



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika

Çiğli / İzmir

2020REVC373 / Rapor Tarihi: 22.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

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

10032 Sok. No:10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İzmir/Çiğli

Sayın Gökmen ÖLÇER,

Talebiniz doğrultusunda Çiğli’de konumlu olan **“1 Adet Fabrika”**nın pazar değerine yönelik **2020REVC373** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 14.500,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan fabrikadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.620.000 TL	Yirmiikimilyonaltıyüzymibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.691.600 TL	Yirmialtılmilyonaltıyüzdoksanbirbinaltıyüz-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.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45
Ekler	48

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 taşınmaza 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 2127 ada 3 parsel, 10032 Sk, No:10 Çiğli/İZMİR	
TAPU KAYDI	İzmir ili, Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 2127 ada, 3 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	14.500 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	KAKS: 0,70 Hmaks: 45 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 1991-1995 yılları arasında
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	6.837 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50	
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.050 TL/m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	22.620.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	26.691.600.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme 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, 2020REVC373 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, , İzmir ili, Çiğli ilçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2127 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı 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 kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Muhammet SÖZEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

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, Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 2127 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 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 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	2017REVC218	Ecem BAŞTÜRK GÜR Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	14.775.000
Rapor 2	30.12.2016	2016REVC245	Bilge BELLER ÖZÇAM Bilge KALYONCU	12.810.000
Rapor 3	31.12.2015	2015REVC246	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda ULAŞIR AKSOY	11.871.000

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.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

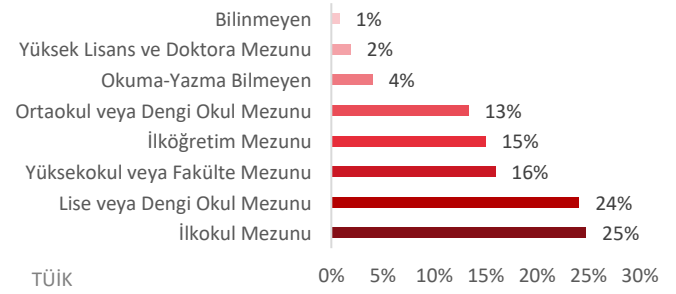
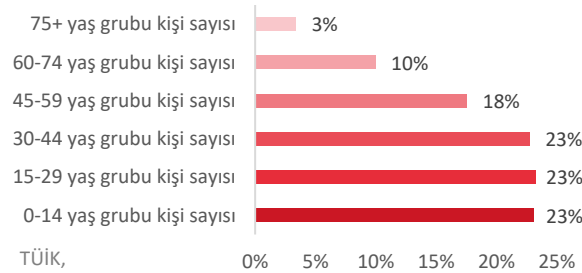
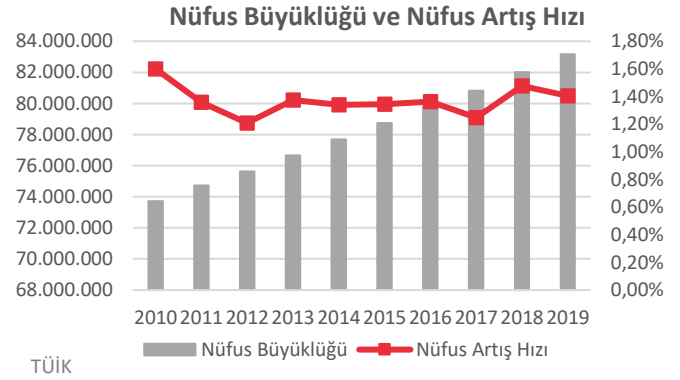
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

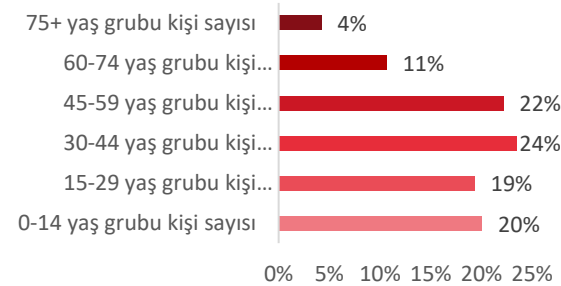
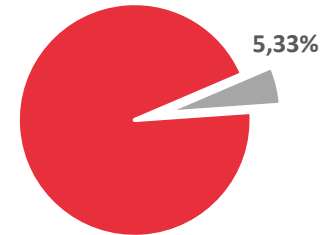
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 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

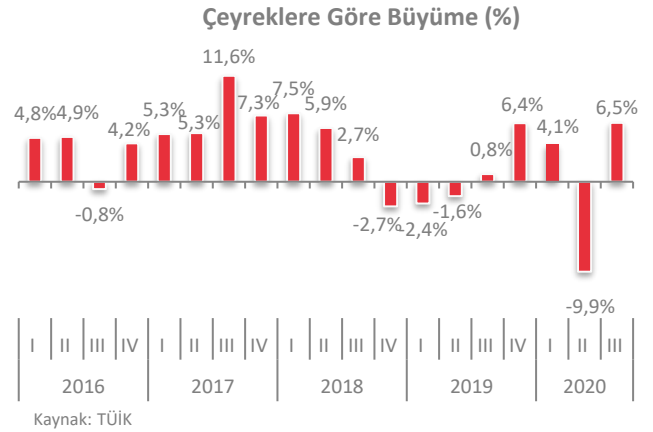
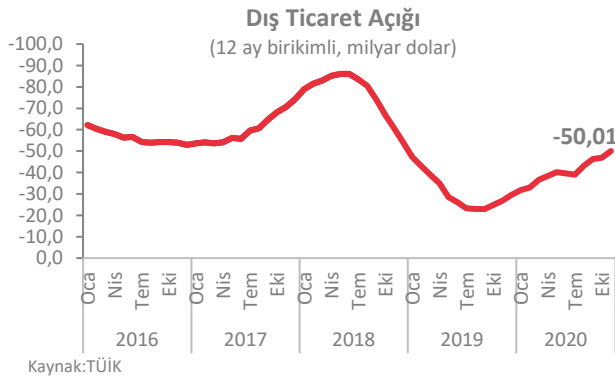
TÜİK

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.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalat artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Çiğli
Mahallesi	Büyük Çiğli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2127
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Tek Katlı Çelik ve Betonarme Fabrika Binası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	14.500,00 m ²
Malik / Hisse	Katmerciler Profil Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.01.2021 tarih, saat 16:14 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır. (bila tarih ve bila yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %6 akdi değişken faiz oranlı, FBK müddetli, 600.000,00-EUR tutarında ipotek bulunmaktadır. (27.10.2005 tarih ve 8825 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %16 değişken faiz oranlı, FBK müddetli, 2.000.000,00-EUR tutarında ipotek bulunmaktadır. (06.06.2008 tarih ve 6471 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %36 değişken faiz oranlı, FBK müddetli, 2.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (06.06.2008 tarih ve 6481 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 4. dereceden, %36 değişken faiz oranlı, FBK müddetli, 3.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.05.2009 tarih ve 4340 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 5. dereceden, %36 değişken faiz oranlı, FBK müddetli, 15.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (25.06.2014 tarih ve 7106 yevmiye no)

*Değerleme çalışması TAKBİS belgesinde belirtilen teferruat bilgileri değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-7-2021-16:14



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022521009122	20210113-1753-F01593	912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2127/3
Taşınmaz Kimlik No:	17246188	AT Yüzölçümü(m2):	14500.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇİĞLİ	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	ÇİĞLİ	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜK ÇİĞLİ M	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/6831	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ TEK KATLI ÇELİK VE BETONARME FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lenah	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

1 / 12

Beyan	İCRA SATIŞLARI DAHİL ÖÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE İZMİR ATATÜRK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ NDEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR 21/09/2005 T 7775 YEVİ Şablon: Diğer			Tarih- Yevmiye
-------	---	--	--	-------------------

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye
62851	SAÇ DİLME KESME BORU VE PROFİL ÇEKME TENİSİ KOMPLE	SAÇ DİLME KESME BORU VE PROFİL ÇEKME TENİSİ KOMPLE	1	100000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62852	EREL MAKİNA 400 TONLUK EKSANTRİK PRES	EREL MAKİNA 400 TONLUK EKSANTRİK PRES	1	16000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62853	DİRİNLER EKSANTRİK PRES 250 TONLUK	DİRİNLER EKSANTRİK PRES 250 TONLUK	1	17000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62854	SCHLATTER MARKA RADYATÖR İMALATI KOMPLE	SCHLATTER MARKA RADYATÖR İMALATI KOMPLE	1	250000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62855	GİTOTİNBOY 3825 (10 MM) BAYKAL	GİTOTİNBOY 3825 (10 MM) BAYKAL	1	6000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62856	APKONTBOY 3200 (10 MM) BAYKAL	APKONTBOY 3200 (10 MM) BAYKAL	2	12000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62857	APKONT BOY 3200 (16 MM) BAYKAL	APKONT BOY 3200 (16 MM) BAYKAL	1	9000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62858	APKONT BOY 6100 (300 TON BAYKAL)	APKONT BOY	1	15000000.00000 ETL	ÇİĞLİ - 07-04-2000

2 / 12

		6100 (300 TON BAYKAL)		00000 ETL	00:00 - 2459
62859	HİDROLİK PRES (250 TON)	HİDROLİK PRES (250 TON)	1	3000000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62860	HİDROLİK PRES (40 TON)	HİDROLİK PRES (40 TON)	1	300000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62861	HİDROLİK PRES (200 TON)	HİDROLİK PRES (200 TON)	1	2100000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62862	ÜNİVERSAL TORNA (2,5 METRE)	ÜNİVERSAL TORNA (2,5 METRE)	1	300000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62863	ÜNİVERSAL TORNA (2 METRE)	ÜNİVERSAL TORNA (2 METRE)	1	300000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62864	PLANYA (70 LİK)	PLANYA (70 LİK)	1	240000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62865	VARGEL (300 SANTİM)	VARGEL (300 SANTİM)	1	150000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62866	OTOMATİK SÖRMELİ ERİT TENTERE	OTOMATİK SÖRMELİ ERİT TENTERE	1	150000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62867	ŞERİT TENTERE	ŞERİT TENTERE	1	120000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62868	RADAYAL MATKAP	RADAYAL MATKAP	1	120000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62869	SÖTUNLU MATKAP	SÖTUNLU MATKAP	3	45000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62870	GEZER VİNC (ÇİFT HAREKETLİ ELEKTRİKLİ)	GEZER VİNC (ÇİFT HAREKETLİ ELEKTRİKLİ)	3	3000000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62871	OPTİK OKUYUCU DÖRT KOTALI OTOMATİK KESİM KOMPLE	OPTİK OKUYUCU DÖRT KOTALI	1	750000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459

3 / 12

		OTOMATİK KESİM KOMPLE			
62872	HORTUM SIKMA MAKİNESİ	HORTUM SIKMA MAKİNESİ	1	300000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62873	KOMPRESÖR	KOMPRESÖR	4	800000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62874	ON TONLUK KANTAR (5-10 TONLUK KANTAR)	ON TONLUK KANTAR (5-10 TONLUK KANTAR)	3	900000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62875	HONLAMA MAK	HONLAMA MAK	1	600000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62876	MUHTELİF KAYNAK MAK EL VE ELEKT ALETLER İLE APARAT US	MUHTELİF KAYNAK MAK EL VE ELEKT ALETLER İLE APARAT US	1	900000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62877	FABRİKA ELEKTRİK TESİSATI 2000-1000-500 KVA 3 ADET TRAFÖ VE PANOLARI	FABRİKA ELEKTRİK TESİSATI 2000-1000-500 KVA 3 ADET TRAFÖ VE PANOLARI	1	6000000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62878	LPG SİSTEMİ	LPG SİSTEMİ	1	750000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62879	BÜRO MAB VE DEMİRBAŞLARI ELK CİH KIRT Telf TESİSATI SNO CİNSİ	BÜRO MAB VE DEMİRBAŞLARI ELK CİH KIRT Telf TESİSATI SNO CİNSİ	1	500000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459
62880	KALIPÇI FREZE TEZGAHI TKF 260 1980 MODEL	KALIPÇI FREZE TEZGAHI TKF 260	1	550000.00000 ETL	Çiği - 07-04-2000 00:00 - 2459

4 / 12

		1980 MODEL			
62881	HAVA KOMPRESÖRÜ VİDALI TİP POWER KURUTUCU TANKLARI BORU VANA DONANIMLARI 1997 MODEL KOMPLE TESİS	HAVA KOMPRESÖRÜ VİDALI TİP POWER KURUTUCU TANKLARI BORU VANA DONANIMLARI 1997 MODEL KOMPLE TESİS	1	25000000,00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62882	SNO CİNSİ PANEL PAKETLEME MAKİNESİ YERLİ 1994	SNO CİNSİ PANEL PAKETLEME MAKİNESİ YERLİ 1994	1	200000000,0.00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62883	BUHAR KAZANI İİSY MARKA 1994 MODEL 575 000 K CAL/H LPG GAZ BRÜLÖRLÜ KOMPLE POMPA HİDRAFOR VE TESİSATLARI YAKIT TANKI SU YUMUŞATMA BORU DONANIMLARI ÜZERİNE KOMPLE	BUHAR KAZANI İİSY MARKA 1994 MODEL 575 000 K CAL/H LPG GAZ BRÜLÖRLÜ KOMPLE POMPA HİDRAFOR VE TESİSATLARI YAKIT TANKI SU YUMUŞATMA BORU DONANIMLARI ÜZERİNE KOMPLE	1	200000000,00.00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62884	YÜZEY HAZIRLAMA HATTI VE BOYAMA ASİTLEME BANYOLARI 9 ADET HAVA EMME FAN VE KANALLARI KURUTMA VE BOYA DOLDURMA KAZANI BUHAR SERPANTİNERİ	YÜZEY HAZIRLAMA HATTI VE BOYAMA ASİTLEME BANYOLARI 9	1	100000000,000.00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459

5 / 12

		ADET HAVA EMME FAN VE KANALLARI KURUTMA VE BOYA DOLDURMA KAZANI BUHAR SERPANTİNERİ			
62885	ELEKTROSTİK BOYAMA ÜNİTESİ LPG GAZ BRÜLÖRLÜ ISITMA SİSTEMLİ ROBOTLU BOYA ATMA TABANÇALARI KOVEÖRLÜ KOMPLE HAT İTHAL 1996 MODEL KOMPLE OMEGA	ELEKTROSTİK BOYAMA ÜNİTESİ LPG GAZ BRÜLÖRLÜ ISITMA SİSTEMLİ ROBOTLU BOYA ATMA TABANÇALARI KOVEÖRLÜ KOMPLE HAT İTHAL 1996 MODEL KOMPLE OMEGA	1	200000000,000.00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62886	YÜK ASANSÖRÜ 2 TONLUK 1998 MODEL	YÜK ASANSÖRÜ 2 TONLUK 1998 MODEL	1	300000000,0.00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62887	LİSTEDE ADI GEÇMEYEN İMALAT YARDIMCI MUHTELİF KAYNAK MAKİNALARI EL VE ELEKTRİK ALETLERİ TEST ALETLERİ DAİRE TESTERE İLE VB ÜZERİNE TOPLAM 3 ADET 5 TAKIM 8	LİSTEDE ADI GEÇMEYEN İMALAT YARDIMCI MUHTELİF KAYNAK MAKİNALARI EL VE ELEKTRİK ALETLERİ TEST ALETLERİ DAİRE TESTERE İLE VB ÜZERİNE TOPLAM 3 ADET 5 TAKIM 8	1	300000000,00.00000 ETL	Çığı - 07-04-2000 00:00 - 2459

6 / 12

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
40285959	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	-	1/1	14500.00	14500.00	Satış 28-12-1995 4315	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

7 / 12

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004085	Evet	600000.00 EUR	AKDİ DEĞ %	1/0	FBK	Çıgı - 27-10-2005 00:00 - 8825
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesdi Tarih - Yer	Terkin Sebebi Tarih Yer	
Çıgı - BÜYÜK ÇIĞLI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	600000.00 EUR	Çıgı - 27-10-2005 00:00 - 8825	-	

8 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2000000.00 EUR	%16 değişken	2/0	F.B.K.	Çıgılı - 06-06-2008 14:28 - 6471
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇIĞILI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	2000000.00 EUR	Çıgılı - 06-06-2008 14:38 - 6471	-	

9 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2000000.00 TL	% 36 değişken	3/0	F.B.K.	Çıgılı - 06-06-2008 15:59 - 6481
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇIĞILI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	2000000.00 TL	Çıgılı - 06-06-2008 15:59 - 6481	-	

10 / 12

İpotek

Alacaklı	Müsterak M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	3000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	4/0	F.B.K.	Çıgılı - 08-05-2009 15:25 - 4340
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇIĞLI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	3000000.00 TL	Çıgılı - 08-05-2009 15:25 - 4340	-	

11 / 12

İpotek

Alacaklı	Müsterak M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	15000000.00 TL	%36 değişken	5/0	F.B.K.	Çıgılı - 25-06-2014 14:42 - 7106
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇIĞLI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	15000000.00 TL	Çıgılı - 25-06-2014 14:42 - 7106	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **eİzuQX7s937** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12 / 12

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

Değerleme konusu taşınmaza yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmaz, İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde konumlu olup taşınmazın yakın çevresi sanayi alanı olarak planlanmıştır.

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 23.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere ve ekte yer alan 23.12.2020 tarihli onaylı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 25.05.2016

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- KAKS:0.70,
- H_{max}: 45 m,
- Çekme mesafeleri: Ön ve arka bahçe: 15 m, yan bahçe: 12 m dir.

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

İAOSB’de, 23.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.03.1991	-	1.314,00	Yeni Yapı	1.314 m ² kapalı alanlı fabrika binası
Onaylı Mimari Proje	13.01.1995	-	4.532,00	-	4.532 m ² kapalı alanlı fabrika binası
Yapı Ruhsatı	19.03.1991	137	4.093,00	Yeni Yapı	4.093 m ² kapalı alanlı fabrika binası
Yapı Ruhsatı	23.06.1992	137/19	58,00	Yeni Yapı	58 m ² kapalı alanlı trafo binası
Yapı Ruhsatı	13.05.1995	1/2702	3.617,00	Yeni Yapı	3.617 m ² kapalı alanlı fabrika binası
Yapı Ruhsatı	07.02.2005	60	3.617,00	Yenileme	3.617 m ² kapalı alanlı fabrika binası
Yapı Kullanma İzni	02.04.1993	1/2702	3.220,00	Yeni Yapı	3.220 m ² kapalı alanlı fabrika binası
Yapı Kullanma İzni	14.09.2007	102	3.617,00	Yenileme	3.617 m ² kapalı alanlı fabrika binası

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarihi öncesi inşa edilmiş olduğu için ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabii değildir.

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

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

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

Yapılan incelemelere göre söz konusu parselde ait 6.837 m² kapalı alan için yapı kullanma izin belgesi, toplam 7.768 m² kapalı alan için yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsatlı alanın yalnızca 6.837 m²’lik alanı için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup geri kalan yapılara ait 5 yıllık ruhsat süresi dolmuştur.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik 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 taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 10032 Sk, No:10 =/İZMİR

Taşınmaz, İzmir'in Çiğli ilçesinde yer almaktadır. Çiğli ilçesinin kuzeyinde Menemen ilçesi konumlu, batısında Sasalı Mahallesi ve doğusunda Bayraklı ilçesi konumludur.

Taşınmaz, İzmir ili Çiğli ilçesi sınırları içerisinde önemli bir sanayi merkezi olan İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 10032 Sokak üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın içerisinde yer aldığı Atatürk Organize Sanayi Bölgesi 1990 yılında kurulmuş olup 6.240.000 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu OSB Türkiye'nin en büyük ve en modern organize bölgelerinden birisi olup içerisinde birçok sektörden toplam 600 firma faaliyet göstermektedir.

Taşınmaz, Atatürk OSB'nin güney bölgesinden geçen Çevreyolu'na yaklaşık 2 km mesafede konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde ise Organize Sanayi Bölgesinde yer alan Sakıpağa, Çiğli Kipa AVM ve İzmir Katip Çelebi Üniversitesi yer almaktadır. Değerlemesi yapılan parsel, OSB' nin orta büyüklükteki parselleri arasında yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Alsancak Limanı	19 km
İzmir-Aydın Otoyolu	25 km
Adnan Menderes Havalimanı	35 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz İzmir ili, Çiğli ilçesi, Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde 14.500 m² yüz ölçümüne sahip 2127 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan araç üzeri ekipman üretim tesisidir. Değerleme konusu taşınmazın, batısında bulunan 10032 Sokak'a yaklaşık 100 m, kuzeyinde bulunan 2 no.lu parselde yaklaşık 145 m, doğusunda bulunan 2159 no.lu adaya yaklaşık 100 m, güneyinde bulunan 4 no.lu parselde yaklaşık 145 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2 bölümden oluşan fabrika binası, 2 adet idari bina ve sundurmalar bulunmaktadır. Değerleme konusu parselin doğu ve güney cephelerinde kapalı sundurmalar, kuzey cephesinde açık sundurmalar, trafo binası, soyunma odaları, dinlenme alanı ve WC alanları, 10032 Sokak'a bakan cephesinde idari binalar, güvenlik kulübesi, trafo binası ve ambar bulunmaktadır.

Fabrika binaları bitişik nizamda ve betonarme prefabrik tarzda inşa edilmişlerdir. Çatı sistemi çelik panel ile kaplanmıştır. İki fabrika binası da tek kattan oluşmakta olup tüm sundurmalar çelik konstrüksiyondur. Fabrika binasının ilk bölümü 1991 yılında inşa edilmiş olup ilave kısım 1995 yılında inşa edilmeye başlanmıştır. ir.

Değerleme konusu taşınmazın, 10032 Sokak'a bakan cephesinde eski ve yeni olmak üzere, zemin+iki normal kattan oluşan iki adet idari bina bulunmaktadır.

Yeni idari binanın zemin katı açık otopark ve resepsiyon bölümünden oluşmaktadır. Zemin katta sadece 53 m² (Resepsiyon) kapalı kullanım alanı bulunmakta olup kalan kısım açık otopark işlevindedir.

Yeni idari binanın 1. ve 2. normal katları 662 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 1. normal kat alanında dış ticaret, planlama ve satın alma, toplantı ve genel müdür odasının bulunduğu bölümler yer almakta olup 2. normal kat alanında finansman, mali işler koordinatörlüğü, muhasebe, toplantı odası, muhasebe müdürü, yönetim kurulu üyesi, genel müdür, çay ocağı, arşiv, WC ve mutfak birimleri bulunmaktadır. Yeni idari bina, mahalinde yapılan ölçümlere göre toplam 715 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

Yeni idari binanın bitişğinde ve doğusunda kalan fabrika bölümü yapı kullanma izin belgesine ve mevcut durumda yapılan ölçümlere göre 3.220 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrika binası içerisinde, zemin+ bir normal katlı, betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olan ve mevcutta yapılan ölçümlere göre toplam 392 m² kapalı kullanım alanına sahip yapı bulunmaktadır. Yapının zemin katında, yemekhane kısmı bulunmakta olup, 1. normal katında ofisler bulunmaktadır ve yeni idari binaya geçiş vardır. Fabrika içerisindeki bu yapının zemin katına ait tadilatlı proje bulunmakta olup, 1. Normal katının ruhsata tabi olmadığı belirlenmiştir. Söz konusu yapılar mevcut durumda toplamda 3.416 m² alana sahip olup 3.220 m²'si yasal durumdadır.

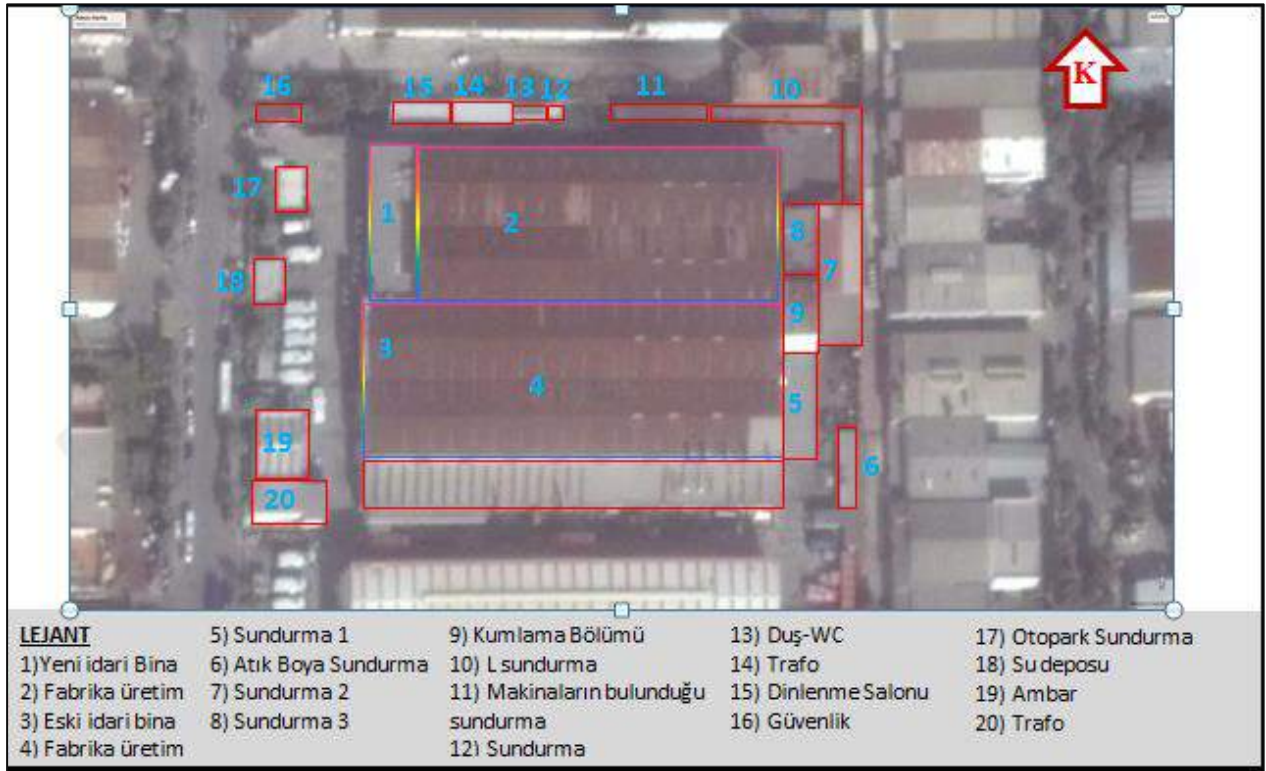
1995 yılında inşa edilmiş olan ilave fabrika binası onaylı mimari projesine göre brüt 3.407 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahalinde yapılan ölçümlerde taşınmazın güney cephesinde yaklaşık 950 m² büyüme yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmaz içerisinde, taban alanı 210 m² olan ve zemin+ iki normal kattan oluşan eski idari bina bulunmaktadır. Binanın yaklaşık 420 m² 'lik kapalı kullanım alanına sahip olan iki normal katının ruhsatı olmadığı belirlenmiştir. Eski idari bina içerisinde zemin katta revir, 1. normal katında ihracat, insan kaynakları, elektrik, satış, bay/bayan WC ve mutfak bölümleri bulunmakta olup, 2. normal katında ise, proje, bilgi işlem, bay/bayan WC bulunmaktadır. Eski ve yeni idari binaların girişleri farklı olmakta olup 1. normal kattan geçiş bulunmaktadır. İdari bina ve fabrika binası mevcut durumda toplam 4.987 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, 58 m², 120 m² kapalı kullanım alanına sahip iki adet trafo ve 150 m² kapalı kullanım alanına sahip çelik malzemeden üretilmiş ambar bulunmaktadır. Taşınmaza ait mimari proje ve ruhsat bulunmadığından yasal değer takdiri yapılmamıştır.

Konu taşınmaz üzerinde toplam mevcut durumda 9.446 m² (3.220 m² lik fabrika binası içerisinde inşa edilen ilave 196 m² kapalı alana sahip kat dahil edilmiştir.) kapalı kullanım alanı bulunmaktadır. Bu alanların 7.610 m² kapalı kullanım alanına sahip olan kısmına yönelik ruhsat bulunmakta olup toplam 6.837 m²'lik alanın yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınan alanlar haricindeki yapıların ruhsat süresi dolduğundan dolayı yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin batı ve 1032. Sokak cephesinde bulunan ambara bitişik konumda 120 m² kapalı kullanım alanına sahip trafo, parselin güneydoğu cephesinde 30 m² kapalı kullanım alanına sahip kompresör odası, ilave kısmın doğu cephesinde fabrika binasına bitişik vaziyette bulunan 240 m² kullanım alanına sahip sundurma, söz konusu parselin doğu cephesinde 68 m² alana sahip atık boya sundurması, ilave kısmın doğu cephesinde ve 2 bölümün tam arasında (Kumlama bölümü) bitişik vaziyette bulunan 300 m² alana sahip sundurma, 186 m² alana sahip sundurma, parselin doğusunda 107 m² alana sahip kumlama bölümü (Ek) , kuzeydoğu yönünde, parseli L şeklinde saran 184 m² alana sahip sundurma, parselin kuzeyinde makinaların bulunduğu 88 m² alanlı sundurma , 21 m² kapalı kullanım alanına sahip duş ve WC bölümü, 25 m² kapalı kullanım alanına sahip soyunma odası, 58 m² kullanım alanına sahip trafo binası, 29 m² alana sahip sundurma, 25 m² kapalı kullanım alanına sahip güvenlik binası, LPG tank alanı ,23 m² kapalı kullanım alanına sahip su deposu, 40 m² kullanım alanlı otopark sundurması bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yaklaşık 4.300 m² betonarme saha , 360 m² yeşil alan, 25 m² betonarme güvenlik kulubesi, parselin etrafını saran tel çit, 1 adet WC ve LPG tankı sundurması gibi eklentiler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.



Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
İdari Bina (Yeni)	-	715,00
İdari Bina (Eski)	210,00	630,00
Fabrika	3.220,00	3.416,00
İlave Fabrika	3.407,00	4.357,00
Trafo	-	178,00
Ambar	-	150
Toplam	6.837	9.446,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İdari Bina

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 Kat (Zemin+1 ve 2. normal Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	715 m ² (Mevcut Durum)
Yaşı	29
Dış Cephe	Sandviç panel + Siva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark

Eski İdari Bina

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 Kat (Zemin+1 ve 2. normal Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	630 m ² (Mevcut Durum) 210 m ² (Yasal Durum)
Yaşı	29
Dış Cephe	Siva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

Fabrika Binası (Fabrika binası ve ilave fabrika binası)

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Kat (Zemin Kat; Trapez altı 10.50m.)
Bina Toplam İnşaat Alanı	7.773 m ² (Mevcut Durum), 6.627 m ² (Yasal Durum)
Yaşı	25
Dış Cephe	Siva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil

Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

Trafo Binası

İnşaat Tarzı	Prefabrik
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Kat (Zemin Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	178 m ² (Mevcut Durum) 58 m ² (Yasal Durum)
Yaşı	28
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

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

Kullanım Amacı	İdari Bina (Yeni)
Alanı	715 m ² (Yasal Durum)
Zemin	Mermer (Giriş Holü Ve Kat Merdivenleri), Seramik (Wc), Ofisler (Laminant parke), yönetim birimleri (Halıfleks)
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya, cam panel

Kullanım Amacı	İdari Bina (Eski)
Alanı	630 m ² (Mevcut Durum) 210 m ² (Yasal Durum)
Zemin	Seramik (Giriş Holü Ve Kat Merdivenleri), Seramik (Wc), Ofisler (Laminant parke), yönetim birimleri (Halıfleks)
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	-

Kullanım Amacı	Fabrika Binası (Fabrika binası ve ilave fabrika binası)
Alanı	7.773 m ² (Mevcut Durum), 6.627 m ² (Yasal Durum)
Zemin	Epoksi, Şap beton
Duvar	Sandviç Panel
Tavan	Sandviç Panel

Kullanım Amacı	Trafo Binası
Alanı	236 m ² Mevcut Durum
Zemin	-
Duvar	-
Tavan	-

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Fabrika tesisinde toplam 6.837 m² alana ait iskan belgesi bulunmaktayken mevcut durumda toplam 9.446 m² kapalı alan bulunmaktadır. Ruhsatı bulunan ancak iskanı bulunmayan kısımların ruhsat süresi dolduğundan ilgili kısımlar değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İAOSB sanayi alanı kullanımı açısından tercih edilen, altyapısı tamamlanmış bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde faal fabrika bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsel Çevreyolu'na oldukça yakın konumda olup ulaşılabilirlik seviyesi oldukça yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar yaklaşık 25-29 yaşındadır.
- Konu taşınmazın takyidat kayıtlarında, icra satışları dahil OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir beyan kaydı bulunmaktadır.
- Tesiste yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar bulunmaktadır.
- Tesiste yasal evraklarına aykırı büyüme alanları bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Atatürk OSB, İzmir Çevre Yolu'na komşu olup bu durum bölgenin tercih edilirliliğini artırmaktadır.
- İAOSB'de boş arsa stokunun bulunmaması bölgedeki tesislerin satılabilirliğini artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- İAOSB içinde, değerlendirme konusu taşınmaza yönelik alternatif olabilecek birçok gayrimenkul bulunmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Turyap Organize 0507 588 14 42	Çiğli Taşınmazın 2,2 km kuzeyinde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılmış (1,5 yıl önce)	10.000	11.000.000	1.100	*Emsal taşınmazın 3 tarafında imar yolu bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin orta büyüklükteki parsellerindendir.
2	Atatürk Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	Taşınmazın 1,2 km kuzey doğusunda konumlu	Sanayi	E=0.70	Satılmış (2 yıl önce)	6.000	4.850.000	808	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin küçük büyüklükteki parsellerindendir.
3	Atatürk Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	Taşınmazların 1,3 km kuzey doğusunda konumlu	Sanayi	E=0.70	Satılmış (1,5 yıl önce)	7.000	5.670.000	810	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin küçük büyüklükteki parsellerindendir.
4	Turyap Organize 0507 588 14 42	Çiğli Taşınmazın 2,2 km kuzeyinde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	20.000	20.000.000	1.000	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz İAOSB'nin büyük parsellerindendir. *Emsal taşınmazın icradan satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlendirme:

- İAOSB Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre, yukarıda yer alan emsal tablolarında 4 Temmuz 2017 tarihinden açık arttırmaya konu olan parsellerin muhammen bedel olarak 740 TL belirlendiği ancak açık arttırmada söz konusu taşınmazın ortalama metrekare birim bedellerinin 800- 810 TL seviyelerinde satıldığı belirtilmiştir. İAOSB İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde boş parsel bulunmadığından dolayı 2020 tahsis bedeli kararlaştırılmadığı öğrenilmiş olup 2021 Mart ayında yapılacak genel kurulda tahsis bedelinin belirleneceği öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın arsa birim satış değerinin emsal araştırmaları sonucunda parsellerin cephelerine, parsellerin yüz ölçümlerine, konumlarına göre değişebileceği tespit edilmiştir. Yapılan emsal araştırmaları, satılmış/satılık emsallerin irdelenmesi neticesine göre taşınmazın arsa satış birim fiyatının fiyatının 1.000-1.100 TL / m² aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Turyap Çiğli Organize 0507 588 14 42	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralık	1.750	25.000	14,28	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz tek kattır. *Emsal taşınmaz 5-10 yaşındadır.
2	Sahibinden 0532 552 12 55	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış (3 ay önce)	2.500	50.000	20	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz tek kattır. *Emsal taşınmaz 10-15 yaşındadır. *Emsal taşınmazın bakım ihtiyacı bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz konum açısından avantajlıdır.
3	Pazar Verisi	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış (2 ay önce)	8.000	105.000	13,1	*Emsal taşınmaz zemin ve asma kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz 15-20 yaşındadır.
4	Pazar Verisi	Çiğli İAOSB'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış (3 ay önce)	1.000	15.000	15	*Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Emsal taşınmaz tek katlıdır. *Emsal taşınmaz 15-20 yaşındadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve Çiğli İAOSB'sinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 11-13 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa Satış)



Emsal Krokisi (Fabrika Kira)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.100	808	810	1.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	25%	25%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.150	960	962	1.100

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - FABRİKA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	14	20	13	15
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	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%	-10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-25%	0%	-25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		11	13	13	11

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2127 ada 3 parsel	14.500,00	1.050	15.225.000
TOPLAM DEĞERİ			15.225.000

Maliyet Yaklaşımı

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

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Genel Veri	Ege Bölgesi	Fabrika	2020	-	2.500,00 TL/m ²
2	78 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.299,71 TL/m ²
3	78 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.064,71 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2127 ada 3 parsel	14.500,00	1.050	15.225.000
TOPLAM DEĞERİ			15.225.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina (Eski)	210	1400	31%	202.860
Fabrika Binası	6.627	1250	25%	6.212.813
TOPLAM DEĞERİ				6.415.673

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonlu	4.300	90	387.000
Tel Çit	500	70	35.000
Dinlenme alanı	60	650	39.000
Sundurma	240	350	84.000
Kompresör	30	350	10.500
Atık Boya sundurma	68	350	23.800

Sundurma (Arka)	300	350	105.000
Sundurma (Arka2)	186	350	65.100
Kumlama	107	600	64.200
L Sundurma	184	325	59.800
Makina sundurma	88	325	28.600
Duş+WC	21	525	11.025
Sundurma(Ara)	29	325	9.425
Güvenlik	25	500	12.500
OP(sundurma)	40	325	13.000
Su Deposu	23	500	11.500
Yeşil Alan	360	60	21.600
TOPLAM DEĞERİ			981.050

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	15.225.000 TL
Bina Değeri	6.415.673 TL
Harici Müteferrik İşler	981.050 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	22.620.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Çiğli İAOSB içinde 10.000 m² fabrikanın 15.000.000 TL bedelle 2 ay önce satıldığı öğrenilmiş olup mülkün mevcutta 65.000 TL/ay kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 65.000 \text{ TL} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,052$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 11-13 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
2127/3	Fabrika	6.837,00	11,5	78.625,50	5,50%	17.155.000
						17.155.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre söz konusu parsel için 6.837 m² kapalı alan için yapı kullanma izin belgesi, toplam 7.768 m² kapalı alan için yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsatlı alanın yalnızca 6.837 m²'lik alanı için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup geri kalan yapılara ait 5 yıllık ruhsat süresi dolmuştur.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır. Konu taşınmazın üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 5 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi 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 taşınmaz arsa ya da arazi niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	22.620.000
Gelir Yaklaşımı	17.155.000*

*Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı için maliyet yaklaşımı ile gelir yaklaşımı arasında fark oluşmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti

verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması ve bölgede benzer nitelikteki taşınmazlara yönelik alım satım piyasasının oluşmaması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak değer takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.620.000 TL	Yirmiikimilyonaltıyüzirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.691.600 TL	Yirmialtılmilyonaltıyüzdoksanbirbinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İl		Türkiye Cumhuriyeti			
İlçe				Fotoğraf	
Mahalle		TAPU SENEDİ			
Köy					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli		Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
6.00			2127	3	ha m² dm²
BİRİNCİ DEĞERLENDİRME VE BEYAN NAMEDEN ALINMIŞTIR.					
Niteliği					
Sınırı	Zemin Sistem No : 17246188				
Edinme Sebebi	Diğer Cihaz Değişiklikleri İçerir.				
Sahibi	KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tarih:				
Geldisi	Yatırma No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi
Cilt No.	6317	55	6811		0306/2008
Sahife No.					Cilt No.
Sıra No.					Sahife No.
Tarih					Sıra No.
					Tarih

Ek 2: Takyidat Belgesi

BÜ BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 13-1-2021-16:14

weblopu
Akademi Kurumları

Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022521009122	20210113-1753-F01593	912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parşel:	2127/3
Taşınmaz Kimlik No:	17246188	AT Yüzölçümü(m2):	14500.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇİÇLİ	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	ÇİÇLİ	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜK ÇİÇLİ M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Elok/Kat/Giriş/BBNö:	
Çift/Sayfa No:	55/6031	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	BAHÇELİ TEK KATLI ÇELİK VE BETONARME FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lenkar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 12

Beyan	İCRA SATIŞLARI DAHİL ÖÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVİRİNDE İZMİR ATATÜRK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ NDEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR 21/09/2005 T 7775 YEV(Şablon: Diğer)			Tarih Yevmiye
-------	--	--	--	---------------

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
62851	SAÇ DİLME KESME BORU VE PROFİL ÇEKME TENİSİ KOMPLE	SAÇ DİLME KESME BORU VE PROFİL ÇEKME TENİSİ KOMPLE	1	10000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62852	EREİ MAKİNA 400 TONLUK EKSANTRİK PRES	EREİ MAKİNA 400 TONLUK EKSANTRİK PRES	1	16000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62853	DİRİNLER EKSANTRİK PRES 250 TONLUK	DİRİNLER EKSANTRİK PRES 250 TONLUK	1	17000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62854	SCHLATTER MARKA RADAYATÖR İMALATI KOMPLE	SCHLATTER MARKA RADAYATÖR İMALATI KOMPLE	1	25000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62855	GİTOTİNBÖY 3825 (10 MM) BAYKAL	GİTOTİNBÖY 3825 (10 MM) BAYKAL	1	6000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62856	APKONTBÖY 3200 (10 MM) BAYKAL	APKONTBÖY 3200 (10 MM) BAYKAL	2	12000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62857	APKONT BÖY 3200 (16 MM) BAYKAL	APKONT BÖY 3200 (16 MM) BAYKAL	1	9000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459
62858	APKONT BÖY 6100 (300 TON BAYKAL)	APKONT BÖY	1	15000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 2459

2 / 12

		5100 (300 TON BAYKAL)		00000 ETL	00:00 - 24:59
62859	HİDROLİK PRES (250 TON)	HİDROLİK PRES (250 TON)	1	3000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62860	HİDROLİK PRES (40 TON)	HİDROLİK PRES (40 TON)	1	3000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62861	HİDROLİK PRES (200 TON)	HİDROLİK PRES (200 TON)	1	2100000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62862	ÜNİVERSAL TORNA (2,5 METRE)	ÜNİVERSAL TORNA (2,5 METRE)	1	300000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62863	ÜNİVERSAL TORNA (2 METRE)	ÜNİVERSAL TORNA (2 METRE)	1	300000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62864	PLANYA (70 LİK)	PLANYA (70 LİK)	1	240000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62865	VARGEL (300 SANTİM)	VARGEL (300 SANTİM)	1	150000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62866	OTOMATİK SÖRMELİ ERİT TENTERE	OTOMATİK SÖRMELİ ERİT TENTERE	1	150000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62867	ŞERİT TENTERE	ŞERİT TENTERE	1	120000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62868	RADAYAL MATKAP	RADAYAL MATKAP	1	120000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62869	SÖTUNLU MATKAP	SÖTUNLU MATKAP	3	45000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62870	GEZER VİNC (ÇİFT HAREKETLİ ELEKTRİKLİ)	GEZER VİNC (ÇİFT HAREKETLİ ELEKTRİKLİ)	3	3000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62871	OPTİK OKUYUCU DÖRT KOTALI OTOMATİK KESİM KOMPLE	OPTİK OKUYUCU DÖRT KOTALI	1	750000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59

3 / 12

		OTOMATİK KESİM KOMPLE			
62872	HORTUM SIKMA MAKİNESİ	HORTUM SIKMA MAKİNESİ	1	300000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62873	KOMPRESÖR	KOMPRESÖR	4	800000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62874	ON TONLUK KANTAR (5-10 TONLUK KANTAR)	ON TONLUK KANTAR (5-10 TONLUK KANTAR)	3	900000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62875	HONLAMA MAK	HONLAMA MAK	1	600000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62876	MUHTELİF KAYNAK MAK EL VE ELEKT ALETLER İLE APARAT US	MUHTELİF KAYNAK MAK EL VE ELEKT ALETLER İLE APARAT US	1	900000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62877	FABRİKA ELEKTRİK TESİSATI 2000-1000-500 KVA 3 ADET TRAFÖ VE PANOLARI	FABRİKA ELEKTRİK TESİSATI 2000-1000-500 KVA 3 ADET TRAFÖ VE PANOLARI	1	6000000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62878	LPG SİSTEMİ	LPG SİSTEMİ	1	750000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62879	BÜRO MAB VE DEMİRBAŞLARI ELK CİH KIRT TELF TESİSATI SNO CİNSİ	BÜRO MAB VE DEMİRBAŞLARI ELK CİH KIRT TELF TESİSATI SNO CİNSİ	1	500000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59
62880	KALIPÇI FREZE TEZGAHI TKF 260 1980 MODEL	KALIPÇI FREZE TEZGAHI TKF 260	1	550000.00000 ETL	Çiğli - 07-04-2000 00:00 - 24:59

4 / 12

62881	HAVA KOMPRESÖRÜ VİDALI TİP POWER KURUTUCU TANKLARI BORU VANA DONANIMLARI 1997 MODEL KOMPLE TESİS	1990 MODEL HAVA KOMPRESÖRÜ VİDALI TİP POWER KURUTUCU TANKLARI BORU VANA DONANIMLARI 1997 MODEL KOMPLE TESİS	1	25000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62882	SNO CİNSİ PANEL PAKETLEME MAKİNESİ YERLİ 1994	SNO CİNSİ PANEL PAKETLEME MAKİNESİ YERLİ 1994	1	200000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62883	BUHAR KAZANI İSY MARKA 1994 MODEL 575 000 K CAL/H LPG GAZ BÜROLÖRLÜ KOMPLE POMPA HİDRAFOR VE TESİSATLARI YAKIT TANKI SU YUMUŞATMA BORU DONANIMLARI ÜZERİNE KOMPLE	BUHAR KAZANI İSY MARKA 1994 MODEL 575 000 K CAL/H LPG GAZ BÜROLÖRLÜ KOMPLE POMPA HİDRAFOR VE TESİSATLARI YAKIT TANKI SU YUMUŞATMA BORU DONANIMLARI ÜZERİNE KOMPLE	1	200000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62884	YÜZEY HAZIRLAMA HATTI VE BOYAMA ASİTLEME BANYOLARI 9 ADET HAVA EMME FAN VE KANALLARI KURUTMA VE BOYA DOLDURMA KAZANI BUHAR SERPANTİNERİ	YÜZEY HAZIRLAMA HATTI VE BOYAMA ASİTLEME BANYOLARI 9	1	100000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459

5 / 12

		ADET HAVA EMME FAN VE KANALLARI KURUTMA VE BOYA DOLDURMA KAZANI BUHAR SERPANTİNERİ			
62885	ELEKTROSTİK BOYAMA ÜNİTESİ LPG GAZ BRÜLÖRLÜ ISITMA SİSTEMLİ ROBOTLU BOYA ATMA TABANCA LARI KOVEÖRLÜ KOMPLE HAT İTHAL 1996 MODEL KOMPLE OMEGA	ELEKTROSTİK BOYAMA ÜNİTESİ LPG GAZ BRÜLÖRLÜ ISITMA SİSTEMLİ ROBOTLU BOYA ATMA TABANCA LARI KOVEÖRLÜ KOMPLE HAT İTHAL 1996 MODEL KOMPLE OMEGA	1	200000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62886	YÜK ASANSÖRÜ 2 TONLUK 1998 MODEL	YÜK ASANSÖRÜ 2 TONLUK 1998 MODEL	1	300000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459
62887	LİSTEDE ADI GEÇMEYEN İMALAT YARDIMCI MUHTELİF KAYNAK MAKİNALARI EL VE ELEKTRİK ALETLERİ TEST ALETLERİ DAİRE TESTERE İLE VB ÜZERİNE TOPLAM 3 ADET 5 TAKIM 8	LİSTEDE ADI GEÇMEYEN İMALAT YARDIMCI MUHTELİF KAYNAK MAKİNALARI EL VE ELEKTRİK ALETLERİ TEST ALETLERİ DAİRE TESTERE İLE VB ÜZERİNE TOPLAM 3 ADET 5 TAKIM 8	1	300000000,00000 ETL	Çıgı - 07-04-2000 00:00 - 2459

6 / 12

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimise	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimise
40285959	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	-	1/1	14500.00	14500.00	Satış 28-12-1995 4315	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

7 / 12

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	600000.00 EUR	AKDİ DEĞ %0	1/0	FBK	Çiğli - 27-10-2005 00:00 - 8825
İpoteklin Konukluğu Hissesi Bilgisi						
Tağınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Terkin Sebebi Tarih Yer	
Çiğli - BÜYÜK ÇİĞLİ M - (Akıf) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	600000.00 EUR	Çiğli - 27-10-2005 00:00 - 8825	-	

8 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2000000.00 EUR	%16 değişken	2/0	F.B.K.	Çıgılı - 06-06-2008 14:38 - 6471
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇİĞİLİ M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	2000000.00 EUR	Çıgılı - 06-06-2008 14:38 - 6471		

9 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2000000.00 TL	% 36 değişken	3/0	F.B.K.	Çıgılı - 06-06-2008 15:59 - 6481
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Çıgılı - BÜYÜK ÇİĞİLİ M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	2000000.00 TL	Çıgılı - 06-06-2008 15:59 - 6481		

10 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	3000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	4/0	F.B.K.	Çıgı - 08-05-2009 15:25 - 4340
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çıgı - BÜYÜK ÇIĞI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	3000000.00 TL	Çıgı - 08-05-2009 15:25 - 4340	-	

11 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	15000000.00 TL	%36 değişken	5/0	F.B.K.	Çıgı - 25-06-2014 14:42 - 7106
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çıgı - BÜYÜK ÇIĞI M - (Aktif) - 2127 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5005204) KATMERCİLER PROFİL SANAYİ VE TİCARET AŞ V	15000000.00 TL	Çıgı - 25-06-2014 14:42 - 7106	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eİzUX7s937 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12 / 12

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi
İmar ve İnşaat İşleri
Müdürlüğü
Sayı: 192
Tarih: 13 Ekim 2017

Adres: KATMERCİLER PROFİL
SAN. VE TİC. A.Ş.

"İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesine isabet etmektedir"
"İmar hakkı talebi icazet etmektedir"

10032 SOKAK

KAĞS(Emsal) : 0.70

Tarih: 13/10/2017 İmar durumunu belirten: Çizen:

İçerik	Çiğ	İnş. nizamı ve nispeti	AYRIK
Mahalle	İAOSB	Kat adedi	KAĞS a GÖRE
Sokak		Bina yüksekliği	H max : 45.00 mt
Kadastro	Parsel no	Bina derinliği	KROKİYE GÖRE
Ölçüsü	L 18 a 01 b 2 a	Ön bahçe mesafesi	15.00 mt
Tarihi	2127	Komşu mesafeleri	min 10.00 mt
	3	Arka bahçe mesafesi	min 15.00 mt
		Saçak-parapet	

Yukarıdaki İmar Durumu özel mevzuatı belirlenen bölge için geçerlidir.
Bu belge imar durumunu belirler. Doğru ve yanlış kullanımları ile ilgili sorumluluk kullanıcıya aittir.

28 Eylül 2017
Değişiklik: 1
ASL GİRİŞİMLİ
İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İAOSB
M. TAYYİK BAYRAM
İAOSB İmar ve İnşaat Müdürlüğü
3 Aralık 2017
İAOSB İmar ve İnşaat Müdürlüğü

Ek 4: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TDRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart gereği kabul vepten itibaren ruhsata esas teşkil eder.

1. Ruhsatın Adı: ÇİFT BÖLÜMLÜ	2. Ruhsat Tarihi: 13.1.1995	3. Ruhsat Numarası: 12702
4. Ruhsatın Verdiği Mülk: Tekir İnşaat (İkinci)	5. Mülk: Beylikdüzü	6. Parşöle: 10
7. Ada No: 2127	8. Parsel No: 3	
9. İnşaat Durumu Tarihi: 0-9-1990	10. İnşaat Durumu Numarası: 438	11. İnşaat Tipi: Doğal
12. İnşaat Tipi: Konut	13. Tapu Teslim Belgesi Yürürlük Tarihi: 08.01.1995	14. Tapu Teslim Belgesi Numarası: 31-8-1987
15. Tapu Teslim Belgesi Yürürlük Tarihi: 08.01.1995	16. Tapu Teslim Belgesi Numarası: 31-8-1987	17. Tapu Teslim Belgesi Yürürlük Tarihi: 08.01.1995
18. Tapu Teslim Belgesi Numarası: 31-8-1987	19. Tapu Teslim Belgesi Yürürlük Tarihi: 08.01.1995	20. Tapu Teslim Belgesi Numarası: 31-8-1987
21. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	22. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	23. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
24. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	25. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	26. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
27. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	28. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	29. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
30. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	31. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	32. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
33. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	34. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	35. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
36. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	37. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	38. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
39. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	40. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	41. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
42. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	43. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	44. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
45. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	46. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	47. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
48. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	49. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	50. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
51. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	52. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	53. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
54. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	55. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	56. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
57. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	58. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	59. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
60. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	61. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	62. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
63. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	64. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	65. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
66. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	67. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	68. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
69. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	70. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	71. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
72. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	73. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	74. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
75. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	76. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	77. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
78. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	79. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	80. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
81. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	82. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	83. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
84. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	85. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	86. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
87. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	88. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	89. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
90. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	91. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	92. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
93. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	94. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	95. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
96. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	97. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	98. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa
99. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	100. Adı Soyadı / Ünvanı: Yıldırım Paşa Paşa	

1994 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 24'üncü maddelerine göre işlenmiş arsanın ruhsatı olup, yapının Fennî Şartı ile ilgili olarak, işlenmiş arsanın da imza alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmektedir.

13 Ocak 1995

61. Olanakların Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Yıldırım Paşa Paşa**

62. Kararı Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Yıldırım Paşa Paşa**

63. Olanakların Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Yıldırım Paşa Paşa**

[illegible]

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Adres Bilgisi: Objektin Adı/No: ...					2. Başvuru Bilgisi: Başvuru Tarihi: 14.05.2021, Başvuru No: 192				
3. Objektin Adı/No: ...					4. Objektin Adı/No: ...				
5. Objektin Adı/No: ...					6. Objektin Adı/No: ...				
7. Objektin Adı/No: ...					8. Objektin Adı/No: ...				
9. Objektin Adı/No: ...					10. Objektin Adı/No: ...				
11. Objektin Adı/No: ...					12. Objektin Adı/No: ...				
13. Objektin Adı/No: ...					14. Objektin Adı/No: ...				
15. Objektin Adı/No: ...					16. Objektin Adı/No: ...				
17. Objektin Adı/No: ...					18. Objektin Adı/No: ...				
19. Objektin Adı/No: ...					20. Objektin Adı/No: ...				
21. Objektin Adı/No: ...					22. Objektin Adı/No: ...				
23. Objektin Adı/No: ...					24. Objektin Adı/No: ...				
25. Objektin Adı/No: ...					26. Objektin Adı/No: ...				
27. Objektin Adı/No: ...					28. Objektin Adı/No: ...				
29. Objektin Adı/No: ...					30. Objektin Adı/No: ...				
31. Objektin Adı/No: ...					32. Objektin Adı/No: ...				
33. Objektin Adı/No: ...					34. Objektin Adı/No: ...				
35. Objektin Adı/No: ...					36. Objektin Adı/No: ...				
37. Objektin Adı/No: ...					38. Objektin Adı/No: ...				
39. Objektin Adı/No: ...					40. Objektin Adı/No: ...				
41. Objektin Adı/No: ...					42. Objektin Adı/No: ...				
43. Objektin Adı/No: ...					44. Objektin Adı/No: ...				
45. Objektin Adı/No: ...					46. Objektin Adı/No: ...				
47. Objektin Adı/No: ...					48. Objektin Adı/No: ...				
49. Objektin Adı/No: ...					50. Objektin Adı/No: ...				
51. Objektin Adı/No: ...					52. Objektin Adı/No: ...				
53. Objektin Adı/No: ...					54. Objektin Adı/No: ...				
55. Objektin Adı/No: ...					56. Objektin Adı/No: ...				
57. Objektin Adı/No: ...					58. Objektin Adı/No: ...				
59. Objektin Adı/No: ...					60. Objektin Adı/No: ...				
61. Objektin Adı/No: ...					62. Objektin Adı/No: ...				
63. Objektin Adı/No: ...					64. Objektin Adı/No: ...				
65. Objektin Adı/No: ...					66. Objektin Adı/No: ...				
67. Objektin Adı/No: ...					68. Objektin Adı/No: ...				
69. Objektin Adı/No: ...					70. Objektin Adı/No: ...				
71. Objektin Adı/No: ...					72. Objektin Adı/No: ...				
73. Objektin Adı/No: ...					74. Objektin Adı/No: ...				
75. Objektin Adı/No: ...					76. Objektin Adı/No: ...				
77. Objektin Adı/No: ...					78. Objektin Adı/No: ...				
79. Objektin Adı/No: ...					80. Objektin Adı/No: ...				
81. Objektin Adı/No: ...					82. Objektin Adı/No: ...				
83. Objektin Adı/No: ...					84. Objektin Adı/No: ...				
85. Objektin Adı/No: ...					86. Objektin Adı/No: ...				
87. Objektin Adı/No: ...					88. Objektin Adı/No: ...				
89. Objektin Adı/No: ...					90. Objektin Adı/No: ...				
91. Objektin Adı/No: ...					92. Objektin Adı/No: ...				
93. Objektin Adı/No: ...					94. Objektin Adı/No: ...				
95. Objektin Adı/No: ...					96. Objektin Adı/No: ...				
97. Objektin Adı/No: ...					98. Objektin Adı/No: ...				
99. Objektin Adı/No: ...					100. Objektin Adı/No: ...				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Çizim No: 2	Sahife No: 13	Dosya No: 6																																																																																																															
T.C. İZMİR İLİ KARSİYAKA İlçe İÇİŞİ Belediye Yapının yeri (Adresi): 20017 Katta (10) Fabrika Binası nolu daire-dükkan Kat'larında				Yapının sahibi: KATILIMCI																																																																																																																	
Semt: ORGANKİZE GÖBÜ Mahalle: ORGANKİZE Sokak: 10032 Bina No: 10 Pasaj No: 10 Ada No: 2137 Parsel No: 3 İmar durumu No:				Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: KATILIMCI Resmî daire veya kuruluş ise ismi: İZMİR SANAYİ Yapı kooperatifi ise unvanı: VE TİCARİT A.Ş. Diğer şirket veya kurum ise unvanı: Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi:																																																																																																																	
Bölüm : I - Yapı kullanma izin Belgesinin kapsamı 1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☐ 2. İlave yapı için verilmiştir ☐ 3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☒				Bölüm : II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su 1. Esas ruhsatnamenin: 25-3-1991 a) Tarihi: 25-3-1991 b) Çizim No: 6 c) Sahife No: 13 d) Dosya No: 6 2. Varsa ek ruhsatnamenin: Tarih: Çizim No: Sahife No: Dosya No:																																																																																																																	
Bölüm : III - Kullanma amacı ve yüzölçümü <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüzölçümü (m²)</th> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüzölçümü (m²)</th> <th>KOD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. Ev</td><td></td><td>8. Sinema-tiyatro</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2. Apartman</td><td></td><td>9. Otal-motel</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3. Dükkan-mağaza (tapanı)</td><td></td><td>10. Lokanta-Gazino</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4. Pasaj (içindeki dükkan sayıları)</td><td></td><td>11. Fabrika</td><td>3220</td><td></td></tr> <tr><td>5. İşhanı büro (içindeki işyeri sayıları)</td><td></td><td>12. Atölye</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6. Depo-ardiye</td><td></td><td>13. İmalathane</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7. Baraj hangar (6 ve 7nci maddelerde yazılı ticari yapıların alt olanları, Sinal yapıları (Fabrika atölye, imalathane gibi) alt olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)</td><td></td><td>14. Hastahane</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>15. Okul</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>16. Otopark</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>17. Resmî daire (İom)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>18. Kapıcı dairesi</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>19. Kalorifer-Ana</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Yeni</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>TOPLAM</td><td>3220</td><td></td></tr> </tbody> </table>				Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD	1. Ev		8. Sinema-tiyatro			2. Apartman		9. Otal-motel			3. Dükkan-mağaza (tapanı)		10. Lokanta-Gazino			4. Pasaj (içindeki dükkan sayıları)		11. Fabrika	3220		5. İşhanı büro (içindeki işyeri sayıları)		12. Atölye			6. Depo-ardiye		13. İmalathane			7. Baraj hangar (6 ve 7nci maddelerde yazılı ticari yapıların alt olanları, Sinal yapıları (Fabrika atölye, imalathane gibi) alt olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14. Hastahane					15. Okul					16. Otopark					17. Resmî daire (İom)					18. Kapıcı dairesi					19. Kalorifer-Ana					Yeni					TOPLAM	3220		Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi 1. İskelet ☒ b) Yığma ☐ İskeletin cinsi: 1. Çelik ☐ Yığmanın cinsi: 1. Braket ☐ 2. Betonarme ☒ 2. Tuğla ☐ 3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐ İskeletin dolgu maddesi cinsi: 1. Seç. çelik levha ☐ 4. Kerpiç ☐ 2. Beton blok ☐ 5. Diğer ☐ 3. Braket ☐ 5. Diğer ☐ 4. Tuğla ☒ NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan karışımındaki içine (x) koyunuz. 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 6. Taş ☐ 7. Kerpiç ☐ 7. Kerpiç ☐ 8. Diğer ☐ (*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.																																						
Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD																																																																																																																	
1. Ev		8. Sinema-tiyatro																																																																																																																			
2. Apartman		9. Otal-motel																																																																																																																			
3. Dükkan-mağaza (tapanı)		10. Lokanta-Gazino																																																																																																																			
4. Pasaj (içindeki dükkan sayıları)		11. Fabrika	3220																																																																																																																		
5. İşhanı büro (içindeki işyeri sayıları)		12. Atölye																																																																																																																			
6. Depo-ardiye		13. İmalathane																																																																																																																			
7. Baraj hangar (6 ve 7nci maddelerde yazılı ticari yapıların alt olanları, Sinal yapıları (Fabrika atölye, imalathane gibi) alt olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14. Hastahane																																																																																																																			
		15. Okul																																																																																																																			
		16. Otopark																																																																																																																			
		17. Resmî daire (İom)																																																																																																																			
		18. Kapıcı dairesi																																																																																																																			
		19. Kalorifer-Ana																																																																																																																			
		Yeni																																																																																																																			
		TOPLAM	3220																																																																																																																		
NOT: 1)Birden fazla kullanma amacı için (Ap. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız. 2)Yüzölçümleri tam sayı olarak yazınız, kısımları göstermeyiniz.				Bölüm : V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği a- Yapının kat sayısı: Toplam kat sayısı: 1 Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 1 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: - b- Yapının yüksekliği (metre): 17.2																																																																																																																	
Bölüm : VI - Yapının inşaatına başlandığı tarih: 25-3-1991 Yapının inşaatının bittiği tarih: 2-4-1993				Bölüm : VII - Yapının maliyeti ve yapıldığı gidi Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): 7.666.804.000 1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır ☐ 2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır ☐ 3. Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır ☐																																																																																																																	
a) Bina ile ilgili özellikler <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>KOD</th> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>KOD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Elektrik</td><td>2</td><td></td><td></td><td>Kalorifer</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Havagazı</td><td>2</td><td></td><td></td><td>Sıcak su</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Şehir suyu</td><td>2</td><td></td><td></td><td>Kanalizasyon</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>İçeride</td><td>☒</td><td></td><td></td><td>Fosseptik</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Akıluda</td><td>☒</td><td></td><td></td><td>Asansör</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Dışarda</td><td>☐</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD	Elektrik	2			Kalorifer	2			Havagazı	2			Sıcak su	2			Şehir suyu	2			Kanalizasyon	2			İçeride	☒			Fosseptik	2			Akıluda	☒			Asansör	2			Dışarda	☐							b) Daire ile ilgili özellikler <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Oda sayıları</th> <th>Sayı</th> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>KOD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7. Oda</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Toplam</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Oda sayıları	Sayı	Özellikler	Var	Yok	KOD	1. Oda						2. Oda						3. Oda						4. Oda						5. Oda						6. Oda						7. Oda						Toplam					
Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD																																																																																																														
Elektrik	2			Kalorifer	2																																																																																																																
Havagazı	2			Sıcak su	2																																																																																																																
Şehir suyu	2			Kanalizasyon	2																																																																																																																
İçeride	☒			Fosseptik	2																																																																																																																
Akıluda	☒			Asansör	2																																																																																																																
Dışarda	☐																																																																																																																				
Oda sayıları	Sayı	Özellikler	Var	Yok	KOD																																																																																																																
1. Oda																																																																																																																					
2. Oda																																																																																																																					
3. Oda																																																																																																																					
4. Oda																																																																																																																					
5. Oda																																																																																																																					
6. Oda																																																																																																																					
7. Oda																																																																																																																					
Toplam																																																																																																																					
25-3-1991 Tarih: 6 Çizim: 1 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının müayenesinde tasdik edilmiştir ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince İZMİR İLİ KARSİYAKA İlçe İÇİŞİ Belediye (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verildi. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Kamul Gözetim Kurumu (Bu nüsha Mali Sahiplere verilecektir.) YAPI MAHALLEN TETKİK EDİLDİ YAPI TERSİSYENİ																																																																																																																					

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: 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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-201		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 8: 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 : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan