



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**ekoten**

Net Özel 2021 - 1713

Ekim, 2021



<b>Talep Sahibi</b>	Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen<sup>30</sup></b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	08.10.2021
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-1713
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapu kaydına göre; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 103 ada 3 Parselde kayıtlı 'SANAYİ BİNASI VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli dört (54) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	21
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	28
6.	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	29
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
6.5	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.....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	29
6.7	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 .....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
7.	<b>SONUÇ</b> .....	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
8.	<b>UYGUNLUK BEYANI</b> .....	31
9.	<b>RAPOR EKLERİ</b> .....	31

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2021-1713 / 08.10.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	YENİKÖY OSB mah. 502 sok.No: 15 /1 TORBALI - İZMİR
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yeniköy Mahallesi, İncirli dere Mevkii, 103 ada 3 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz fabrika olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Sanayi Alanında kalmakta, E:0,70 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz üzerinde kısıtlılık durumu arz edebilecek herhangi bir kayıt bulunmamakta olup herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>21.000.000,00-TL</b> <b>(Yirmi Bir Milyon Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>24.780.000,00-TL</b> <b>(Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.09.2021 itibariyle başlanmış 07.10.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 08.10.2021 tarihinde Özel 2021-1713 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yeniköy Mahallesi, İncirlidere Mevkii, 103 ada 3 Parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 28.09.2021 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Şirket Adresi : Yedi Eylül Mahallesi, Celal Umur Caddesi No:6 Torbalı/İzmir  
Şirket Amacı : Tekstil, kumaş ve hazır giyim eşyalarının alım, satım ve imali, ihracı ve pazarlanması ve şirketin ana sözleşmesinde yazı olan amaç ve kapsam dahilindeki işlemlerdir.  
Sermayesi : 22.000.000,-TL  
Halka Açıklık : -  
Telefon : 0 232 850 60 00  
E-Posta : [info@ekoten.com.tr](mailto:info@ekoten.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yeniköy Mahallesi, İncirli dere Mevkii, 103 ada 3 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; İzmir ili, Torbalı İlçesi, Yeniköy Mahallesi Torbalı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz mahallinde fabrika olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Yeniköy Mahallesi içerisinde güneye ilerleyen yol üzerinden Torbalı Organize Sanayi Bölgesi'ne ulaşılır. Taşınmaz OSB içerisinde kuzey kısımda kalmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı Torbalı OSB, ilçe merkezine yaklaşık 7,5km. mesafede güneybatıda konuludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu osb dışında bölgede genellikle tarım arazileri bulunmaktadır.



**Koordinatlar: Enlem: 38.095023 - Boylam: 27.334323**





### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İZMİR- TORBALI
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: YENİKÖY MAHALLESİ - İNCİRLİDERE
CİLT - SAYFA NO	: 20/1948
ADA - PARSEL	: 103 ADA 3 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 10.071,36 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: SANAYİ BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 81792147
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: EKOTEN TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış – 14.08.2015 - 13774

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 04.10.2021 tarihi 17:09 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir.

İrtifak: 434,87 M2 TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (26.07.2013 – 9658) (Enerji nakil hattı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır.)

Şerh: Geri Alım Hakkı: 607997.45 TL. bedel karşılığında. (14.08.2015 – 13774) (Osib yönetimi tarafından konulmuş olup hali hazırda fabrikanın aktif olarak işliyor olması sebebiyle olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 14.08.2015 tarihinde satışa konu olmuştur. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Torbalı Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Sanayi Alanı'nda yer adlığı, E:0,70 Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir karara rastlanmamıştır.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz mülkiyeti tam hisse ile EKOTEN TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir ve tapu kaydı üzerinde üst hakkı ve kira sözleşmesi bilgisi bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Torbali Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nde yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmaza ait 15.12.2014 tarihli mimari proje, 27.06.2018 tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz için alınmış ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

SIRA	BELGE TÜRÜ	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	YAPI RUHSATI	-	-	12.01.2015	10	2C
2	YAPI RUHSATI	-	-	5.03.2015	16	2C
3	TADİLAT RUHSATI	2524	1	26.12.2016	30	2C
4	YAPI RUHSATI	2744	2	10.08.2018	49	2C
5	YAPI RUHSATI	1468	3	10.08.2018	50	2C
6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2744	2	11.01.2019	55	2C
7	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	1468	3	11.01.2019	56	2C
8	İSKAN	2524	1	7.07.2015	1	2C
9	İSKAN	2524	1	10.05.2018	14	2C
10	İSKAN	2744	1	12.08.2020	36	2C
11	İSKAN	1468	3	12.08.2020	37	2C

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Taşınmazın yapı denetimi Yücebaş Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. Yapı denetim firmasının adresi: Bahariye Mahallesi, Berin Taşan Sokak, No:4/3 Karşıyaka/İzmir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

Antik Çağ'ın ünlü kentleri arasında yer alan Smyrna, İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran bir şehir olarak adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.



MÖ 1050 yılı civarında Dorlar'ın Yunanistan (Hellas)'ı istilası sonucu Dorların önünden kaçan kavimler Anadolu'ya geçmişlerdi. Göçler sonunda Yunan anakarasından ayrılan Aioller, Edremit ve Çandarlı Körfezi civarı; İyonlar ise kabaca bu günkü İzmir ili ve civarına yerleşmişlerdi. İzmir'in Bergama ilçesi sınırlarında bulunan Antik Çağ'da Misya bölgesinin önemli merkezlerinden biri olan Pergamon antik kentinin yanı

sıra, Aiolis bölgesinin antik kentlerinden Kyme ve Pitane İzmir il sınırları içerisinde yer almaktadır. MÖ. 1000 dolayında Yunan ana karasında Dorlardan kaçarak Batı Anadolu'ya yerleşen Akalar tarafından kurulmuş 12 bağımsız İyon şehir devletinden Phokaia (Foça), Klazomenai, Erythrae, Teos, Kolophon, Lebedos, Ephesos (Efes) olmak üzere 7 tanesi de günümüzde İzmir il sınırları içerisinde yer almaktadır. Eski İzmir (Smyrna) kenti ise, körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüz ölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir yarım adacık üzerinde kurulmuştu. Sonraki yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık, bir tepe hâline dönüştü. İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen Bayraklı/Tepekule Höyüğü'nün çevresindeki yerleşim her ne kadar MÖ 3000 yılından çok daha geriye uzanmakta ise de yapılan son kazılarda henüz MÖ 3000 yıllarına kadar gidilebilmiştir. Kazılarda elde edilen bilgiler ışığında, Erken Tunç Çağında ilk İzmir yerleşikleri evlerini höyüğün en üst düzeyinde denizden 3 ile 5 metre yukarıdaki kayalar üzerine oturtmuşlardır. Bulunan çanak ve çömlekler Troya/Truva dönemi (MÖ 3000-2500) kültürüyle benzerlikler göstermektedir. Ancak 2005 yılında yapılan kazılarda keşfedilmiş olan Bornova ilçesindeki Yeşilova Höyüğü'nden elde edilen bulgularla kentin tarihinin MÖ 6500 yılına kadar uzandığı keşfedilmiştir. Bu höyükteki buluntular İzmir'deki ilk yerleşimin Neolitik Çağda Bornova Ovası'nda başladığını, yerleşim sayısının Kalkolitik ve Tunç Çağlar süresince artarak devam ettiğini göstermiştir.



1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır.

Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. İl nüfusu 4.394.694 kişidir. İlde km<sup>2</sup>'ye 369,5 kişi düşmektedir. İlde yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.362 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,63 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçeler: Güzelbahçe (% 8,90) ve Seferihisar (% 8,52). Nüfusu en çok azalan ilçe: Konak (-% 1,96) olmuştur.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı. Aliğa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

### **Torbalı İlçesi Hakkında;**

Torbalı, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçede Akdeniz iklimi görülür. İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolisten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi durumundadır. Torbalı, Küçük Menderes havzasının verimli toprakları üzerine kurulmuştur. Ephesos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında kalan bölgede, MÖ 3000 yıllarında ilk yerleşim gerçekleşmiştir. Metropolis kentiyle birlikte yöreye gelişmiş, MÖ 7. yüzyılda Lydia zamanında en parlak çağını yaşamış, daha sonra da sırasıyla Neolitik, Kalkolitik, Tunç Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini, 1071-1317 tarihlerinde Selçuklular ve Aydınoguları, daha sonraları Osmanlı dönemini yaşamıştır. Torbalı'nın Türk egemenliğinde bir yönetim birimi statüsü kazanması 1390 yılında Yıldırım Beyazıt'ın Şehzadesi Ertuğrul Bey'in vali olarak Aydın'a atanmasıyla başlamış, Torbalı o dönemde İzmir Sancağına bağlı bir yerleşim birimi olarak kayıtlara geçmiştir.

İlçe ekonomisinde sanayi ve tarım çok önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık, sebzeçilik ve hayvancılık ileri düzeydedir. Torbalı ilçesi 1989 yılından itibaren İzmir'in en büyük sanayi merkezine dönüşmüştür. Alfemo, Merinos, JTI gibi firmalar ilçede fabrika açmış, ayrıca Tukaş, Opel, Chevrolet, Dr Oetker ve Philsa firmaları ise merkezlerini bu ilçeye taşımışlardır. Sanayi üretiminin bölgede çoğalması ile daha önce tarım ve hayvancılık için kullanılan araziler yüzde binler ile ifade edilebilen değer artışları sayesinde sahiplerine büyük kazançlar sağlamıştır. Öncelikle ilçe nüfusu 10 yıllık bir süre içerisinde 24.000'den 140.000'lere tırmanmıştır. İlçe halkının yanı sıra İzmir ve diğer ilçelerden binlerce insan da bu kuruluşlarda çalışmaktadır.

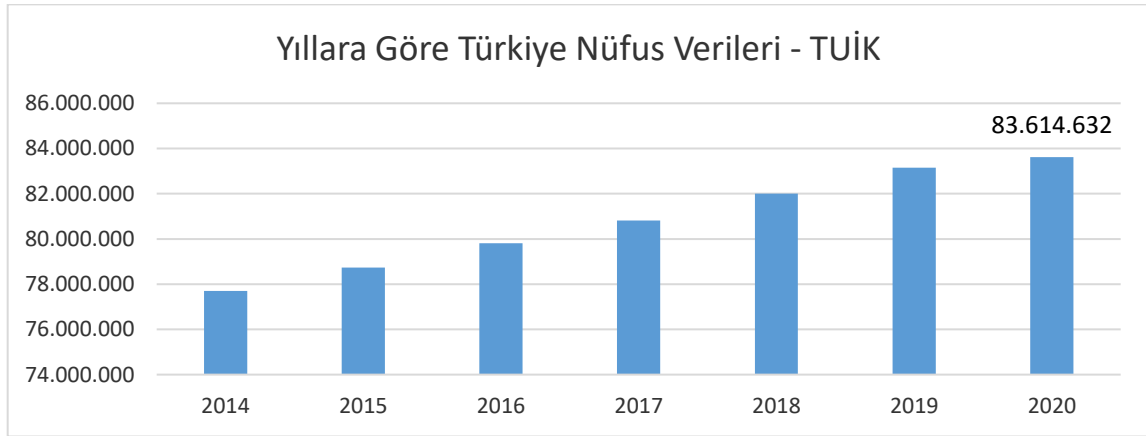
2015 verilerine göre, "Ege'nin 100 büyük sanayi kuruluşu" listesindeki on beş şirket ile "Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşu" listesindeki beş şirket Torbalı merkezlidir. Torbalı, İzmir'e 45 km uzunluğunda çift hatlı demiryolu ile bağlıdır. İzmir-Aydın Otoyolu karayolu ulaşımını hızlandırmıştır. Adnan Menderes Havalimanı'na ve Ege Serbest Bölgesi'ne 30 km uzaklıktadır. Karabel Geçidi üzerinden, Kemalpaşa-Ankara karayoluna bağlantısı vardır. Bu olanaklar, son yıllarda, ilçeyi sanayi yatırımları açısından önemli bir çekim noktası haline getirmiştir. Banliyö treni hattı İZBAN, 6 Şubat 2016'da Torbalı'ya uzatılmıştır.



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

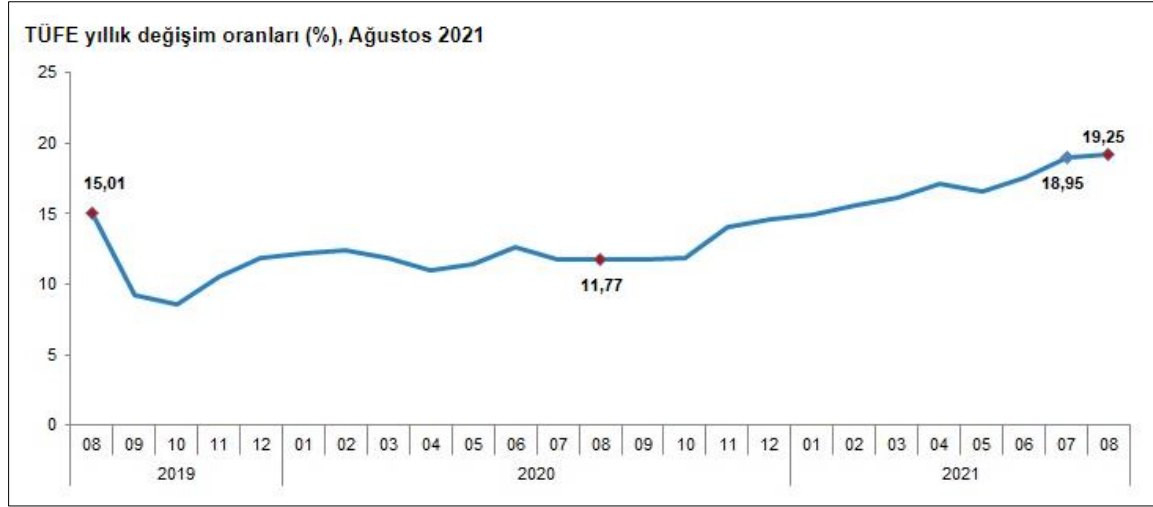
##### Δ Nüfus;



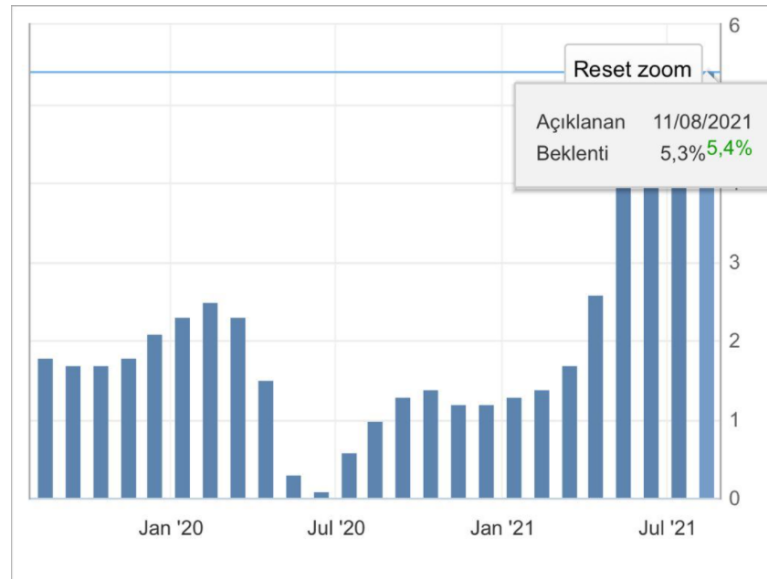
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)



### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

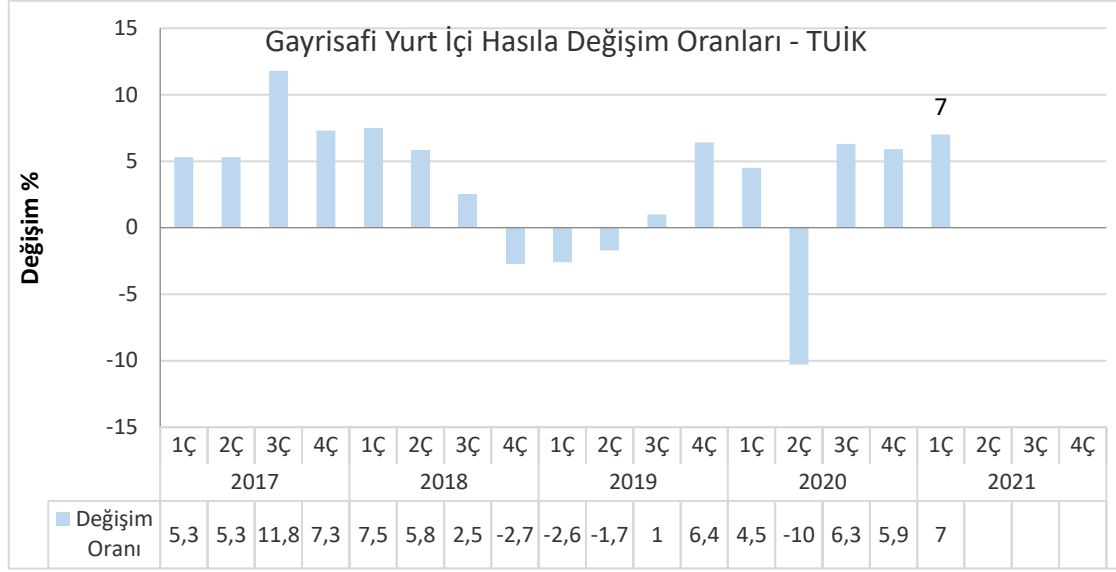


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,12, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,25 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,78 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**

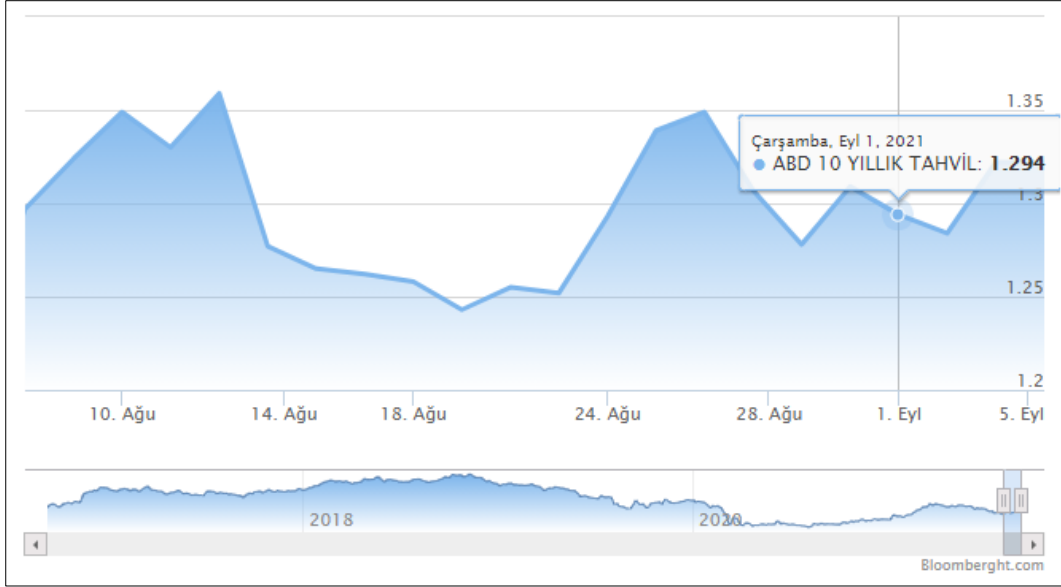


**Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır.** 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Eylül 2021 itibariyle ortalama %17,09 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



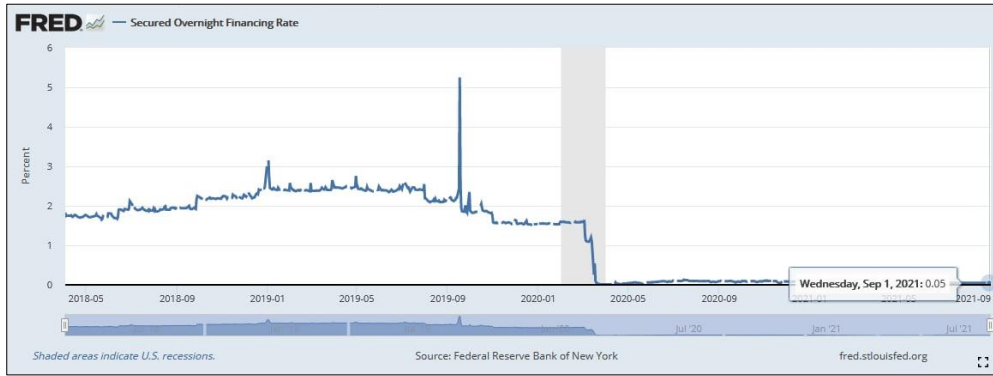
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Eylül 2021 itibariyle ortalama 1,294 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Eylül 2021 itibariyle ortalama -0,373 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

**LIBOR Faiz Oran Değişimi;**

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Eylül sonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

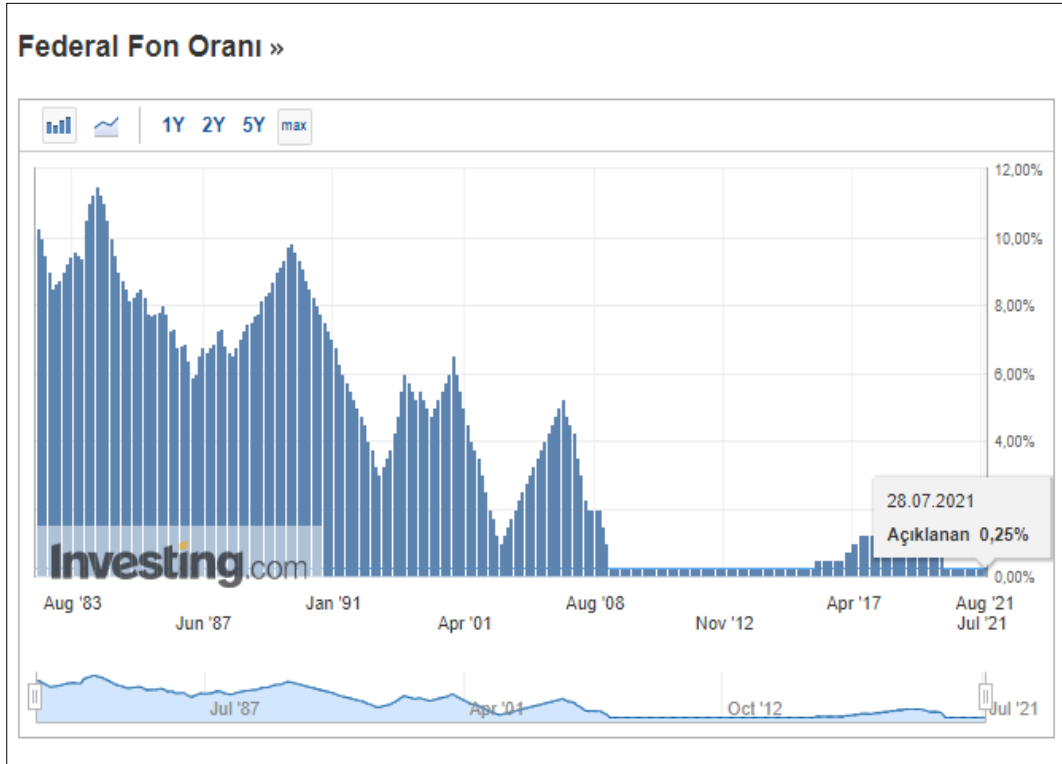


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Eylül itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ağustos 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %19,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.



### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Taşınmaz, tapu kaydına göre 10.071,36m<sup>2</sup> yüz ölçüme 103 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır. Söz konusu parsel, geometrik olarak yamuk formdadır. Parsel etrafı betonarme duvar ile çevrilidir. Parselde yapı dışında kalan alanlar saha betonu kaplamalıdır. Parşele girişı kuzeybatı köşeden güvenlik kontrolünden geçilerek sağlanmaktadır.

Parsel üzerinde blok olarak inşa edilmiş 3 ayrı yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan biri idari kısım olarak, diğer yapılar fabrika alanı olarak kullanılmaktadır.

İdari kısım; betonarme tarzda, bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 1468m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Yapının projesine göre bodrum katında; sığınak ve depo alanı, zemin katında; depo alanı, 1. Katta depo alanı bulunmaktadır. Mahallinde bu alanın zemin ve normal katlarının ofis, büro, toplantı odası, wc, vb. şekilde idari kullanıma yönelik bölümlendirildiği görülmüştür. Taşınmazın dış cephesi kısmen cam giydirme, kısmen kompozit kaplama ve mozaik siva cephelidir. İç mekanda zeminler seramik ve parke kaplamalıdır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler ısıcamlı alüminyum doğrama, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Yapı oldukça bakımlı durumdadır. Binada 1 adet asansör mevcuttur.

Fabrika alanları; parşelin orta ve güney kısmında konumlandırılmıştır. Orta kısımda konumlu yapı projesine göre tek kat kullanım alanlı ve yaklaşık brüt 2524m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Parşelin güney kısmında kalan fabrika yapısı projesine göre 2 kat kullanımli ve toplamda yaklaşık brüt 2744m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Fabrika kullanımli yapılar; betonarme prefabrik iskelet ve dolgu duvar şeklinde inşa edilmiştir. Dış cephe mozaik siva kaplamalıdır. Yapıların iç kısmında zeminler epoksi kaplamalıdır. Fabrika alanları içinde projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik çeşitli bölümlendirmeler yapılmış ve ofis alanları oluşturulmuştur. Ayrıca parşel üzerinde idari binanın kuzey kısmında yaklaşık 70m<sup>2</sup> kullanım alanlı basit nitelikli yarı açık depo yapısı, parşelin kuzeybatı köşesinde yaklaşık 40m<sup>2</sup> kullanım alanlı güvenlik binası imal edilmiştir.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Fabrika alanları içinde projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik çeşitli bölümlendirmeler yapılmış ve ofis alanları oluşturulmuştur. Ayrıca parşel üzerinde idari binanın kuzey kısmında yaklaşık 70m<sup>2</sup> kullanım alanlı basit nitelikli yarı açık depo yapısı, parşelin kuzeybatı köşesinde yaklaşık 40m<sup>2</sup> kullanım alanlı güvenlik binası imal edilmiştir.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parşel üzerindeki yapıların ruhsat ve iskan belgesi bulunmaktadır. Basit nitelikli yapılar için ruhsat alınmasına gerek yoktur.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz mahallinde fabrika ve idari binası olarak kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[Beyan]** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Torbalı Organize Sanayi Bölgesi yönetimi ile yapılan görüşmeye göre; halihazırda satılık parselin bulunmadığı, son parselin eylül ayı içerisinde 300 TL/m<sup>2</sup> bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. OSB içerisinde ikinci etap çalışmalarının devam ettiği, ikinci etap satışlarının başlamasının 2 yılı bulacağı bilgisi alınmıştır.

Torbalı OSB : 0232 446 56 08



**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu osb içerisinde 5.000m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 4.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Huzur Gayrimenkul : 0542 611 44 19

**[E:2 Beyan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından Emre Bey ile yapılan görüşmede yakın zamanda osb içerisinde bir arsanın 725 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satıldığı öğrenilmiştir.

Emre Bey : 0542 611 44 19

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu osb içerisinde 5.000m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

KW Gayrimenkul : 0232 461 21 71

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Subaşı Mahallesi'nde Sanayi imarlı 2435m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin yüzölçümünün konu taşınmazlara göre küçük olması nedeni ile birim fiyatı yüksektir.

Ax Gayrimenkul : 0232 440 02 03

**[E:5 Kiralık Fabrika]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 3.500m<sup>2</sup> kullanım alanlı fabrika binası 50.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (14,28 TL/m<sup>2</sup>)

Not: Konu taşınmazın emsale göre yapı kalitesinin daha iyi olması avantajdır.

İlgilisi : 0258 241 23 32

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Değerleme aşamasında osb içerisinde ve diğer sanayi bölgelerindeki sanayi imarlı arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

EMSA DÜZELTME TABLOSU														
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	5.000,00m <sup>2</sup>		1,00m <sup>2</sup>		5.000,00m <sup>2</sup>		2.435,00m <sup>2</sup>		0,00m <sup>2</sup>		0,00m <sup>2</sup>		0,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	4.000.000 TL		725 TL		3.750.000 TL		2.500.000 TL		0 TL		0 TL		0 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	800 TL		725 TL		750 TL		1.027 TL		0 TL		0 TL		0 TL	
Pazarlık	10%	-	0%	-	5%	-	10%	-	5%	-	0%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	-	10%	-	0%	+	0%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	720 TL		725 TL		713 TL		821 TL		0 TL		0 TL		0 TL	
Ortalama Birim fiyat	745TL/m <sup>2</sup>													

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, buldukları osb içerisindeki altyapı imkanları vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında konu taşınmaza aşağıdaki şekilde değer takdir edilmiştir.

