMİR				93. Oda sicil no: 10038				94. Oda sicil no: 10038					
95. Adres: TORBALI/İZMİR				96. Oda sicil no: 10038				97. Oda sicil no: 10038					
98. Adres: TORBALI/İZMİR				99. Oda sicil no: 10038				100. Oda sicil no: 10038					
101. Adres: TORBALI/İZMİR				102. Oda sicil no: 10038				103. Oda sicil no: 10038					
104. Adres: TORBALI/İZMİR				105. Oda sicil no: 10038				106. Oda sicil no: 10038					
107. Adres: TORBALI/İZMİR				108. Oda sicil no: 10038				109. Oda sicil no: 10038					
110. Adres: TORBALI/İZMİR				111. Oda sicil no: 10038				112. Oda sicil no: 10038					
113. Adres: TORBALI/İZMİR				114. Oda sicil no: 10038				115. Oda sicil no: 10038					
116. Adres: TORBALI/İZMİR				117. Oda sicil no: 10038				118. Oda sicil no: 10038					
119. Adres: TORBALI/İZMİR				120. Oda sicil no: 10038				121. Oda sicil no: 10038					
122. Adres: TORBALI/İZMİR				123. Oda sicil no: 10038				124. Oda sicil no: 10038					
125. Adres: TORBALI/İZMİR				126. Oda sicil no: 10038				127. Oda sicil no: 10038					
128. Adres: TORBALI/İZMİR				129. Oda sicil no: 10038				130. Oda sicil no: 10038					
131. Adres: TORBALI/İZMİR				132. Oda sicil no: 10038				133. Oda sicil no: 10038					
134. Adres: TORBALI/İZMİR				135. Oda sicil no: 10038				136. Oda sicil no: 10038					
137. Adres: TORBALI/İZMİR				138. Oda sicil no: 10038				139. Oda sicil no: 10038					
140. Adres: TORBALI/İZMİR				141. Oda sicil no: 10038				142. Oda sicil no: 10038					
143. Adres: TORBALI/İZMİR				144. Oda sicil no: 10038				145. Oda sicil no: 10038					
146. Adres: TORBALI/İZMİR				147. Oda sicil no: 10038				148. Oda sicil no: 10038					
149. Adres: TORBALI/İZMİR				150. Oda sicil no: 10038				151. Oda sicil no: 10038					
152. Adres: TORBALI/İZMİR				153. Oda sicil no: 10038				154. Oda sicil no: 10038					
155. Adres: TORBALI/İZMİR				156. Oda sicil no: 10038				157. Oda sicil no: 10038					
158. Adres: TORBALI/İZMİR				159. Oda sicil no: 10038				160. Oda sicil no: 10038					
161. Adres: TORBALI/İZMİR				162. Oda sicil no: 10038				163. Oda sicil no: 10038					
164. Adres: TORBALI/İZMİR				165. Oda sicil no: 10038				166. Oda sicil no: 10038					
167. Adres: TORBALI/İZMİR				168. Oda sicil no: 10038				169. Oda sicil no: 10038					
170. Adres: TORBALI/İZMİR				171. Oda sicil no: 10038				172. Oda sicil no: 10038					
173. Adres: TORBALI/İZMİR				174. Oda sicil no: 10038				175. Oda sicil no: 10038					
176. Adres: TORBALI/İZMİR				177. Oda sicil no: 10038				178. Oda sicil no: 10038					
179. Adres: TORBALI/İZMİR				180. Oda sicil no: 10038				181. Oda sicil no: 10038					
182. Adres: TORBALI/İZMİR				183. Oda sicil no: 10038				184. Oda sicil no: 10038					
185. Adres: TORBALI/İZMİR				186. Oda sicil no: 10038				187. Oda sicil no: 10038					
188. Adres: TORBALI/İZMİR				189. Oda sicil no: 10038				190. Oda sicil no: 10038					
191. Adres: TORBALI/İZMİR				192. Oda sicil no: 10038				193. Oda sicil no: 10038					
194. Adres: TORBALI/İZMİR				195. Oda sicil no: 10038				196. Oda sicil no: 10038					
197. Adres: TORBALI/İZMİR				198. Oda sicil no: 10038				199. Oda sicil no: 10038					
200. Adres: TORBALI/İZMİR				201. Oda sicil no: 10038				202. Oda sicil no: 10038					
203. Adres: TORBALI/İZMİR				204. Oda sicil no: 10038				205. Oda sicil no: 10038					
206. Adres: TORBALI/İZMİR				207. Oda sicil no: 10038				208. Oda sicil no: 10038					
209. Adres: TORBALI/İZMİR				210. Oda sicil no: 10038				211. Oda sicil no: 10038					
