



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul

6 Adet Arsa

Değerleme

Güzelbahçe / İzmir

Raporu

2020REVC372 / Rapor Tarihi: 22.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 10032 Sokak, No:10, Çiğli/İzmir

Sayın Gökmen ÖLÇER,

Talebiniz doğrultusunda Güzelbahçe’de konumlu olan **“6 Adet Arsa”**nın pazar değerine yönelik 2020REVC372 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu parseller toplam 1.872,03 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.000.000.-TL	Dörtmilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.720.000.-TL	Dörtmilyonyediyüzüymibin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.12.2020 tarih, 2822 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	30
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	33
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme konusu taşınmazlara 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2311 Sokak, 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 no.lu parseller Güzelbahçe / İzmir
TAPU KAYDI	İzmir ili, Güzelbahçe ilçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	308,71 m ² (1908 Ada 1 Parsel), 301,81 m ² (1908 Ada 2 Parsel), 310,38 m ² (1908 Ada 3 Parsel), 313,69 m ² (1908 Ada 12 Parsel), 306,07 m ² (1908 Ada 13 Parsel), 331,36 m ² (1908 Ada 14 Parsel)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu parseller 04.06.2001 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli “Yelki Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları; - Kat Sayısı: 2 Kat, - TAKS: 0.15, KAKS: 0,30,
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.000.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.720.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.01.2021 tarihinde, 2020REVC372 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkuldeğerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 408076) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.01.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Güzelbahçe ilçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	06.10.2017	2017REVC219	Ecem BAŞTÜRK GÜR Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	1.050.000
Rapor 2	17.01.2017	2016REVC244	Bilge BELLER ÖZÇAM Bilge KALYONCU	910.000
Rapor 3	31.12.2015	2015REVC245	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	587.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 10032 Sokak, No:10, Çiğli/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

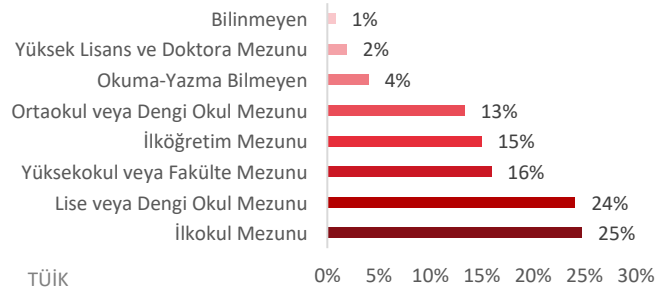
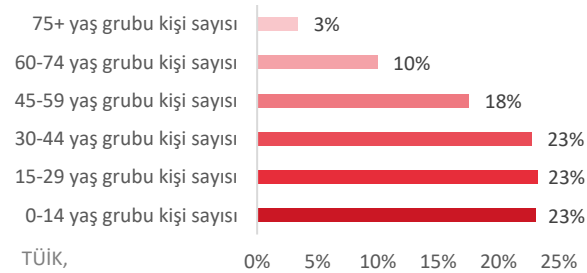
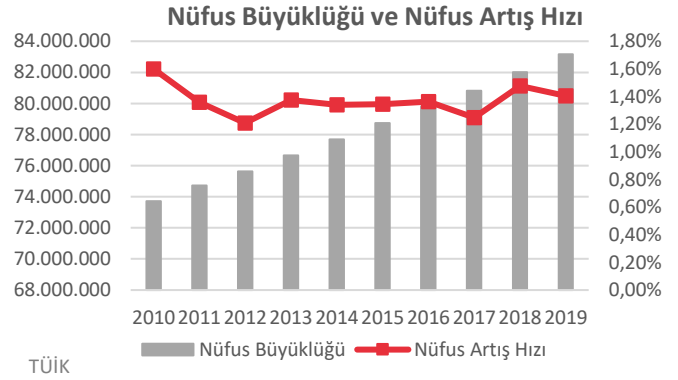
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

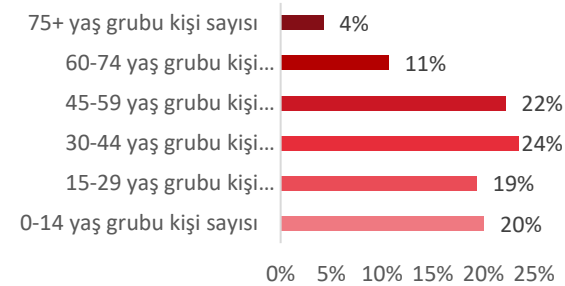
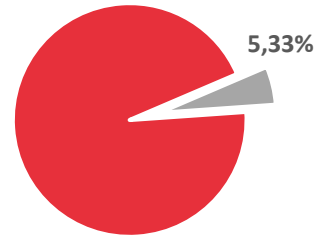
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



İzmir

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



■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu

TÜİK

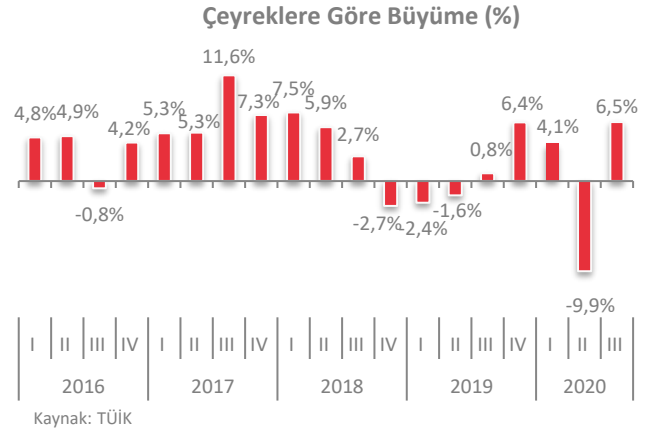
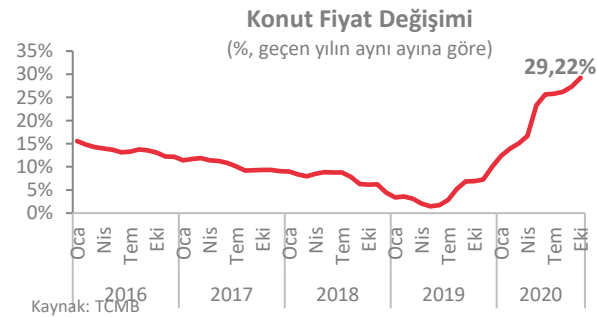
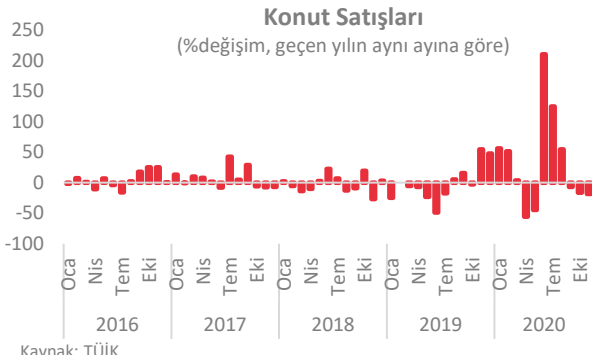
TÜİK

TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



Türkiye genelinde konut satışları kasım ayında aylık %5,9, yıllık %18,7 oranında gerileyerek 112 bin 483 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk el konut satışlarında yıllık %25,0, ikinci el konut satışlarında ise %15,2 oranında azalış kaydedilmiştir. İpotekli konut satışları kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 oranında azalarak 24 bin 450 olmuştur. Yabancılar gerçekleştirilen konut satışları kasım ayında yıllık %24,4 oranında artış göstererek 4 bin 962 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut fiyatları ekim ayında aylık %2,2, yıllık ise %29,2 oranında yükselmiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde nominal konut fiyatları yıllık bazda %27,3, %29,1 ve %27,8 oranlarında artış göstermiştir. Böylece hem Türkiye genelinde hem de üç büyük ilde veri tarihinin en yüksek yıllık konut fiyat artışı kaydedilmiştir. Reel konut fiyatlarında Türkiye genelinde %15,5, İstanbul’da ise %14,0 oranında yıllık bazda artış gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulleri Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir		
İlçesi	Güzelbahçe		
Mahallesi	Mustafa Kemal Paşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	1908		
Parsel No	1	2	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	308,71 m ²	301,81 m ²	310,38 m ²
Malik / Hisse	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam		

İli	İzmir		
İlçesi	Güzelbahçe		
Mahallesi	Mustafa Kemal Paşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	1908		
Parsel No	12	13	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	313,69 m ²	306,07 m ²	331,36 m ²
Malik / Hisse	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam		

Değerleme konusu taşınmazların, 01.11.2019 tarih ve 4092 yevmiye no ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a Uygulaması işlemi ile tescil edildiği tespit edilmiştir. 107 ada 1, 2, 3, 12, 13, 14 no.lu parseller 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13, 14 no.lu parsel olarak tescil edilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 21.01.2021 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1908 Ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 No.lu Parseller üzerinde:

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.000.000,00 TL bedel ile yıllık %36 (değişken) 1. Derece, F.B.K. (Fekki bildirilinceye kadar) süre ile müşterek ipotek kaydı bulunmaktadır. (30.05.2014 tarih ve 1738 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 530.000,00 EUR bedel ile yıllık %16 (değişken) 2. derece F.B.K. (Fekki bildirilinceye kadar) süre ile müşterek ipotek kaydı bulunmaktadır. (30.05.2014 tarih ve 1749 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmelerine yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulleri Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:11



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No:	Dokant No:	Başvuru No:
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1908/1
Taşınmaz Kimlik No:	107997846	AT Yüzölçümü(m2):	308.71
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kırsal Adı:	Öğze Bahçe	Bağınmaz Bölüm Tırıt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blوک/Kat/Birlik/BBNo:	
City/Sayfa No:	12/1148	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364670	(SN:2032552) KATİMERÇİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	308.71	308.71	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN.31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ(İSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) V	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstelek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık %16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 1 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İyiciglsYo0 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Bu belge toplam 4 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 21-1-2021-11:33



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	1908/2
Taşınmaz Kimlik No:	107997847	AT Yüzölçümü(m2):	301.81
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kullanı Adı:	Güzelbahçe	Bağınmaz Bölüm Tarih Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blökl/Kat/Sıra/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	12/1149	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364673	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	301.81	301.81	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ(İSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) Y	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstelek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık %16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpotek Konulu Hisseli Bilgi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 2 Parşel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749		

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

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



Bu belge toplam 4 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 21-1-2021-11:14



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dokant No	Başvuru No
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parşel:	1908/3
Tapınmaz Kimlik No:	107997848	AT Yüzölçümü(m2)	310.38
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kırsal Adı:	Güzelbahçe	Bağınmaz Bölüm Tarih Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blük/Kat/Sıra/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	12/1150	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tapınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364681	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	310.38	310.38	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Teslisi	-

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih-Yer
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih-Yer	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ(İSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) Y	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstelek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık %16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 3 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0FE0c0JnVT kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:15



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	1908/12
Taşınmaz Kimlik No:	107997864	AT Yüzölçümü(m2):	313.69
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kullanı Adı:	Güzelbahçe	Bağınmaz Bölüm Tarih	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bağınmaz Bölüm Net	
Çift/Sayfa No:	12/1159	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blük/Kat/Satış/BBNo:	
		Arsa Payı/Payda:	
		Arsa Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
506364736	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	313.69	313.69	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ(İSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) V	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstelek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık %16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpotek Konulu Hisseli Bilgi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 12 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749		

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

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



4 / 4

Bu belge toplam 4 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 21-1-2021-11:16



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dokant No	Başvuru No
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parcel:	1908/13
Tapınmaz Kimlik No:	107997865	AT Yüzölçümü(m2):	306.07
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kırsal Adı:	Güzelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	12/1160	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tapınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364740	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	306.07	306.07	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstelek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ(İSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) Y	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müsteek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık %16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 13 Parşel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749		

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

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



4 / 4

Bu belge toplam 4 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 21-1-2021-11:17



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dokant No	Başvuru No
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parşel:	1908/14
Taşınmaz Kimlik No:	107997866	AT Yüzölçümü(m2):	331.36
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kullanımlı Adı:	Güzelbahçe	Bağınmaz Bölüm Tarih Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blökl/Kat/Sıra/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	12/1161	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364744	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	331.36	331.36	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Teslisi	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstelek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih-Yer
(SN.31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih-Yer	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 14 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ(İSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) Y	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müsteek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 14 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749		

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



4 / 4

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde son 3 yıla ait malik değişikliği bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresi genel olarak konut alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları TAKS:0,15, KAKS:0,30 2 kattır.

Güzelbahçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 28.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Yelki Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.06.2001

Lejandı: Konut Alanı

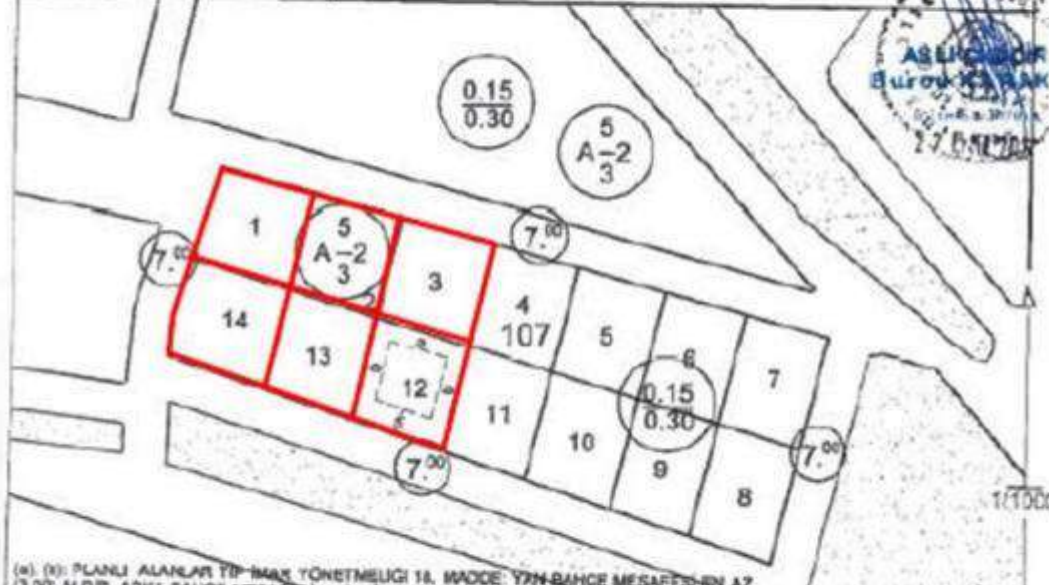
Yapılaşma koşulları;

- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam,
- Kat Sayısı: 2 Kat,
- TAKS: 0.15, KAKS: 0,30,
- Çekme Mesafesi: Ön bahçe: 5 m, yan bahçe: 3 m'dir.

İMAR DURUMU

T.C. İZMİR GÜZELBAHÇE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	Adı, Soyadı : KATMERCİLER ARAÇÖSTÜ EKİPMAN SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. Adresi : 10032 SOK. NO:10 A.D.S.B. ÇİĞLI/İZMİR Sayı : 847-596 12/01/2017 tarihli dilekçenize cevaptır.
--	--





(a) (b) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 18. MADDE: YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 M. DİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 18. İNÇİ MADDEDEKİ İSTİSNALAR HARIC EN AZ 3.00 M. DİR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ TABİ VEYA TEDVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI DA DAHİL 2 YERLEKAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN (2.50) M. ARTIRILIR.

Gün : 12/01/2017 İmar Durumu Belirten : **Süval BİGAN** Şehir Plancısı Çizen : **M. Çağ ÇAKAR** Şehir Plancısı

Mahallesi	MUSTAFA KEMAL PAŞA	İmar plan tasdik tarihi :	04.06.2001 / 2001-08
Sokağı		İnşaatın nizamı	AYRIK
Kadastralı	PAFTA ADA PARSEL KAPI NO	Yüksekliği	ASMA KATISI max. 8.50 m. ASMA KATLI max. 13.00 m.
İmar	18A-3A 107 12	Kat Adedi	2 (iki)
İfraz Şartları	Cephe Saha	Derinliği	ASMA KATISI max. 10.00 m. ASMA KATLI max. 9.00 m.
Ölçek	1 / 1000	Ön bahçe mesafesi	5.00 m.
Harç Mektubu	Tarih : 12/01/2017 No. : 10-221134	Arka bahçe mesafesi	min. 3.00 m. (a)
		Konşu mesafesi	min. 3.00 m. (b)
		Suçak parapet	--
		Çatı meyli	% 33

Özellikler

PARSEL İMAR PLANINDA A-2 İNŞAAT KÖNÜT ADASINA İSABET ETMEKTE OLUP PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, YELKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.



İmar ve Şehircilik Bakanlığı

İmar durumu mevzuata göre tanımlanmıştır. İmar durumu ile ilgili proje tanımlanabilir, inşaat yapılabılır.
İmar planlarında bir değişiklik varsa herhangi bir hak iddia edilemez.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik veya revize gerçekleşmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar 01/11/2019 Tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a Maddesi uygulaması gereğince yenilemenin tescili işlemi ile 107 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 no.lu parseller iken 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 no.lu parseller olarak tapuya kaydedilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesine göre;

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak; a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde, b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

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

Güzelbahçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yapı ruhsatı bulunmadığı tarafımıza belirtilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parsellerin üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaklardır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bulunmadığından dolayı taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar “Arsa” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlara yönelik herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2311 Sokak, 1908 ada 1, 2, 3, 12, 13 ve 14 no.lu parseller Güzelbahçe / İzmir

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi'nde konumludur.

Güzelbahçe ilçesine hem İzmir-Çeşme Otoyolu hem de İzmir-Çeşme Devlet Yolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. İlçe, konumu itibarıyla turistik açıdan da avantajlı durumdadır. İlçe içerisinde, hâlihazırda çok sayıda özel eğitim tesisi ile proje aşamasında olan tesisler de bulunmaktadır. Taşınmazlar, İzmir-Urla arasında, İzmir'e yaklaşık 28 km mesafede bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, İzmir-Seferihisar Karayolu'na paralel uzanan Ata Caddesi üzerinde konumlu olup cadde üzerinde birçok lüks konut sitesi bulunmaktadır. Cadde üzerinde kesintisiz ilerlenerek Güzelbahçe ilçe merkezine ulaşılabilir. Taşınmazın yakın çevresinde Özel Deniz Koleji, Özel Kent Koleji ve konut siteleri bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yelki Mahallesi	1,50 km
Güzelbahçe İlçe Merkezi	3,00 km
İzmir Kent Merkezi	28,00 km
Adnan Menderes Havalimanı	35,00 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1908 ada 1 no.lu parselde konumlu, 308,71 m² yüz ölçüme sahip, 1908 ada 2 no.lu parselde konumlu, 301,81 m² yüz ölçüme sahip, 1908 ada 3 no.lu parselde konumlu, 310,38 m² yüz ölçüme sahip, 1908 ada 12 no.lu parselde konumlu, 313,69 m² yüz ölçüme sahip, 1908 ada 13 no.lu parselde konumlu, 306,07 m² yüz ölçüme sahip ve 1908 ada 14 no.lu parselde konumlu, 331,36 m² yüz ölçüme sahip gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen formdadır. Taşınmazlar batı yönüne doğru eğim gösteren bir arazide konumlanmıştır. Söz konusu taşınmazların imar planlarında yer alan ulaşım altyapısı henüz inşa edilmemiş olup taşınmazlara ulaşım toprak yol üzerinde sağlanmaktadır. Taşınmazların çevresinde sınırlayıcı herhangi bir eleman bulunmamakta olup güney cephesinde yamaçtan gelen suların oluşturmuş olduğu 2 m genişliğinde su yatağı bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 ve 14 no.lu parseller köşe parsel olup tüm parsellerin imar yollarına cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar İzmir-Seferihisar Karayolu'na yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar net imar parselidir.
- Değerleme konusu taşınmazların konut alanı lejantına sahip olması tercih edirliliklerini artırmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlar eğimli topoğrafya üzerinde yer almaktadır.
- Bölgede kısmen altyapı eksikliği bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede birçok konut yatırım projesi bulunmakta olup bölge gelişim trendini sürdürmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır. Ayrıca bu yaklaşımlar uygulanarak kullanılan “Kalıntı Yöntemi” de bulunmakta olup açıklamasına aşağıda yer verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

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

Pazaryaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

Kalıntı Yöntemi

Geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değeri veya arazi değeri, tamamlanmış projeden türetilen gelir ve hasılatla veya katlanılacak tüm geliştirme maliyetleriyle ilgili varsayımlardaki veya projeksiyonlardaki değişikliklere karşı oldukça duyarlı olabilir. Bu durum, kullanılan yöntem veya yöntemlerden veya değerlendirme tarihiyle ilgili muhtelif girdilere yönelik özenli araştırmalardan bağımsızdır.

Kalıntı yöntemi, pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olarak uygulanmaktadır. Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanmaktadır.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizine Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak arsadan elde edilebilecek satış gelirine ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmazlardan 1908 ada 1 parsel için kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerlendirme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konutların ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazlara ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşai yapı bulunmadığından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

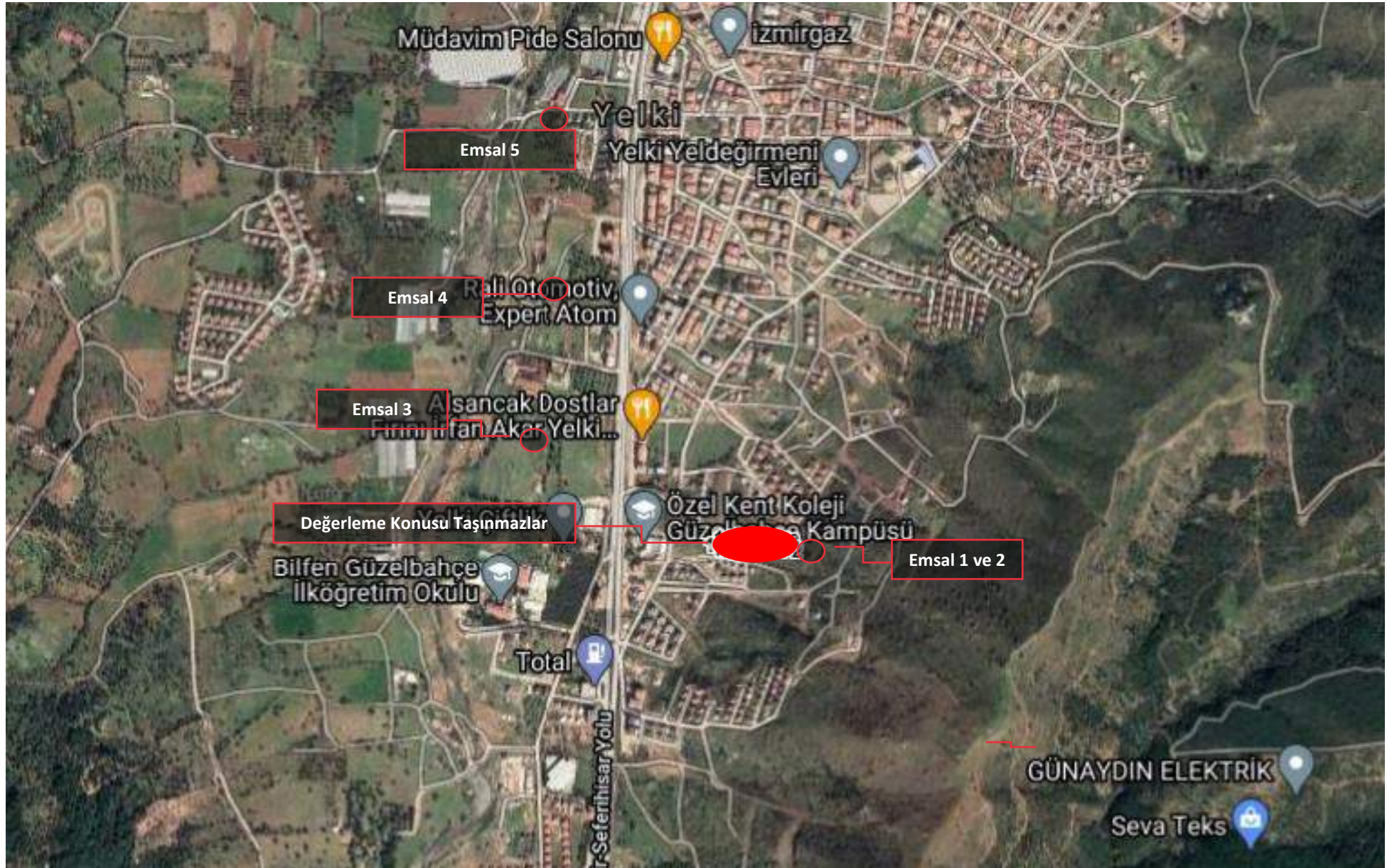
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	0 (544) 791 35 62 Townart Gayrimenkul	1908 Ada içinde konumlu	Konut	TAKS:0,15 KAKS:0,30	Satılık	306,00	750.000	2.450	* Yüz ölçümü benzerdir. *Benzer yapılaşma koşulu ile konut Alanı lejantında kalmaktadır.
2	0 (535) 309 05 44 Ges Gayrimenkul	1908 Ada 9 parsel	Konut	TAKS:0,15 KAKS:0,30	Satılık	308,00	750.000	2.435	* Yüz ölçümü benzerdir. *Benzer yapılaşma koşulu ile konut Alanı lejantında kalmaktadır.
3	0 (532) 320 23 76 Torunlar Gayrimenkul	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E=0.30	Satılık	1.900,00	4.500.000	1.900	* Yüz ölçümü daha büyüktür. *Benzer yapılaşma koşuluna sahiptir. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
4	0 (554) 386 50 95 Egamar Emlak	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E=0.30	Satılık	515,00	1.300.000	2.525	* Yüz ölçümü daha büyüktür. *Benzer yapılaşma koşuluna sahiptir. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
5	0 (505) 295 77 30 Alleadin Karaca	Taşınmazın bulunduğu bölgede 2139 ada 2 parsel	Konut	E=0.30	Satılık	550,00	1.300.000	2.725	* Yüz ölçümü daha büyüktür. *Daha düz arazide yer almaktadır. -Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
6	0 (532) 550 48 48 Erdal Bey	Taşınmazın bulunduğu bölgede 2139 ada 2 parsel	Konut	E=0.30	2 Ay Önce Satılmış	500,00	1.250.000	2.500	* Yüz ölçümü daha büyüktür. *Daha düz arazide yer almaktadır. *Konumu daha iyidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların bulunduğu bölgede son yıllarda yatırımların arttığı ancak mülk sahiplerinin satış işlemleri için piyasa koşullarında gerçekleşen alım satım bedellerine göre daha yüksek bedeller talep ettiği ve mülk sahiplerinin talep ettiği bedeller üzerinde pazarlık payı bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların, Güzelbahçe-Seferihisar yoluna mesafesi, yüz ölçümü, topoğrafik yapısı, imar durumu gibi etmenler dikkate alındığında ortalama 2.000 TL/m² ile 2.250 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satımının gerçekleşebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal Krokisi



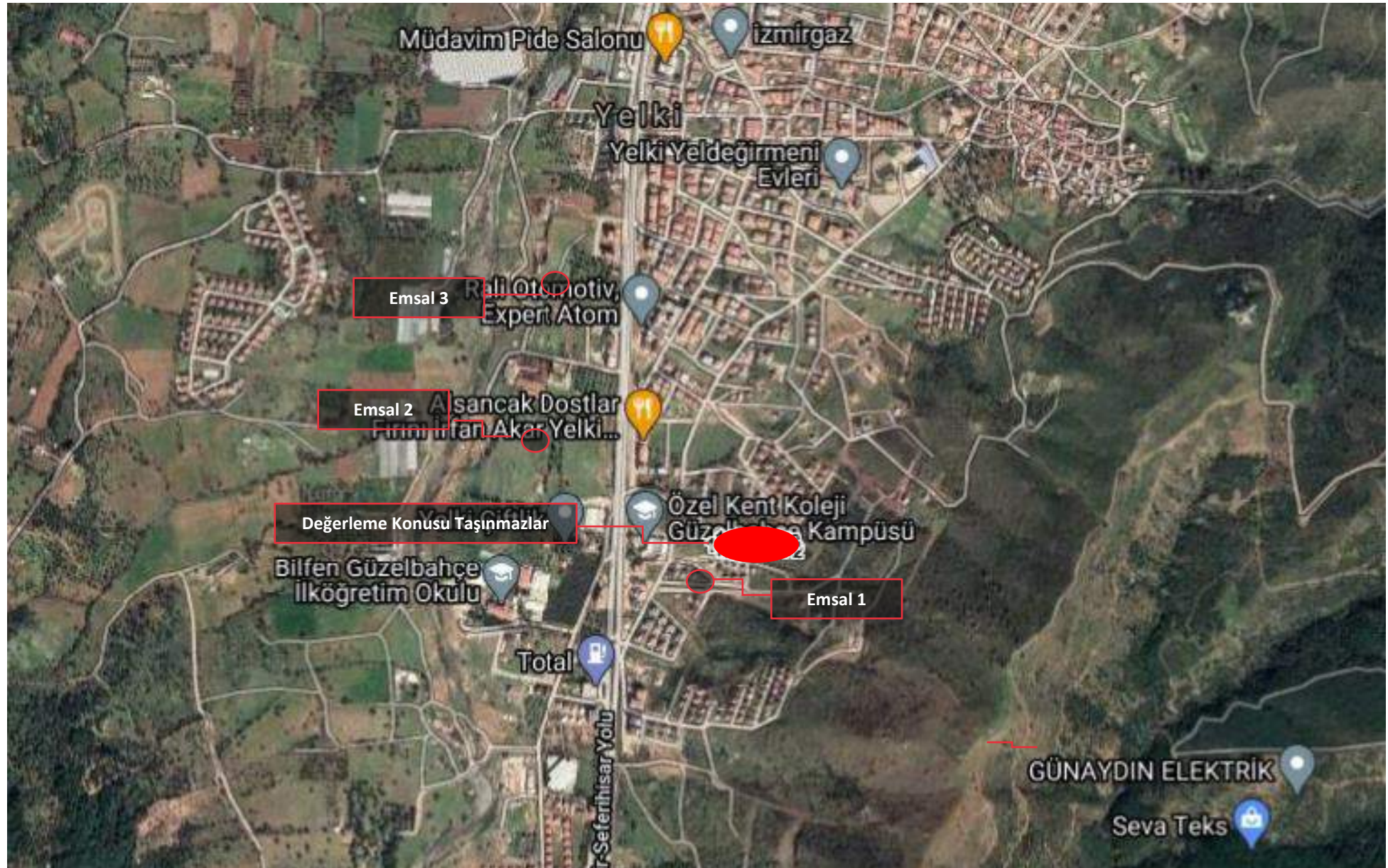
Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	0 (554) 735 41 35 Coldwll Banker Lego	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede	Konut	Satılık	190	1.775.000	9.342	*Taşınmaz üzerinde inşa edilecek bina ile benzer özellikler göstermektedir. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
2	0 (532) 695 04 66 Can Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede	Konut	Satılık	210	2.100.000	10.000	*Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın havuzu bulunmaktadır.
3	0 (505) 582 29 72 Yamaç Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede	Konut	Satılık	180	1.975.000	10.972	*Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın havuzu bulunmaktadır.
4	0 (542) 819 19 36 Buber Reality World	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede	Konut	Satılık	200	2.250.000	11.250	*Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın havuzu bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın konumu daha iyidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede son yıllarda yatırımların arttığı ancak mülk sahiplerinin satış işlemleri için piyasa koşullarında gerçekleşen alım satım bedellerine göre daha yüksek rakamlar talep ettiği ve mülk sahiplerinin talep ettiği bedeller üzerinde pazarlık payı bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların, Güzelbahçe-Seferihisar yoluna mesafesi ve parsellerin üzerinde inşa edilecek yapıların niteliği göz önünde bulundurulduğunda ortalama 8.000-9.000 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satıma konu olabileceği öğrenilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	2.450	2.435	1.900	2.525	2.725	2.500
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	15%	5%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.205	2.192	1.966	2.386	2.207	2.250

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	9.342	10.000	10.972	11.250
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	10%	10%	10%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		8.735	9.350	10.259	9.563

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1908 ada 1 parsel	308,71	2.200,00	680.000
1908 ada 2 parsel	301,81	2.100,00	635.000
1908 ada 3 parsel	310,38	2.100,00	650.000
1908 ada 12 parsel	313,69	2.100,00	660.000
1908 ada 13 parsel	306,07	2.100,00	645.000
1908 ada 14 parsel	331,36	2.200,00	730.000
TOPLAM DEĞERİ			4.000.000

Maliyet Yaklaşımı

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

TAŞINMAZ İNŞAAT ALANI HESABI		
Ada/Parsel No	Arsa Alanı	İnşaat Alanı KAKS (0,30)
1908 Ada 1 Parsel	308,71	120,40
TOPLAM İNŞAAT ALANI		120,40

TAŞINMAZ SATIŞ DEĞERİ				
Ada/Parsel No	Fonksiyonu	Toplam Kapalı Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1908 Ada 1 Parsel	Konut	120,40	9.500	1.143.771
TOPLAM DEĞER				1.143.771
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				1.140.000,00

TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim inşaat Değeri (TL/m ²)	Toplam İnşaat Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	Taşınmazın Birim Arsa Değeri (TL)
1908 Ada 1 Parsel	120,40	4.000,00	481.587,60	1.140.000	658.412	2.133
TOPLAM YAKLAŞIK TAŞINMAZ DEĞERİ(TL)						660.000
%25 Müteahhit karı birim inşaat maliyetine eklenmiştir.						

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar “Arsa” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 2 adet ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinden 5 yıl geçmesine rağmen taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.000.000
Kalıntı Yöntemi	660.000

*Kalıntı yöntemi 1908 ada 1 parsel için uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak arsadan elde edilebilecek satış gelirin ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı değerleme konusu taşınmazlardan 1908 ada 1 parsel için kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerleme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konutların ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazlara ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşai yapı bulunmadığından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan incemelerde, taşınmazların kalıntı yöntemine göre değerlendirilmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2020		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.000.000.-TL	Dörtmilyon.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.720.000.-TL	Dörtmilyonyediyüzymibin.-TL	

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

No	47340	Türkiye Cumhuriyeti				
İlçe	GAZİ PAZARIÇI	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
Kaymakam						
Köy	YELKİ ✓					
Sokak						
Mezba						
Sahibin Adı		Pasta No.	Araç No.	Parşel No.	Yüzölçümü	
					m ² m ² cm ²	
	20.000.00	20-1A-1A ✓	107	1	100.00 m ²	
Hizmet	ARSA ✓					
Satın	Planlıdır. Zemin İşleri No : 1005834					
Eski Evi	Ticaret İsmail KATMERCI - İBRAHİM Ögü adına kayıtlı her KATMERCIER ARAÇISTU EKUPMAN SANAYİ VE TİCARİET A.Ş. şahid Süleyman Özdemir <i>insandaki ipoteke 102.000 TL karşılığı</i> <i>pantolonlar</i> <i>4000 satıcı - satış numarası farklı.</i>					
Sahibi	KATMERCIER ARAÇISTU EKUPMAN SANAYİ VE TİCARİET A.Ş. ✓ Tam					
Geldik	Yerleşim No.	CRT No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Gittik
Çalışma	4854	14	2347		14.12.2001	Çalışma
Sahne No	Sahne Üstünde Yavuz Akın KUTUNCU Gıda ve Tıp Şişesi 				Sahne No	
Sıra No					Sıra No	
Tarih					Tarih	

No	İZMİR ✓	Türkiye Cumhuriyeti				
Bölge	GÜZELBAHCE ✓			mühterif		
Mahalle						
Köyü	YERLİ ✓					
Cadde						
Mevki						
Satış Bedeli	Parta No.	Akte No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
107.000.00	(7) 18A.3A ✓	107	2	m²	dmy	
Nispet	ARSA ✓					
Plan	PlanoDate:					
Sıra	Zemin Sıra No: 20105331					
Eski Emlak	Tutanağın İMAŞ KATMERÇİLER İBRAHİM ÖĞRÜ adıyla tapını olan KATMERÇİLER ARACIÖSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Çekirge ilemlidir. G. F. Finansbank A.Ş. 500.000 TL % 10 FAK 08.01.2009 45 Yev REKONSTRUKSİYON E: İpekdere hissi arazi taşınmazları ve 2319, 2317, 2318 ya da 2324, ve 2330 parselinde miktarlık					
Satış	KATMERÇİLER ARACIÖSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ✓ Tan					
Göklet	Yayınla No.	Dit No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Görüş
Cilt No.	4294 ✓	34 ✓	2318 ✓		28.12.2007 ✓	Cilt No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Bu belge, Türkiye Cumhuriyeti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır.

İl		İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		DÜZELBAHÇE					
Muhafesi							
Köyü		VELİ					
Çukaklı							
Mevki							
Sahib Bekül		Pafta No.		Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü	
402 006 00		179-18A-1A		107	11	ha	m ²
						114,00 m ²	
Fatura		ARSA					
Sıra		Flotodaklı					
Zamir Sistem No		20001011					
Edinme Şekli		TANIRI İBRAHİM KATMERÇİ - İBRAHİM Oğlu - adını taşıyan KATMERÇİLER ARAÇSİZ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına devir işlemidir. <i>Çarın daki ipotek 102 nolu tapu ile iptal edilmiştir.</i> <i>Değerlendirme</i> <i>bu da mülkiyetini gösterir.</i>					
Sahibi		KATMERÇİLER ARAÇSİZ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tan					
Güçtür		Yatırım No.	CH No.	Sıra No.	Tarih	Güçtür	
CH No.		4094	11	1112	21.12.2007	CH No.	
Sıra No.		 Tapu Sicil Mühürü Yatırım No: 4094 CH No: 11 Sıra No: 1112 Tarih: 21.12.2007				Sıra No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIHR.

Termin: 21-1-2021-11:11



Kayıtlı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dokort No	Başvuru No
022821004813	20230121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parset:	1908/1
Tapınmaz Kinetik No:	107997846	AT Yüzölçümü(m2):	308.71
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gözelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mihalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sıra/SBNo:	
Gitt/Sayfa No:	12/1148	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	Eİ Birlik No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364670	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇLİSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	308,71	308,71	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesdili	-

114

						01-11-2019	4092	
--	--	--	--	--	--	------------	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

214

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değiş- ken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 1 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 1 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Gözelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İyicigisYo0 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:33



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Mektuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
022821004813	20210121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1908/2
Taşınmaz Kimlik No:	107997847	AT Yüzölçümü(m2):	301.81
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gözelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sirisi/BBNo:	
City/Sayfa No:	12/1149	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Ana

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364673	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	301.81	301.81	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(döğüş ken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 2 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 2 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Gözelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749	-	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:14



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Mektuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
022821004813	20210121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1908/3
Taşınmaz Kimlik No:	107997848	AT Yüzölçümü(m2):	310.38
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gözelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sirisi/BBNo:	
City/Sayfa No:	12/1150	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Ana

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364681	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	310.38	310.38	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35 (değişken)	1/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Güzelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0FE0c0JnVT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:15



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Mektuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
022821004813	20210121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1908/12
Taşınmaz Kimlik No:	107997864	AT Yüzölçümü(m2):	313.69
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gözelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sirisi/BBNo:	
City/Sayfa No:	12/1159	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Ana

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364736	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	313.69	313.69	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteahhit Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(değişken)	1/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Güzelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteahhit Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749	-	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:16



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Mektuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
022821004813	20210121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1908/13
Taşınmaz Kimlik No:	107997865	AT Yüzölçümü(m2):	306.07
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gözelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sirisi/BBNo:	
City/Sayfa No:	12/1160	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Ana

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364740	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	306.07	306.07	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(döğüş ken)	1/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi	Tarih Yev
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 13 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Güzelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	-

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi	Tarih Yev
Güzelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 13 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Güzelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749	-	-

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-1-2021-11:17



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Mektuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
022821004813	20210121-1753-F00587	481

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1908/14
Taşınmaz Kimlik No:	107997866	AT Yüzölçümü(m2):	331.36
İl/İlçe:	İZMİR/GÜZELBAHÇE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gözelbahçe	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL PAŞA M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	12/1161	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Ana

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506364744	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	331.36	331.36	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolli	-

1 / 4

						01-11-2019 4092	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %35(döğüş ken)	1/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 14 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Gözelbahçe - 30-05-2014 09:57 - 1738	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müteakik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	530000.00 EUR	Yıllık%16 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Gözelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Gözelbahçe - MUSTAFA KEMAL PAŞA M - (Aktif) - 1908 Ada - 14 Parcel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	530000.00 EUR	Gözelbahçe - 30-05-2014 14:40 - 1749	-	

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

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



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu

İMAR DURUMU

T.C. İZMİR GÖZELBAHÇE BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Adı, Soyadı : KATMERCİLER ARAÇIŞTI EKİPMAN SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.
Adresi : 10032 SOK. NO:10 A.O.S.B. ÇİĞLI/İZMİR
Sayı : 847-596
Tarih : 12 / 01 / 2017 tarihli dilekçenize cevaptır.

ASLİ ÇİZİM
Büro: KAYAKIŞ
12.01.2017

0.15
0.30

5
A-2
3

1 3 4 5 6 7
14 13 12 11 10 9 8

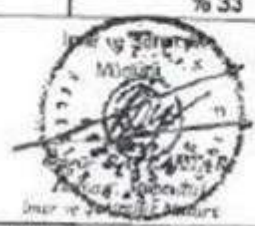
7.00 7.00 7.00 7.00 7.00 7.00 7.00

0.15
0.30

1/1000

(a) (b) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 14. MADDE YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ (3.00) M.DİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ İKİNCİ MADDEDEKİ İSTİSNALAR HARIC EN AZ (3.00) M.DİR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ TABİİ VEYA TEDVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODUR KATLARI DA DAHİL ZEMİNLEZİLA KATLI DİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN (0.50) M. ARTIRILIR.

Gün : 12 / 01 / 2017 İmar Durumu Belirten : Şevki BİGAZ
Şehir Plancısı Çizen : N. Çağ ÇAKAR
Şehir Plancısı

Nahiyesi	MUSTAFA KEMAL PAŞA				İmar plan tasdik tarihi : 04.06.2001 / 2001-08	
Sokak					İnşaatı nizamı AYRIK	
Kadastro	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO	Yüksekliği ASMA KATLI max. 8.55 m. ASMA KATLI min. 10.00 m.	
İmar	18A-3A	107	12		Kat Adedi 2 (iki)	
İfraz Şartları	Cephe				Derinliği ASMA KATLI max. 10.30 m. ASMA KATLI min. 9.00 m.	
	Saha				On bahçe mesafesi 5.00 m.	
Ölçek	1 / 1000				Arka bahçe mesafesi min. 3.00 m. (a)	
Harç Makbuzu	Tarih : 12/01/2017				Komşu mesafesi min. 3.00 m. (b)	
	No. : 10-221134				Saçak parapez --	
					Çati meyli % 33	
Düğünceler	PARSEL İMAR PLANINDA A-2 İNŞAAT KONUT ADASINA İSABET ETMEKTE OLUŞ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, YELKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.					

İmar durumu mevzuata göre tanımlanmıştır. İmar durumu ile ilgili proje tanımı edilebilir. İnşaat yapılmadan önce planlanırdaki değişiklikler b7 rak iddia edilmez.

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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