Arsa Değeri : 10071,36 m2 x 745 TL/m2 = 7.500.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **7.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan basit nitelikli depo yapısı, güvenlik binası arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI	DEĞER
FABRİKA ALANLARI	5268	1800	5	9.010.000,00 ₺
İDARİ KISIM	1468	2970	5	4.150.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri vb. harcamalar				340.000,00 ₺
TOPLAM				13.500.000,00 ₺

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri : 7.500.000,00 TL                      Yapı Değeri : 13.500.000,00 TL  
 TOPLAM : 21.000.000,00 TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiştir. Parsel üzerinde basit nitelikli yapılar parsel değerine şerefiye olarak dahil edilmiştir.

Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **21.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekaşe kira değeri tespit edilmiştir.

### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 6.736 m2 inşaat alanına sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 16 TL olarak tespit edilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini 15 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı %6,66 olarak alınmıştır.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
6.736,00	16,00 ₺	107.776,00 ₺	1.293.312,00 ₺	/	0,0666	19.419.099,10 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için, **19.420.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmazın kira değeri bölgedeki benze gayrimenkul emsalleri incelendiğinde 108.000 TL/Ay olarak belirlenmiştir.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parsel üzerinde fabrika bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumunun, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatindeyiz.

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

#### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

##### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.



**6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**  
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

**6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılara ait ilgili osb yönetiminde yapılan incelemelerde gerekli yasal belgelerin alındığı görülmüştür.

**6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan takyidat incelemesine ilişkin açıklamalar raporun 3.3 başlığı altında belirtilmiştir.

**6.5 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**

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu Taşınmaz fabrika olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika ve idari binası olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Ekoten Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yeniköy Mahallesi, İncirli dere Mevkii, 103 ada 3 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.



## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla **21.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmi Bir Milyon Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 24.780.000,00-TL dir.*

Değerlemeye konu taşınmazın güncel durumda (bu rapor içerisinde belirtildiği şekilde) teknik mevcut bilgileri koruduğu kabulüyle, elimizdeki geçmiş veriler ve incelemeler neticesinde, yakın piyasa geçmişindeki değişimler dikkate alınarak iş bu taşınmazların toplam değerleri;

- 2018 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 12.500.000-TL.
- 2019 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 14.000.000-TL.
- 2020 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 17.000.000- TL

Bu değer tahmini, güncel veri ve araştırmalar üzerinden piyasa koşulları dikkate alınarak müşteri talebi üzerine tamamen bilgi amacıyla verilmiştir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:8,8500 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

**→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.**

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Proje ve Yasal Evraklar

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER













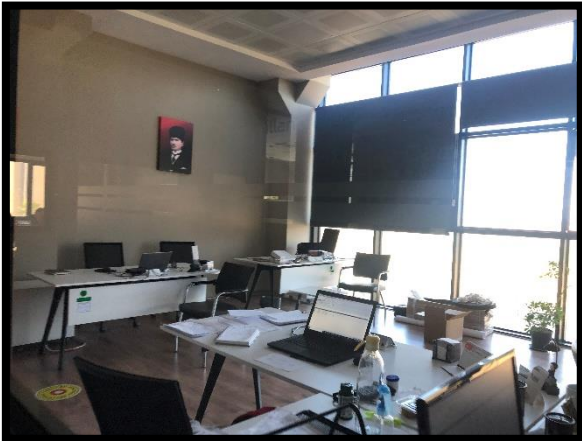
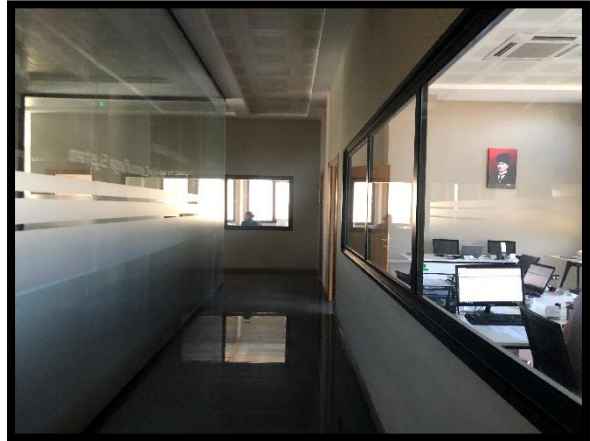
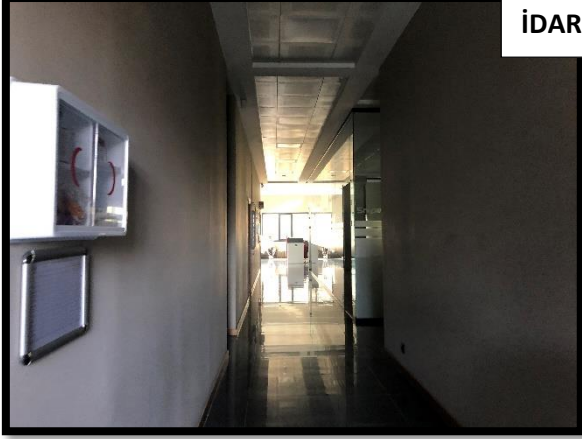






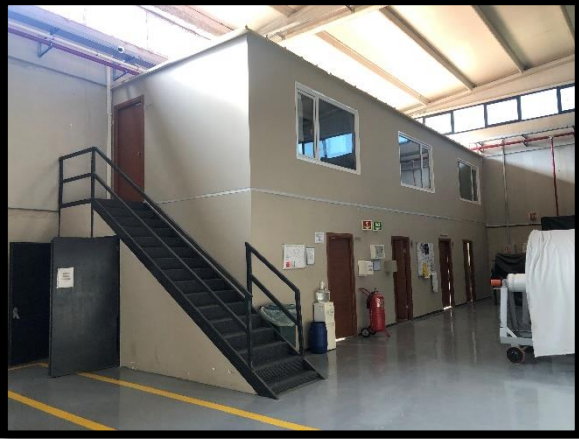
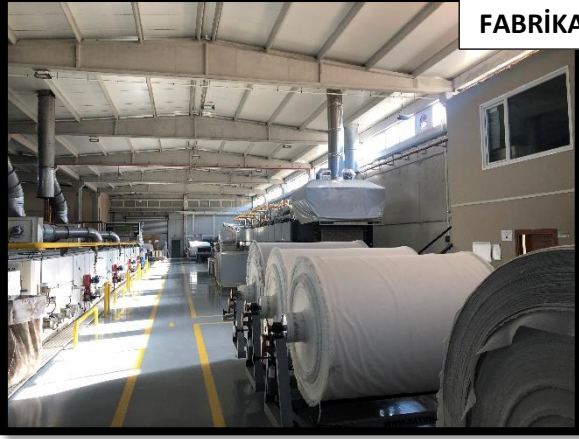


İDARİ KISIM

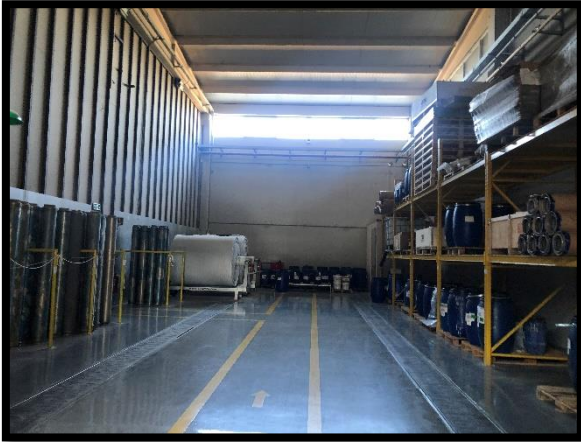




FABRİKA ALANLARI







BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-10-2021-17:09



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	103/3
Taşınmaz Kimlik No:	81792147	AT Yüzölçüm(m2):	10071.36
İl/İlçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNCİRLİDERE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1948	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SANAYİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	434,87 M2 TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Torbalı - 26-07-2013 00:00 - 9658	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

311197753	(SN:6202779) EKOTEN TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	10071.36	10071.36	Satış 14-08-2015 13774	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

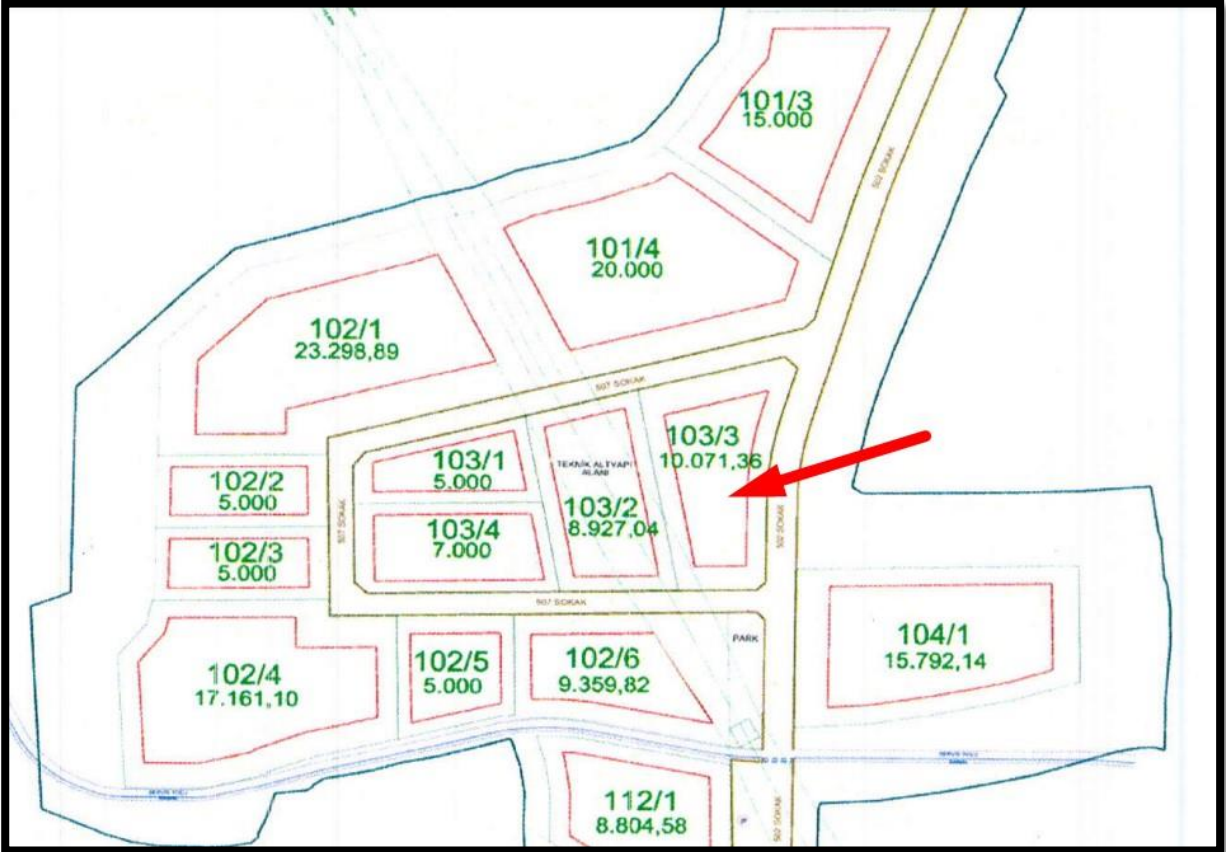
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 607997.45 TL . bedel karşılığında.	EKOTEN TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:6203310) TORBALI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:8560066561	Torbalı - 14-08-2015 15:33 - 13774	