212. Adres: TORBALI/İZMİR				213. Oda sicil no: 10038				214. Oda sicil no: 10038					
215. Adres: TORBALI/İZMİR				216. Oda sicil no: 10038				217. Oda sicil no: 10038					
218. Adres: TORBALI/İZMİR				219. Oda sicil no: 10038				220. Oda sicil no: 10038					
221. Adres: TORBALI/İZMİR				222. Oda sicil no: 10038				223. Oda sicil no: 10038					
224. Adres: TORBALI/İZMİR				225. Oda sicil no: 10038				226. Oda sicil no: 10038					
227. Adres: TORBALI/İZMİR				228. Oda sicil no: 10038				229. Oda sicil no: 10038					
230. Adres: TORBALI/İZMİR				231. Oda sicil no: 10038				232. Oda sicil no: 10038					
233. Adres: TORBALI/İZMİR				234. Oda sicil no: 10038				235. Oda sicil no: 10038					
236. Adres: TORBALI/İZMİR				237. Oda sicil no: 10038				238. Oda sicil no: 10038					
239. Adres: TORBALI/İZMİR				240. Oda sicil no: 10038				241. Oda sicil no: 10038					
242. Adres: TORBALI/İZMİR				243. Oda sicil no: 10038				244. Oda sicil no: 10038					
245. Adres: TORBALI/İZMİR				246. Oda sicil no: 10038				247. Oda sicil no: 10038					
248. Adres: TORBALI/İZMİR				249. Oda sicil no: 10038				250. Oda sicil no: 10038					
251. Adres: TORBALI/İZMİR				252. Oda sicil no: 10038				253. Oda sicil no: 10038					
254. Adres: TORBALI/İZMİR				255. Oda sicil no: 10038				256. Oda sicil no: 10038					
257. Adres: TORBALI/İZMİR				258. Oda sicil no: 10038				259. Oda sicil no: 10038					
260. Adres: TORBALI/İZMİR				261. Oda sicil no: 10038				262. Oda sicil no: 10038					
263. Adres: TORBALI/İZMİR				264. Oda sicil no: 10038				265. Oda sicil no: 10038					
266. Adres: TORBALI/İZMİR				267. Oda sicil no: 10038				268. Oda sicil no: 10038					
269. Adres: TORBALI/İZMİR				270. Oda sicil no: 10038				271. Oda sicil no: 10038					
272. Adres: TORBALI/İZMİR				273. Oda sicil no: 10038				274. Oda sicil no: 10038					
275. Adres: TORBALI/İZMİR				276. Oda sicil no: 10038				277. Oda sicil no: 10038					
278. Adres: TORBALI/İZMİR				279. Oda sicil no: 10038				280. Oda sicil no: 10038					
281. Adres: TORBALI/İZMİR				282. Oda sicil no: 10038				283. Oda sicil no: 10038					
284. Adres: TORBALI/İZMİR				285. Oda sicil no: 10038				286. Oda sicil no: 10038					
287. Adres: TORBALI/İZMİR				288. Oda sicil no: 10038				289. Oda sicil no: 10038					
290. Adres: TORBALI/İZMİR				291. Oda sicil no: 10038				292. Oda sicil no: 10038					
293. Adres: TORBALI/İZMİR				294. Oda sicil no: 10038				295. Oda sicil no: 10038					
296. Adres: TORBALI/İZMİR				297. Oda sicil no: 10038				298. Oda sicil no: 10038					
299. Adres: TORBALI/İZMİR				300. Oda sicil no: 10038				301. Oda sicil no: 10038					
302. Adres: TORBALI/İZMİR				303. Oda sicil no: 10038				304. Oda sicil no: 10038					
305. Adres: TORBALI/İZMİR				306. Oda sicil no: 10038				307. Oda sicil no: 10038					
308. Adres: TORBALI/İZMİR				309. Oda sicil no: 10038				310. Oda sicil no: 10038					
311. Adres: TORBALI/İZMİR				312. Oda sicil no: 10038				313. Oda sicil no: 10038					
314. Adres: TORBALI/İZMİR				315. Oda sicil no: 10038				316. Oda sicil no: 10038					
317. Adres: TORBALI/İZMİR				318. Oda sicil no: 10038				319. Oda sicil no: 10038					
320. Adres: TORBALI/İZMİR				321. Oda sicil no: 10038				322. Oda sicil no: 10038					
323. Adres: TORBALI/İZMİR				324. Oda sicil no: 10038				325. Oda sicil no: 10038					
326. Adres: TORBALI/İZMİR				327. Oda sicil no: 10038				328. Oda sicil no: 10038					
329. Adres: TORBALI/İZMİR				330. Oda sicil no: 10038				331. Oda sicil no: 10038					
332. Adres: TORBALI/İZMİR				333. Oda sicil no: 10038				334. Oda sicil no: 10038					
335. Adres: TORBALI/İZMİR				336. Oda sicil no: 10038				337. Oda sicil no: 10038					
338. Adres: TORBALI/İZMİR				339. Oda sicil no: 10038				340. Oda sicil no: 10038					
341. Adres: TORBALI/İZMİR				342. Oda sicil no: 10038				343. Oda sicil no: 10038					
344. Adres: TORBALI/İZMİR				345. Oda sicil no: 10038				346. Oda sicil no: 10038					
347. Adres: TORBALI/İZMİR				348. Oda sicil no: 10038				349. Oda sicil no: 10038					
350. Adres: TORBALI/İZMİR				351. Oda sicil no: 10038				352. Oda sicil no: 10038					
353. Adres: TORBALI/İZMİR				354. Oda sicil no: 10038				355. Oda sicil no: 10038					
356. Adres: TORBALI/İZMİR				357. Oda sicil no: 10038				358. Oda sicil no: 10038					
359. Adres: TORBALI/İZMİR				360. Oda sicil no: 10038				361. Oda sicil no: 10038					
362. Adres: TORBALI/İZMİR				363. Oda sicil no: 10038				364. Oda sicil no: 10038					
365. Adres: TORBALI/İZMİR				366. Oda sicil no: 10038				367. Oda sicil no: 10038					
368. Adres: TORBALI/İZMİR				369. Oda sicil no: 10038				370. Oda sicil no: 10038					
371. Adres: TORBALI/İZMİR				372. Oda sicil no: 10038				373. Oda sicil no: 10038					
374. Adres: TORBALI/İZMİR				375. Oda sicil no: 10038				376. Oda sicil no: 10038					
377. Adres: TORBALI/İZMİR				378. Oda sicil no: 10038				379. Oda sicil no: 10038					
380. Adres: TORBALI/İZMİR				381. Oda sicil no: 10038				382. Oda sicil no: 10038					
383. Adres: TORBALI/İZMİR				384. Oda sicil no: 10038				385. Oda sicil no: 10038					
386. Adres: TORBALI/İZMİR				387. Oda sicil no: 10038				388. Oda sicil no: 10038					
389. Adres: TORBALI/İZMİR				390. Oda sicil no: 10038				391. Oda sicil no: 10038					
392. Adres: TORBALI/İZMİR				393. Oda sicil no: 10038				394. Oda sicil no: 10038					
395. Adres: TORBALI/İZMİR				396. Oda sicil no: 10038				397. Oda sicil no: 10038					
398. Adres: TORBALI/İZMİR				399. Oda sicil no: 10038				400. Oda sicil no: 10038					
401. Adres: TORBALI/İZMİR				402. Oda sicil no: 10038				403. Oda sicil no: 10038					
404. Adres: TORBALI/İZMİR				405. Oda sicil no: 10038				406. Oda sicil no: 10038					
407. Adres: TORBALI/İZMİR				408. Oda sicil no: 10038				409. Oda sicil no: 10038					
410. Adres: TORBALI/İZMİR				411. Oda sicil no: 10038				412. Oda sicil no: 10038					
413. Adres: TORBALI/İZMİR				414. Oda sicil no: 10038				415. Oda sicil no: 10038					
416. Adres: TORBALI/İZMİR				417. Oda sicil no: 10038				418. Oda sicil no: 10038					
419. Adres: TORBALI/İZMİR				420. Oda sicil no: 10038				421. Oda sicil no: 10038					
422. Adres: TORBALI/İZMİR				423. Oda sicil no: 10038				424. Oda sicil no: 10038					
425. Adres: TORBALI/İZMİR				426. Oda sicil no: 10038				427. Oda sicil no: 10038					
428. Adres: TORBALI/İZMİR				429. Oda sicil no: 10038				430. Oda sicil no: 10038					
431. Adres: TORBALI/İZMİR				432. Oda sicil no: 10038				433. Oda sicil no: 10038					
434. Adres: TORBALI/İZMİR				435. Oda sicil no: 10038				436. Oda sicil no: 10038					
437. Adres: TORBALI/İZMİR				438. Oda sicil no: 10038				439. Oda sicil no: 10038					
440. Adres: TORBALI/İZMİR				441. Oda sicil no: 10038				442. Oda sicil no: 10038					
443. Adres: TORBALI/İZMİR				444. Oda sicil no: 10038				445. Oda sicil no: 10038					
446. Adres: TORBALI/İZMİR				447. Oda sicil no: 10038				448. Oda sicil no: 10038					
449. Adres: TORBALI/İZMİR													

Yapı Denetimi					
Mimar	102 Adı Soyadı	103 T.C. kimlik no	104 Oda sicil durum belge no	105 Adresi	106 İmza
Satık	FENNİ MESULÜN				
Elektik					
Mekanik Tesilat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
107 Kuruluşun Adı ACAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		108 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no GÜLSEN ACAR GÜLDAMLASI 34867077594	109 Vergi kimlik no 110 İzin Belge No Ve Sınıfı 714	111 Adres TEPEKÖY MAH. 4581 SK. NO : 1/1 TORBALIİZMİR	112 İmza İNŞAAT MÜHENDİSİ GÜLSEN ACAR GÜLDAMLASI Oda Sicil No : 63965
Mimar Proje Müellifi					
113 Adı Soyadı MERYEM BAĞDATLI	114 T.C. kimlik no 20518756688	115 Oda sicil durum belge 452	116 Adres TORBALIİZMİR	117 İmza	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		118 Değer(TL) 271,8	119 Mülkiyet tarihi 15.02.2012	120 Amfisiyal Tutarı 748217	
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler					
121 Düzeyden vergi dairesi 1 TORBALI VERGİ DAİRESİ	122 Cinsi HARÇ	123 Tarihi 15.02.2012	124 Numarası 171	125 Daire sahibi MRY GIDA TARIM SAN VE TİC LTD ŞTİ	
2					
3					
4					
5					
6					
126: Diğer Hususlar					
KİLLİK KÜME EVLERİ, 1 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPI) TARIMSAL AMAÇLI İŞLETME					
Yapı sahibinin ...23.12.2011... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallatını Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih ÇİÇEK GÖLTERİN BAĞIR İNŞAAT TEKNİKERİ 25824619400 20.02.2012		128. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih SONGUR TURE MAKİNA MÜHENDİSİ 29983950788 20.02.2012		129. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih İSMET HANER İNŞAAT MÜHENDİSİ 41020591024 20.02.2012		131. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür EMİN DOĞAN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 69883396490 20.02.2012		132. Onay tarihi 16/02/2012	

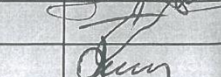
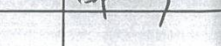
Ek.5.

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat Verilen Kurum T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI İLKÖĞRETİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İzmir İl Müdürlüğü Bölge Müdürlüğü Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ Mühür: ÇAYBAŞI EĞİTİMİ				2. Ruhsatın Veriliş Tarihi 03/05/2010				3. Ruhsatın Veriliş Yeri 56				4. Ruhsatın Veriliş Yeri 27.12.2006			
5. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				6. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				7. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				8. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
9. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				10. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				11. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				12. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
13. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				14. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				15. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				16. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
17. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				18. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				19. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				20. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
21. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				22. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				23. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				24. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
25. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				26. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				27. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				28. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
29. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				30. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				31. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				32. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
33. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				34. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				35. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				36. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
37. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				38. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				39. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				40. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
41. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				42. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				43. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				44. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
45. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				46. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				47. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				48. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
49. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				50. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				51. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				52. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
53. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				54. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				55. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				56. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
57. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				58. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				59. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				60. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
61. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				62. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				63. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				64. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
65. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				66. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				67. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				68. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
69. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				70. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				71. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				72. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
73. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				74. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				75. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				76. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
77. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				78. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				79. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				80. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
81. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				82. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				83. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				84. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
85. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				86. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				87. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				88. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
89. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				90. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				91. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				92. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
93. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				94. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				95. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				96. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			
97. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				98. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				99. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006				100. Ruhsatın Veriliş Yeri 15.12.2006			

2016 0093

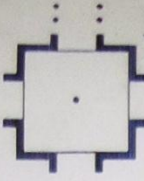
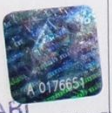
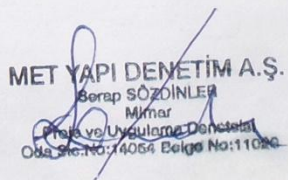
[illegible]

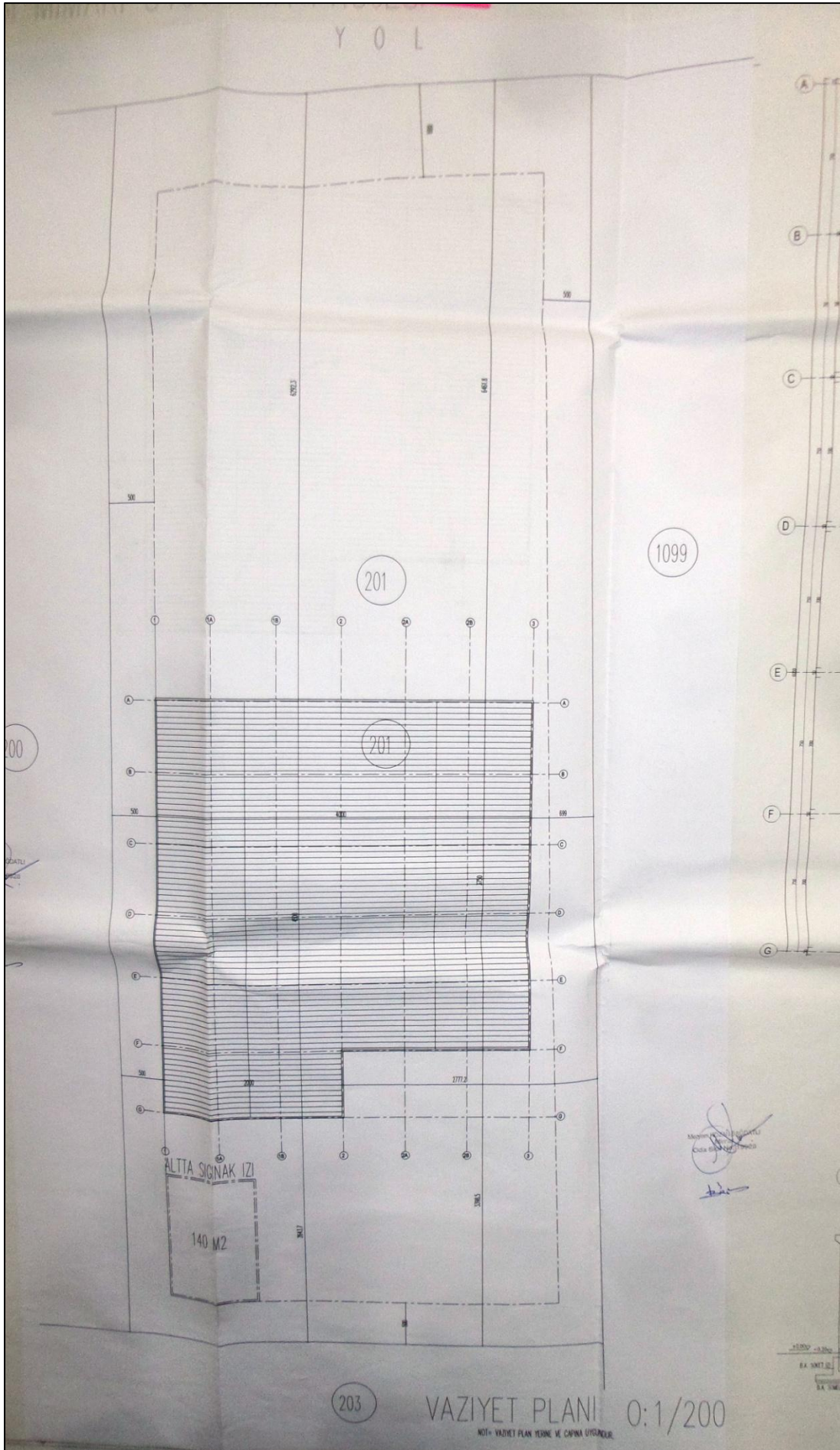
Yapı Denetimi					
36 Adı Soyadı	97 TC kimlik no	99 Dica sicil durum belge no	99 Adresi	100 İnce	
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Muamele Tesvii					
FENNİ MESULÜN ACAR YAPI DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Tepeköy Mah. 4581 Sk. No:1 K:1 Tel : 0232 856 30 10 Torbalı / İZMİR Torbalı V.D. 004 048 5785					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı	102 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103 Vergi kimlik no	105 Adres	106 İnce	
ACAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	GÜLSEN ACAR GÜLDAMLASI 34667077594		TEPEKÖY MAH. 4581 SK. NO : 1/1 TORBALI/İZMİR		
		104 İlan belge no ve tarihi			
		714			
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107 Gelirin Mahiyeti	108 Mektuz Tarihi	109 Mektuz No	110 Tutarı (YTL)	111 Dolgu miktarı(m3)	112 Kazı miktarı(m3)
1 Yol-kanal harcı					
2 Bina inşaatı harcı					
3 Otopark bedeli					
4 Ceza					
5 Diğerleri					
6 TOPLAM			0		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat ehi sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115 Değerlendiren teknik elemanın adı soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Kontrol edenin adı soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Onaylayanın adı soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	118 Onay kodu		
İLKER ÖZYILDIZ İNŞAAT MÜHENDİSİ 4174000802 21.04.2010	MUZAFFER SOYDAN HARİTA MÜHENDİSİ 54793131496 21.04.2010	SEVALELİ MARİYE ŞİHİRÇİ 11785565996	890921		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119 Adı soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	121 Adı soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	122 İnşaat başlama tarihi		
Vizeler					
123 Vize adı	124 Kontrol tarihi	125 Fennî Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128 Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1 Toprak					
2 Zemin apokasyon					
3 Temel	29.12.2008	MET YAPI DENETİM A.Ş.	CANAN PAYTAR		ÖMER ŞENTÜRK
4 Bodrum					
5 Subasman					
6 Kat					
7 Çatı					
8 Su yalıtımı					
9 Isı yalıtımı					
10 Kanalizasyonu/Fosseptik					
11 Mekanik tesisat					
12 Elektrik/İletişim tesisatı					
129 Diğer Hususlar					
VARSAYILAN İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.(TOPLAM : 1 İÇKAPI)					

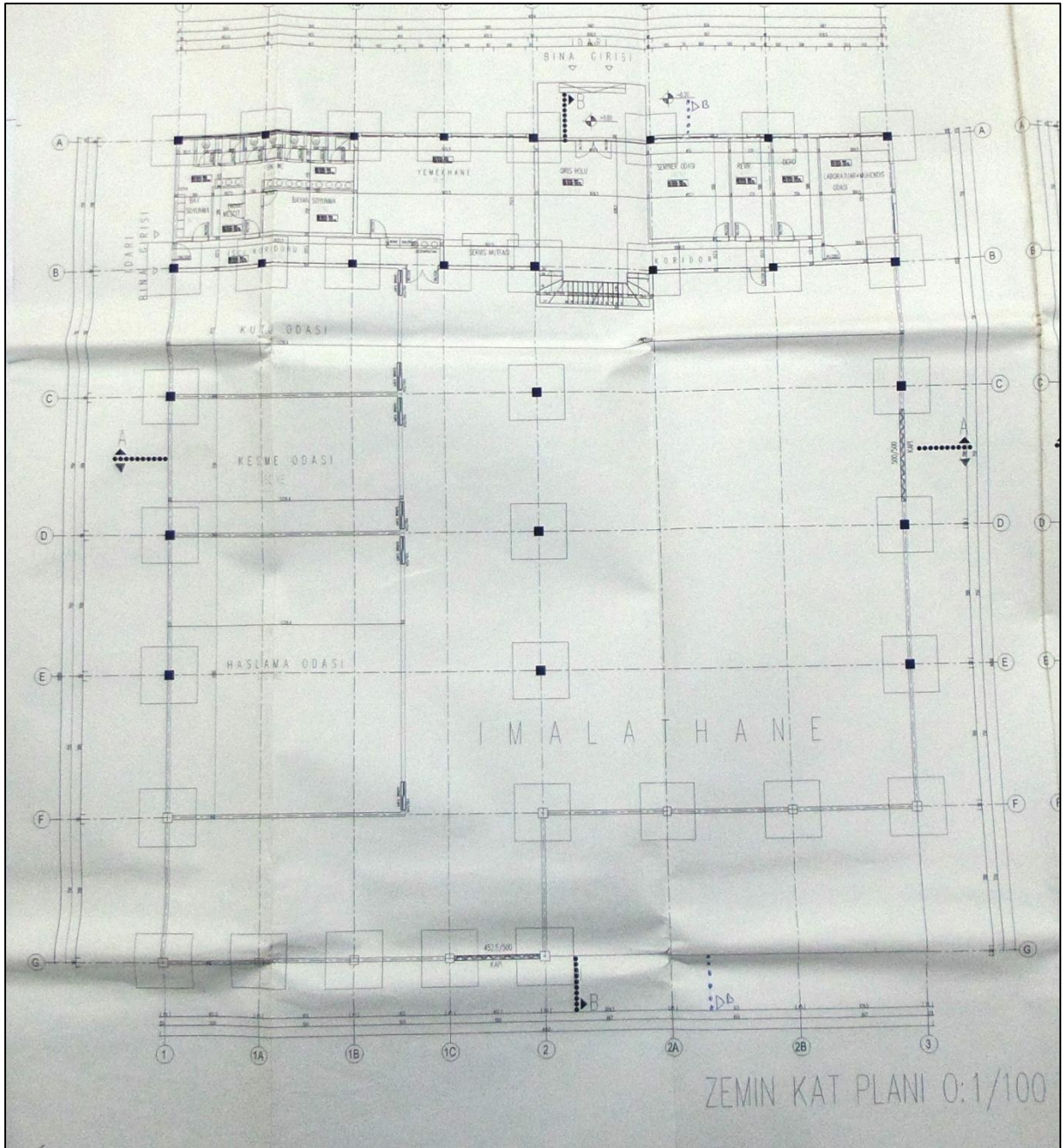
90.Çevre tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93.Özet sicil durum belgesi no	94. Adresi	95.İmza
14.12.2006	MERİEM	2051875688	452	TORBALI/İZMİR	   
18.12.2006	ŞERİF GÜNER	47996338626	708	BORNOVA/İZMİR	
18.12.2006	ENVER KUNTAY	33595694262	10623	ÇANKAYA/İZMİR	
19.10.2011	GÜNEŞ ERHAN KARAHAN	48997331304	5325	ÇANKAYA/İZMİR	
14.12.2006	NECİP PEŞTEMALCI	47533370620	5705	TİRE/İZMİR	

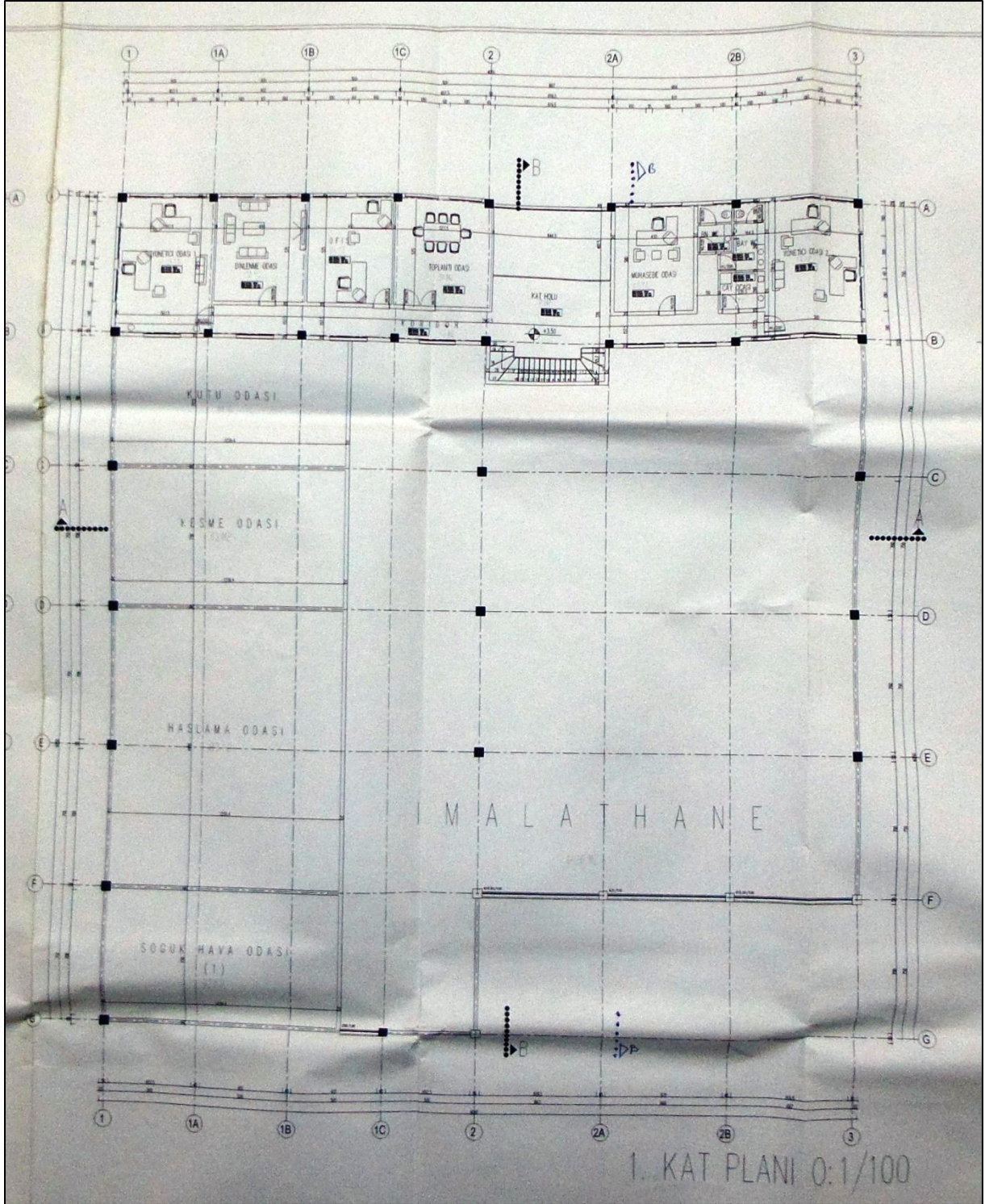
2016 0093

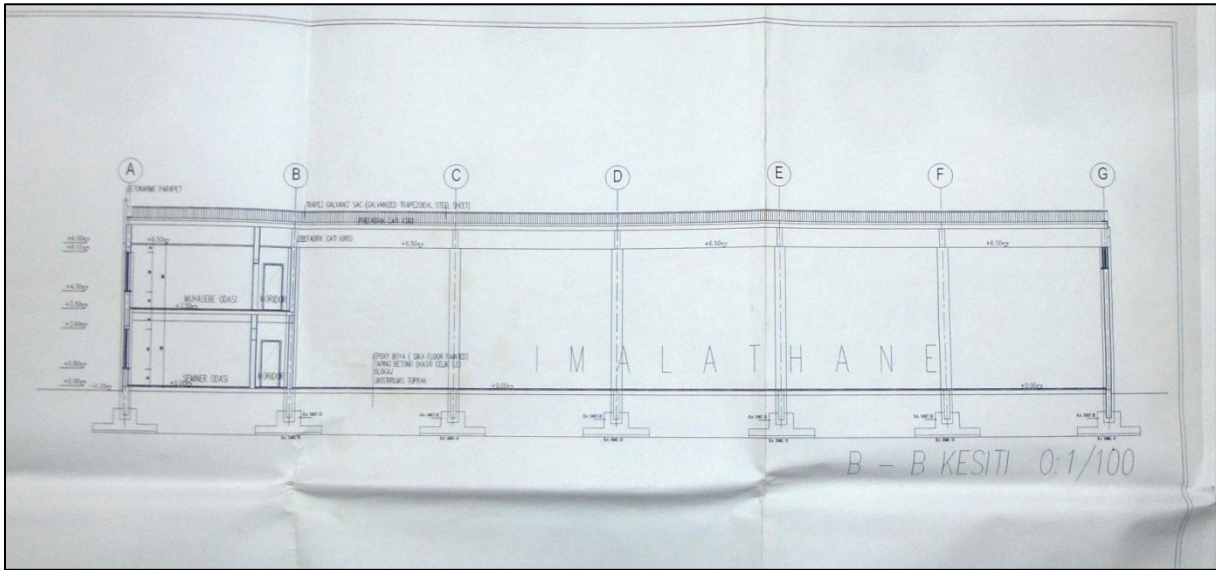
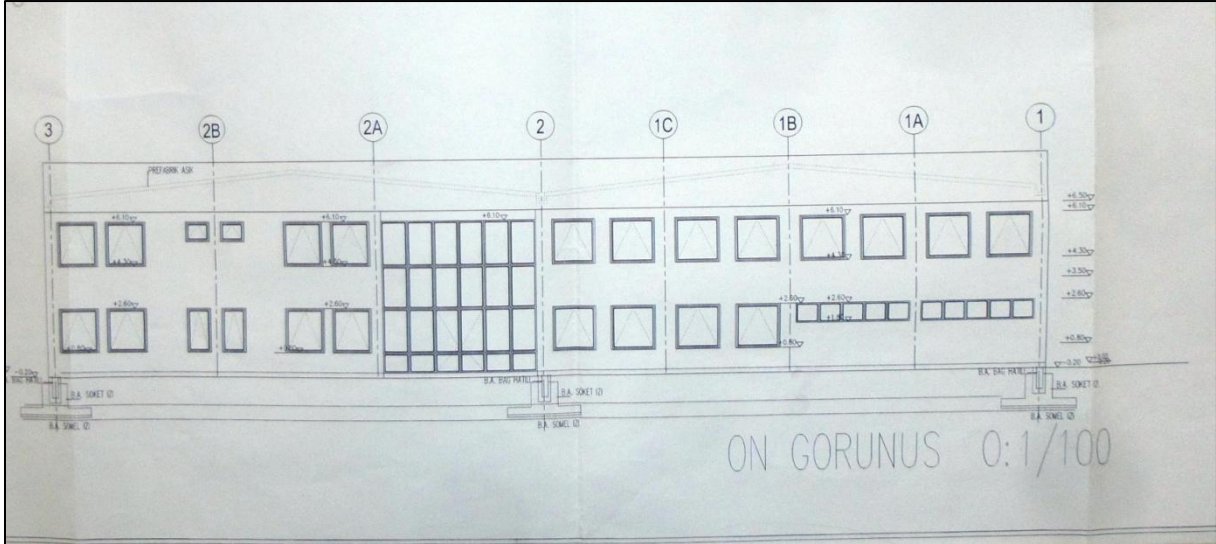
Ek.6.

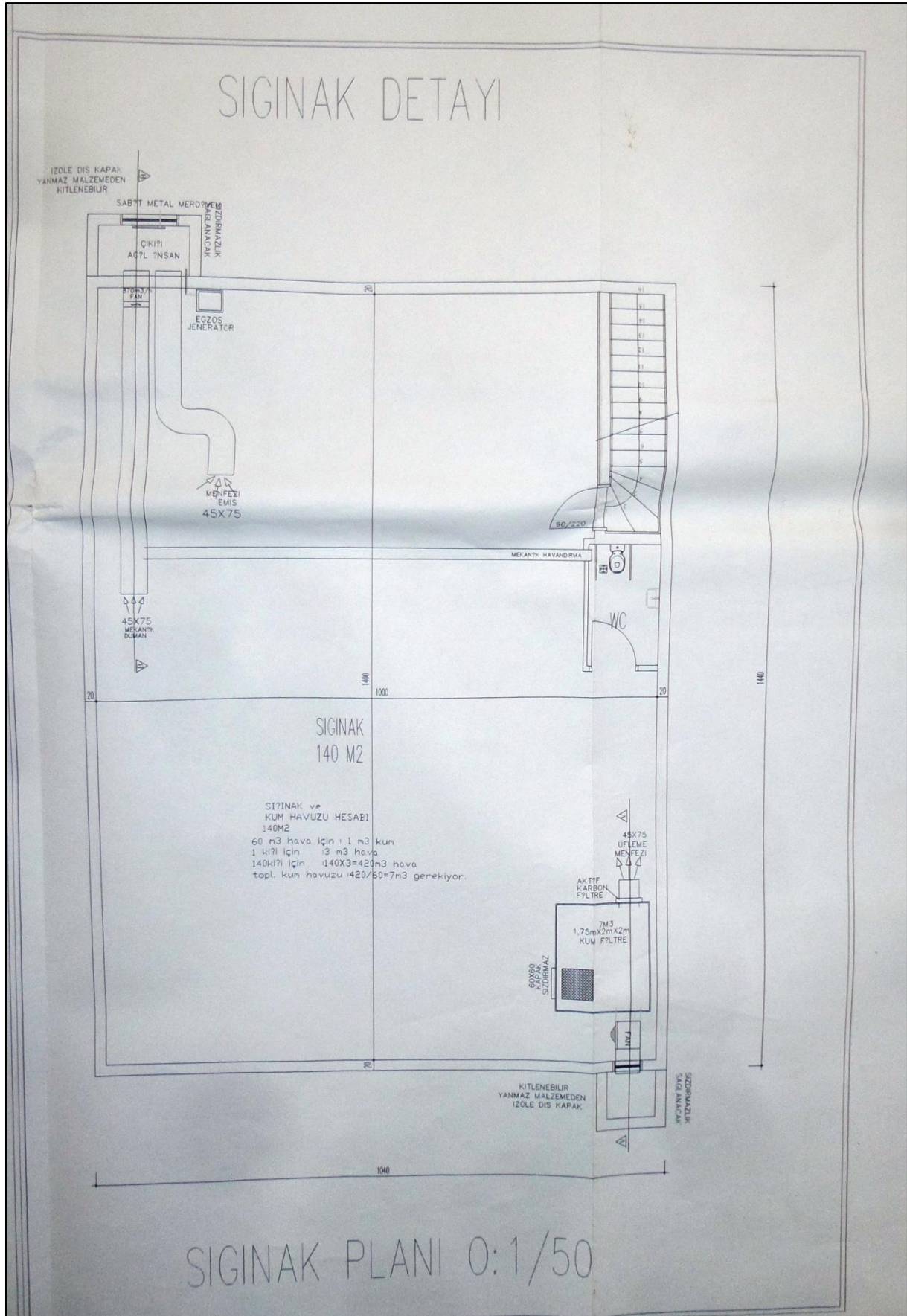
		 DEKO-MIM IMAR PROJE TURİZM SAN. ve TIC. LTD. ŞTİ. ADRES: Kazımîrîk cad. No:3/1 Torbalı İZMİR TEL: 0 232 856 22 83 - 0 232 855 60 78 E-MAIL: dekomim@vezy.com					
M	ARSA BİLGİLERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU TARİHİ
	İZMİR	TORBALI	CAYBAŞI	L18.C.08C	-	201	
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MUHURU BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ASLINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.							
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	MERYEM K. BACDAĞLI	ADI SOYADI	NECİP BACDAĞLI				
UNVANI	MİMAR	UNVANI	MİMAR				
ODA SİCİL NO	19928	ODA SİCİL NO	20570				
YETGİ BELGESİ NO	351529	YETGİ BELGESİ NO	351555				
VERGİ DAİRESİ NO	TORBALI/2730074320	VERGİ DAİRESİ NO	TORBALI/2730074320				
İSVEREN	EROL TANSUĞ			ACAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.			
	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			Beyhan ÖZBEK Mimar			
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	YETGİ BEL. NO	VERGİ DAİRESİ NO	ADRES TELEFON	
					11827	18574	
MİMARLAR ODASI ONAYI				YAPI DENETİM FİRMASI ONAYI			
  YASAL UYARI • BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLmadan PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.				 MET YAPI DENETİM A.Ş. Berap SÖZDİNLER Mimar Proje ve Uygulama Denetimi Oda Sicil No: 14054 Belge No: 11020			
KULLANMA AMACI	İNŞAAT TURU	YAPILAN YIL	YAPILAN YIL	YAPI YAKLAŞIK MAL.	YAPI SINIFI	MİM. HİZMETLERİ SINIFI	ZOR. KIR. KTS.
TARİMSAL AMACLI İŞLETME	PREFABRİK	2015 M2			II.B	II.B	
BU PROJE MÜELLİFINİN ONAYI OLMADAN YAYINLANAMAZ, COĞALTILAMAZ, KULLANILAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.							











Ek.7.

T.C. BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLİĞİ
Barbaros Bulvarı Muhtar Evvel Sokak No:48
Beşiktaş - İSTANBUL

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ÖRNEK
02 Haziran 2008

No : 400577 **16549**

Tarih : 27.07.2007

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

Yılmaz KÜRKÇÜ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Zihne Dardogan
Zihne DARDOGAN

Yılmaz Kürkçü
Yılmaz KÜRKÇÜ



199 15

Tarih : 09.01.2015

T.C.
KADIKÖY 13. NOTERLİĞİ
Kayışdağı Caddesi No: 88/4
İçerenköy - Ataşehir/İST
Tel: (0216) 577 58 05-06
ÖRNEK

No : 403409

26 Ağustos 2015

ASLININ
AYNIDIR

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

Arzu ACAR DÜZENLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

