



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

Gayrimenkul

1 Adet Natamam Fabrika

Değerleme

Bozüyük / Bilecik

Raporu

2024REV459 / 10.06.2024



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

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bilecik'te konumlu olan "**1 Adet Fabrika**"nın pazar değerine yönelik **2024REV459** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 54.467,72 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde mevcut durumda inşaatı devam eden ve onaylı mimari projesine göre 29.835,45 m² brüt kapalı alandan oluşması planlanan fabrika binasıdır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	275.715.000.-TL	İkiyüzyetmişbeşmilyonyediyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	330.858.000.-TL	Üçyüzotuzmilyonsekiyüzellisekizbin.-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 04.06.2024 tarih, 1444 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden,
Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.03.2024 tarihli değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Poyra Mahallesi Bozüyük OSB 14. Cadde No:12 Bozüyük/Bilecik		
TAPU KAYDI	Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Poyra Mahallesi, Arapdamı Mevki, 122 ada, 9 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	54.467,72 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	KAKS: 0,70	Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2023 (Yapı ruhsatı tarihi) Tamamlanma Oranı: ~%64 (A Blok) ~%85 (B Blok) ~%31 (D Blok)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 45 araç	Asansör Kapasitesi: 2 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika (İnşaat halinde)	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	29.835,45 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	29.574,45 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	23.509,45 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	10.06.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	275.715.000.-TL
TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	330.858.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.06.2024 tarihinde, 2024REV459 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Poyra Mahallesi, 122 ada, 9 no.lu parsel üzerinde konumlanan gayrimenkulün 31.03.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.06.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1444 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1444 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Poyra Mahallesi, 122 ada, 9 no.lu parsel üzerinde konumlanan gayrimenkulün 31.03.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Hazırlanan değerlendirme raporunda, müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin 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	31.12.2023	2024REV24	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	199.245.000
Rapor 2	31.10.2023	2023A719	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	134.900.000

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

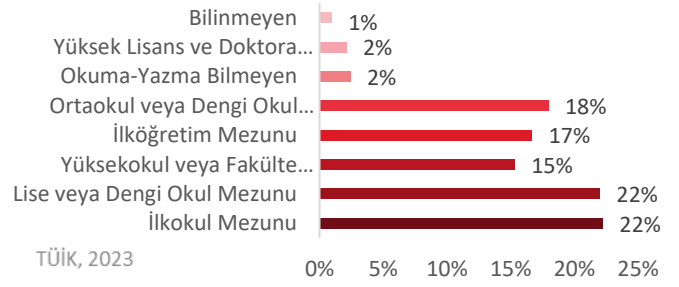
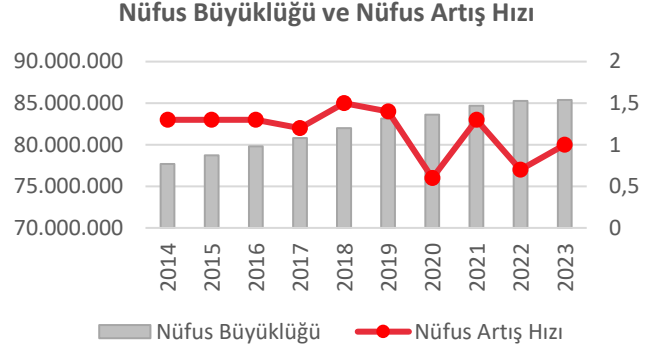
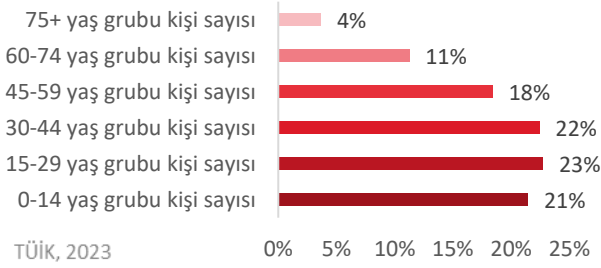
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

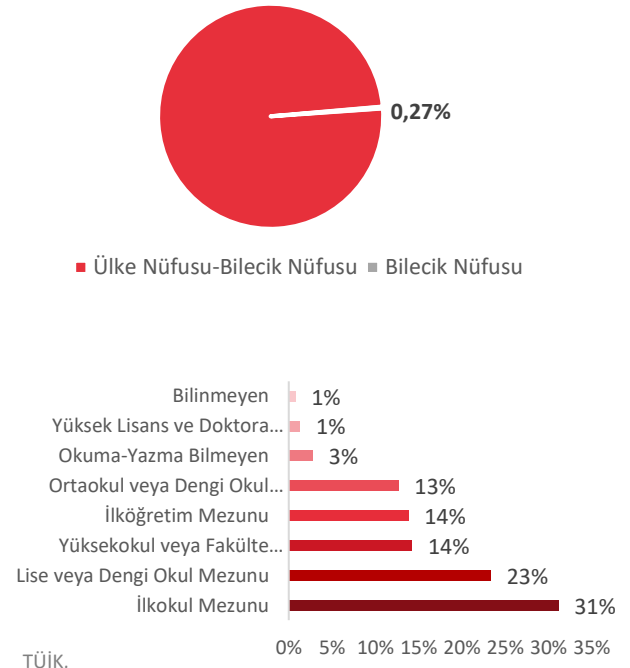
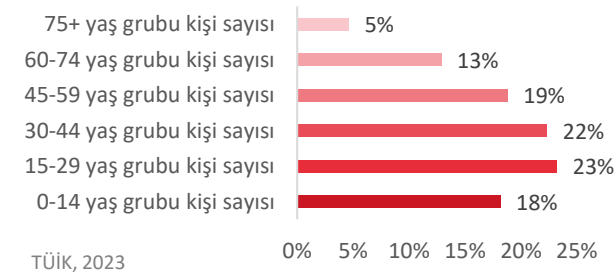
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



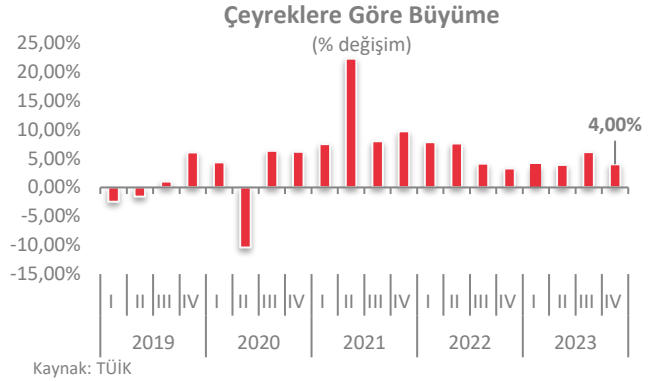
Bilecik

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %0,27’sinin ikamet ettiği Bilecik’in nüfusu 228.058 kişidir. Bilecik nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,27 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,90 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Bilecik ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

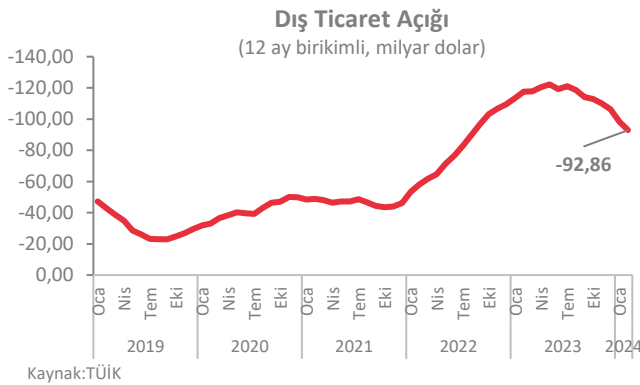
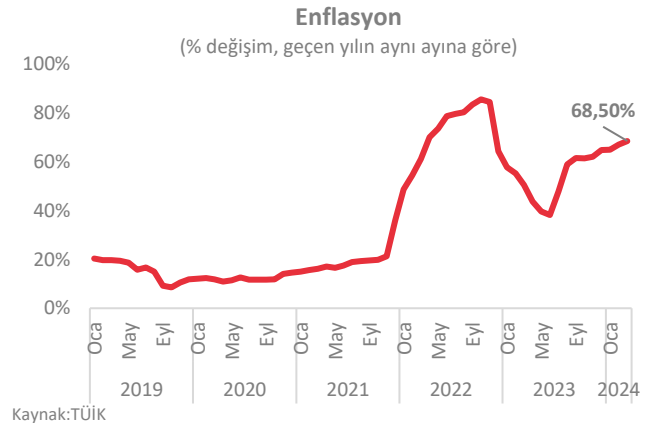


2.2 Ekonomik Veriler¹

2023 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %1,0 artmıştır. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,2'den %4,0'a gerilemiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme ise %6,1'den %4,0'a inmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 olmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılını 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselerek tamamlamıştır. Dolar bazında kişi başına GSYH ise 13.110 dolar olarak gerçekleşmiştir.



Mart ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %3,2 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %67,1'den %68,5'e yükselmiştir. Mal tarafında gıdada, hizmet tarafında ise haberleşme dışındaki kalemlerde yavaşlama dikkat çekmiştir. Momentum göstergelerindeki yükseliş de enflasyonist baskının direncini koruduğuna işaret etmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %3,3 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %47,3'ten %51,5'e yükselmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 20 yüzde puandan 17 yüzde puana inmiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %13,6 artışla 21,1 milyar dolar olurken ithalat %9,2 gerileyerek 27,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracat ve ithalatta aylık bazda sırasıyla %2,1 ve %4,9 artış kaydedilmiştir. 2023 Şubat'ta %60,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %75,7'ye çıkmış, dış ticaret açığı ise 12,1 milyardan 6,8 milyar dolara inmiştir. Bu dönemde ihracatın geneline yayılan artış ve altın ile enerji ithalatındaki gerileme, dış ticaret açığındaki daralmada rol almıştır.

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	Bilecik
İlçesi	Bozüyük
Mahallesi	Poyra
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Arapdamı
Ada No	122
Parsel No	9
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	54.467,72 m ²
Malik / Hisse	Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik 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 06.06.2024 tarih, saat 10:02 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (Şablon: Diğer) (12.04.2023 tarih ve 7797 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %36 faiz oranı ile F.B.K. süreli 11.326.800,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (13.07.2009 tarih ve 4904 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, yıllık %36 faiz oranı ile F.B.K. süreli 2.500.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (17.12.2012 tarih ve 5793 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, yıllık %36 değişken faiz oranı ile F.B.K. süreli 7.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.08.2014 tarih ve 4017 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 4. dereceden, yıllık %36 faiz oranı ile F.B.K. süreli 1.750.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (27.02.2015 tarih ve 1030 yevmiye no)
- T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine 5. dereceden, yıllık %9,25 değişken faiz oranı ile F.B.K. süreli 300.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (12.05.2023 tarih ve 9182 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 12.04.2023 tarih ve 7797 yevmiye no ile "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şeklinde beyan bulunmakta olup söz konusu beyana istinaden taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve T.C. Ziraat

Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın devrine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 30.01.2024 tarih, saat 14:11 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti 12.04.2023 tarih ve 7797 yevmiye no ile satış nedeniyle tam hisseyle "Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

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 Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunduğundan yakın çevresinde E: 0,70, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahip "Sanayi Alanı" lejanında kalan parseller yer almaktadır.

Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde 04.06.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.06.2017

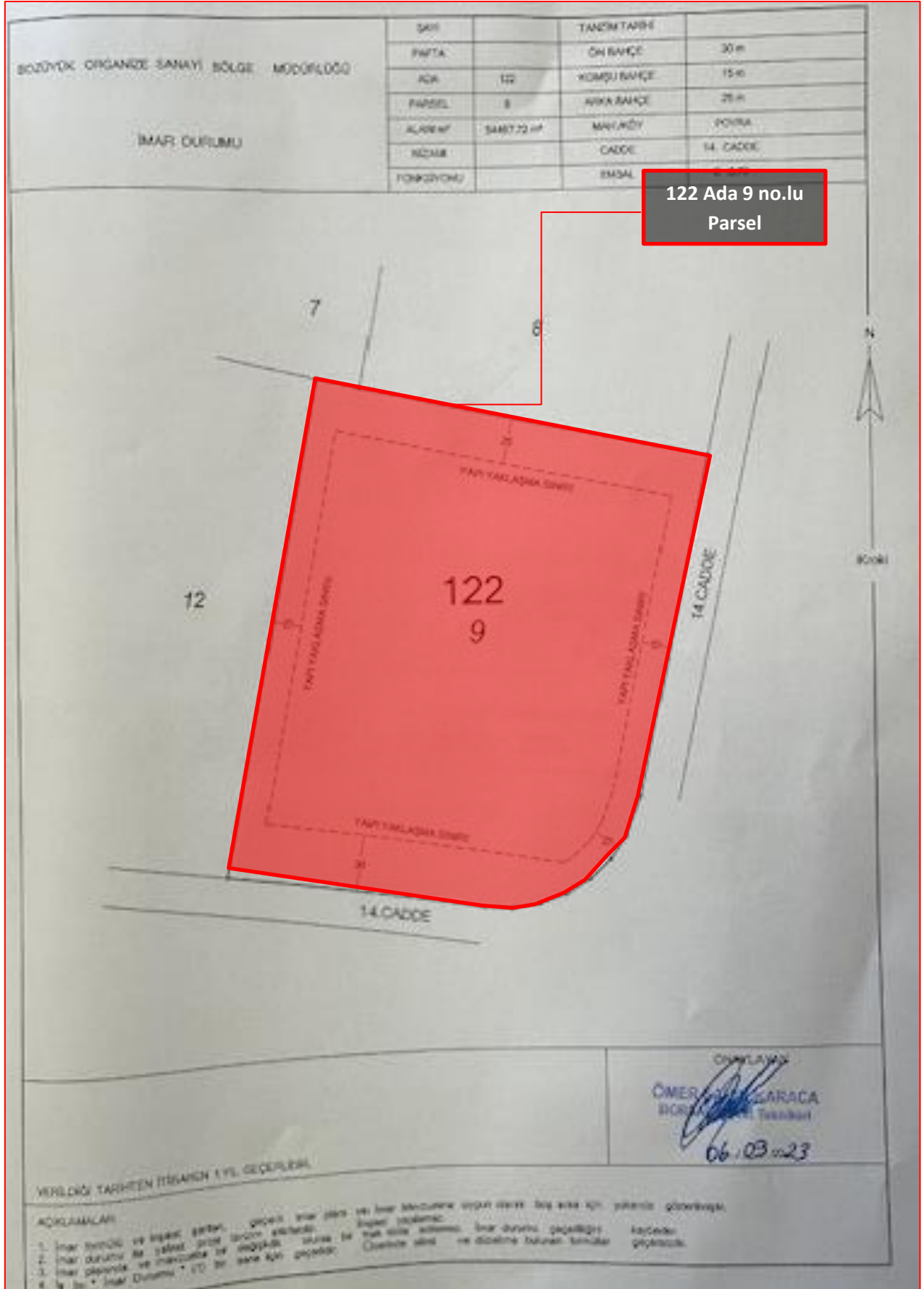
Lejandı: OSB Sahası (Sanayi Alanı)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- H_{maks}: Serbest

Plan Notları

- Sanayi alanlarında KAKS: 0,70 olacaktır.
- Sanayi yapılarında yapı yüksekliği, yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 05.06.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejanında kalmakta olup KAKS:0,70, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nde 04.06.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	11.09.2023	Bila	2.267,45	-	A Blok olarak isimlendirilen “İdari Bina” için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	11.09.2023	Bila	1.904,00	-	C Blok olarak isimlendirilen “Sirkülasyon Alanı” için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	11.09.2023	Bila	13.619,00	-	D Blok olarak isimlendirilen “Galvaniz Binası” için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	21.09.2023	Bila	12.045,00	-	B Blok olarak isimlendirilen “Metal İmalat Binası” için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	11.09.2023	000048/23	2.267,45	-	A Blok olarak isimlendirilen “İdari Bina” için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	11.09.2023	000049/23	1.904,00	-	C Blok olarak isimlendirilen “Sirkülasyon Alanı” için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	11.09.2023	000050/23	13.619,00	-	D Blok olarak isimlendirilen “Galvaniz Binası” için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	21.09.2023	000051/23	12.045,00	-	B Blok olarak isimlendirilen “Metal İmalat Binası” için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Gazipaşa Mah. Atatürk Blv. No:3 D:18 Merkez/Bilecik adresinde faaliyet gösteren Bilecik Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.09.2023 ve 21.09.2023 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 11.09.2023 tarih 000048/23, 000049/23 ve 000050/23 no.lu ve 21.09.2023 tarih 000051/23 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Söz konusu ruhsat belgesinin yasal geçerlik süresi devam etmekte olup değerlendirme konusu fabrikanın inşaatının tamamlanması akabinde taşınmaza ilişkin “Yapı Kullanma İzin Belgesi” alınması ve ilgili tapu müdürlüğünde cins tashihi işleminin yapılması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında mimari projesi ve yapı ruhsatı bulunan inşaat halindeki projenin mevcut yasal belgesi ve inşaat tamamlanma oranı dikkate alınmak suretiyle değer takdiri yapılmış olup mimari projenin değişmesi durumunda değer de değişmesi söz konusudur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Poyra Mahallesi Bozüyük OSB 14. Cadde No:12 Bozüyük/Bilecik

Bilecik ilinin en gelişmiş ilçesi olan Bozüyük'ün nüfusu ilin en yüksek nüfuslu ilçesidir. İlçenin geçimi ağırlıklı olarak sanayiye dayanmaktadır. İlçede 2 adet küçük sanayi sitesi ve 1 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazın yer aldığı Bozüyük OSB, demir çelik sektöründe faaliyet gösteren firmaların yer aldığı bir organize sanayi bölgesidir. Konu taşınmazın yakın çevresinde Berm-Mak, Formplus, Parkcam gibi tesisler ile Toprak Seramik, Eczacıbaşı, ABS Alçı, Demirdöküm, İDAŞ, Eti, Bozüyük Seramik gibi firmaların üretim tesisleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu Bozüyük OSB, 2008 yılında kurulmuş olup teknik altyapısı oluşturulmuştur. Buna karşın söz konusu OSB'de boş arsa stoğu oldukça yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bozüyük OSB'nin yakın çevresinde, benzer nitelikli fabrikaların konumlu olduğu 4 Eylül Sanayi Sitesi, Eskişehir 75. Yıl OSB gibi sanayi alanları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-200 Otoyolu	760 m
Bozüyük Kent Merkezi	7,50 km
Eskişehir Kent Merkezi	30 km
Osmangazi Köprüsü	210 km
İstanbul	270 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

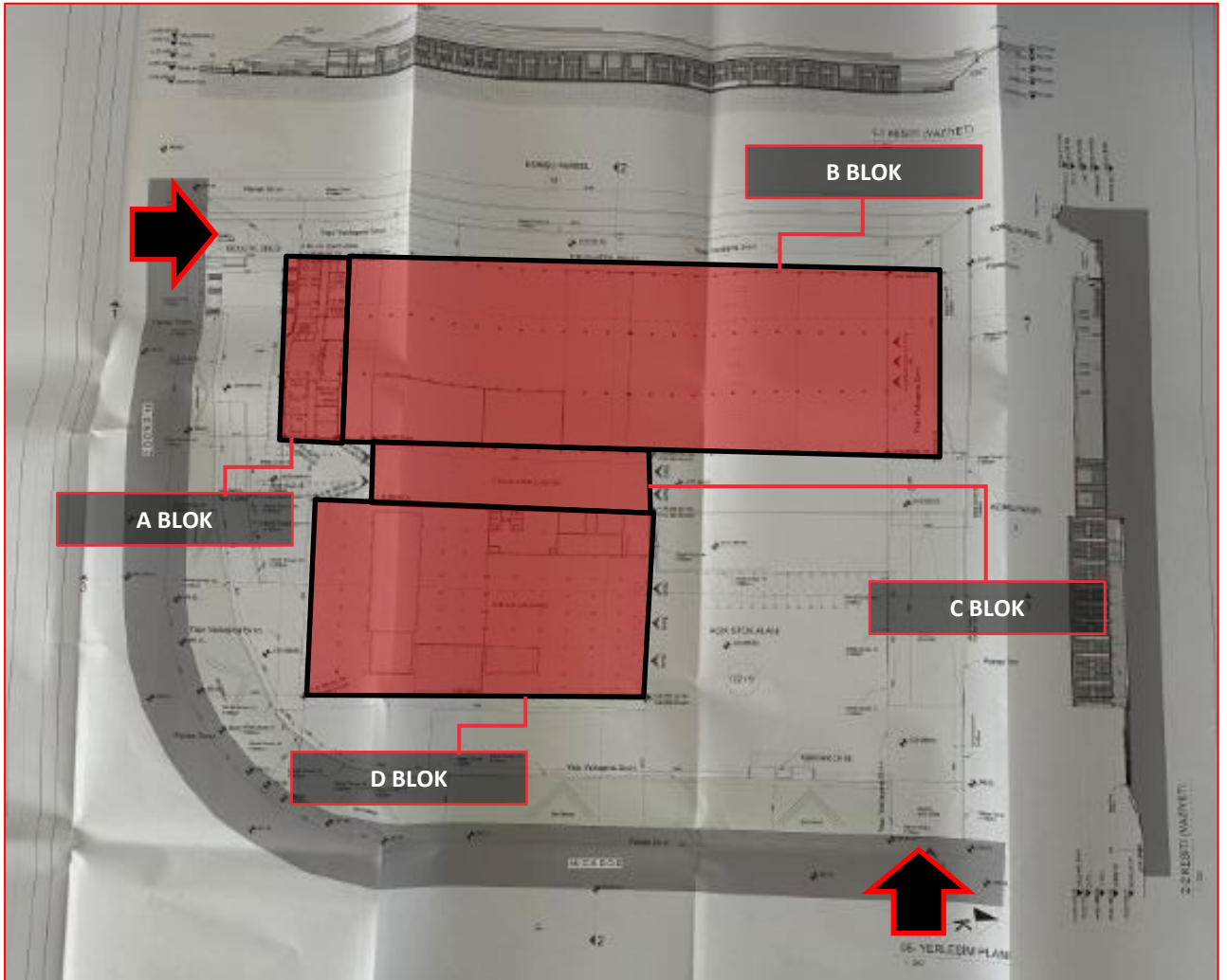
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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 tapu kaydına göre; Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Poyra Mahallesi, 122 ada 9 no.lu parselde kayıtlı 54.467,72 m² yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı; "Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazdır.

Değerleme tarihi itibari ile üzerinde inşaat çalışmaları devam eden tesisin parsel sınırları, herhangi bir sınırlayıcı eleman ile çevrili değildir. Değerleme konusu 122 ada 9 no.lu parselin 14.Cadde'ye doğu yönünde yaklaşık 245 m, güney yönünde yaklaşık 175 m cephesi bulunmakta olup taşınmaz köşe parsel niteliğindedir. Değerlemeye konu parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgene benzer bir geometrik formdadır.

Konu parsel, köşe konuma sahip olup üzerinde mevcut durumda inşaat halinde toplam 4 bloktan meydana gelen fabrika yapısı bulunmaktadır. A Blok inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %64, B Blok inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %85, D Blok inşaat tamamlanması ise yaklaşık %31 oranındadır. Mevcutta inşai çalışmalar devam etmekte olup blokların vaziyet planı aşağıda sunulmuştur.



Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin alan ve fonksiyon bazında bilgiler, aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

BİNALAR			
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Nitelik	Tamamlanma Oranı (%)
A Blok	2.267,45	İdari Bina	64%
B Blok	12.045,00	Metal İmalat Binası	85%
C Blok	1.904,00	Sirkülasyon Alanı	0%
D Blok	13.619,00	Galvaniz Binası	31%

A Blok; zemin + 1.normal kattan meydana gelmekte olup zemin kat 1.161,00 m², 1.normal kat ise 1.106,45 m² olmak üzere toplam 2.267,45 m² alana sahiptir. B Blok; bodrum + zemin kattan meydana gelmekte olup bodrum kat 6.326,00 m², zemin kat ise 7.293,00 m² olmak üzere toplam 13.619,00 m² alana sahiptir. C ve D Blok ise yalnızca zemin kattan oluşmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.09.2023 ve 21.09.2023 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 11.09.2023 tarih 000048/23, 000049/23 ve 000050/23 no.lu ve 21.09.2023 tarih 000051/23 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Söz konusu ruhsat belgesinin yasal geçerlik süresi devam etmekte olup değerlendirme konusu fabrikanın inşaatının tamamlanması akabinde taşınmaza ilişkin "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alınması ve ilgili tapu müdürlüğünde cins tashihi işleminin yapılması gerekmektedir.

Onaylı mimari proje ve ruhsat belgesine göre tesisin toplam yasal alanı 29.835,45 m² olarak kabul edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1.normal kat (A Blok) Zemin kat (B ve C Blok) Bodrum kat + zemin kat (D Blok) (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatına Göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	29.835,45 m ² (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatına Göre)
Yaşı	İnşaat aşamasında
Dış Cephe	İnşaat aşamasında
Elektrik / Su / Kanalizasyon	İnşaat aşamasında
Isıtma Sistemi	İnşaat aşamasında
Havalandırma Sistemi	İnşaat aşamasında
Asansör	İnşaat aşamasında
Jeneratör	İnşaat aşamasında
Yangın Merdiveni	İnşaat aşamasında

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

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

Kullanım Amacı	Fabrika (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatına Göre)
Alanı	29.835,45 m ² (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatına Göre)
Zemin	İnşaat aşamasında
Duvar	İnşaat aşamasında
Tavan	İnşaat aşamasında
Aydınlatma	İnşaat aşamasında

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.09.2023 ve 21.09.2023 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 11.09.2023 tarih 000048/23, 000049/23 ve 000050/23 no.lu ve 21.09.2023 tarih 000051/23 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Mevcutta A Blok inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %64, B Blok inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %85, D Blok inşaat tamamlanma oranı ise yaklaşık %31 olup inşai çalışmalar devam etmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki inşai faaliyetler devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için 11.09.2023 tarih 000048/23, 000049/23 ve 000050/23 no.lu ve 21.09.2023 tarih 000051/23 no.lu yapı ruhsatları düzenlenmiş olup söz konusu ruhsatların yasal geçerlik süresi devam etmektedir. Mevcut durumda 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yeni OSB statüsü kazanmış Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu Bozüyük OSB'nin alt yapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule özel araçlarla rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu tesiste devam eden inşaaata yönelik, geçerlik süresi devam eden yapı ruhsatları bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz natamam halde olup inşaatı devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın cins tashihi işlemi henüz yapılmamış olup fabrikanın inşaatının tamamlanması akabinde taşınmaza ilişkin "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alınması ve ilgili tapu müdürlüğünde cins tashihi işleminin yapılması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, sanayi sektörü için ülkenin en önemli pazarları ve ulaşım yollarının kesiştiği noktada yer almaktadır.
- Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi henüz gelişimin tamamlanmamış bir bölge olduğu için gelişime açıktır.
- Taşınmazın yakın çevresi, benzer şekilde sanayi fonksiyonu ile gelişmiştir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 değerlendirme 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, 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”** uygulanmıştır. Taşınmazın inşaatı henüz tamamlanmayan natamam durumda fabrika yapısı olması ve henüz kiralamaya konu olmaması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü	Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü	Mustafa Yılmaz	Murat Tunç
	0228 313 01 88	0228 313 01 88	0 (533) 467 71 36	0 (532) 597 54 82
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.600	1.600	2.091	2.206
Satış Durumu	Satılmış / Aralık 2023	Satılmış / Mart 2024	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	0%	0%	-15%	-15%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	0,70	0,70	0,70	0,70
	0%	0%	0%	0%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Konum	Benzer	Benzer	Avantajlı	Avantajlı
	0%	0%	-10%	-10%
Yüz Ölçümü	Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
	-10%	0%	-5%	-10%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	1.512	1.600	1.511	1.500

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan emsal araştırmaları sonucu, benzer imar lejandına sahip arsaların satış bedellerinin bulunduğu lokasyona, imar durumlarına, OSB dahilinde bulunup bulunmaması, yola cephelerine, yüz ölçümlerine, topoğrafik yapıları ve kısıtlılık etkenleri gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, değerlendirme konusu taşınmazın oldukça büyük yüz ölçümüne sahip olması ve gerçekleşmiş satış işlemleri de göz önünde bulundurularak söz konusu arsanın birim satış değerinin 1.400-1.600.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ 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)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)
122 ada 9 parsel	54.467,72	1.500	81.701.580
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			81.700.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kocaeli	Fabrika	2023	5.200 m ²	11.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Sakarya	Fabrika	2023	7.600 m ²	10.500 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024/1. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					15.300 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
A Blok	2.267,45	13.000	64%	18.865.184
B Blok	12.045,00	12.000	85%	122.859.000
C Blok	1.904,00	12.000	0%	0
D Blok	13.619,00	12.000	31%	50.662.680
TOPLAM DEĞERİ				192.385.000

MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ				
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamamlanma Oranı (%)	Toplam Değeri (TL)
Betonarme Duvar	3.260	1.000	50%	1.630.000
TOPLAM DEĞERİ				1.630.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞERİ	
Arsa Değeri	81.700.000 TL
Bina Değeri	192.385.000 TL
Harici Müteferrik İşler Değeri	1.630.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	275.715.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak "**Sanayi**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.09.2023 ve 21.09.2023 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 11.09.2023 tarih 000048/23, 000049/23 ve 000050/23 no.lu ve 21.09.2023 tarih 000051/23 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Söz konusu ruhsat belgelerinin yasal geçerlik süresi devam etmekte olup değerlendirme konusu fabrikanın inşaatının tamamlanması akabinde taşınmaza ilişkin “Yapı Kullanma İzin Belgesi” alınması ve ilgili tapu müdürlüğünde cins tashihi işleminin yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 12.04.2023 tarih ve 7797 yevmiye no ile “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şeklinde beyan bulunmakta olup söz konusu beyana istinaden taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Ayrıca, taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtları bulunmaktadır.

Söz konusu kayıtların taşınmazın devrine ve değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Raporun 8.4 maddesinde belirtilen açıklamalar haricinde, taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama 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” niteliğinde olup mevcut durumda üzerinde proje geliştirilmektedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin; 11.09.2023 ve 21.09.2023 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 11.09.2023 tarih 000048/23, 000049/23 ve 000050/23 no.lu ve 21.09.2023 tarih 000051/23 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur.

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 yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı*	275.715.000

**Takdir edilen değer, taşınmazın mevcut inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak takdir edilen değerdir.*

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binanın tamamlanma oranı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Söz konusu maliyet yaklaşımında değerlendirme konusu parsel üzerinde inşai faaliyetleri devam fabrikanın bitmişlik oranı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde konulan fabrika binasının mevcut tamamlanma oranına göre değeri hesaplanmıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	275.715.000.-TL	İkiyüzyetmişbeşmilyonyediüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	330.858.000.-TL	Üçyüzotuzmilyonsekiyüzellisekizbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden,
Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9


EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BİLECİK		
	İlçe:	BOZÜYÜK		
	Mahalle/Köy:	POYRA		
	Mevki:	Arapdamı		
	Ada:	122	Parsel:	9
	Yüz Ölçümü:	54.467,72 m ²	Giriş/Sayfa No:	28 - 2696
	Niteliği:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m ² :	
	KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	54.467,72	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	124359259	Satış	4.630.460,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		12/04/2023 - 7797		
Tasınanı BOZÜYÜK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı iken KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden,				
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-6-2024-10:02



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
082924087731	20240606-1753-F00903	8773

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	122/9
Taşınmaz Kimlik No:	124359259	AT Yüzölçüm(m2):	54467.72
il/ilçe:	BİLECİK/BOZÜYÜK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bozüyük	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	POYRA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Arapdamı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2696	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur(Şablon: Diğer)		Bozüyük - 12-04-2023 10:47 - 7797	

1 / 7

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
742181768	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	54467.72	54467.72	Satış 12-04-2023 7797	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	11326800.00 ETL	36	1/0	FBK	Bozüyük - 13-07-2009 00:00 - 4904
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	11326800.00 ETL	Bozüyük - 13-07-2009 00:00 - 4904		

3 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2500000.00 TL	YILLIK % 36	2/0	F.B.K.	Bozüyük - 17-12-2012 11:37 - 5793
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2500000.00 TL	Bozüyük - 17-12-2012 11:37 - 5793		

4 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	7000000.00 TL	YILLIK % 36 DEĞİŞKEN	3/0	F.B.K.	Bozüyük - 08-08-2014 14:30 - 4017

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Bozüyük - 08-08-2014 14:30 - 4017	-

5 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1750000.00 TL	YILLIK % 36	4/0	F.B.K.	Bozüyük - 27-02-2015 09:13 - 1030

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1750000.00 TL	Bozüyük - 27-02-2015 09:13 - 1030	-

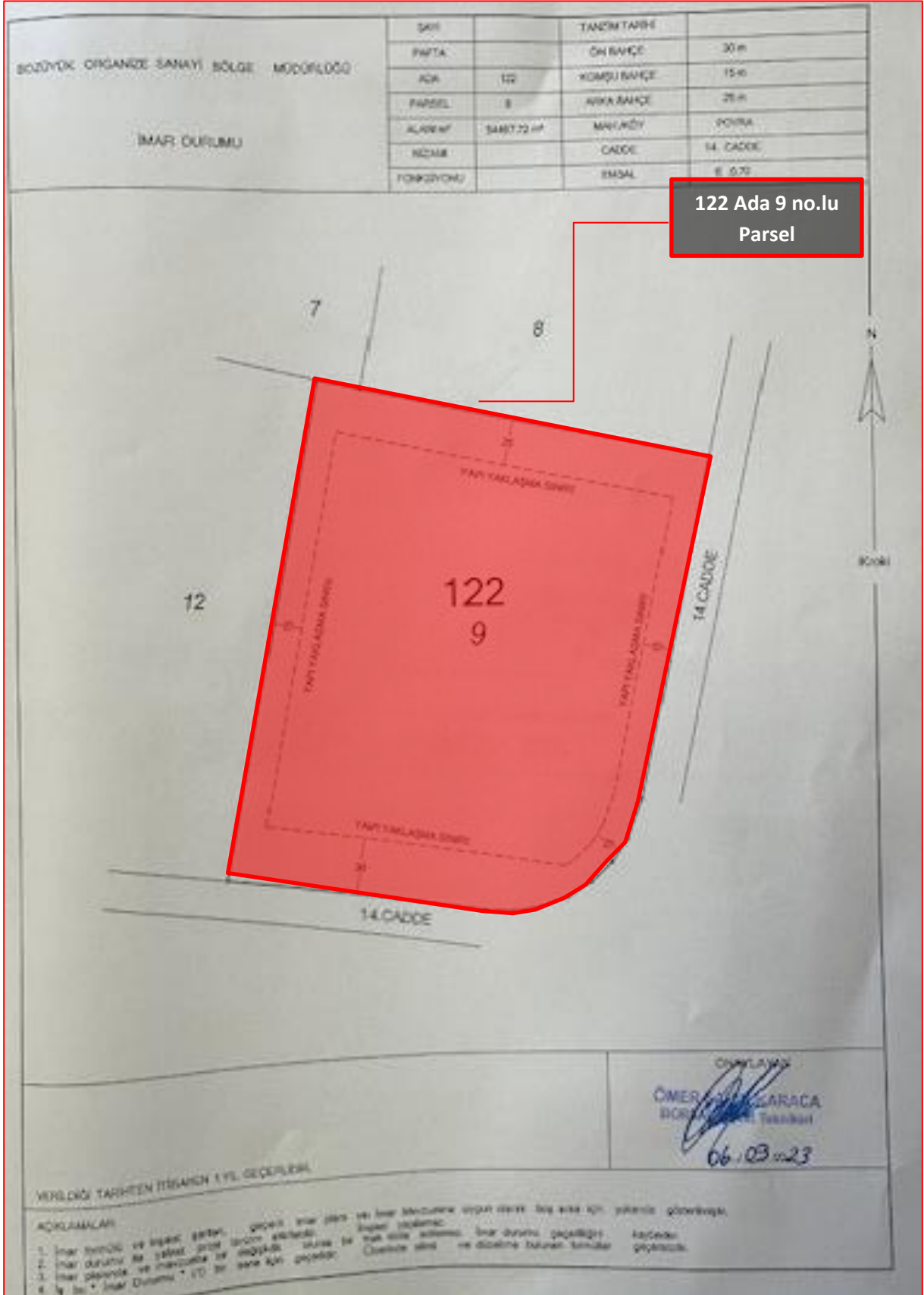
6 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	300000000.00 TL	%9,25deği şken	5/0	F.B.K.	Bozüyük - 12-05-2023 10:26 - 9182
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Bozüyük - 12-05-2023 10:26 - 9182	-	

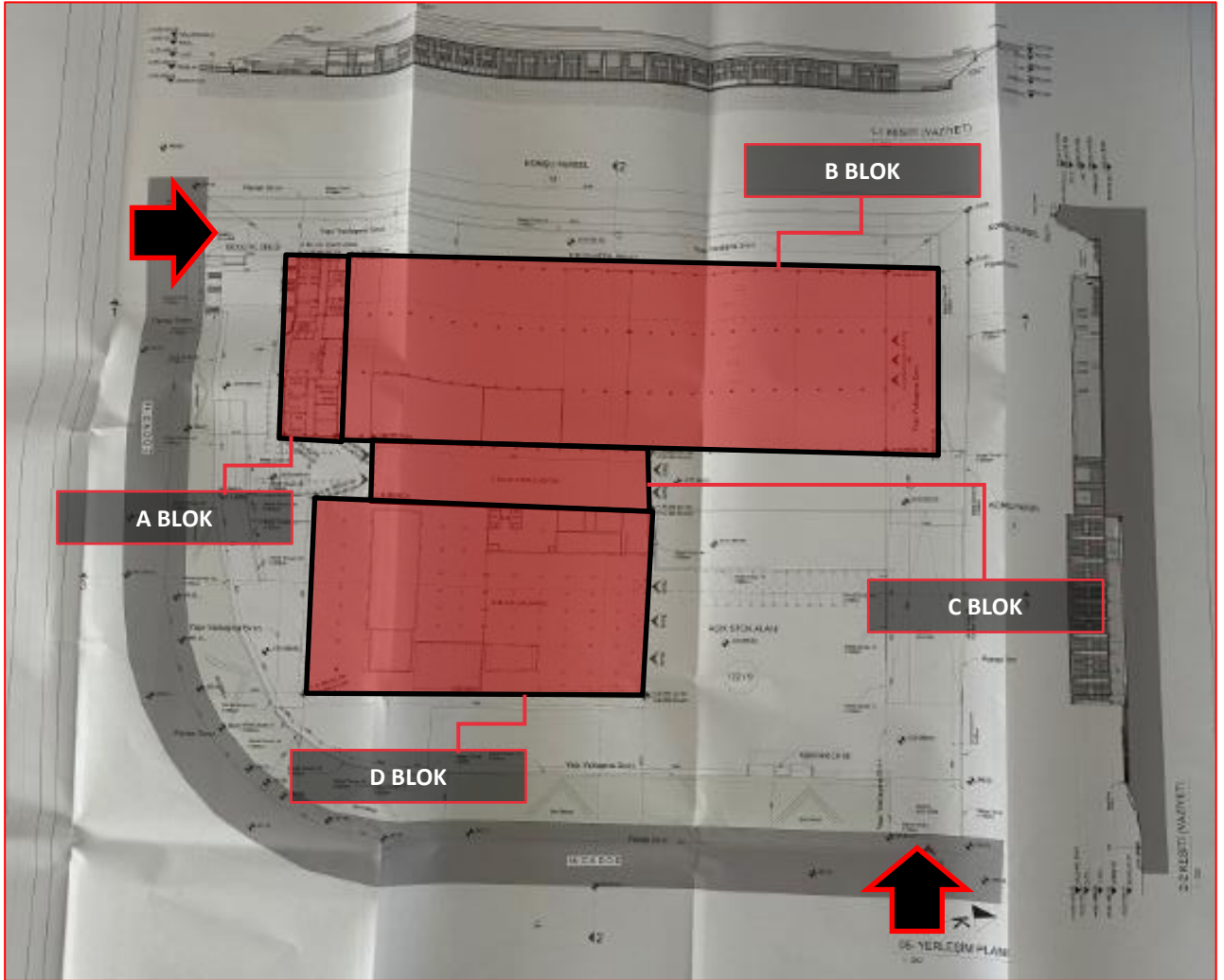
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **sxjfkGqugdw** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI Building Licence		Form No: 04003	
145683496			
1. Adres: ... 2. Adres: ... 3. Adres: ... 4. Adres: ... 5. Adres: ... 6. Adres: ... 7. Adres: ... 8. Adres: ... 9. Adres: ... 10. Adres: ...		11. Adres: ... 12. Adres: ... 13. Adres: ... 14. Adres: ... 15. Adres: ... 16. Adres: ... 17. Adres: ... 18. Adres: ... 19. Adres: ... 20. Adres: ...	
Yapı Sahibinin 21. Adres: ... 22. Adres: ... 23. Adres: ... 24. Adres: ... 25. Adres: ...		Yapı Mühendisinin 26. Adres: ... 27. Adres: ... 28. Adres: ... 29. Adres: ... 30. Adres: ...	
Şantiye Sefirinin 31. Adres: ... 32. Adres: ... 33. Adres: ... 34. Adres: ... 35. Adres: ...		36. Adres: ... 37. Adres: ... 38. Adres: ... 39. Adres: ... 40. Adres: ...	
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri 41. Adres: ... 42. Adres: ... 43. Adres: ... 44. Adres: ... 45. Adres: ...		Yapı İle İlgili Özellikler 46. Adres: ... 47. Adres: ... 48. Adres: ... 49. Adres: ... 50. Adres: ...	
Yapının Teknik Özellikleri 51. Adres: ... 52. Adres: ... 53. Adres: ... 54. Adres: ... 55. Adres: ...		56. Adres: ... 57. Adres: ... 58. Adres: ... 59. Adres: ... 60. Adres: ...	
Yapı Projeleri 61. Adres: ... 62. Adres: ... 63. Adres: ... 64. Adres: ... 65. Adres: ...		66. Adres: ... 67. Adres: ... 68. Adres: ... 69. Adres: ... 70. Adres: ...	

YAPI RUHSATI

Building License

102992342

Yapı Bilgileri

Yapı Adı: ...
 Yapı No: ...
 Yapı Alanı: ...
 Yapı Türü: ...

Yapı Mülktaşının

Adı Soyadı: ...
 T.C. Kimlik No: ...
 Adres: ...

Sarıya Sofinin

Adı Soyadı: ...
 T.C. Kimlik No: ...
 Adres: ...

Form Düzellenen Başvuru İstisna Çizelgesi

Sıra No	İstisna No	Tarih	İstisna İçeriği	Yapı İdaresi	Sonuç
1					
2					
3					
4					
5					

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri

Özellik	Yapı Özellikleri	Yapı Özellikleri
1. Temel Tipi
2. Duvar Tipi
3. Tavan Tipi
4. Çatı Tipi
5. Dişli
6. Kaplama
7. Isıtma
8. Soğutma
9. Ses İzolasyonu
10. Elektrik
11. Su Temin
12. Kanalizasyon
13. Gaz
14. Yangın Güvenliği
15. Diğer

Yapı Projesi

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı	Yapı Türü	Yapı İdaresi	Yapı Durumu
0000001
0000002
0000003
0000004
0000005
0000006
0000007
0000008
0000009
0000010

[Handwritten signatures and stamps]

YAPI RUHSATI
Building Licence

110043132

1. Yapı Sahibinin Adı				2. Yapı Müteahhidinin Adı				3. Şantiye Şefinin Adı			
Yapı Sahibinin Adı				Yapı Müteahhidinin Adı				Şantiye Şefinin Adı			
Yapı Sahibinin Adı				Yapı Müteahhidinin Adı				Şantiye Şefinin Adı			
Yapı Sahibinin Adı				Yapı Müteahhidinin Adı				Şantiye Şefinin Adı			
Yapı Sahibinin Adı				Yapı Müteahhidinin Adı				Şantiye Şefinin Adı			
Yapı Sahibinin Adı				Yapı Müteahhidinin Adı				Şantiye Şefinin Adı			

Form Dözenlenen Katın İlgili Özellikler

1. Katın Özellikleri	2. Katın Özellikleri	3. Katın Özellikleri	4. Katın Özellikleri	5. Katın Özellikleri	6. Katın Özellikleri	7. Katın Özellikleri	8. Katın Özellikleri	9. Katın Özellikleri	10. Katın Özellikleri
1. Katın Özellikleri	2. Katın Özellikleri	3. Katın Özellikleri	4. Katın Özellikleri	5. Katın Özellikleri	6. Katın Özellikleri	7. Katın Özellikleri	8. Katın Özellikleri	9. Katın Özellikleri	10. Katın Özellikleri
1. Katın Özellikleri	2. Katın Özellikleri	3. Katın Özellikleri	4. Katın Özellikleri	5. Katın Özellikleri	6. Katın Özellikleri	7. Katın Özellikleri	8. Katın Özellikleri	9. Katın Özellikleri	10. Katın Özellikleri
1. Katın Özellikleri	2. Katın Özellikleri	3. Katın Özellikleri	4. Katın Özellikleri	5. Katın Özellikleri	6. Katın Özellikleri	7. Katın Özellikleri	8. Katın Özellikleri	9. Katın Özellikleri	10. Katın Özellikleri
1. Katın Özellikleri	2. Katın Özellikleri	3. Katın Özellikleri	4. Katın Özellikleri	5. Katın Özellikleri	6. Katın Özellikleri	7. Katın Özellikleri	8. Katın Özellikleri	9. Katın Özellikleri	10. Katın Özellikleri
1. Katın Özellikleri	2. Katın Özellikleri	3. Katın Özellikleri	4. Katın Özellikleri	5. Katın Özellikleri	6. Katın Özellikleri	7. Katın Özellikleri	8. Katın Özellikleri	9. Katın Özellikleri	10. Katın Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

1. Katın Teknik Özellikleri	2. Katın Teknik Özellikleri	3. Katın Teknik Özellikleri	4. Katın Teknik Özellikleri	5. Katın Teknik Özellikleri	6. Katın Teknik Özellikleri	7. Katın Teknik Özellikleri	8. Katın Teknik Özellikleri	9. Katın Teknik Özellikleri	10. Katın Teknik Özellikleri
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

Yapı Projeleri

1. Katın Projeleri	2. Katın Projeleri	3. Katın Projeleri	4. Katın Projeleri	5. Katın Projeleri	6. Katın Projeleri	7. Katın Projeleri	8. Katın Projeleri	9. Katın Projeleri	10. Katın Projeleri
1. Katın Projeleri	2. Katın Projeleri	3. Katın Projeleri	4. Katın Projeleri	5. Katın Projeleri	6. Katın Projeleri	7. Katın Projeleri	8. Katın Projeleri	9. Katın Projeleri	10. Katın Projeleri
1. Katın Projeleri	2. Katın Projeleri	3. Katın Projeleri	4. Katın Projeleri	5. Katın Projeleri	6. Katın Projeleri	7. Katın Projeleri	8. Katın Projeleri	9. Katın Projeleri	10. Katın Projeleri
1. Katın Projeleri	2. Katın Projeleri	3. Katın Projeleri	4. Katın Projeleri	5. Katın Projeleri	6. Katın Projeleri	7. Katın Projeleri	8. Katın Projeleri	9. Katın Projeleri	10. Katın Projeleri
1. Katın Projeleri	2. Katın Projeleri	3. Katın Projeleri	4. Katın Projeleri	5. Katın Projeleri	6. Katın Projeleri	7. Katın Projeleri	8. Katın Projeleri	9. Katın Projeleri	10. Katın Projeleri
1. Katın Projeleri	2. Katın Projeleri	3. Katın Projeleri	4. Katın Projeleri	5. Katın Projeleri	6. Katın Projeleri	7. Katın Projeleri	8. Katın Projeleri	9. Katın Projeleri	10. Katın Projeleri

PROJE SAĞLAYANLAR

1. Katın Proje Sağlayanları	2. Katın Proje Sağlayanları	3. Katın Proje Sağlayanları	4. Katın Proje Sağlayanları	5. Katın Proje Sağlayanları	6. Katın Proje Sağlayanları	7. Katın Proje Sağlayanları	8. Katın Proje Sağlayanları	9. Katın Proje Sağlayanları	10. Katın Proje Sağlayanları
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

YAPI RUHSATI Building License				Form No: 2014/1			
102436683				11.06.2024			
1. Adres: ...		2. Alan: ...		3. Durum: ...		4. Tarih: ...	
5. Sahibi: ...		6. Mimar: ...		7. Şantiye Şefi: ...		8. Durum: ...	
9. Form Düzenlenen Kısmi İlgili Özellikler		10. Yapı İle İlgili Özellikler					
11. Yapının Teknik Özellikleri		12. Yapı Projeleri					
13. ...		14. ...					
15. ...		16. ...					
17. ...		18. ...					
19. ...		20. ...					
21. ...		22. ...					
23. ...		24. ...					
25. ...		26. ...					
27. ...		28. ...					
29. ...		30. ...					
31. ...		32. ...					
33. ...		34. ...					
35. ...		36. ...					
37. ...		38. ...					
39. ...		40. ...					
41. ...		42. ...					
43. ...		44. ...					
45. ...		46. ...					
47. ...		48. ...					
49. ...		50. ...					
51. ...		52. ...					
53. ...		54. ...					
55. ...		56. ...					
57. ...		58. ...					
59. ...		60. ...					
61. ...		62. ...					
63. ...		64. ...					
65. ...		66. ...					
67. ...		68. ...					
69. ...		70. ...					
71. ...		72. ...					
73. ...		74. ...					
75. ...		76. ...					
77. ...		78. ...					
79. ...		80. ...					
81. ...		82. ...					
83. ...		84. ...					
85. ...		86. ...					
87. ...		88. ...					
89. ...		90. ...					
91. ...		92. ...					
93. ...		94. ...					
95. ...		96. ...					
97. ...		98. ...					
99. ...		100. ...					

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
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.	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		

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



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan