



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

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Nilüfer / Bursa

Raporu

2021A765 / Rapor Tarihi: 14.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

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 Erdem GÜLER,

Talebiniz doğrultusunda Başköy’de konumlu olan **“1 Adet Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2021A765** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 16.122 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Rapor Tarihi	14.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	72.550.000.-TL	Yetmişikimilyobeşyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	85.609.000.-TL	Seksenbeşmilyonaltıyüzdokuzbin.-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 23.12.2021 tarih, 2830 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
Meltem ESKİ

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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
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 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, 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 arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Başköy Mahallesi Şosa Altı Mevki 7817 ada 19 no.lu parsel Nilüfer/Bursa		
TAPU KAYDI	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	16.122 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	KAKS: 1,40	H _{maks} : 12,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	4.500 TL/m ²		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	14.01.2022		
DEĞER TARİHİ	31.12.2021		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	72.550.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	85.609.000.-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, Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.01.2022 tarihinde, 2021A765 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 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 arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak 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 Meltem ESKİ (Lisans No: 902940) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.01.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2830 no.lu ve 23.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2830 no.lu ve 23.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2021 tarihli 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 Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

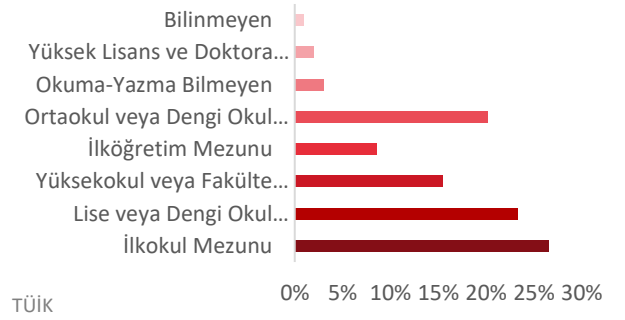
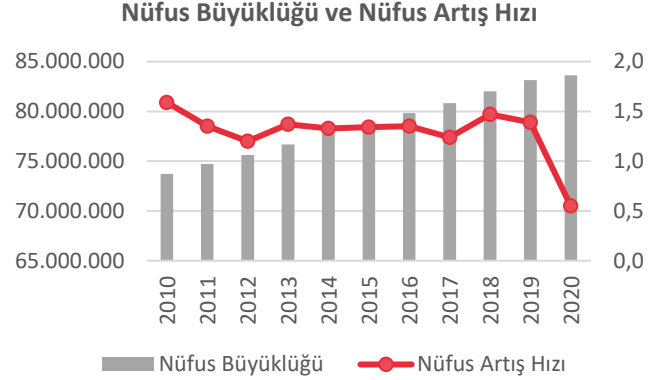
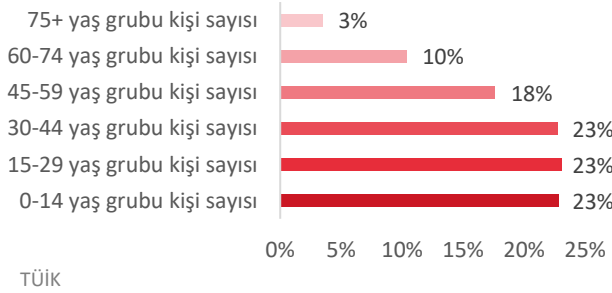
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

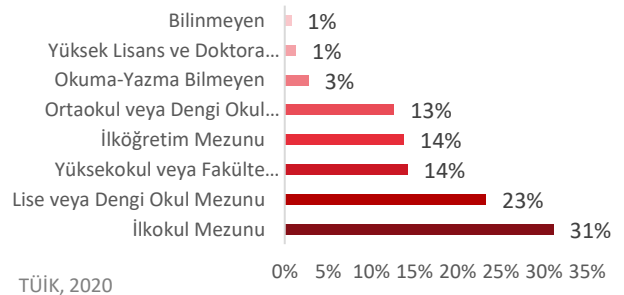
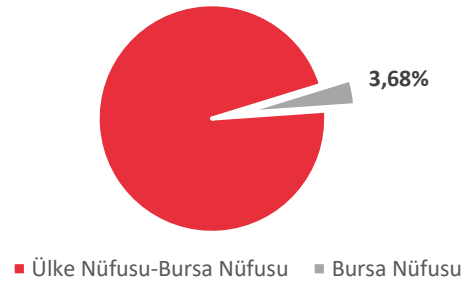
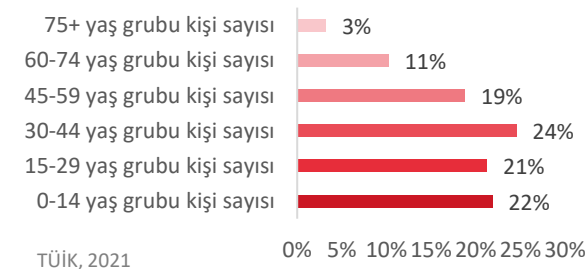
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Bursa

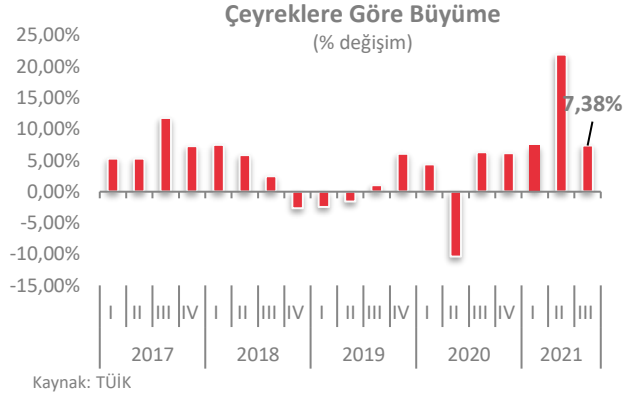
2020 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,68’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2020 istatistiklerine göre 3.101.833 kişidir. Bursa nüfusu, 2020 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

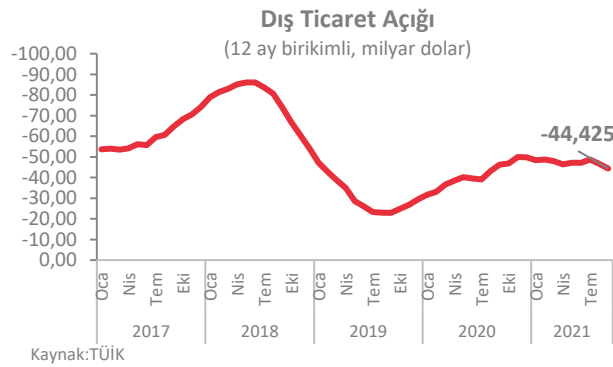
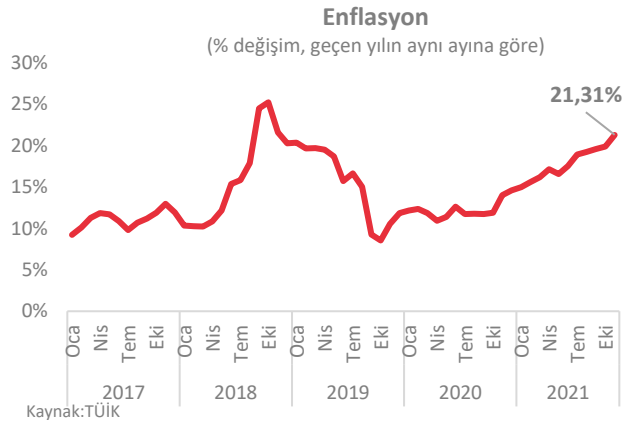


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

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	Bursa
İlçesi	Nilüfer
Mahallesi	Başköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Şosa Altı
Ada No	7817
Parsel No	19
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	16.122 m ²
Malik / Hisse	Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / 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 04.01.2022 tarih, saat 13:58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi sınırları içinde kalmaktadır. (13.08.2020 tarih ve 35299 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %32 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (21.06.2021 tarih ve 33390 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-1-2022-13:58

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028122006508	20220104-1753-F01367	650

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7817/19
Taşınmaz Kimlik No:	108059171	AT Yüzölçüm(m2):	16122.00
İl/ilçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Nilüfer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAŞKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞOSA ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3046	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	Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır. (Şablon: Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazlara Tesis Edilecek Beyan)		Nilüfer - 13-08-2020 14:53 - 35299	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
516823100	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16122.00	16122.00	Satış 30-01-2020 5096	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	40000000.00 TL	% 32	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 21-06-2021 17:00 - 33390
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Nilüfer - BAŞKÖY Mah. - (Aktif) - 7817 Ada - 19 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Nilüfer - 21-06-2021 17:00 - 33390	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vGDD3-0MVyN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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 04.01.2022 tarih, saat 13:58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre satış nedeniyle 30.01.2020 tarih ve 5096 yevmiye no ile taşınmazın mülkiyeti Kırac Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine 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 taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizam E: 1,40 H: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" lejandına sahip parseller bulunmaktadır.

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu"

Plan Onay Tarihi: 22.06.2021

Lejandı: T1 Ticaret Alanı

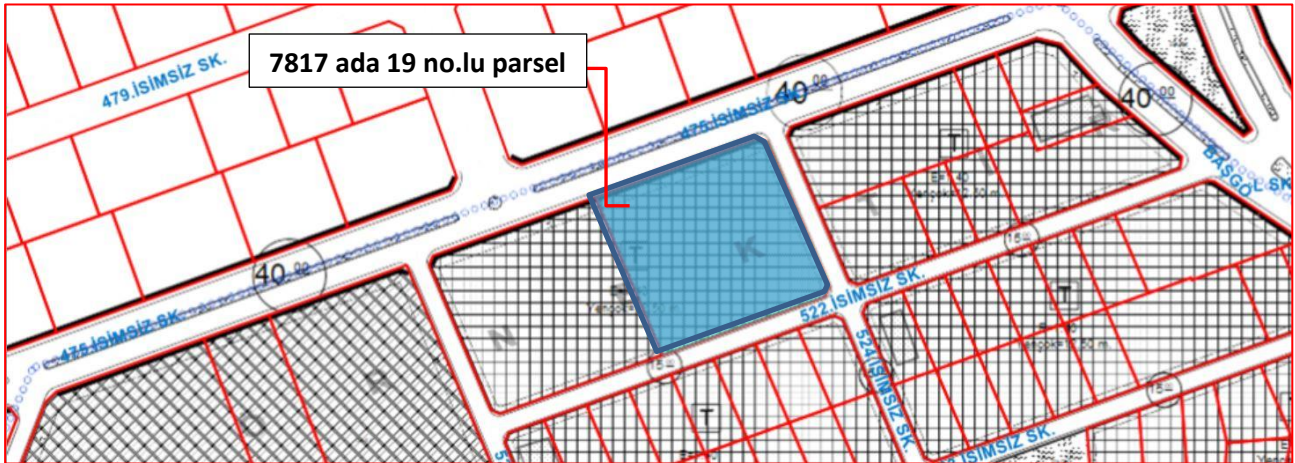
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,40

- H_{maks} : 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m'dir.

Plan Notları

- Ticaret alanlarında; teşhir, satış, pazarlama; lojistik depolama ve bunları destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır.
- Planda belirtilen ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz.
- 27.04.2016 tarih ile onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir.
- Ticaret alanlarında çekme mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.
- Komşu parsellerden minimum çekme mesafesi 5 m'dir.
- Ticaret alanlarında ve belediye hizmet alanlarında minimum ifraz şartı 2.000 m²'dir.
- 2. bodrum katlar açığa çıkabilir. Bodrum katlardaki inşaat alanı hesabında yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı bütününde yol projesi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacaktır. Kırmızı kot yol projesine göre belirlenecektir.
- Planlama alanında yürürlükteki otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planın ilk onay tarihinden önce üzerinde yapı olan parsellerde minimum parcel büyüklüğü şartı aranmaz. Yan bahçe mesafesi 3 m olarak uygulanabilir.
- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.
- Ticaret alanında Emsal: 1,40 Yençok: 12,50 m.



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 taşınmaz, 17.04.2008 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Akçalar Nazım İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parcel mevcut durumda, 22.06.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 1,40, H_{maks} : 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Nilüfer Belediyesi'nde 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Nilüfer Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

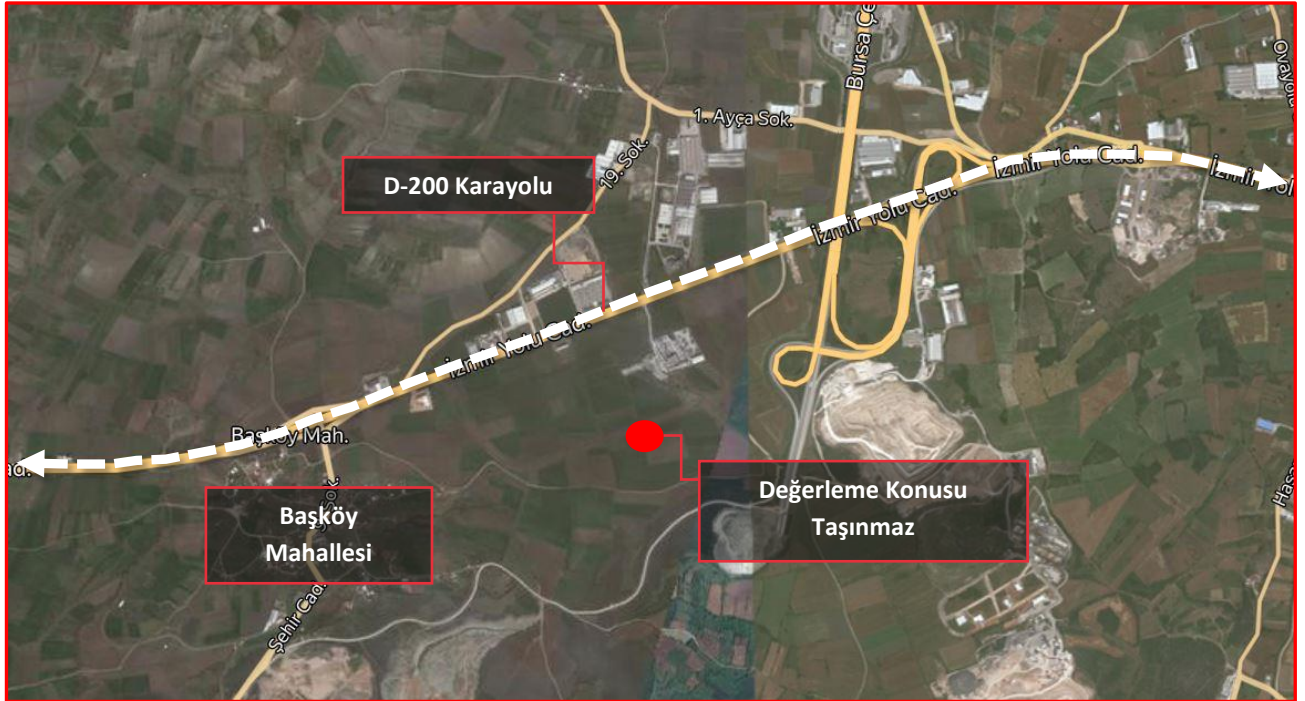
Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamış olup "Arsa" vasıflı söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yenişehir Havalimanı	78,3 km
Bursa Merkez	26,3 km
İstanbul-İzmir Otoyolu	10,0 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, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, Şosa Altı Mevkisi'nde yer alan, 16.122 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 7817 ada, 19 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz düze yakın bir topoğrafik yapıya ve kareye benzer bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Parselin mevcut durumda herhangi bir yola cephesi bulunmamakta olup Başköy yerleşimine uzaklığı yaklaşık 1,8 km'dir.

Değerlemeye konu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup inşa edilecek 40 m genişlikteki imar yoluna yaklaşık 125 m cephesi bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz İzmir Otoyolu'na yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmaz Başköy yerleşimine yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Güncel imar durumuna göre inşa edilecek 40 m genişlikteki imar yoluna yaklaşık 125 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın ticari kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup taşınmazın bulunduğu bölgede henüz herhangi bir ticari hareketlilik söz konusu değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticaret merkezi olarak planlanmış olup yakın gelecekte bölgedeki ticari kalkınmanın hız kazanacağı düşünülmektedir.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- 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 karşılaştırılmalı 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 yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 bilgilili 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

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda, söz konusu parsellerin imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilir olması, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi ve konu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşullarının belirtilmesi nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yasal evrağı bulunan herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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	Satış Durumu / Zamanı	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	KW Alfa Gayrimenkul 0 (532) 063 17 83	Görükle Sakarya'da konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 1,50	675	4.100.000	6.074	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. Yerleşim bulunan bölgede olup konum itibariyle avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Bursa Trio Gayrimenkul 0 (533) 301 24 00	Görükle Zafer'de konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 0,80 Hmaks: 8,50	8.850	38.250.000	4.322	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. Yerleşim bulunan bölgede olup konum itibariyle avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Gayrimenkul Yeri 0 (530) 668 60 10	Başköy'de konumludur.	Satılık	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 1,00 Hmaks: 16,50	4.800	20.000.000	4.167	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. Konum itibariyle benzerdir. * Lejandı değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Pozitif Gayrimenkul 0 (533) 765 06 11	İrfaniye Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Konut Alanı	E: 0,70 Hmaks: 6,50	1.500	4.500.000	3.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. Konum itibarıyla dezavantajlıdır. * Lejandı değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Sahibinden 0 (532) 175 99 87	Başköy'de konumludur.	Satılık	Sanayi Alanı	E: 1,00 Hmaks: 16,50	3.650	15.150.000	4.151	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. Konum itibarıyla benzerdir. * Lejandı değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yapılan incelemelerde taşınmaza benzer nitelikteki parsellerin birim satış bedellerinin; imar durumu, yapılaşma koşulları, yola cephe durumları, cephe uzunluğu, parsel geometrisi gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza benzer nitelikteki parseller için istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payının da bulunduğu öğrenilmiş olup değerlendirme konusu parselin yüz ölçümünün mevcut piyasadaki satılık arsalarla kıyasla büyük olması da göz önünde bulundurulmuştur. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, bölgedeki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalan parseller için istenen satış rakamları göz önünde bulundurulduğunda söz konusu parsel benzer nitelikte bir parsel için birim satış bedelinin 4.250-4.750-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

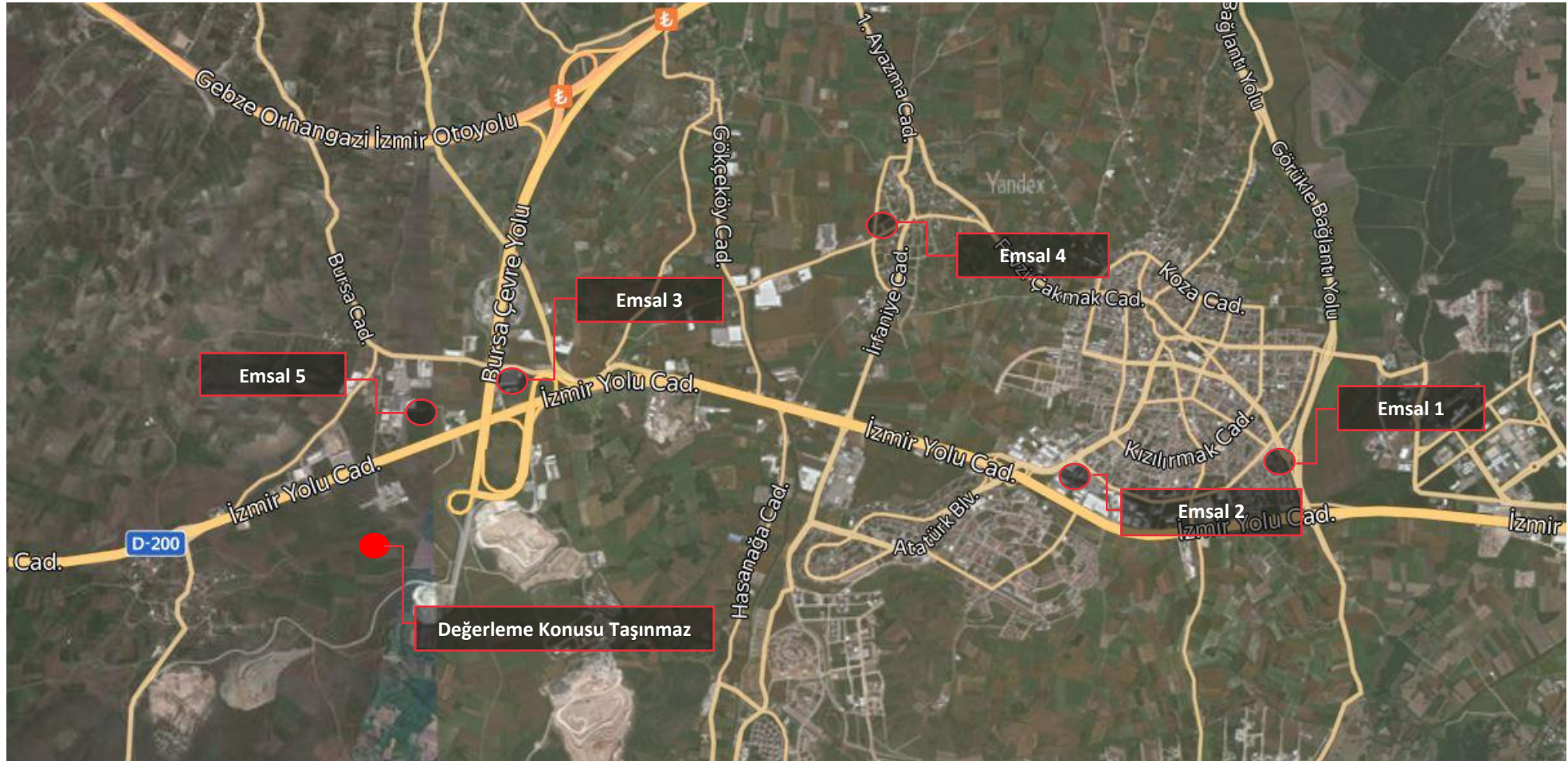
Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Tamay Grup 0 (555) 888 26 29	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	200	3.000.000	15.000	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. Çevreyoluna yakın konumda olup yola yakınlık açısından benzerdir. *Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. *Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. *Reklam kabiliyeti konu taşınmazla benzerdir.
2	EB Group 0 (552) 235 06 16	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	55	820.000	14.909	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. Yola yakınlık açısında dezavantajlı konumdadır. *Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. *Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. *Reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.
3	Dialog Türkiye 0 (553) 444 20 01	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	144	1.925.000	13.368	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. Çevreyoluna yakın konumda olup yola yakınlık açısından benzerdir. *Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. *Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. *Reklam kabiliyeti konu taşınmazla benzerdir.
4	Melih Emlak 0 (538) 858 36 25	İrfaniye Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	275	3.350.000	12.182	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. Yola yakınlık açısında dezavantajlı konumdadır. *Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. *Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. *Reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin kapalı alanına, bulunduğu kata, cephesine, yer aldığı yapının niteliğine, reklam kabiliyetine, erişilebilirliğine göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projedeki dükkanların zemin kat birim satış değerinin 12.500-13.500-TL/m² aralığında, paçal alan üzerinden birim satış değerinin ise 9.000-9.200-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	6.074	4.322	4.167	3.000	4.151
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	0%	20%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-5%	20%	15%	25%	15%
	Yüz Ölçümü	-10%	-2%	-6%	-8%	-7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	15%	20%	15%
Düzeltilmiş Değer		4.328	4.434	4.650	4.239	4.968

✓ 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)
7817 ada 19 no.lu parsel	16.122,00	4.500	72.549.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			72.550.000

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı değer tespitinde maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek muhtemel projede yer alabilecek fonksiyonlara yönelik emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmakta olup T1 Ticaret leğandınfa kalmaktadır. Taşınmazın kapsamında olduğu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin plan notlarında parselin yapılaşma koşulları belirtilmiş olup parselin mevcut durumda terki bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel için hasılat paylaşımı modeliyle parsel üzerinde proje geliştirilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2.

yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %15,24

Risk primi: %3,01

İndirgeme oranı: %18,25 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Bölgede yer alan benzer imar durumuna sahip arsalardan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %35, müteahhit %65 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Parsel üzerinde ticari ünitelerden oluşan proje geliştirilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projede yer alacak dükkan alanlarının tamamının kat irtifakı kurularak satılacağı varsayılmıştır.

- Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarına göre proje kapsamında yer alması öngörülen ticari ünitelerin birim satış bedellerinin 9.000-TL/m² olarak satışının gerçekleşeceği ve bu bedellerin yıllar bazında beklenen enflasyon oranına göre artış göstereceği varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık tahvillerin son 5 yıllık ortalaması olan risksiz getiri oranı %15,24 olarak indirgeme oranı ise %18,25 olarak kabul edilmiştir.
- Yıllar bazında fiyat artış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
Artış Oranları	21,50%	14,20%	12,50%	10,50%	8,75%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	7817/19
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	16.122,00
Emsal / KAKS	1,40
Emsale Dahil Alanı (m²)	22.570,80
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	29.342,04
Toplam İnşaat Alanı (m²)	29.342,04
Ticaret Alanı (m²)	29.342,04

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	29.342,04	3.500	102.697.140
Otopark	12.639,65	1.500	18.959.472
Ortak Alan	1.287,59	1.250	1.609.481
Toplam	43.269,27		123.266.093

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	123.266.093
Altyapı Maliyeti	7.395.966
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	3.081.652
Proje Genel Giderleri	9.362.060
Toplam (TL)	143.105.771

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.000,00
Fiyat Artış Oranı 1. Yıl	21,50%
Fiyat Artış Oranı 2. Yıl	14,50%
Fiyat Artış Oranı 3. Yıl	12,50%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,5%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	29.342,04	29.342,04	29.342,04	29.342,04
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	45,00%	45,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.934,20	13.203,92	13.203,92
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		9.000,00	10.935,00	12.520,58
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	26.407.836	144.384.843	165.320.646
Proje Toplam Gelirleri	0	26.407.836	144.384.843	165.320.646
İnşaat Maliyeti	0	71.552.885	71.552.885	0
Pazarlama Gideri	0	396.118	2.165.773	2.479.810
Net Nakit Akışları	0	-45.541.167	70.666.185	162.840.836

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		15,24%	15,24%
Risk Primi		2,51%	3,01%
İndirgeme Oranı		17,75%	18,25%
Toplam Bugünkü Değer (TL)		111.988.872	110.461.837
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		111.990.000	110.460.000

Arsa Sahibi	35%
Müteahhit	65%

Arsa Değeri (TL)	77.749.976
Müteahhit Geliri (TL)	32.711.861
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	4.823
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	4.800

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu 7817 ada 19 no.lu parselin boş arsa değeri 77.750.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 110.460.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve bölge gelişimi ile uyumlu olarak **"Ticari"** amaçlı kullanımudur.

7.6 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari 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

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" nitelikli olup Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olup ilgili plan notları çerçevesinde yapılaşma hakkı ve inşaat iznine sahiptir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde 21.06.2021 tarih ve 33390 yevmiye no ile kayıtlı "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %32 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır."

Ayrıca 13.08.2020 tarih ve 35299 yevmiye no ile kayıtlı "Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi sınırları içinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki, takyidat kayıtlarının taşınmazın devrine olumsuz bir 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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup takyidatlar dışında da devredilebilirliği etkileyen herhangi bir durum 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 alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu 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 pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	72.550.000
Gelir Yaklaşımı	77.750.000

Konu taşınmaz, yer aldığı pazarda bulunan satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değeri etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazın üzerinde, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş, pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Rapor Tarihi	14.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	72.550.000.-TL	Yetmişikimilyobeşyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	85.609.000.-TL	Seksenbeşmilyonaltıyüzdokuzbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem ESKİ

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	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli		BURSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotograf					
İlçesi		NİLÜFER									
Mahallesi		BASKÖY									
Köyü											
Sokağı											
Mevkii		ŞOSA ALTI									
Satış Bedeli		12.000.000,00	Pafta No.	H21C01D2C	Ada No.	7817	Parsel No.	19	Yüzölçümü		
									ha	m ²	dm ²
									15.122,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 108059171 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
	Edinme Sebebi	Tamamı BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ adına kayıtlı iken KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
	Sahibi	KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.		5096	31	3046		30/01/2020	Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Uygundur. Hamza ÇAMSARI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı fişler ile satış işlemi yapılmış mülklerin tapu işlemi yapılmıştır. ** Tapu İşlemi Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.											

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-1-2022-13:58



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028122006508	20220104-1753-F01367	650

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7817/19
Taşınmaz Kimlik No:	108059171	AT Yüzölçüm(m2):	16122.00
il/ilçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Nilüfer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAŞKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞOSA ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3046	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	Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır.(Şablon: Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazlara Tesis Edilecek Beyan)		Nilüfer - 13-08-2020 14:53 - 35299	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
516823100	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16122.00	16122.00	Satış 30-01-2020 5096	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	40000000.00 TL	% 32	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 21-06-2021 17:00 - 33390
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Nilüfer - BAŞKÖY Mah. - (Aktif) - 7817 Ada - 19 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Nilüfer - 21-06-2021 17:00 - 33390	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vGDd3-0MVyN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: 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. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	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.	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		
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 / 2013-2014		
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.	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 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

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