



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

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Nilüfer / Bursa

Raporu

2024REV466 / 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 Başköy'de konumlu olan "**1 Adet Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2024REV466** 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		
Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	266.015.000.-TL	İkiyüztümışaltımilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	313.897.700.-TL	Üçyüzonüçmilyonsekizyüzdoksanyedibinyediüç.-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
Büşra GÜNDOĞDU

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.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
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 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 varsayım bulunmamaktadır.		
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	Başköy Mahallesi Şosa Altı Mevki 7817 ada 19 no.lu parsel Nilüfer/Bursa		
TAPU KAYDI	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, Şosa Altı Mevki, 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	16.700 TL/m ²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	10.06.2024		
DEĞER TARİHİ	31.03.2024		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	266.015.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	313.897.700.-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, 2024REV466 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 31.03.2024 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 bir gayrimenkul 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 Büşra GÜNDOĞDU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 05.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.06.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli 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 144 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 144 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 parsel no.lu 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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	18.01.2023	2022REV968	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	128.975.000
Rapor 2	31.10.2023	2023REV717	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	229.740.000
Rapor 3	01.02.2024	2024REV20	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	233.770.000

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

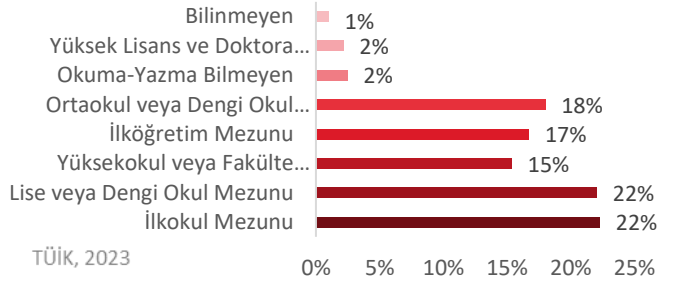
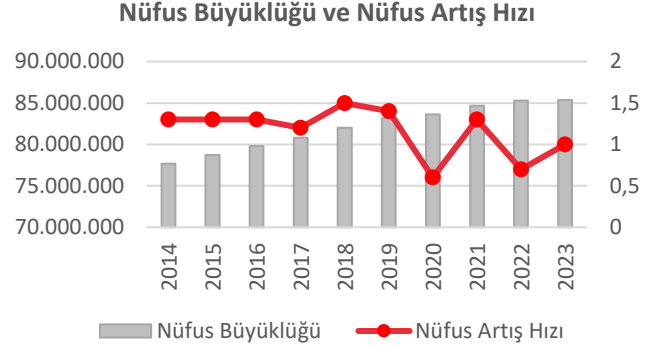
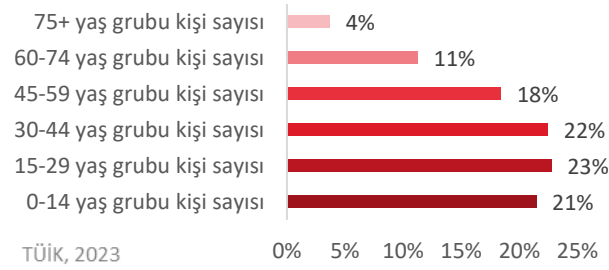
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

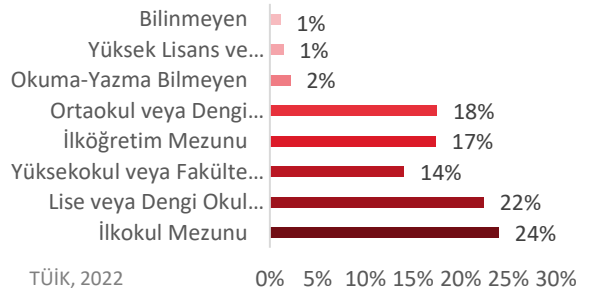
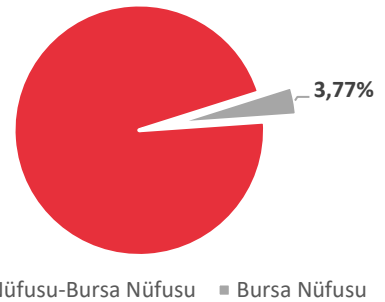
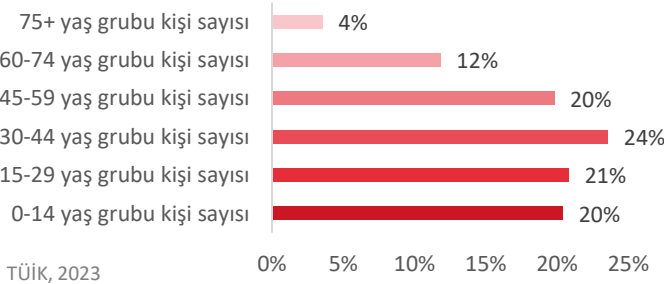
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Bursa

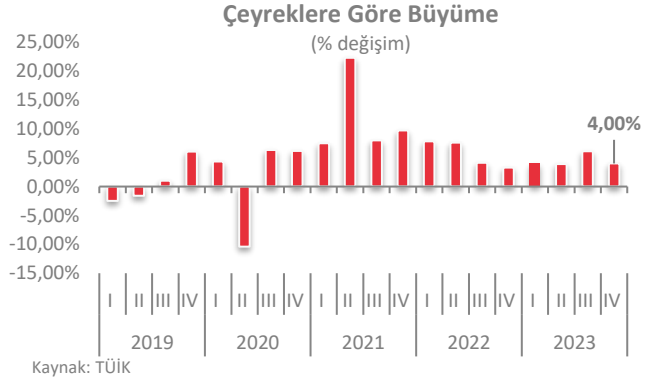
2023 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,77’nün ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2023 istatistiklerine göre 3.214.571 kişidir. Bursa nüfusu, 2023 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 6,2 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

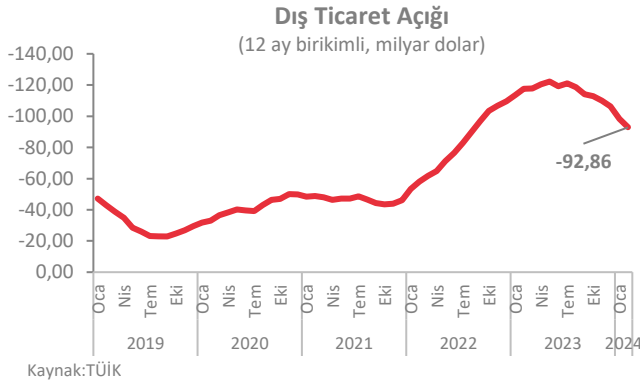
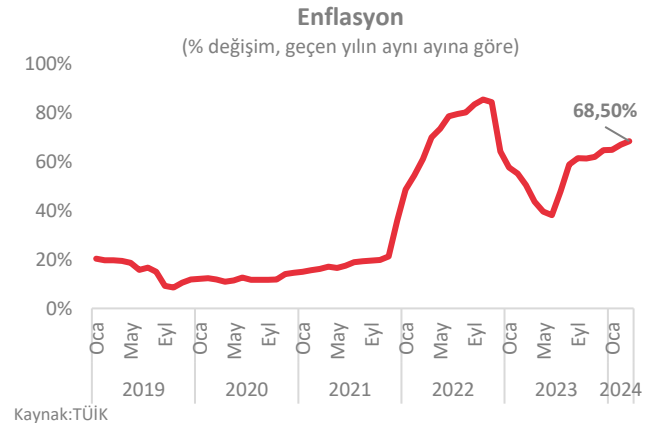


2.2 Ekonomik Veriler³

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 milyar dolardan 6,8 milyar dolara inmiştir. Bu dönemde ihracatın geneline yayılan artış ve altın ile enerji ithalatındaki gerileme, dış ticaret açığındaki daralmada rol almıştır.

³ 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 06.06.2024 tarih, saat 10:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %32 faiz oranı ile, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (21.06.2021 tarih ve 33390 yevmiye no ile)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %48 faiz oranı ile, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (03.03.2022 tarih ve 15960 yevmiye no ile)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %48 yıllık akdi faiz oranı ile, F.B.K. vadeli, 250.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (15.12.2022 tarih ve 88375 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat belgesinde, ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat belgesinde, ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ilişkin herhangi bir 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 06.06.2024 tarih, saat 10:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizam E: 1,40 H: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" lejanına sahip parseller bulunmaktadır.

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 05.06.2024 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

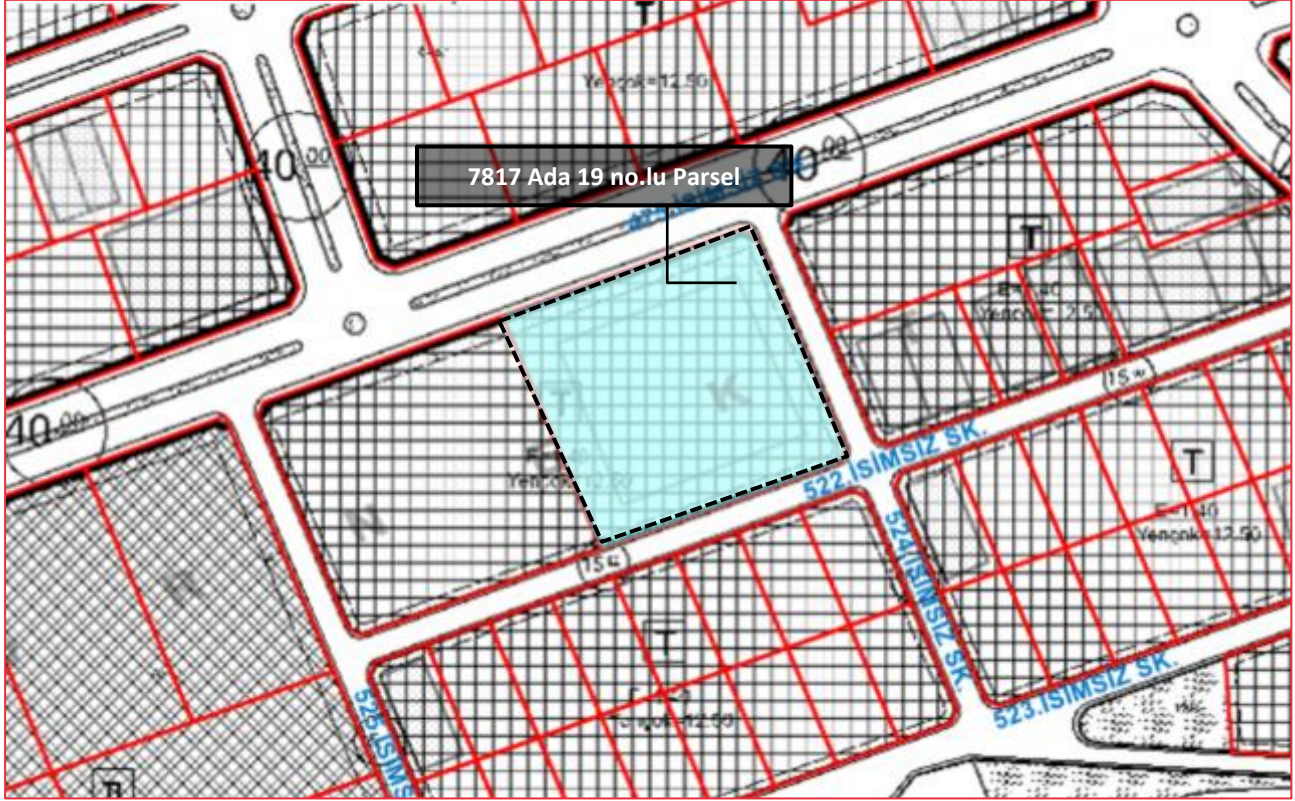
Lejandı: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,40
- H_{maks}: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayırık 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 parsel 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 parsel 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, Hmaks: 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 05.06.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	12.01.2023	Bila	31.333	Yeni Yapı	31.333 m ² inşaat alanına sahip depo yapısına ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı*	21.02.2023	1208/03	31.332,7	Yeni Yapı	31.332,7 m ² inşaat alanına sahip depo yapısına ilişkin düzenlenmiştir.

* Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 12.01.2023 tarihli mimari proje ve 21.03.2023 tarihli yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz 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 parsel 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 taşınmaz 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 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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

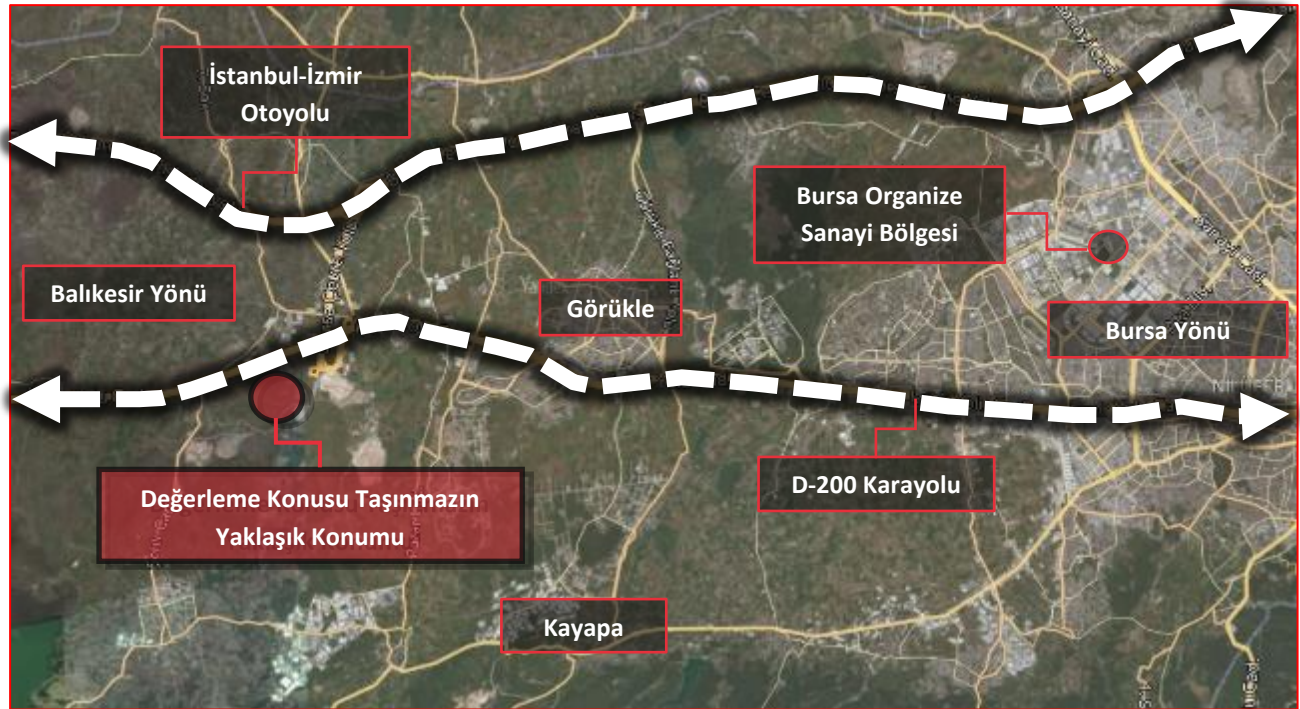
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başköy Mahallesi Şosa Altı Mevki 7817 ada 19 no.lu parsel Nilüfer/Bursa

Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi'nde bulunmaktadır. Nilüfer ilçesi sınırları içerisinde konumlu olan taşınmaz son yıllarda sanayileşme ile birlikte hızla gelişmekte olup Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Başköy Mahallesi ve çevresinde yapılan gözlemlere göre mahalle sınırları içerisinde üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan çoğunluğu ticaret imarlı arsa ve tarlaların yoğunluğu dikkat çekmektedir. Ana ulaşım aksları ve çevresinde yapılaşma artmakta, iç kesimlere doğru yapı yoğunluğu azalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresinde konut, ticaret ve sanayi fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Taşınmaza yaklaşık 360 m uzaklıkta 87.113 m² alana sahip parsel üzerinde 6 blok içerisinde konumlu 250 adet mağaza alanı bulunan Mobilya AVM projesi tamamlandığında bölgenin tanınırlığı, reklam kabiliyeti ve ulaşım imkanlarının hızla gelişeceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Başköy Mahallesi'ne ulaşım özel araç ile oldukça rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmaz İstanbul-İzmir Otoyolu ve D-200 Karayolu'na oldukça yakın mesafede konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için asfalt yolun bitiminden sonra yaklaşık 1 km boyunca toprak yoldan devam edilmesi gerekmektedir. Taşınmaza özel araç ile ulaşım kısıtlı şekilde sağlanmakta olup toplu taşıma ile ulaşım imkanı bulunmamaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başköy Merkez	1,3 km
İstanbul-İzmir Otoyolu	5,5 km
Bursa Yenişehir Havalimanı	78,6 km
Bandırma	84,2 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 düz 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 harfiyatı alınmış toprak ile kaplıdır.

Parselin 3 çevresi imar yoluna cepheli olup 40 m genişliğindeki inşa edilecek kadastral yola yaklaşık 125 m toplamda yaklaşık 375 m yola cephesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.



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 Projeyle 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 Gerektirir 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 yerleşim merkezine yaklaşık 1,30 km mesafededir.
- 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.
- Taşınmazın cepheli olduğu yol stabilize yol olduğu için ulaşımında zorluk yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticaret merkezi olarak planlanmış olup yakın gelecekte bölgedeki ticari kalkınmanın hız kazanacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 360 m uzaklıkta 87.113 m² alana sahip parsel üzerinde 6 blok içerisinde 250 adet mağaza alanı bulunan Mobilya AVM projesi tamamlandığında bölgenin tanınırlığı, reklam kabiliyeti ve ulaşım imkanlarının hızla gelişeceği öngörülmektedir.

✘ 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Emre Özer Yatırım	Emre Özer Yatırım	Merkez Destek Yatırım	Dialog Borsa Gayrimenkul	Özçetin Mülk Yönetimi
	Danışmanlığı	Danışmanlığı	A.Ş.	0 (545) 170 88 16	0 (542) 725 07 12
	0 (532) 476 08 22	0 (532) 476 08 22	0 (532) 200 96 88		
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	50.000.000	74.000.000	65.000.000	200.000.000	150.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)	3.079	4.660	4.058	11.550	8.500
Birim Fiyatı (TL/m ²)	16.239	15.880	16.018	17.316	17.647
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	0%	0%	0%	0%	0%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı
	0%	10%	10%	0%	-5%
Yüz Ölçümü	Küçük	Küçük	Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük
	-10%	-10%	-10%	0%	-5%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	10%	10%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	15.427	16.594	16.739	17.273	15.926

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 31.03.2024 tarihli birim satış bedelinin 16.300-16.700-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Resital Plus Gayrimenkul 0 (537) 300 09 27	Fmb Emlak Gayrimenkul 0 (539) 428 26 16	Alsat Yapı 0 (532) 721 17 16	Ona İnşaat 0 (533) 393 63 48	Resital Civanoglu 0 (539) 308 15 96
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	7.500.000	2.750.000	5.950.000	6.100.000	6.300.000
Brüt Alan (m ²)	250	80	155	153	158
Birim Fiyatı (TL/m ²)	30.000	34.375	38.387	39.869	39.873
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
	-5%	-5%	-15%	-15%	-15%
Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	27.075	29.391	29.366	30.500	30.503

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 taşınmazın üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projedeki dükkanların birim satış değerinin 36.500-38.500-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa 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)	Arsa Değeri (TL)
7817 ada 19 no.lu parsel	16.122,00	16.500	266.013.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			266.015.000

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" lejandında 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 değerlemesi 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 değerlemesinde 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 indirgemek 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: %18,49

Risk primi: %5,51

İndirgeme oranı: %24,00 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 %30, müteahhit %70 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıktıların 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 kitlesinin 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 2025 yılı için 37.500-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 %18,49 olarak indirgeme oranı ise %24,00 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	30,50%	21,25%	17,50%	14,00%	12,25%

- 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 (m ²)	16.122,00
Emsal / KAKS	1,40
Emsale Dahil Alanı (m ²)	22.570,80
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	29.342,04
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	29.342,04
Ticaret Alanı (m ²)	29.342,04

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	29.342,04	21.000	616.182.840
Otopark	12.639,65	9.000	113.756.832
Ortak Alan	1.287,59	8.500	10.944.473
Toplam	43.269,27		740.884.145

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	740.884.145
Altyapı Maliyeti	37.044.207
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	18.522.104
Proje Genel Giderleri	47.787.027
Toplam (TL)	844.237.483

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (TL)	0	397.612.793	397.612.793

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	37.500
Fiyat Artış Oranı 1. Yıl	30,50%
Fiyat Artış Oranı 2. Yıl	21,25%
Fiyat Artış Oranı 3. Yıl	17,50%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	29.342,04	29.342,04	29.342,04	29.342,04
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	45,00%	40,00%
Satılan Alan (m ²)	-	4.401,31	13.203,92	11.736,82
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		37.500,00	48.937,50	59.336,72
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	165.048.975	646.166.737	696.424.150
Proje Toplam Gelirleri	0	165.048.975	646.166.737	696.424.150
İnşaat Maliyeti	0	422.118.741	422.118.741	0
Pazarlama Gideri	0	1.650.490	6.461.667	6.964.242
Net Nakit Akışları	0	-258.720.256	217.586.328	689.459.909

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	18,49%	18,49%	18,49%
Risk Primi	5,01%	5,51%	6,01%
İndirgeme Oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	299.191.231	294.477.931	289.842.208
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	299.190.000	294.480.000	289.840.000

Arsa Değeri (TL)	272.828.157
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	272.850.000
Müteahhit Geliri (TL)	21.649.774
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	16.923
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	16.900

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu 7817 ada 19 no.lu parselin boş arsa değeri 266.015.000.-TL parsel üzerinde geliştirilen projenin bugünkü değeri ise 294.480.000.-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 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 ile uyumlu olarak "**Ticari**" amaçlı kullanımudur.

7.6 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 %10 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 Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

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; 03.03.2022 tarih ve 15960 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %48 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı; 15.12.2022 tarih ve 88375 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %48 yıllık akdi faizle, F.B.K. vadeli, 250.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki, takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ve 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, raporun 8.4 başlığı altında belirtilen takyidatlar haricinde herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

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 parsel üzerinde 12.01.2023 tarihli mimari proje ve 21.03.2023 tarihli yapı ruhsatı belgesi düzenlenmiş bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai faaliyet başlamamıştır.

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	266.015.000
Gelir Yaklaşımı	272.850.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaza benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

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 (KDV HARIÇ)	
Rapor Tarihi	10.06.2024
Değer Tarihi	31.03.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	266.015.000.-TL İkiyüzaltmışaltımilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	313.897.700.-TL Üçyüzonüçmilyonsekiyüzdoksanyedibinyediüç.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9


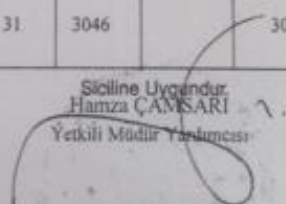
EKLER

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		BAŞKÖY						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		ŞOSA ALTI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
12.000.000,00		H21C01D2C	7817	19	ha	m ²	dm ²	
Yüzölçümü		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 haklar ile belirli iş tapu kuruluşüne müracaat edilmelidir. ** Tarihli Kanun Hükmünü gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-6-2024-10:03



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028124472350	20240606-1753-F00908	47235

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7817/19
Taşınmaz Kimlik No:	108059171	AT Yüzölçüm(m2):	16122.00
İl/İlçe:	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

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	-

1 / 5

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	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	-	

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	40000000.00 TL	%48	2/0	F.B.K.	Nilüfer - 03-03-2022 14:45 - 15960
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 - 03-03-2022 14:45 - 15960	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	250000000.00 TL	%48yıllıkak di	3/0	F.B.K.	Nilüfer - 15-12-2022 14:47 - 88375
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	250000000.00 TL	Nilüfer - 15-12-2022 14:47 - 88375	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZuFSfD1zUME kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: 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		
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