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

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









TARİH : 10.07.2018  
SAYI : 333 EK-1

## İZMİR TORBALI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUM BELGESİ

PARSEL SAHİBİ	EKOTEN TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.					
PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	KAKS (EMSAL)	H maks	
L 18c-17b-1b ✓	103 ✓	3 ✓	10.071,36 m2 ✓	0,70 ✓	SERBEST ✓	
ÇEKME MESAFESİ (Çevre Yeşilli Dahil)			ÇEVRE YEŞİLİ MESAFESİ			SUBASMAN SIFIR KOTU
ÖN	YAN	ARKA	ÖN	YAN	ARKA	h
15 mt ✓	10 mt ✓	15 mt ✓	4 mt ✓	4 mt ✓	4 mt ✓	71,50 mt ✓
Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 17 Haziran 2015 tarihinde onaylanan ve 12852 Plan İşletme Numaralı Uygulama İmar Planından alınmıştır.						
HAZIRLAYAN Gökhan BALCI İnşaat Mühendisi		KONTROL EDEN Fehmi GENCER İnşaat Mühendisi Torbali OSB Teknik Sorumlusu		ONAY Abdül ÇALAR Torbali OSB Md.		





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Bankod / Kanakod: 113643746	
1. Belgayı veren kurum: TORBALI OSB(OSB)		9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısıt Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 12.08.2020	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İZMİR İlçe: TORBALI		11. Belge no: 36			
Köy: Mahalle: YENİKÖY OSB MAH. Belediye: TORBALI OSB(OSB) Mahalle tanımlı kodu: 2		2. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yanılama <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dişü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnşaat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 507		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 10.08.2018		14. İlk yapı ruhsatı no: 49	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanımlı kodu: 7		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 17.06.2015		16. Son yapı ruhsatı no: 333	
Site adı: Yapı Kimlik No: 506829357		18. Yeniden ruhsat tarihi: 17.06.2015		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 17.06.2015	
3.Pafla No: L18C-17B-1C		4.Ada No: 103		5.Panisel No: 3	
6.Blok No:		23. Zemin etüdü onay tarihi: 10.12.2014		24. ÇED raporu onay tarihi: 31.12.2014	
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bölümün no:		27. Tapu tesisi belgesi verilen kurum: İZMİR TORBALI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		26. Parçeleasyon planı onay tarihi: 17.01.2012	
8. Daire dışı kapalı kullanma izni alınan bölümün no:		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 14.08.2015		28. Tapu tesisi belgesi no: 13774	
		29. Parsel kullanım amacı: SANAYİ		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 10071,36	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MUSTAFA SABRİ ÖNLÜKTÜRK, EKOTEN TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş., 30319918666		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HAKAN ÇELİKER, (ODİM İNŞAAT TARIM ORMAN VE HAYVANCIK MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ), 47437347896		46. Adı soyadı, unvan: HAKAN ÇELİKER, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağı olduğu vergi dairesi adı: HASAN TAHSİN		37. Oda sicil no: 008527		47. T.C. kimlik no: 47437347896	
33. Vergi kimlik no: 3300014612		38. Bağı olduğu vergi dairesi adı: MENEMEN		48. Oda sicil no: 35785	
34. Adres: YEDİ EYLÜL MAH. CELAL UMUR CAD. NO: 6 TORBALI / İZMİR		39. Vergi kimlik no: 6340056040		49. Sigorta sicil no: 50. Sözcüğü tarihi: 51. Sözcüğü no:	
35. İmza: [İmza]		40. Sigorta sicil no: 41. Sözcüğü tarihi: 06.07.2018		42. Sözcüğü no: 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 000531519088056	
44. Sicile esas adres: TUZÇULLU MAH. TUZÇULLU OVA KÜME EVLERİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 MENEMEN / İZMİR		45. İmza: [İmza]		52. Adres: TUZÇULLU MAH. TUZÇULLU OVA KÜME EVLERİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 MENEMEN / İZMİR	
35. İmza: [İmza]		53. İmza: [İmza]		53. İmza: [İmza]	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:		55. Bağımsız bölüm sayısı: 1		56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 2744	
1251 - Sanayi					
57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yaptı bağımsız bölüm sayısı: 1		59. Yaptı konut birimi(daire) sayısı: 1372	
60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 2744		61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2744		62. Toplam yapı sayısı: 1	
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1372		65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 1372	
66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2744		67. Yapının yol kolu altı kat sayısı: 2		68. Yapının toplam kat sayısı: 2	
69. İlave kat sayısı: 2		70. İlave kat yüksekliği(m): 9		71. Yapının toplam yüksekliği(m): 9	
72. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m): 9		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 9		74. İlave kat yüksekliği(m): 9	
75. Yapının sınıfı: II		76. Yapının grubu: C		77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): 578	
78. Yapının maliyeti (TL): 1586032		79. Yapının arsa değeri (TL): 1586032		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1586032	
81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 1586032					
Yapının Teknik Özellikleri					
82. Isıtma Sistemi		88. Tesisatlar		89. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.	
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		84. Sıcak Su Temin Şekli		90. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçırlek <input type="checkbox"/> 6.		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma	
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi		86. İçme Suyu		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5.		<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. PREFABRİK PANEL	
87. Atık su		89. Döşeme		92. Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik		<input type="checkbox"/> 1. Plak kiti <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Aesolan <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. PREFABRİK YAPI ELEMANI		<input type="checkbox"/> 1. 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
Yapının BİTEN Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			Konut İle İlgili Özellikler		
93. Belge tarihi:		94. Bölge no:		95. Blok no:	
96. Bağımsız bölüm no:		97. Konutun satın dahil öde sayısı:		TOPLAM	
				1 2 3 4 5 6 7+	
98. Daire sayısı:		99. Parke olan daire sayısı:		100. Bir dairenin yüzölçümü:	
0		0		0	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Karekod 141870667	
1. Belgayı veren kurum: TORBALI OSB(OSB)		8. Belganın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belganın onay tarihi: 12.08.2020	
2. Belge verildiği yapının adresi: İZMİR İlçe: TORBALI		9. Belganın esas ruhsatı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yarıdenetim <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Geçici		11. Belge no: 37	
Köy: Mahalle: YENİKÖY OSB MAH. Mahalle tanımlama kodu: 2		12. Belganın esas ruhsatı: <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforitlik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat			
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Köşe adı: 507		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.08.2018		14. İkinci yapı ruhsatı no: 50	
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Köşe tanımlama kodu: 7		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 17.06.2015		16. Son yapı ruhsatı no: 333	
Site adı: Yapı Kimlik No: 609345618		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 10.07.2018		18. Tadilat ruhsatı tarihi: 17.06.2015	
3.Pafta No: 118C-17B-1C		4.Ada No: 103		5.Parsel No: 3	
6.Blok No:		23. Zemin etüdü onay tarihi: 10.12.2014		24. ÇED raporu onay tarihi: 31.12.2014	
7.Kamı kullanma izni ve belge veriliş bağlamı bölümü:		25. Tapu tesviye belgesi tarihi: 14.08.2015		26. Tapu tesviye belgesi no: 13774	
8. Daha önce iptal edilmiş ve iptal edilmiş bölümü:		27. Tapu tesviye belgesi veren kurum: İZMİR TORBALI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 17.01.2012	
29. Parselasyon amacı: SANAYİ PARSELI		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 10071,36			
<b>Yapı Sahibinin</b>		<b>Yapı Müteahhidinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: MUSTAFA SABRİ ÖNLÜÖRK EKOTEN TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. 30319918666		36. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: HAKAN ÇELİKER, İOTİM İNŞAAT TARIM ORMAN VE HAYVANCILIK MADENCİLİK SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 47437347896		48. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ÇELİKER, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HASAN TAHSİN		37. Oda sicil no: 008527		47. T.C kimlik no: 47437347896	
33. Vergi kimlik no: 3300014812		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MENEMEN		48. Oda sicil no: 35785	
34. Adres: YEDİ EYLÜL MAH. CELAL İLMUR CAD. NO: 6 TORBALI / İZMİR		39. Vergi kimlik no: 6340056040		49. Sigorta sicil no: 50. Söyleme tarihi: 81. Söyleme no:	
35. İmza:		40. Sigorta sicil no: 41. Söyleme tarihi: 05.07.2018		42. Söyleme no: -	
36. İmza:		43. Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 003331519088056		49. Sigorta sicil no: 50. Söyleme tarihi: 81. Söyleme no:	
44. Sicil esas adres: TUZÇULLU MAH. TUZÇULLU OVA KÜME EVLERİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 MENEMEN / İZMİR		45. İmza:		52. Adres: TUZÇULLU MAH. TUZÇULLU OVA KÜME EVLERİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 MENEMEN / İZMİR	
53. İmza:					
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>			<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1251 - Sanayi		55. Bağımsız bölüm sayısı: 1		56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 1488	
57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1	
60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 490		61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 1488		62. Toplam yapı sayısı: 1	
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1		65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 490	
66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 1488		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2	
69. Yapının toplam kat sayısı: 3		70. İlave kat sayısı: -		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 4,5	
72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 9		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 13,5		74. İlave kat yüksekliği(m): -	
75. Yapının sınıfı: II		76. Yapının grubu: C		77.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 578	
78. Yapının maliyeti (TL): 848504		79. Yapının arsa değeri (TL): 848504		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 848504	
81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 848504					
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>					
82. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Diğer		89. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer		90. Çıkarım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer	
83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. PREFABRİK BETON PANEL		92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2 Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama	
84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. Diğer		93. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. PREFABRİK İMALAT		94. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. PREFABRİK İMALAT	
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer		95. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. PREFABRİK BETON PANEL		96. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. PREFABRİK İMALAT	
86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 7. Diğer		97. Konutun selon dahil oda sayısı: 1		98. Daire sayısı: 0	
87. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 3. Diğer		99. Parke olan daire sayısı: 0		100. Bir dairenin yüzölçümü: 0	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b>				<b>Konut İle İlgili Özellikler</b>	
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun selon dahil oda sayısı:	
				1	2
				3	4
				5	6
				7	8
				9	10
				11	12
				13	14
				15	16
				17	18
				19	20
				21	22
				23	24
				25	26
				27	28
				29	30
				31	32
				33	34
				35	36
				37	38
				39	40
				41	42
				43	44
				45	46
				47	48
				49	50
				51	52
				53	54
				55	56
				57	58
				59	60
				61	62
				63	64
				65	66
				67	68
				69	70
				71	72
				73	74
				75	76
				77	78
				79	80
				81	82
				83	84
				85	86
				87	88
				89	90
				91	92
				93	94
				95	96
				97	98
				99	100
				101	102
				103	104
				105	106
				107	108
				109	110
				111	112
				113	114
				115	116
				117	118
				119	120
				121	122
				123	124
				125	126
				127	128
				129	130
				131	132
				133	134
				135	136
				137	138
				139	140
				141	142
				143	144
				145	146
				147	148
				149	150
				151	152
				153	154
				155	156
				157	158
				159	160
				161	162
				163	164
				165	166
				167	168
				169	170
				171	172
				173	174
				175	176
				177	178
				179	180
				181	182
				183	184
				185	186
				187	188
				189	190
				191	192
				193	194
				195	196
				197	198
				199	200
				201	202
				203	204
				205	206
				207	208
				209	210
				211	212
				213	214
				215	216
				217	218
				219	220
				221	222
				223	224
				225	226
				227	228
				229	230
				231	232
				233	234
				235	236
				237	238
				239	240
				241	242
				243	244
				245	246
				247	248
				249	250
				251	252
				253	254
				255	256
				257	258
				259	260
				261	262
				263	264
				265	266
				267	268
				269	270
				271	272
				273	274
				275	276
				277	278
				279	280
				281	282
				283	284
				285	286
				287	288
				289	290
				291	292
				293	294
				295	296
				297	298
				299	300
				301	302
				303	304
				305	306
				307	308
				309	310
				311	312
				313	314
				315	316
				317	318
				319	320
				321	322
				323	324
				325	326
				327	328
				329	



# TEK-YAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT LTD. ŞTİ.

Gaziler Cad. Gaziler İşhanı D blok No:361/2 K:3/306 Yenışehir-İZMİR

İŞİN ADI

M

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
İZMİR	TORBALI	YENİKÖY	L18c-17b-1b	103	3	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR /MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR  
PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO:	YETKİ BELGE NO:	VERGİ D.VE NO:
Mithat AŞIR	Mimar	25059	35-938	

İŞ VEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER C TARİHİ

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	YETKİ BELGE NO	VERGİ NO:	İMZA	ADRES-TEL

İZMİR TORBALI OSB ONAYI

YAPI DENETİM FİRMASI ONAYI



REHBER YAPI DENETİM  
LIMITED ŞİRKETİ  
Sakarya Caddesi No: 100 Kat: 10/10  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul

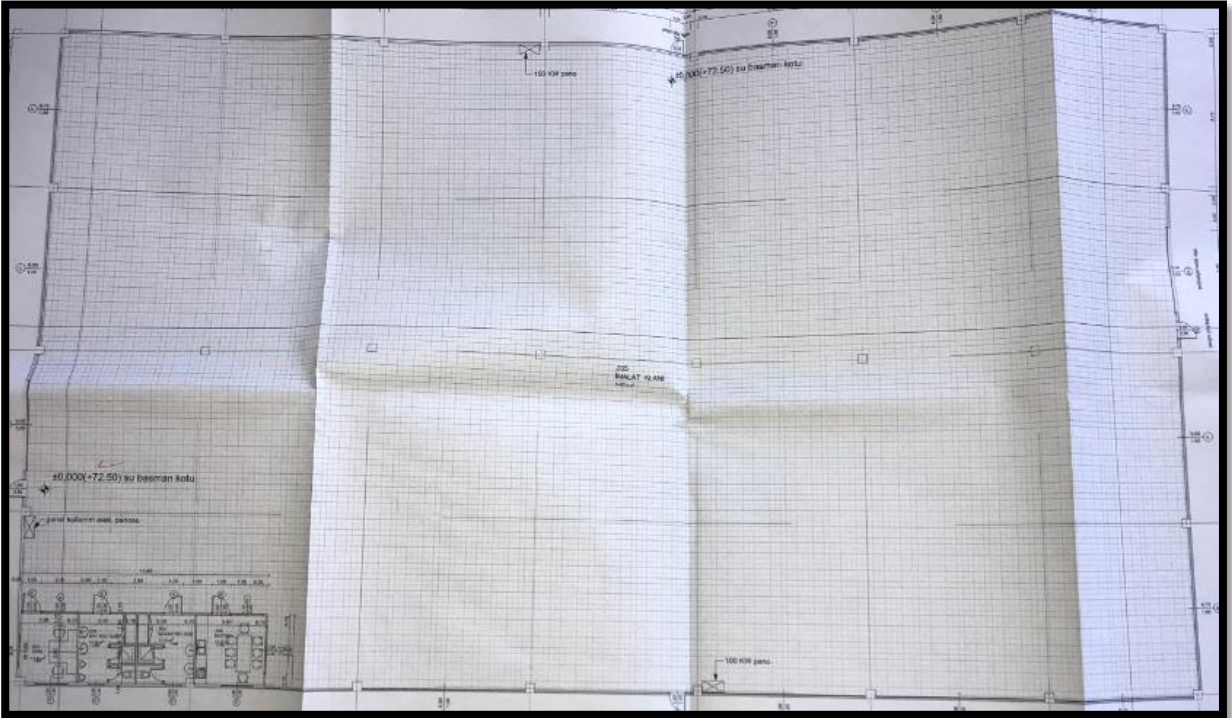
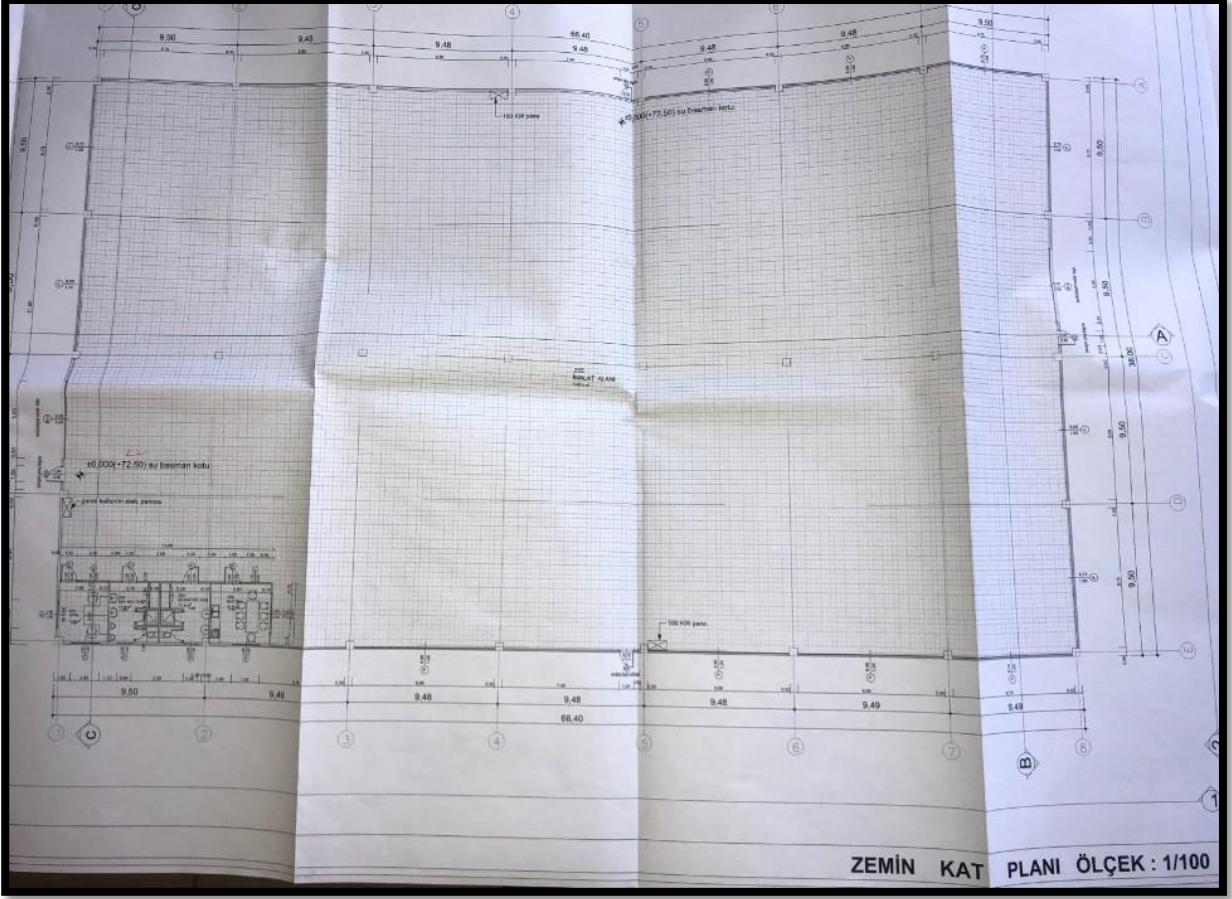
Tayfun GÜL ERGAVRAN  
Yüksek Mimar  
Proje ve Uygulama Denetimci  
Denetim No: 15188 (Etiler) No: 0428  
15.12.2014

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL/m <sup>2</sup>	YYAK.MAL.	YAPI SINIF	M.HİZ.SIN.	ZOR.KÜR.KTS	ŞUBE KAT SA

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ  
ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED

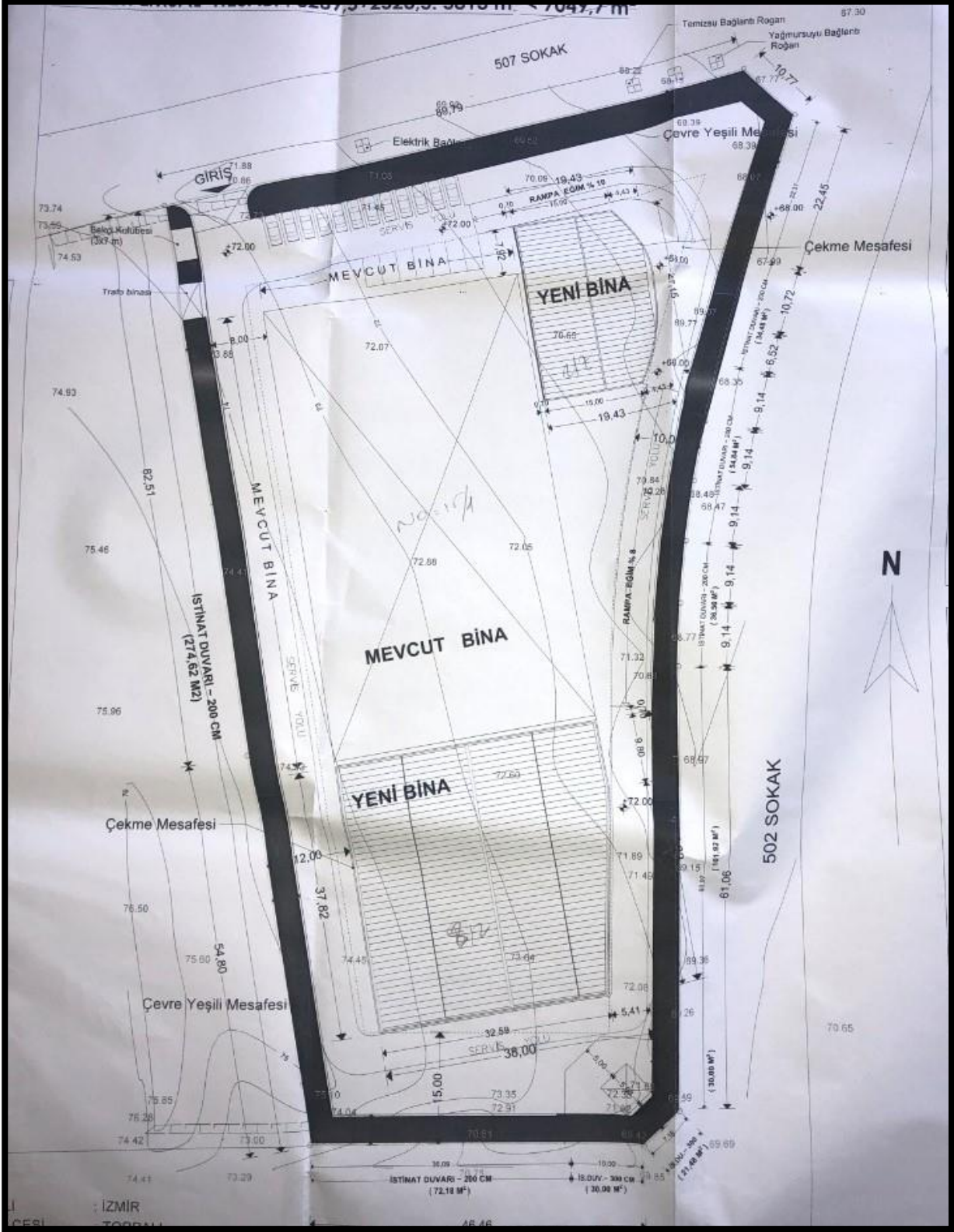


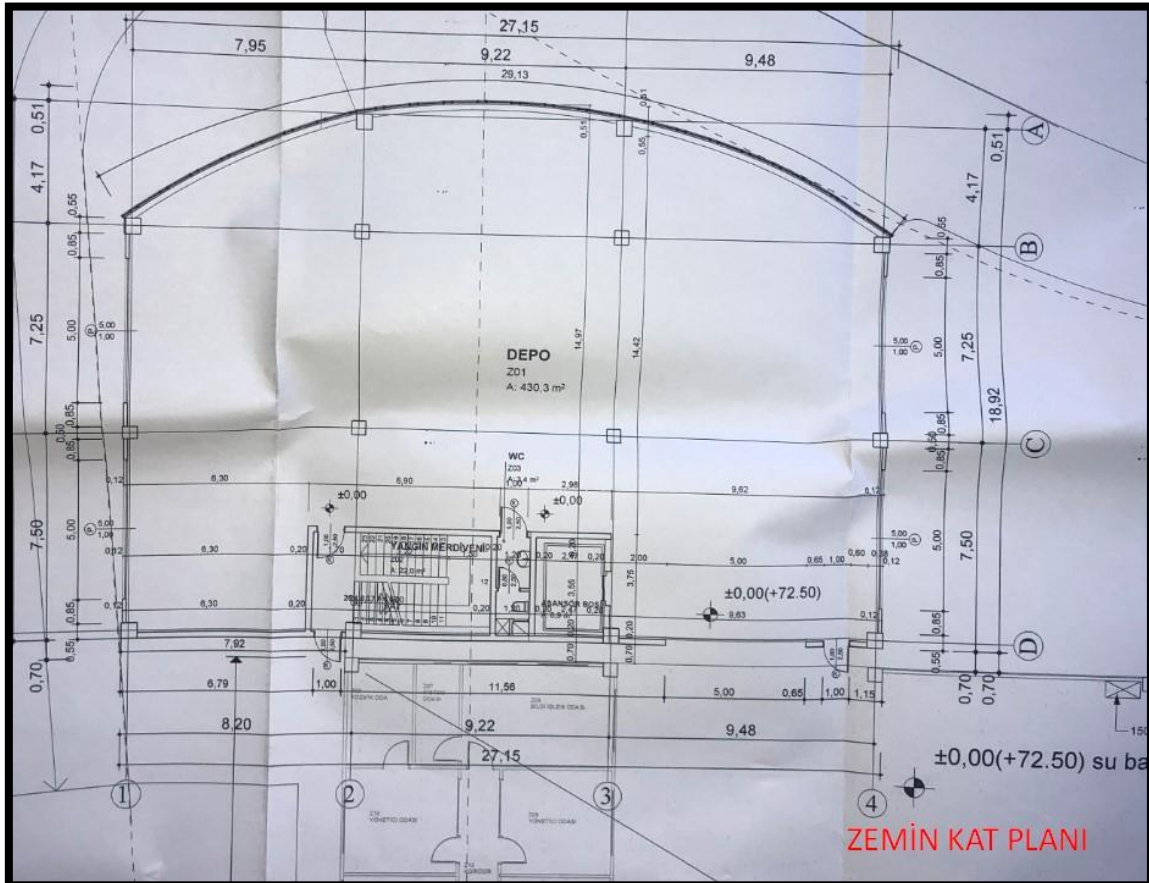
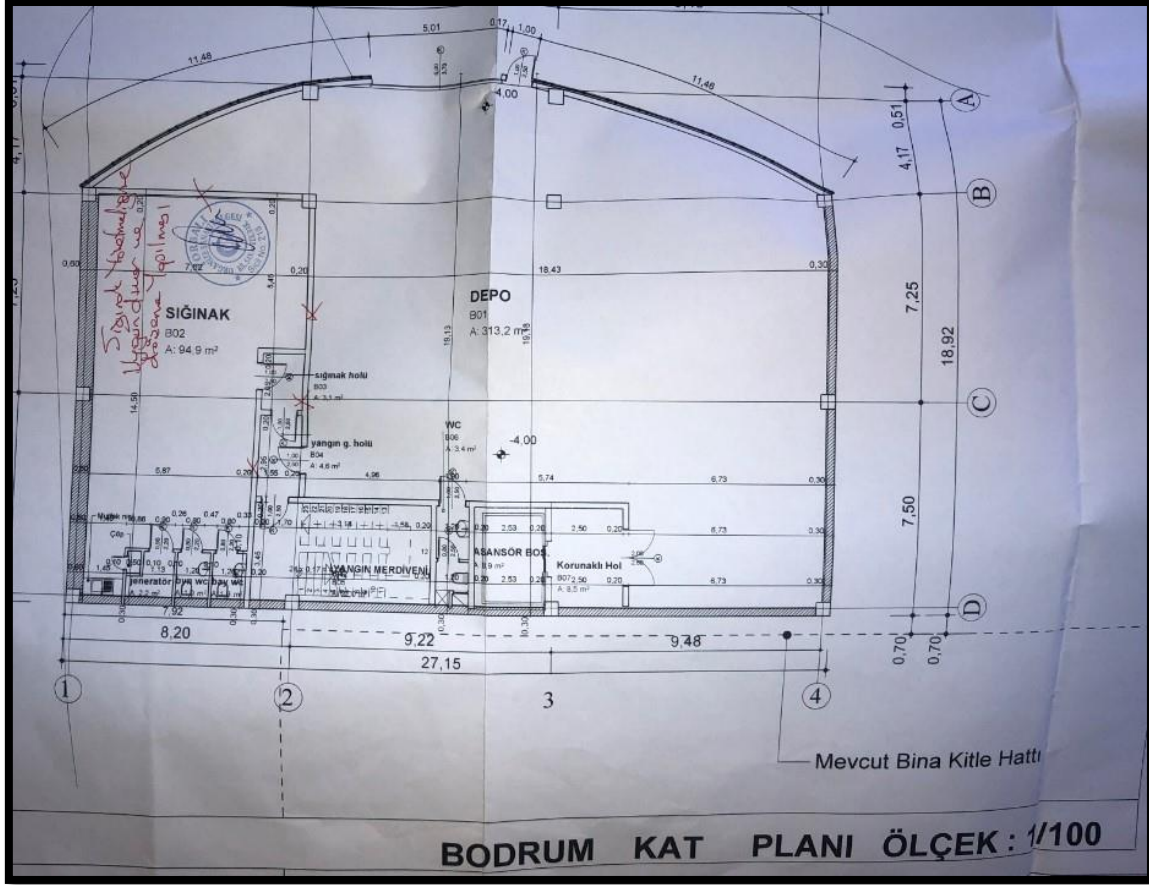




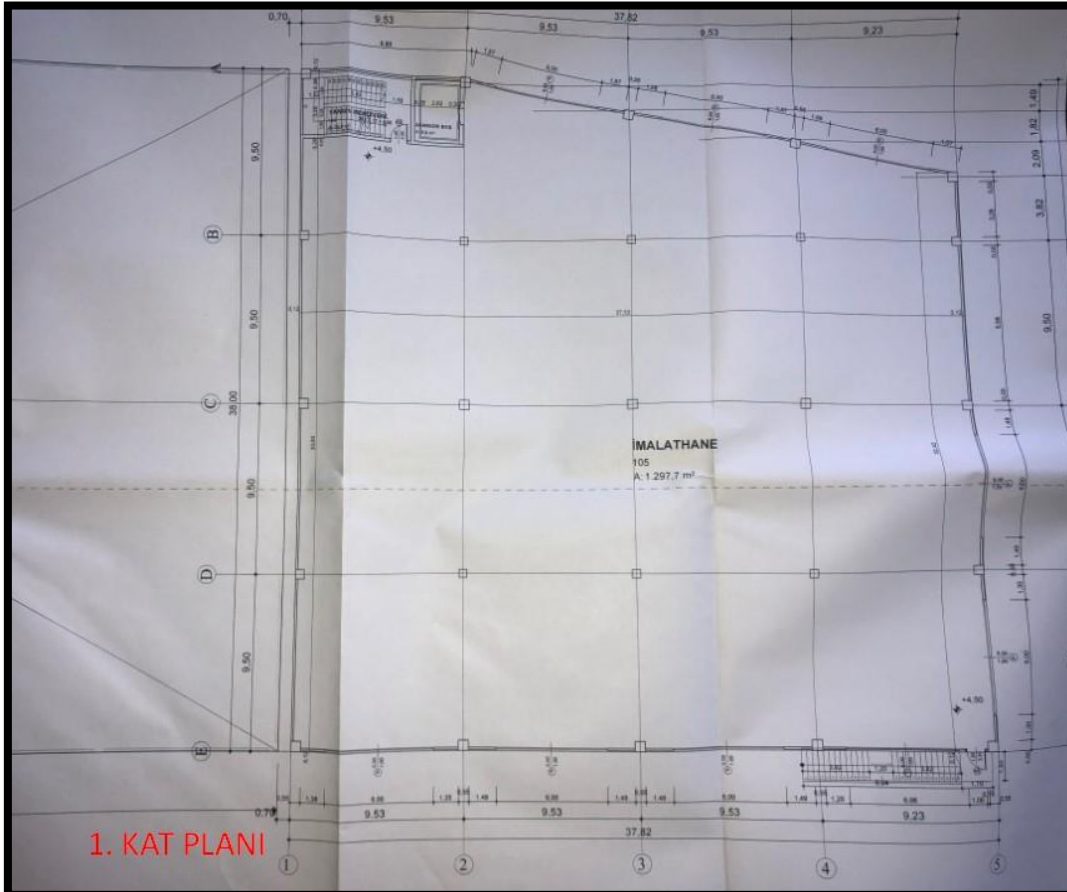
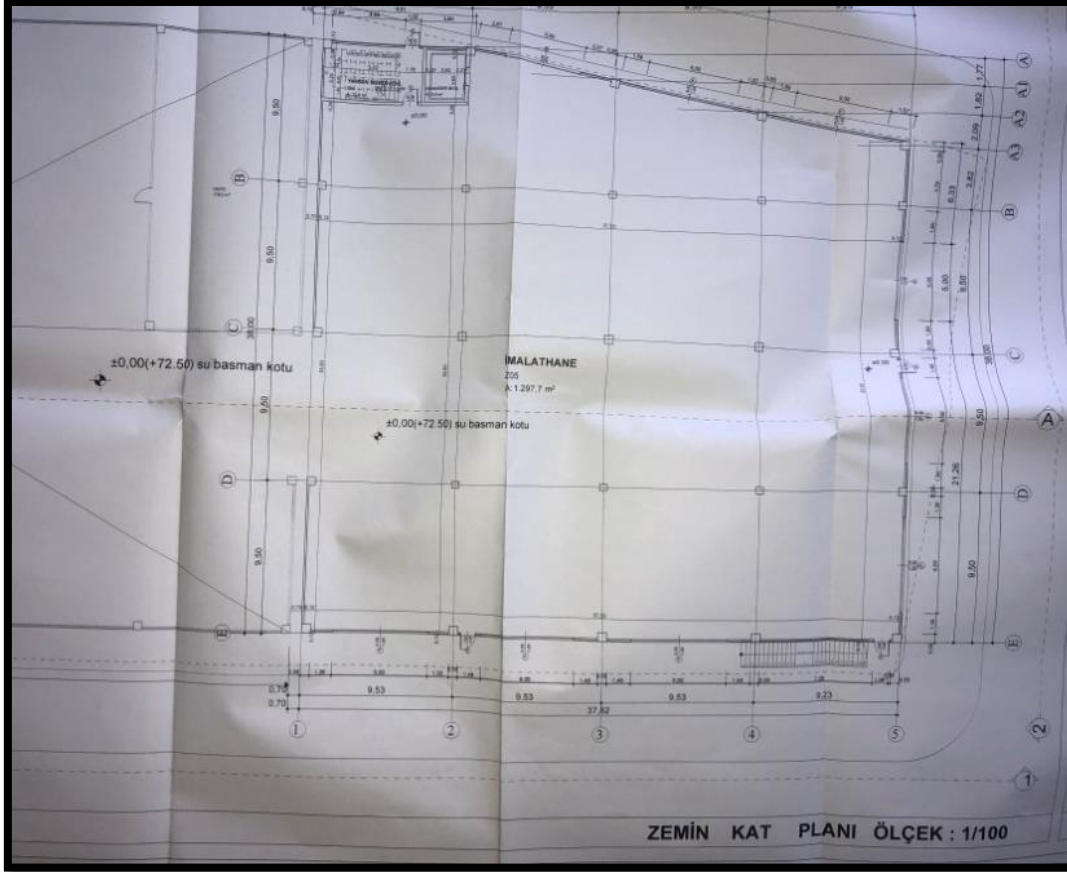
İŞİN ADI								
M	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR. D. NO	
	İZMİR	TORBALI	YENİKÖY	L18c-17b-1b	103	3		
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR /MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER								
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
ADI SOYADI	AHMET ÖZCAN			ADI SOYADI				
ÜNVANI	Mimar			ÜNVANI				
ODA SİCİL NO:	22342			ODA SİCİL NO:				
YETKİ BELGE NO:	35825			YETKİ BELGE NO:				
VERGİ D.VE NO:	BALÇOVA 6710745771			VERGİ D.VE NO:				
İŞ VEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER NO			
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	YETKİ BELGE NO	VERGİ NO:	İMZA	ADRES-TEL	
İZMİR TORBALI OSB ONAYI				YAPI DENETİM FİRMASI ONAYI				
<p>TASDİK OLUNUR</p> <p>Tarih: 11/06/2018</p> <p>Gökhan BALCI İnşaat Mühendisi</p>				<p>Burhan ÜNİKURBAN Mimar</p> <p>29.06.2018</p> <p>yücebasi Yapı Denetim ve İnşaat Mühendisliği</p> <p>Berrin Taşkın İşler ve İnşaat Mühendisliği İZMİR Tel: 0312 444 1111 / 444 262 62 Kırsakaya Y.II.V.No: 309-011-1111</p>				
KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL/m2	YYAK. MAL.	YAP. SINF.	M. HİZ. SIN.	ZOR. KIR. KTS.	Şİ.
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ								
ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED								











  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

**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

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**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

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**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 Tebliğ"i uyarınca

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

#### Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

#### Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622 )

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

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

#### Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan