

**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Aliğa / İZMİR**  
**(A-1 Tesisi)**

  
Elit  
Değerleme ve Denetim A.Ş.  
Büyükdere Cad. Akarın Sok.  
No: 17/1 34330 4, Levent / Beşiktaş  
Beşiktaş V.D. 336 00 70 1

**Rapor no: 2022/1186**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaeli Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	29 Mart 2022
Rapor No	2022/1186
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Kocaeli Çelik A-1 Tesisi, Horozgediği Mahallesi, 19. Cadde, No: 2, (Yeni Foça Yolu, 3. Km) Aliağa / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Aliağa İlçesi, Horozgediği Köyü, Pınar-tepe Mevkii, 570 no'lu parselde kayıtlı olan demir hadde fabrikası, idari bina ve müştemilatı ve kantar binası
Sahibi	Kocaeli Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kocaeli Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut kullanım	Haddehane
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde bir adet TEİAŞ lehine irtifak hakkı ve bir adet ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Sanayi Alanı (İmar uygulamasına tabidir.) Emsal: 0,40 Bina Yüksekliği (h <sub>max</sub> ): Teknolojinin gerektirdiği yükseklik (Yapı kayıt belgeleri mevcut)
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	20.998,30 m <sup>2</sup>
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Haddehane

### Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)

	TL	USD	EURO
Maliyet Yaklaşımı	98.220.000	6.690.000	6.010.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi.....	8
6.a.3)	İmar durumu incelemesi.....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi.....	9
6.c)	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 .....	10
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	10
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi.....	10
6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11



6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	11
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziksel, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	12
7.b.1)	Parselin fiziksel özellikleri .....	12
7.b.2)	Tesisin genel özellikleri .....	13
7.b.3)	Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri .....	14
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler .....	16
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler .....	16
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi .....	16
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi .....	16
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	17
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	17
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi. ....	17
8.c)	Bölge analizi .....	18
8.d)	Piyasa bilgileri.....	20
8.e)	Tesisin değerine etki eden özet faktörler .....	21
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	21
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	21
9.b)	Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	23
10.	<b>TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	24
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	24
11.	<b>SONUÇ</b> .....	27

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Kocaer Çelik A-1 Tesisi, Horozgediği Mahallesi, 19. Cadde, No: 2, (Yeni Foça Yolu, 3. Km) Aliağa / İZMİR
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1186
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 29 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

<b>RAPOR NO</b>	2021/5194	2020/5636	2019/3126
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	17 Mayıs 2019
<b>TESİSİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	78.475.000,-TL	50.090.000,-TL	40.055.000,-TL

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)



### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar tanımı:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



#### 4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 5. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 6.a.1) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Alağa
KÖYÜ	: Horozgediği
MEVKİİ	: Pınartepe
PAFTA NO	: URLA17C22A
ADA NO	: —
PARSEL NO	: 570
NİTELİĞİ	: Demir hadde fabrikası, idari bina ve müşterilati ve kantar binası
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 32.382 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 14115
CİLT NO	: 9
SAYFA NO	: 822
TAPU TARİHİ	: 18.11.2021

**Notlar:** 1) Tapu kayıtları doğrudan tapu kayıt belgesinden alınmıştır.  
2) Pafta numarası bilgisi Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden alınmıştır.  
3) Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmıştır.

#### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarih ve saat 11:51 itibari ile Webtapu Sistemi'nden mal sahibi firma tarafından temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekindedir.

##### **Hak ve mükellefiyetler bölümü:**

- TEİAŞ lehine, haritasında gösterildiği şekilde 300 m<sup>2</sup> saha üzerinde havai enerji nakil hattı. (16.06.1980 tarih ve 453 yevmiye no ile)

##### **Rehinler bölümü:**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 100.000.000,-TL tutarında ipotek. (20.12.2019 tarih ve 11977 yevmiye no ile)

**Not:** 1) Takyidat detayı için mal sahibinin veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.  
2) Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu tesisin konumlu bulunduğu parselin 12.05.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Parsel imar uygulamasına tabiidir. İmar durumu yazısı rapor ekinde dir.

**Plan notlarına yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- o **Emsal (E):** 0,40
- o **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>):** Serbest (Teknolojinin gerektirdiği yükseklikte)

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.a.4) Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

Taşınmaza alt arşiv dosyası incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 24.03.1998 tarih ve 1994/78 no'lu yapı ruhsatı (13.046 m<sup>2</sup>), 08.09.2008 tarih ve 1994/78 no'lu yapı ruhsatı (İstinat duvarı: 423 m<sup>2</sup>) ve 02.04.1998 tarih ve 4/1 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.819 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- Dosya içerisindeki yazışmalar üzerinde yapılan incelemelerde ruhsata aykırı ilave inşaatlara ilişkin 01.12.2010 tarih ve 546 sayılı Belediye Encümeni kararının düzenlendiği ve bu karara istinaden 3194 sayılı yasanın 32. ve 42. Maddeleri uyarınca yıkım ve para cezasının bulunduğu belirlenmiştir. Kararlara itiraza ilişkin mahkeme yazıları mevcuttur. İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 09.02.2012 tarih 2011/21 Esas No ve 2012/138 Karar No'lu yazısında "fabrika binasının yapı ruhsatı düzenlendikten sonra 5 yıl içerisinde yapı kullanma izin belgesi alınmadığından ruhsatsız konuma düşen kısmı 5.227 m<sup>2</sup>" ifadesi yer almaktadır.
- Mal sahibi firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde imar barışı kapsamında tesis için yapı kayıt belgeleri alındığı ve tesisin mevcut işletme alanının brüt 20.998,30 m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir.

Yapı kayıt belgelerinin alınmış olması sebebiyle değerlendirme mal sahibi firma yetkililerinden öğrenilen tesisin mevcut işletme alanı dikkate alınmıştır.

### 6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde 1 adet irtifak hakkı ve 1 adet ipotek bulunmaktadır. Söz konusu notlar taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemektedir.



**6.c) 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**

**Mülkiyet durumu incelemesi:**

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 18.11.2021 tarih ve 14115 yevmiye no'lu "Tüzel Kişilerde Ünavan Değişikliği" işlemi ile Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edildiği belirlenmiştir.

**Belediye incelemesi:**

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parsel, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi fonksiyonlu olarak gelişim göstermekte olup bölgede orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri yer almaktadır.

**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde ruhsata aykırı ilave inşaatlara ilişkin 01.12.2010 tarih ve 546 sayılı Belediye Encümeni kararının düzenlendiği ve bu karara istinaden 3194 sayılı yasanın 32. ve 42. Maddeleri uyarınca yıkım ve para cezasının bulunduğu belirlenmiştir. Ancak daha sonra imar barışı kapsamında tesis için yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Tesis yapıları için 24.03.1998 tarih ve 1994/78 no'lu yapı ruhsatı (13.046 m<sup>2</sup>), 08.09.2008 tarih ve 1994/78 no'lu yapı ruhsatı (İstinat duvarı: 423 m<sup>2</sup>) ve 02.04.1998 tarih ve 4/1 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.819 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Tesis bünyesinde yer alan ruhsatsız yapılar için ise 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak imar barışının son aşaması olan cins tashihi işlemi yapılmamıştır.

**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Tesis için yapı kullanma izin belgesi alınmış, ruhsatsız yapılar için ise 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Yapılar bu husus gözetildiğinde yapı denetime tabi değildir.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Alağa İlçesi, Horozgediği Mahallesi, Yeni Foça Yolu, 3. km, 19. Cadde, 570 no'lu parsel üzerinde konumlu olan 2 kapı no'lu **Kocaer Çelik A-1 Tesisi**'dir.

Tesis hâlihazırda mal sahibi firma tarafından haddehane olarak kullanılmaktadır.

Tesise ulaşım, İzmir'den Alağa İstikametine devam eden Karayolu (İzmir-Çanakkale Karayolu) üzerindeki Yeni Foça kavşağından sola doğru dönülerek sağlanmaktadır. Tesis, Yenifoça istikametinde, İzmir-Çanakkale Karayolu'na 3 km mesafede ve yolun sağ tarafında yer almaktadır.

Taşınmazın bitişiğinde HABAŞ ve Foça Demir Çelik tesisleri, yakın çevresinde ise Kardemir Tesisi ile boş arsalar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Alağa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Bozköy.....	: 6,5 km
Aliağa Belediyesi.....	: 10 km
YeniFoça.....	: 12 km
Menemen.....	: 20 km
Karşıyaka.....	: 42 km
Konak.....	: 52 km
Bergama.....	: 55 km
Adnan Menderes Havalimanı.....	: 78 km

### **7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri**

#### **7.b.1) Parselin fiziksel özellikleri**

- o Yüzölçümü **32.382 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- o Trapeze benzer bir geometrik yapıdadır.
- o Parselin sınırları beton duvar ve galvaniz sac ile fiziksel olarak belirlenmiştir.
- o Parsel üzerinde tesis yapıları dışında güvenlik binası ve 1 adet totem (reklam tabelası) yer almaktadır.
- o Yapıların oturumu dışında kalan alanlarda zeminler saha betonu ve asfalt kaplıdır.
- o Çevre aydınlatması ve bahçe hidrantları mevcuttur.
- o Yeni Foça Yanyolu'na yaklaşık 220 m cephesi bulunmaktadır.
- o Tesise giriş demirden mamul elektrikli sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.
- o Peyzaj ve altyapı tamdır.

## 7.b.2) Tesisin genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Çelik konstrüksiyon + betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
TOPLAM İŞLETME ALANI	: 20.998,30 m <sup>2</sup>
TESİSİN YAŞI	: ~ 24
TESİS KAPASİTESİ	: 519.000 ton/yıl
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke + su kuyusu
KANALİZASYON	: Arıtma tesisi mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut (1 adet x 10 ton kapasiteli)
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Mevcut
KANTAR	: Mevcut (1 adet x 80 ton kapasiteli)
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA / SOĞUTMA	: İdari binada yerden ısıtma
PARATONER	: Mevcut
UPS	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Dedektörler, yangın dolapları ve tüpleri ile bahçe hidrantları mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve kapalı devre kamera sistemi mevcut
PARK YERİ	: Yeterli miktarda açık otopark alanı mevcut
DIŞ CEPHE	: Galvaniz sac ve dış cephe boyası
PENCERELER	: PVC, alüminyum ve demir
ÇATILAR	: Galvaniz sac ve shingle
DEPREM BÖLGESİ	: 1. Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Rapor konusu tesis satılabilirlik özelliğine sahiptir. (Tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.)

**Not:** Tesisin yaşı bilgisi için yapı kullanma izin belgesi tarihi dikkate alınmıştır.

### **7.b.3) Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri**

- o Tesis bünyesindeki yapılar; AR-GE binası, haddehane, işletme binası, atölye ve yardımcı üniteler başlıkları altında toplanmıştır.

#### **AR-GE Binası**

- o Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı brüt **921,28 m<sup>2</sup>**dir.
- o Betonarme karkas tarzda ve ayırık nizamda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi dış cephe boyası olup çatısı shingle kaplıdır.
- o Daha önce idari bina olarak kullanılmakta iken hâlihazırda AR-GE binası olarak kullanılmaktadır.
- o Bodrum katta; soyunma odaları, toplantı odası, laboratuvar, yemekhane, mutfak, ofisler, depo ve WC, zemin katta; danışma, ofisler ve WC'ler, normal katta ise; yönetim ofisleri, toplantı salonu ve ofisler yer almaktadır.
- o İç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- o Zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o İç kapı doğramaları ahşaptan mamuldür.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri granit kaplı olup merdiven korkulukları kromajlı demirden mamuldür.
- o WC zeminleri ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır.
- o Vitriyeller tamdır.

#### **Haddehane**

- o Tek katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **15.785,62 m<sup>2</sup>**dir.
- o Betonarme prefabrik ve çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi ve çatısı galvaniz sac kaplıdır.
- o İçerisinde A, B, C ve D olarak adlandırılmış olan 4 adet üretim holü yer almaktadır.
- o A holü 5.316,84 m<sup>2</sup>, B holü 5.084,22 m<sup>2</sup>, C holü 4.027,12 m<sup>2</sup> ve D holü ise 1.357,44 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.
- o Zeminler saha betonu kaplıdır.
- o Aydınlatma sanayi floresanları ile sağlanmaktadır.
- o Bina yüksekliği maksimum 18 m'dir.
- o Zeminde tesisat kanalları bulunmaktadır.
- o Kapı ve pencere doğramaları demirden mamuldür.



## İşletme binası

- o Zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **786,42 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Betonarme karkas tarzda ve haddehane binasına bitişik olarak inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi dış cephe boyası olup çatısı galvaniz sac kaplıdır.
- o İçerisinde; yemekhane, teknik ofisler, mühendis odaları, soyunma odaları ve WC'ler yer almaktadır.
- o İç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- o Zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o Pencere ve kapı doğramaları ahşap ve PVC'den mamuldür.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri mermer kaplıdır.
- o WC zeminleri ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır.
- o Vitriyeller tamdır.

## Atölye

- o Toplam inşaat alanı **1.781,78 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Merdane atölyesi 1.729,16 m<sup>2</sup> ve elektrik atölyesi ise 52,62 m<sup>2</sup> olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır.
- o İnşaat özellikleri aynıdır.
- o Tek katlı olarak çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştirler.
- o Duvarları ve çatıları galvaniz sac, zeminleri saha betonu kaplıdır.

## Yardımcı Üniteler

- o Yukarıda belirtilen yapılar dışında tesis bünyesinde ambar, arıtma, revir, güvenlik, kantar, hidrolik pano odaları, pompa odaları gibi tesisin bütünleyici parçası olan yardımcı üniteler yer almaktadır.
- o Yardımcı ünitelerin toplam işletme alanı **brüt 1.723,20 m<sup>2</sup>**'dir.



**7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Tesis bünyesinde zaman içerisinde ihtiyaca uygun olarak ruhsatsız eklemeler yapılmıştır. Bu yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak imar barışının son aşaması olan cins tashihi işlemi yapılmamıştır.

**7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Bu husus gözetildiğinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

**7.f) Gayrimenkuller değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Taşınmaz sanayi tesisi niteliğinde olup halihazırda mal sahibi firma tarafından üretim amaçlı olarak kullanılmaktadır.

## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

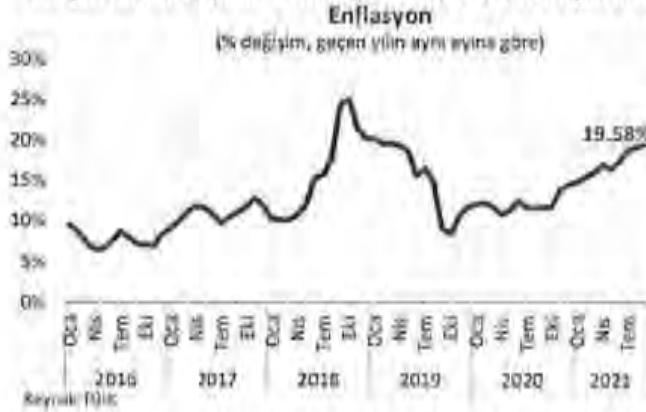
### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "haddehane" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

## 8.c) Bölge analizi

### İzmir İli

- o Toplam yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 4.425.789 kişidir.
- o 30 adet ilçeden oluşmaktadır.
- o Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur.
- o Karayolu ile Ankara'ya 580 km, İstanbul'a 470 km, Manisa'ya 36 km, Denizli'ye 260 km, Aydın'a 180 km uzaklıktadır.
- o Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Yaşar Üniversitesi ve Ekonomi Üniversitesi Rektörlükleri olmak üzere çeşitli üniversiteler mevcuttur.
- o 4 adet limanı, 1 havaalanı, gerek şehir içindeki halleri gerekse Türkiye'nin dört bir yanına bağlantıları olan tren yolları sayesinde dünyanın istenilen bölgesine ulaşım ve taşıma imkânları mevcuttur.
- o Kentteki limanlardan en önemlisi İzmir Alsancak Limanı'dır. Alsancak Limanı sadece İzmir'in değil Türkiye'nin en büyük konteynır ihracat limanıdır.
- o Kentin ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. % 30.5 sanayi, % 22.9 ticaret, % 13.5 ulaştırma-haberleşme, % 7.8 tarımsal faaliyet yüzdeleri kentin ekonomik demografisini göz önüne sermektedir.
- o İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır.

## Aliağa İlçesi

- o İzmir'in kuzeydeki bir ilçesi olan Aliağa, Ege Denizi'nin kıyısında yer almaktadır.
- o İlçe; Güney doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; batısında Ege Denizi bulunmaktadır.
- o Yüzölçümü 379 kilometrekaredir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 103.364 kişidir.
- o Aliağa, uygulanan imar planları ve konut politikalarından dolayı, önceleri kuzey/güney yönünde genişlerken, son yıllarda doğu yönünde genişlemeye başlamış; yeni konut alanları bu yönde konuşlanmaktadır.
- o İzmir'in Sanayi ilçesi Aliağa; doğusunda Manisa, kuzeyinde Bergama, güneyinde Menemen, güneybatısında ise Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-geliş sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir Merkezine 45 dakikada ulaşılmaktadır.
- o Aliağa - İzmir arasındaki Demiryolu hattında da iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Çift gidiş geliş hat çalışmaları devam eden tren yolu ve hızlı tren projesinin hizmete girmesiyle, demiryolu ulaşımı karayoluna önemli bir alternatif olacaktır. Aliağa'nın tüm köyleri ile ulaşımı sağlanmış olup; bu köylerin tümünün yolu asfalttır.
- o Tüm sanayi kuruluşları ve işletmelerde toplam 16 binin üzerinde kişi çalışmaktadır. Böylesine büyük bir iş istihdamı doğuran bu fabrikalar Aliağa'yı her geçen gün biraz daha büyütmekte ve geliştirmektedir.
- o Sektör bazında faaliyet gösteren firmalar aşağıdadır:
  - PETRO KİMYA: Petkim, Tüpraş, Petrol Ofisi
  - DEMİR ÇELİK: İzmir Demir Çelik, Ege Çelik, Habaş, Çebitaş, Dört Yıldız Demir Çelik, Akdemir Çelik, Özkan Demir Çelik, Sözden Demir Çelik, Kocaer Haddecilik, Kardemir Çelik, Say Metal
  - AKARYAKIT DEPOLAMA VE SATIŞ: Opet Petrolcülük A.Ş., Total Oil A.Ş., Tuta, Türk Petrol, Pet-Line
  - TÜPGAZ DOLUM TESİSLERİ: Totalgaz, İpragaz, Bizimgaz, Aygaz, Pegagaz, Ocakgaz, Milangaz
  - ÖZEL SANAYİ KURULUŞLARI: Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş., Strocak A.Ş., İzmir Elektrik Üretim Ltd. Şti. (ENKA İntergen Enerji Santrali), Bersel Kimya, Molteks Kimya, Egegaz, Ege Gübre, Penkar Tekstil San. Tic. A.Ş., Dema Tekstil San. Tic. A.Ş., Batı Beton A.Ş., Saka Beton Ltd. Şti., Güriş, Akfen.

## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	56.000 m <sup>2</sup>	180.000.000,-TL	3.215,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	22.000 m <sup>2</sup>	80.000.000,-TL	3.635,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	66.000 m <sup>2</sup>	200.000.000,-TL	3.030,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	31.000 m <sup>2</sup>	75.000.000,-TL	2.420,-TL	0232 502 23 73
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	7.000 m <sup>2</sup>	25.000.000,-TL	3.570,-TL	0532 345 27 72

Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, mal sahipleri tarafından istenen fiyatların yüksek olduğu öğrenilmiştir. Yukarıda belirtilen emsaller uzun süredir pazardadır. Bu sebeple emsallerin pazarlık paylarının yüksek olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

Allağa Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, Emsal (E): 0,40 yapılaşma şartlarında Sanayi Alanı lejantına sahip, az bir miktar yola terki bulunan, Yeni Foça Yolu'na cepheli brüt 3.324 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parselin yakın zaman önce 2.050,-TL/m<sup>2</sup> bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



## 8.e) Tesisin değerine etki eden zet faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Alağa Limanı'na yakın konumlu olması,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- o Yapılar için tapu kayıtlarında cins tashihiinin yapılmış olması,
- o Ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşmalar ile ilgili yapı kayıt belgelerinin alınması,
- o İmar durumu,
- o Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etken:

- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 9. KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımını kullanılabilir.

Bu ereve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımını veya yöntemini kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

## 9.b) Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirtenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

Bu çalışmamızda tesisin pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi ise, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

Çevrede taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek satılık / kiralık tesis bulunmadığı için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.



## 10. TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

### Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile tesisin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

**I - Arsa değeri**

**II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri**

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

## I- Arsa değeri

Arsanın değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

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

### Emsal analizi:

şEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel zellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal m <sup>2</sup> Değer (TL)
Emsal 1	3.215	0,95	0,95	1,05	1,00	0,60	1.828
Emsal 2	3.635	0,95	0,95	1,05	1,00	0,60	2.067
Emsal 3	3.030	0,95	0,95	1,05	1,00	0,70	2.010
Emsal 4	2.420	0,95	0,95	1,05	1,00	0,90	2.064
Emsal 5	3.570	0,90	0,95	1,05	1,00	0,70	2.243
<b>Ortalama Emsal</b>							<b>~ 2.040</b>

**Not:** Emsal olarak yazılan parseller boş durumda olup eksik altyapıya sahiptir. Parsel zerindeki tesis yapısının mevcudiyeti ve parselin tamamlanmış altyapıya sahip olması emsal analizinde "*Fiziksel zellikler*" başlığı altında olumlu etken olarak dikkate alınmıştır.

### Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki yapıların mevcudiyeti dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibariyle m<sup>2</sup> değeri için **2.040,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre rapor konusu taşınmaz arsasının 31 Mart 2022 tarihi itibariyle değeri:**

$32.382 \text{ m}^2 \times 2.040,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 66.060.000,-\text{TL}$  olarak belirlenmiştir.

## II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

Inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
AR-GE Binası	Betonarme karkas	III-B	921,28	2.340	2.155.000
Haddehane	Çelik konstrüksiyon	II-C	15.785,62	1.325	20.915.000
İşletme Binası	Betonarme karkas	III-A	786,42	1.755	1.380.000
Atölye	Betonarme karkas	III-A	1.781,78	1.755	3.125.000
Yarımcı Üniteler	Yığma kagir ve basit tarzda	II-B	1.723,20	1.210	2.085.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (İstinat duvarı, saha kaplaması, çevre aydınlatması, çevre çiti vd.) maktu					2.500.000
<b>TOPLAM</b>					<b>32.160.000</b>

**Not:** Yerinde yapılan incelemeler ve ekteki inşaat maliyet listesine göre yapıların yaşları ve mevcut durumları dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve amortize edilmiş kârı havi m<sup>2</sup> değerleri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

## Özet olarak taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımı yöntemine göre toplam pazar değeri:

Arsa değeri.....	:	66.060.000,-TL
İnşaat yatırımlarının değeri .....	:	32.160.000,-TL
<b>TOPLAM :</b>		<b>98.220.000,-TL'dir.</b>

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kocaer Çelik A-1 Tesisi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, binaların yapılış tarzlarına, inşaat kalitelerine, hâlihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam pazar değeri için,**

**98.220.000,-TL** (Doksansekizmilyonikiyüzyirmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(98.220.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **6.690.000,-USD**)

(98.220.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **6.010.000,-EURO**)

**Not:** 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kurları;  
1,-USD = 14,6855 TL ve 1,-EURO = 16,3393 TL'dir,

Bu değere KDV dâhil değildir. Taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla KDV dâhil pazar değeri 115.899.600,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazın devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2022)

Saygılarımızla,



Onur GEÇ  
Çevre Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 403134



Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 400106

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünümü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgesi (3 sayfa)
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı (2 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgesi (1 sayfa)
- Yapı kayıt belgeleri (13 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler (2 sayfa)



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-3-2022-13:54



### Kayıd Oluşturan: İSMAIL KİLİMCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
019822063636	2022001357613665	6363

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Tasınmaz Kimlik No:	31934504
İl/ilçe:	İZMİR/ALİAĞA
Kurum Adı:	Aliğa
Mahalle/Köy Adı:	HOROZGEDİĞİ Köyü
Mevkit:	PINARTEPE
Çift/Sayfa No:	9/822
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/570
AT Yüzölçümü(m2):	32382.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Payı/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	DEMİR HADDE FABRİKASI İDARI BİNA VE MÜŞTEMLATIVE KANTAR BİNASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	TEİAŞ LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 300MN2 SAHA ÜZERİNDE HAVAJ ENERJİ NAKİL HATTI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Aliğa - 16-06-1980 00:00-	-

			453	
--	--	--	-----	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
621384279	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32382.00	32382.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 18-11-2021 14115	-

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	100000000.00 TL	%13,50	1/0	F.B.K.	Aliğa - 20-12-2019 17:01 - 11977
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aliğa - HOROZGEDİĞİ Köyü - (Aktif) - 570 Parsel	1/1	(SN:3330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Aliğa - 20-12-2019 17:01 - 11977		

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





Evrak Tarih ve Sayısı: 05.04.2022-71727



T.C.  
ALIAĞA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Harita Servisi

Sayı : E-33523596-115.99-71727  
Konu : Yazılı İmar Durum Bilgisi Hk.

KOCAER ÇELİK SAN.ve TİC.A.Ş  
Yeni Foça Yolu Üzeri 3 Km.  
Aliaga / İZMİR

İlgi : 28.03.2022 tarihli ve 70509 kayıt numaralı dilekçeniz.

İlgi tasıhli ve kayıt numaralı, İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli ve 1116 ada 3,4,16 sayılı parselleri ile Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli ile 102 ada 6 sayılı parsellerine yönelik yazılı imar durum talepli dilekçeniz incelenmiş olup gerekli bilgi dökümü aşağıda yapılmıştır:

- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; kısmen Sanayi Alanı, E=0.40, Yarıçok-Teknoloji Gereği, kısmen Park, kısmen Yol olarak planlı alanda kalmakta ve taşınmaz üzerinde Boru Hattı Koruma Kuşağı geçmesi ile beraber 3194 sayılı Kanun uyarınca uygulama işlenimine tabi olması gerekmektedir,
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 3 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yarıçok-Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 4 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yarıçok-Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 16 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yarıçok-Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 102 ada 6 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yarıçok-Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yarıçok-Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine tabi olması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica olunur.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bölge Doğrulama Kodu :BSC3R9H953 Pin Kodu :46332

Bölge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/aliaga-belediyesi-diyx>

Adres:Kültür Mah. Lozan Cad. No:47 Aliaga/İZMİR  
Telefon:0232 399 00 00 Faks:0232 616 37 19  
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web:www. aliaga.bel.tr  
Kep Adresi:aliagbid@hso1.kep.tr

Bilgi İçin: Özgür KURAL  
Unvan: Harita Afanı



## YAPI RUHSATI

A-1

Yapı elemanı kullanılması zorunlu bir şart değilse kabulü veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

1- Ruhsat veren kurum <b>ALİAĞA BELEDİYESİ</b>			2- Ruhsat tarihi <b>24.03.1998</b>			3- Ruhsat numarası <b>1994/78</b>			
4- Ruhsatın verilmiş maksadı <b>YENİLEME</b>			5- Mahallesi <b>HORUZGEDİĞİ</b>			6- Pafta no <b>Uda K17 c2.12</b>			
7- Ada no <b>30</b>			8- Parsel no <b>30</b>			9- İmar durumu tarihi <b>08.05.1998</b>			
10- İmar durumu numarası <b>3/78-18</b>			11- İzinme türü			12- Yakıt türü			
13- Tapu tescil belgesi veren kurum <b>ALİAĞA TAPU SİCİL MD.</b>			14- Tapu tescil belgesi tarihi <b>13.05.1993</b>			15- Tapu tescil belgesi numarası <b>1198.6.437</b>			
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>									
16- Adı soyadı ve ünvanı <b>KOCAER HADDECİLİK SAN. VE TIC. LTD. STI.</b>			20- Adı soyadı ve ünvanı			21- Kurum sicil no			
17- Bağlı olduğu vergi dairesi <b>GÖÇMENAR</b>			18- Vergi dairesi sicil no.su <b>5650054148</b>			22- Bağlı olduğu vergi dairesi			
23- Vergi dairesi sicil no.su			24- Adresi			25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı			
19- Adresi <b>Yeni Foca yolu 3.km. Aliağa - İZMİR</b>			26- Ünite sayısı			27- Yüzölçümü			
28- Yol seviyesi altında kat sayı			29- Yol seviyesi üstünde kat sayı			30- Toplam kat sayı			
31- Yapının yapıldığı yılı			32- 1 m <sup>2</sup> alının maliyeti			33- Yapının arazi			
34- Yapının numarası			35- İnşaat toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)			36- Alt olduğu yıl <b>1998</b>			
37- Yapının arsa değeri			38- Toplam maliyet (Arsa dahil)			39- İskeletin cinsi <b>ÇELİK</b>			
40- İskeletin dolgu maddesi <b>TUĞLA</b>			41- Yığma yapının cinsi			<b>FENNİ MESULÜN (TUS)</b>			
42- Mimari proje <b>Mevcut</b>			49- Adı, soyadı <b>KURUM KATAR İNŞ. NİŞ.</b>			54- İmzası			
43- Statik proje <b>"</b>			50- Adresi <b>Demokratik Mey. 3/B - Aliağa</b>			51- Taahhüdü <b>Kontrolde</b>			
44- Tesisat projeleri <b>"</b>			52- Kurum sicil no <b>711 009 02 19</b>			53- Oda sicil no <b>27543</b>			
45- Dolgu toplamı			46- Kazı toplamı			47- Hare çıkacak kazı toplamı			
48- Hare çıkacak kazı toplamının dökeceği yer			49- Hare çıkacak kazı toplamı			50- Hare çıkacak kazı toplamı			
<b>RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER</b>									
55- Gelirin mahiyeti		56- Makbuz tarihi		57- Makbuz no		58- Tutar (TL)		59- Açıklama	
Yol-Kanal harcı								1994/78 sayılı ruhsata bağlı inşaatların tamamlanması ve temel işleri için verilmiştir.	
Bina-İnşaat harcı		25.03.1998		70775		25.763.575		Trafik komisyonunun, .....gün ve .....sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından .....TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Caza									
TOPLAM						25.763.575			
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 26. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî sorumluluğunu alan Fen adamının imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.									
61- Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>25.03.1998</b>			62- Kontrol edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası			63- Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür <b>25.03.1998</b>			

1. Nüsha Yapı Sahibine Verilecektir. 2. Nüsha Belediyede Kalacaktır. 3. Nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığına Gönderilecektir. 4. Nüsha Devlet İstatistik Bölge Müdürlüğüne Gönderilecektir. 5. Nüsha Sosyal Sigortalar Bölge Müdürlüğüne Gönderilecektir.

YAPI RUHSATI				190224			
1. Başvuru sahibinin Adı/Soyadı		2. Başvuru adresi		3. Başvuru tarihi	4. Başvuru no	5. Başvuru tarihi	6. Başvuru no
1. ÖZMERK		2. ALIAGA		06.09.2008	1904/78	29.12.1994	1904/78
3. MİDYE		4. HOROZGEDİĞİ		5. Başvuru tarihi	6. Başvuru no	7. Başvuru tarihi	8. Başvuru no
9. ALIAGA BELEDİYESİ		10. MİDYE BELEDİYESİ		11. Başvuru tarihi	12. Başvuru no	13. Başvuru tarihi	14. Başvuru no
15. ALIAGA BELEDİYESİ		16. MİDYE BELEDİYESİ		17. Başvuru tarihi	18. Başvuru no	19. Başvuru tarihi	20. Başvuru no
21. ALIAGA BELEDİYESİ		22. MİDYE BELEDİYESİ		23. Başvuru tarihi	24. Başvuru no	25. Başvuru tarihi	26. Başvuru no
27. ALIAGA BELEDİYESİ		28. MİDYE BELEDİYESİ		29. Başvuru tarihi	30. Başvuru no	31. Başvuru tarihi	32. Başvuru no
33. ALIAGA BELEDİYESİ		34. MİDYE BELEDİYESİ		35. Başvuru tarihi	36. Başvuru no	37. Başvuru tarihi	38. Başvuru no
39. ALIAGA BELEDİYESİ		40. MİDYE BELEDİYESİ		41. Başvuru tarihi	42. Başvuru no	43. Başvuru tarihi	44. Başvuru no
45. ALIAGA BELEDİYESİ		46. MİDYE BELEDİYESİ		47. Başvuru tarihi	48. Başvuru no	49. Başvuru tarihi	50. Başvuru no
51. ALIAGA BELEDİYESİ		52. MİDYE BELEDİYESİ		53. Başvuru tarihi	54. Başvuru no	55. Başvuru tarihi	56. Başvuru no
57. ALIAGA BELEDİYESİ		58. MİDYE BELEDİYESİ		59. Başvuru tarihi	60. Başvuru no	61. Başvuru tarihi	62. Başvuru no
63. ALIAGA BELEDİYESİ		64. MİDYE BELEDİYESİ		65. Başvuru tarihi	66. Başvuru no	67. Başvuru tarihi	68. Başvuru no
69. ALIAGA BELEDİYESİ		70. MİDYE BELEDİYESİ		71. Başvuru tarihi	72. Başvuru no	73. Başvuru tarihi	74. Başvuru no
75. ALIAGA BELEDİYESİ		76. MİDYE BELEDİYESİ		77. Başvuru tarihi	78. Başvuru no	79. Başvuru tarihi	80. Başvuru no
81. ALIAGA BELEDİYESİ		82. MİDYE BELEDİYESİ		83. Başvuru tarihi	84. Başvuru no	85. Başvuru tarihi	86. Başvuru no
87. ALIAGA BELEDİYESİ		88. MİDYE BELEDİYESİ		89. Başvuru tarihi	90. Başvuru no	91. Başvuru tarihi	92. Başvuru no
93. ALIAGA BELEDİYESİ		94. MİDYE BELEDİYESİ		95. Başvuru tarihi	96. Başvuru no	97. Başvuru tarihi	98. Başvuru no
99. ALIAGA BELEDİYESİ		100. MİDYE BELEDİYESİ		101. Başvuru tarihi	102. Başvuru no	103. Başvuru tarihi	104. Başvuru no
105. ALIAGA BELEDİYESİ		106. MİDYE BELEDİYESİ		107. Başvuru tarihi	108. Başvuru no	109. Başvuru tarihi	110. Başvuru no
111. ALIAGA BELEDİYESİ		112. MİDYE BELEDİYESİ		113. Başvuru tarihi	114. Başvuru no	115. Başvuru tarihi	116. Başvuru no
117. ALIAGA BELEDİYESİ		118. MİDYE BELEDİYESİ		119. Başvuru tarihi	120. Başvuru no	121. Başvuru tarihi	122. Başvuru no
123. ALIAGA BELEDİYESİ		124. MİDYE BELEDİYESİ		125. Başvuru tarihi	126. Başvuru no	127. Başvuru tarihi	128. Başvuru no
129. ALIAGA BELEDİYESİ		130. MİDYE BELEDİYESİ		131. Başvuru tarihi	132. Başvuru no	133. Başvuru tarihi	134. Başvuru no
135. ALIAGA BELEDİYESİ		136. MİDYE BELEDİYESİ		137. Başvuru tarihi	138. Başvuru no	139. Başvuru tarihi	140. Başvuru no
141. ALIAGA BELEDİYESİ		142. MİDYE BELEDİYESİ		143. Başvuru tarihi	144. Başvuru no	145. Başvuru tarihi	146. Başvuru no
147. ALIAGA BELEDİYESİ		148. MİDYE BELEDİYESİ		149. Başvuru tarihi	150. Başvuru no	151. Başvuru tarihi	152. Başvuru no
153. ALIAGA BELEDİYESİ		154. MİDYE BELEDİYESİ		155. Başvuru tarihi	156. Başvuru no	157. Başvuru tarihi	158. Başvuru no
159. ALIAGA BELEDİYESİ		160. MİDYE BELEDİYESİ		161. Başvuru tarihi	162. Başvuru no	163. Başvuru tarihi	164. Başvuru no
165. ALIAGA BELEDİYESİ		166. MİDYE BELEDİYESİ		167. Başvuru tarihi	168. Başvuru no	169. Başvuru tarihi	170. Başvuru no
171. ALIAGA BELEDİYESİ		172. MİDYE BELEDİYESİ		173. Başvuru tarihi	174. Başvuru no	175. Başvuru tarihi	176. Başvuru no
177. ALIAGA BELEDİYESİ		178. MİDYE BELEDİYESİ		179. Başvuru tarihi	180. Başvuru no	181. Başvuru tarihi	182. Başvuru no
183. ALIAGA BELEDİYESİ		184. MİDYE BELEDİYESİ		185. Başvuru tarihi	186. Başvuru no	187. Başvuru tarihi	188. Başvuru no
189. ALIAGA BELEDİYESİ		190. MİDYE BELEDİYESİ		191. Başvuru tarihi	192. Başvuru no	193. Başvuru tarihi	194. Başvuru no
195. ALIAGA BELEDİYESİ		196. MİDYE BELEDİYESİ		197. Başvuru tarihi	198. Başvuru no	199. Başvuru tarihi	200. Başvuru no
201. ALIAGA BELEDİYESİ		202. MİDYE BELEDİYESİ		203. Başvuru tarihi	204. Başvuru no	205. Başvuru tarihi	206. Başvuru no
207. ALIAGA BELEDİYESİ		208. MİDYE BELEDİYESİ		209. Başvuru tarihi	210. Başvuru no	211. Başvuru tarihi	212. Başvuru no
213. ALIAGA BELEDİYESİ		214. MİDYE BELEDİYESİ		215. Başvuru tarihi	216. Başvuru no	217. Başvuru tarihi	218. Başvuru no
219. ALIAGA BELEDİYESİ		220. MİDYE BELEDİYESİ		221. Başvuru tarihi	222. Başvuru no	223. Başvuru tarihi	224. Başvuru no
225. ALIAGA BELEDİYESİ		226. MİDYE BELEDİYESİ		227. Başvuru tarihi	228. Başvuru no	229. Başvuru tarihi	230. Başvuru no
231. ALIAGA BELEDİYESİ		232. MİDYE BELEDİYESİ		233. Başvuru tarihi	234. Başvuru no	235. Başvuru tarihi	236. Başvuru no
237. ALIAGA BELEDİYESİ		238. MİDYE BELEDİYESİ		239. Başvuru tarihi	240. Başvuru no	241. Başvuru tarihi	242. Başvuru no
243. ALIAGA BELEDİYESİ		244. MİDYE BELEDİYESİ		245. Başvuru tarihi	246. Başvuru no	247. Başvuru tarihi	248. Başvuru no
249. ALIAGA BELEDİYESİ		250. MİDYE BELEDİYESİ		251. Başvuru tarihi	252. Başvuru no	253. Başvuru tarihi	254. Başvuru no
255. ALIAGA BELEDİYESİ		256. MİDYE BELEDİYESİ		257. Başvuru tarihi	258. Başvuru no	259. Başvuru tarihi	260. Başvuru no
261. ALIAGA BELEDİYESİ		262. MİDYE BELEDİYESİ		263. Başvuru tarihi	264. Başvuru no	265. Başvuru tarihi	266. Başvuru no
267. ALIAGA BELEDİYESİ		268. MİDYE BELEDİYESİ		269. Başvuru tarihi	270. Başvuru no	271. Başvuru tarihi	272. Başvuru no
273. ALIAGA BELEDİYESİ		274. MİDYE BELEDİYESİ		275. Başvuru tarihi	276. Başvuru no	277. Başvuru tarihi	278. Başvuru no
279. ALIAGA BELEDİYESİ		280. MİDYE BELEDİYESİ		281. Başvuru tarihi	282. Başvuru no	283. Başvuru tarihi	284. Başvuru no
285. ALIAGA BELEDİYESİ		286. MİDYE BELEDİYESİ		287. Başvuru tarihi	288. Başvuru no	289. Başvuru tarihi	290. Başvuru no
291. ALIAGA BELEDİYESİ		292. MİDYE BELEDİYESİ		293. Başvuru tarihi	294. Başvuru no	295. Başvuru tarihi	296. Başvuru no
297. ALIAGA BELEDİYESİ		298. MİDYE BELEDİYESİ		299. Başvuru tarihi	300. Başvuru no	301. Başvuru tarihi	302. Başvuru no
303. ALIAGA BELEDİYESİ		304. MİDYE BELEDİYESİ		305. Başvuru tarihi	306. Başvuru no	307. Başvuru tarihi	308. Başvuru no
309. ALIAGA BELEDİYESİ		310. MİDYE BELEDİYESİ		311. Başvuru tarihi	312. Başvuru no	313. Başvuru tarihi	314. Başvuru no
315. ALIAGA BELEDİYESİ		316. MİDYE BELEDİYESİ		317. Başvuru tarihi	318. Başvuru no	319. Başvuru tarihi	320. Başvuru no
321. ALIAGA BELEDİYESİ		322. MİDYE BELEDİYESİ		323. Başvuru tarihi	324. Başvuru no	325. Başvuru tarihi	326. Başvuru no
327. ALIAGA BELEDİYESİ		328. MİDYE BELEDİYESİ		329. Başvuru tarihi	330. Başvuru no	331. Başvuru tarihi	332. Başvuru no
333. ALIAGA BELEDİYESİ		334. MİDYE BELEDİYESİ		335. Başvuru tarihi	336. Başvuru no	337. Başvuru tarihi	338. Başvuru no
339. ALIAGA BELEDİYESİ		340. MİDYE BELEDİYESİ		341. Başvuru tarihi	342. Başvuru no	343. Başvuru tarihi	344. Başvuru no
345. ALIAGA BELEDİYESİ		346. MİDYE BELEDİYESİ		347. Başvuru tarihi	348. Başvuru no	349. Başvuru tarihi	350. Başvuru no
351. ALIAGA BELEDİYESİ		352. MİDYE BELEDİYESİ		353. Başvuru tarihi	354. Başvuru no	355. Başvuru tarihi	356. Başvuru no
357. ALIAGA BELEDİYESİ		358. MİDYE BELEDİYESİ		359. Başvuru tarihi	360. Başvuru no	361. Başvuru tarihi	362. Başvuru no
363. ALIAGA BELEDİYESİ		364. MİDYE BELEDİYESİ		365. Başvuru tarihi	366. Başvuru no	367. Başvuru tarihi	368. Başvuru no
369. ALIAGA BELEDİYESİ		370. MİDYE BELEDİYESİ		371. Başvuru tarihi	372. Başvuru no	373. Başvuru tarihi	374. Başvuru no
375. ALIAGA BELEDİYESİ		376. MİDYE BELEDİYESİ		377. Başvuru tarihi	378. Başvuru no	379. Başvuru tarihi	380. Başvuru no
381. ALIAGA BELEDİYESİ		382. MİDYE BELEDİYESİ		383. Başvuru tarihi	384. Başvuru no	385. Başvuru tarihi	386. Başvuru no
387. ALIAGA BELEDİYESİ		388. MİDYE BELEDİYESİ		389. Başvuru tarihi	390. Başvuru no	391. Başvuru tarihi	392. Başvuru no
393. ALIAGA BELEDİYESİ		394. MİDYE BELEDİYESİ		395. Başvuru tarihi	396. Başvuru no	397. Başvuru tarihi	398. Başvuru no
399. ALIAGA BELEDİYESİ		400. MİDYE BELEDİYESİ		399. Başvuru tarihi	400. Başvuru no	400. Başvuru tarihi	400. Başvuru no

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1 - Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi)		Kod	2 - Belgenin tarihi	3 - Belgenin numarası	4 - Belgenin veriliş tarihi	Kod						
Alağa Belediyesi			2.4.1998	411	2.3.1998							
5 - Mahalle, cadde, sokak, bina no												
Hacı Zeyneli - Köyü												
6 - Pafta	7 - Ada no	8 - Parsel no	9 - İmar durumu tarihi		10 - İmar durumu numarası							
K.17.02/10	-	570	8.6.1994		3-18							
11 - Tapu tescil belgesi veren kurum		12 - Tapu tescil belgesi tarihi	14 - İsmi (tür)	Kod	16 - Esas yapı ruhsatının tarih ve numarası	17 - Varsa ek ruhsatname nin tarih ve numarası						
Alağa Tapu Sicil Md.		17.5.1993			24.3.1998	94/78						
13 - Tapu tescil belgesi no		15 - Yarı tür	Kod									
1198-6-497												
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
18 - Adı, soyadı, ünvanı				22 - Adı, soyadı, ünvanı		23 - Kurum sicil numarası						
Kocaner Hacı Mehmet San. ve Tic. Ltd.Şti.												
19 - Bağlı olduğu vergi dairesi		20 - Vergi dairesi sicil numarası	24 - Bağlı olduğu vergi dairesi		25 - Vergi dairesi sicil numarası							
21 - Adres				26 - Adres								
27 - Yapının her bir örneğinin kullanım amacı	Kod	28 - Üstü Sayısı	Kod	29 - Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30 - Yal se sayısı						
Fabrika	1	1		2165 m <sup>2</sup>								
İdari bina	1	1		550 m <sup>2</sup>								
Kantar	1	1		64 m <sup>2</sup>								
	7	7										
TOPLAM		3		7319 m <sup>2</sup>								
37 - İnşaatın toplam maliyet kıymet (arsa hariç)		38 - Ait olduğu yıl	39 - Yapının arsa değeri		40 - Toplam maliyet (arsa dahil)							
41 - İskeletin cinsi		42 - İskeletin dolgu maddesi		Kod	43 - Yığma yapının cinsi							
44 - Yapı ile ilgili özellikler												
<input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Çiğ suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asansör						Yapının tarayıcı katsayısı (K)						
45 - Yapı kullanma izin belgesi verilen bölünmeler ile ilgili açıklama												
İşbu belge Fabrika, idari bina ve Kantar için verilmiştir.												
46 - Konutla ilgili özellikler				47 - Dairelerin özellikleri								
Konutun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	47 - Dairelerin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6			7*	Mutfak	Banyo	Hala (wc)
Daire sayısı								Olan				
Bir dairenin yüzölçümü								Olmayan				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmüştüğünden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48 - Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			49 - Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			50 - Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih						
			2.4.1998			Dr. Mustafa Şenel Alağa Sağlık Grubu Başkanı Din. No: 2513 Tic. Sic. No: 18992						
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
51 - Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				52 - Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih								
3470				2.4.1998								



T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 3K44SYSF  
Başvuru Numarası : 4675415  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ, Caddesi/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0, Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 528,92 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtasıyla yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CS001000467396901

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 5L7RN7SF  
Başvuru Numarası : 4673969  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları  
vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İL:İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Cadde/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 29,59 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CS001000467517701

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 6DSUSVRM  
Başvuru Numarası : 4675177  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Cadde\Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parsel:570  
Arsa Alanı : 43,78 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 28,13 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 3

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okunularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CS D01000467470201

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 7ALEFSR4  
Başvuru Numarası : 4674702  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ, Caddesi/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0, Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 278,07 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yzındaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*







T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8FDUNRH7  
Başvuru Numarası : 4674962  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları  
vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:İZMİR, İlçe:ALİAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Cadde/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 56,70 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CS001000467618601

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 43A4RK89  
Başvuru Numarası : 4676188  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ, Cadde/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0, Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 58,00 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000467402001

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : BAZTUYS  
Başvuru Numarası : 4674820  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ, Caddesi/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0, Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 9,40 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/esh-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000467502401

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : EU9G818M  
Başvuru Numarası : 4675824  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALİAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Caddesi/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parsel:570  
Arsa Alanı : 39,16 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 25,16 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 4

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000467438101

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : J17T92V8  
Başvuru Numarası : 4674381  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İLİZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ, CaddesiSokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0, Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 129,22 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-bartisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CS001000467661301

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : KPAT5V97  
Başvuru Numarası : 4676613  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İLİZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ, Cadde\Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0, Parsel:570  
**Arsa Alanı** : 1954,00 m<sup>2</sup>

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/cxb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSDB01000467597601

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : L9K7BSPL  
Başvuru Numarası : 4675976  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALİAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Cadde\Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parsel:570  
Arsa Alanı : 16,76 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 10,77 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 5

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-harisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okunularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : NB5561R9  
Başvuru Numarası : 4675585  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALİAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Cadde/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parsel:570  
Arsa Alanı : 20731,08 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 11935,15 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/esh-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*







T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CS001000467636501

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : RTJCTUYE  
Başvuru Numarası : 4676365  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,  
Caddesi/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:2, Ada:0,  
Parset:570  
Arsa Alanı : 1433,83 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 921,28 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 5

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*



## TEBLİĞ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM  
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

Yapı yadağık birim maliyetleri

MADDE 1 - (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesininin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan arsa dilkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir:

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BN) TL/m <sup>2</sup>
<b>I. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	415,00
1. Kâğıt veya betonarme İhata duvarı (3,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
3. Yumuşak plastik örtülü seralar	
4. Mevcut yapılar arası bağlantı - geçit yapıları	
5. Geçici kullanım olan küçük yapılar	
6. Kalıcı kullanım olan yarılma yapıları	
7. Çölgelikler - çardaklar	
8. Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve görme alanları	
9. Depo amaçlı kayalar üsme yapıları	
10. Bu gruptaki diğer benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	640,00
1. Çam veya serit plastik örtülü seralar	
2. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
3. Kâğıt ve betonarme su depoları	
4. İç yeri depoları	
5. Bu gruptaki diğer benzer yapılar.	
<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	1.050,00
1. Kütüphane, ayakkı su deposu	
2. Patlancık ve ankrajlı perde ve İnat duvarları	
3. Kayıkhanesi	
4. Bu gruptaki diğer benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	1.550,00
1. Şişirme (Polimalk) yapıları	
2. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
3. Serit sahaları, küçük serit parkları, çocuk oyun alanları ve ekimleri	
4. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekleme tesisleri)	
5. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
6. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
7. Mezahalar	
8. Bu gruptaki diğer benzer yapılar.	

<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>C GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>1.700,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hangar yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım onarım yeri)</li> <li>2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen)</li> <li>3. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>III. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>1.250,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarına veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, sent salonları)</li> <li>2. Katlı garajlar</li> <li>3. Ticari amaçlı binalar (üç kata kadar üç kat dâhil - asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak)</li> <li>4. Alışveriş merkezleri (samt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri)</li> <li>5. Basmevleri, matbaalar</li> <li>6. Soğuk hava depoları</li> <li>7. Konutlar (üç kata kadar- üç kat dâhil - asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak)</li> <li>8. Akaryakıt ve gaz istasyonları</li> <li>9. Kampingler</li> <li>10. Smt postaneleri</li> <li>11. Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)</li> <li>12. Kreş ve gündüz bakım evleri, hobi ve oyun salonları</li> <li>13. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>B GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>3.000,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları</li> <li>2. Gençlik merkezleri, halk evleri</li> <li>3. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler</li> <li>4. Temel eğitim okulları</li> <li>5. Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri</li> <li>6. Janitorlar ve emniyet karakol binaları</li> <li>7. Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri</li> <li>8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m'ye kadar olan)</li> <li>9. 150 kişiye kadar cezaevleri</li> <li>10. Fuarlar</li> <li>11. Sergi salonları</li> <li>12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m'den az yapılar)</li> <li>13. Marinalar</li> <li>14. Gece kulübü, diskotekler</li> <li>15. Misafirhaneler, pansiyonlar</li> <li>16. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	

<b>IV. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>3.200,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)</li> <li>2. Poliklinikler</li> <li>3. Liman binaları</li> <li>4. İdari binalar (İlçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri)</li> <li>5. İlçe belediyeleri</li> <li>6. 150 kişiyi geçen cezaevleri</li> <li>7. Kaphaneler, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri</li> <li>8. İbadethaneler (1500 kişiye kadar)</li> <li>9. Aqua parklar</li> <li>10. Entegre sanayi tesisleri</li> <li>11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stajları bulunan)</li> <li>12. Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları</li> <li>13. Büyük alışveriş merkezleri</li> <li>14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri</li> <li>15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapılar)</li> <li>16. Oteller (1 ve 2 yıldızlı)</li> <li>17. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>B GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>3.800,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri</li> <li>2. İl tipi belediyeler</li> <li>3. İl tipi idari kamu binaları</li> <li>4. Metro istasyonları</li> <li>5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları</li> <li>6. Büyük postaneler (merkez postaneleri)</li> <li>7. Otobüs terminalleri</li> <li>8. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)</li> <li>9. Banka binaları</li> <li>10. Normal radyo ve televizyon binaları</li> <li>11. Özelliği olan genel sığınaklar</li> <li>12. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri)</li> <li>13. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>C GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>4.100,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları</li> <li>2. Bakanlık binaları</li> <li>3. Yüksek öğrenim yurtları</li> <li>4. Arşiv binaları</li> <li>5. Radyoaktif korumalı depolar</li> <li>6. Büyük Adliye Sarayları</li> <li>7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller</li> <li>8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri</li> <li>9. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları</li> <li>10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dâhil yapılar)</li> <li>11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dâhil yapılar)</li> <li>12. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	

Y. SINIF YAPILAR	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>4.950,00</b>
1. Televizyon, Radyo istasyonları, binaları 2. Orduevleri 3. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m <sup>2</sup> üzerindeki özel konutlar 4. Borsa binaları 5. Üniversite kampüsleri 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m aşan yapılar) 7. Yapı yüksekliği $\geq 1,50$ m'yi aşan yapılar (Konutlar dâhil) 8. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sağı salonu, kafe, restoran, market ve benzeri bulunan) 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>6.000,00</b>
1. Kongre merkezleri 2. Olimpik spor tesisleri - hipodromlar 3. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları 4. Hastaneler 5. Havalimanları 6. İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde) 7. Oteller (4 yıldızlı) 8. Uçak Bakım, Onarım ve Yenileme Merkezleri 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>6.650,00</b>
1. Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>D GRUBU YAPILAR</b>	<b>7.800,00</b>
1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfın belirlenmesine ilişkin açıklamalar

**MADDE 2 –** (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 202 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2022 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapının aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yap yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

**Yürürlük**

**MADDE 3 –** (1) Bu Tebliğ 1/1/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 4 –** (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.







## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Mers: 08100012710000000000000000  
Tic Sicil No: 271432/000000  
Tic Sicil No: 271432/000000  
Tic Sicil No: 271432/000000  
Tic Sicil No: 271432/000000

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnşaat Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DENİ YERİ

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi







## ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 1/11  
Etiler Kat: 5/17 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: +90 212 324 44 44  
E-posta: onur@elitgd.com  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	403134 - 26.12.2014
Mesleği:	Çevre Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
Doğum Tarihi:	31 Mayıs 1986
E-Posta:	onurgec@elitgd.com

### ÇERİVİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı



Mesleki Tecrübe Belgesi



**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Aliğa / İZMİR**  
**(A-2 Tesisi)**

  
DElit  
Değerleme Kurumu A.Ş.  
Büyükdere Cad. Akmerkez Sok.  
No: 17/1 34398 4. Kat Kat: 11 / İstanbul  
Beşiktaş V.D. 3320 3320 11

**Rapor no: 2022/1187**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	29 Mart 2022
Rapor No	2022/1187
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün**

Adresi	Kocaer Çelik A-2 Tesisi, Bozköy Mahallesi, Sanayi Caddesi, No: 31, 1116 ada 3 ve 4 no'lu parseller, (Yeni Foça Yolu, 2. Km) Aliağa / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Aliağa İlçesi, Bozköy Köyü, 1116 ada, 3 ve 4 no'lu parseller
Sahibi	3 No'lu Parsel: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (61393/154696) Sosyal Güvenlik Kurumu (93303/154696) 4 No'lu Parsel: İş Finansal Kiralama A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut kullanım	Haddehane ve boş parsel
Tapu İncelemesi	3 no'lu parseldeki Kocaer Çelik hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 4 no'lu parsel üzerinde ise bir adet finansal kiralama şerhi bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 0,40 Bina Yüksekliği (h <sub>max</sub> ): Teknolojinin gerektirdiği
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	34.156 m <sup>2</sup>
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Haddehane

**Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)**

	TL	USD	EURO
Maliyet Yaklaşımı	230.230.000	15.675.000	14.090.000

**Not:** Değerlemede 3 no'lu parseldeki Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 61393/154696 hissesine karşılık gelen arsa miktarı dikkate alınmıştır.

**Raporu Hazırlayanlar**

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu .....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi .....	9
6.a.3)	İmar durumu incelemesi .....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .....	10
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	10
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi .....	11

6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11
6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	11
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	12
7.b.1)	Parselin fiziksel özellikleri .....	12
7.b.2)	Tesisin genel özellikleri .....	13
7.b.3)	Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri .....	14
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler .....	16
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler .....	16
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi .....	16
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi .....	16
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	17
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	17
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	17
8.c)	Bölge analizi .....	18
8.d)	Piyasa bilgileri .....	20
8.e)	Tesisin değer ine etki eden özet faktörler .....	21
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	21
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	21
9.b)	Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	23
10.	<b>TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	24
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	24
11.	<b>SONUÇ</b> .....	27

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Kocaer Çelik A-2 Tesisi, Bozköy Mahallesi, Sanayi Caddesi, No: 31, 1116 ada 3 ve 4 no'lu parseller, (Yeni Foça Yolu, 2. Km) Aliağa / İZMİR
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1186
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 29 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

<b>RAPOR NO</b>	2021/5195	2020/5637	2019/3127
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	17 Mayıs 2019
<b>TESİSİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	178.655.000,-TL	115.465.000,-TL	91.410.000,-TL



## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)



### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar tanımı:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.





#### 4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.08.2017 tarih ve 25/856 sayılı karar ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 5. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 6.a.1) Mülkiyet durumu

	3 no'lu parsel	4 no'lu parsel
SAHİBİ	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.....61393/154696 Sosyal Güvenlik Kurumu..93303/154696	İş Finansal Kiralama A.Ş.
İLİ	İzmir	İzmir
İLÇESİ	Aliağa	Aliağa
KÖYÜ	Bozköy	Bozköy
PAFTA NO	K17c-04b-3a	K17c-04b-3a
ADA NO	1116	1116
PARSEL NO	3	4
NİTELİĞİ	Arsa	Haddehane, atölye binası, trafo, idari bina, ambar ve arsası
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	4.640,88 m <sup>2</sup>	70.859,14 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.....61393/154696 Sosyal Güvenlik Kurumu..93303/154696	Tamamı
YEVMIYE NO	14115	12341
CİLT NO	24	24
SAYFA NO	2326	2327
TAPU TARİHİ	18.11.2021	25.11.2020

- Notlar:**
- 1) Tapu kayıtları doğrudan tapu kayıt belgesinden alınmıştır.
  - 2) Pafta numarası bilgisi Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden alınmıştır.
  - 3) Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 3 no'lu parseldeki 61393/154696 hissesine karşılık gelen arsa miktarı **1.841,79 m<sup>2</sup>**'dir.
  - 4) 4 no'lu parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmıştır.

### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

23 Mart 2022 tarihi itibari ile Webtapu Sistemi'nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde 3 no'lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, 4 no'lu parsel üzerinde ise aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. Tapu kayıt belgeleri ektedir.

#### **Şerhler bölümü:**

- İş Finansal Kiralama A.Ş.'nin 17.11.2020 tarih ve 20009092 sayılı sözleşmesi ile Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi. (25.11.2020 tarih ve 12341 yevmiye no ile)

**Not:** 1) Takyidat detayı için mal sahibi veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.  
2) Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu tesis parsellerinin 12.05.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Sanayi Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. İmar durumu yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- o **Emsal (E):** 0,40
- o **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ):** Serbest (Teknolojinin gerektirdiği yükseklikte)

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalarda dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.a.4) Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

Taşınmazın alt arşiv dosyası incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Tesis yapıları 4 no'lu parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- Tesis yapıları için alınmış olan; 06.02.2009 tarih ve 2005/62-3177811 no'lu yapı ruhsatı (8.143 m<sup>2</sup>) ve 03.03.2009 tarih ve 109 no'lu yapı kullanma izin belgesi (8.143 m<sup>2</sup>) ve 06.02.2009 tarih ve 2005/62-317765 no'lu yapı ruhsatı (21.747 m<sup>2</sup>) ve 03.03.2009 tarih ve 108 no'lu yapı kullanma izin belgesi (21.747 m<sup>2</sup>) ile sundurma için alınmış olan 21.07.2016 tarih ve 2005/62 no'lu yapı ruhsatı (3.225 m<sup>2</sup>) ve 25.11.2016 tarih ve 2016/393 no'lu yapı kullanma izin belgesi (3.225 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- Yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine göre taşınmazın yasal kullanım alanı 33.115 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemelerde idarî binanın 1.041 m<sup>2</sup> büyüdüğü tespit edilmiştir.
- Kocaer Çelik yetkilileri ile yapılan görüşmelerde yerinde yapılan büyüme için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi (1.041 m<sup>2</sup>) alındığı öğrenilmiştir.
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgesinin birer suretleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerleme taşınmazın toplam kullanım alanı (33.115 + 1.041 m<sup>2</sup> = **34.156 m<sup>2</sup>**) dikkate alınmıştır.

**6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

23 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre 4 no'lu parsel üzerinde taşınmaz üzerinde 1 adet finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerh taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemektedir. 3 no'lu parsel üzerinde ise herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**6.c) 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**

**Mülkiyet durumu incelemesi:**

Tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde parsellerdeki Kocaer Haddecilik Sanayi Ticaret A.Ş.'ne ait hisselerin 3 no'lu parsel için 18.11.2021 tarih ve 14115 yevmiye no'lu "Tüzel Kişilerde Ünvan Değişikliği" işlemi ile Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, 4 no'lu parsel için ise 25.11.2020 tarih ve 12341 yevmiye no'lu "6361 Sayılı Yasa'ya Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi" işlemi ile İş Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edildiği belirlenmiştir.

**Belediye incelemesi:**

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parsel, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi fonksiyonlu olarak gelişim göstermekte olup bölgede orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri yer almaktadır.

**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde ruhsata aykırı ilave inşaatlara ilişkin herhangi bir yıkım kararı bulunmadığı belirlenmiştir. Ruhsatsız uygulamalar için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Tesis yapıları için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Tesis bünyesinde yer alan ruhsatsız yapılar için ise 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak imar barışının son aşaması olan cins tashihi işlemi yapılmamıştır.

**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirildiği denetimler hakkında bilgi**

Tesis için yapı kullanma izin belgesi alınmış, ruhsatsız yapılar için ise 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Yapılar bu husus gözetildiğinde yapı denetime tabi değildir.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Alağa İlçesi, Yeni Foça Yolu, 2. km, Sanayi Caddesi, 1116 ada, 4 no'lu parsel üzerinde konumlu 31 kapı no'lu **Kocaer Çelik A-2 Tesisi** ile **1116 ada, 3 no'lu parsel**dir.

Tesis hâlihazırda Kocaer Çelik firması tarafından haddehane olarak kullanılmaktadır.

Tesise ulaşım, İzmir'den Alağa istikametine devam eden Karayolu (İzmir-Çanakkale Karayolu) üzerindeki Yeni Foça kavşağından sola doğru dönülerek sağlanmaktadır. Tesis, Yenifoça istikametinde, İzmir-Çanakkale Karayolu'na 2 km mesafede ve yolun sol tarafında yer almaktadır.

Tesis ve parselin bitişiğinde Ege Çelik, karşısında HABAŞ tesisleri, yakın çevresinde ise İzdemir ve Kardemir tesisleri ile boş arsalar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Alağa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Bozköy.....	: 5,5 km
Aliağa Belediyesi.....	: 9 km
Yenifoça.....	: 11 km
Menemen.....	: 19 km
Karşıyaka.....	: 41 km
Konak.....	: 51 km
Bergama.....	: 54 km
Adnan Menderes Havalimanı.....	: 77 km

### **7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri**

#### **7.b.1) Parselin fiziksel özellikleri**

- o Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ ( M <sup>2</sup> )	KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (M <sup>2</sup> )
3	4.640,88	1.841,79
4	70.859,14	70.859,14
<b>TOPLAM</b>	<b>75.500,02</b>	<b>72.700,93</b>

- o Düz ve kısmen eğimli ve engebeli bir topografik yapıya sahiptirler.
- o Trapeze benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- o Tesisin çevresi kısmen beton duvar, kısmense beton direkli fens telli çit ile çevrilidir. Sınır belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- o Tesis girişinde güvenlik binası yer almaktadır.
- o Yapıların oturumu dışında kalan alanlarda zeminler kısmen saha betonu kaplı, kısmense ham topraktır.
- o Tesisin Sanayi Caddesi'ne yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır.
- o Çevre aydınlatması ve bahçe hidrantları mevcuttur.
- o Tesise giriş demirden mamul elektrikli sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.
- o Altyapı tamdır.

## 7.b.2) Tesisin genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme prefabrik + çelik konstrüksiyon + betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
TOPLAM YASAL KULLANIM ALANI	: 34.156 m <sup>2</sup>
TESİSİN YAŞI	: - 13
TESİS KAPASİTESİ	: 331.000 ton/yıl
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Su kuyusu
KANALİZASYON	: Arıtma tesisi mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut (6 adet x 10 ton kapasiteli)
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Mevcut
KANTAR	: Mevcut (1 adet x 80 ton kapasiteli)
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA / SOĞUTMA	: İdari binada merkezi sistem mevcut
ISI KAZANI	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
UPS	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın dolapları ve yangın tüpleri mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve kapalı devre kamera sistemi mevcut
PARK YERİ	: Yeterli miktarda açık otopark alanı mevcut
DIŞ CEPHE	: Galvaniz sac ve dış cephe boyası
PENCERELER	: PVC, alüminyum ve demir
ÇATILAR	: Galvaniz sac ve shingle
DEPREM BÖLGESİ	: 1. Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Rapor konusu tesis satılabilirlik özelliğine sahiptir.

**Not:** Tesisin yaşı bilgisi için ilk alınan yapı kullanma izin belgesi tarihi dikkate alınmıştır.

### **7.b.3) Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri**

- o Tesis bünyesinde; idari bina, haddehane, yemekhane binası, ambar, atölye ve arıtma ünitesi bulunmaktadır.

#### **İdari bina**

- o Zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Kısmi bodrum katı depo olarak kullanılmaktadır.
- o Toplam inşaat alanı **2.541 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Betonarme karkas tarzda ve bitişik nizamda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi cam giydirme cephe olup çatısı shingle kaplıdır.
- o Zemin katta jeneratör ve komprasör odaları ile pano ve trafo odaları, normal katta ise ofisler, 2 adet toplantı odası, soyunma odaları ve WC'ler yer almaktadır.
- o Ofislerde ve toplantı odalarında zeminler laminat parke kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar taş yünü asma tavadır.
- o Soyunma odalarında ve kat koridorlarında zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar taş yünü asma tavadır.
- o İç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri karo mozaik kaplıdır.
- o WC zeminleri ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır.
- o Vitriyeller tamdır.

#### **Haddehane**

- o Tek katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **25.250 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Betonarme prefabrik ve çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi ve çatısı galvaniz sac kaplıdır.
- o Zeminler saha betonu kaplıdır.
- o Aydınlatma sanayi floresanları ile sağlanmaktadır.
- o Bina yüksekliği maksimum 18 m'dir.
- o İçerisinde 2 katlı ofis alanları oluşturulmuştur.
- o Zeminde tesisat kanalları bulunmaktadır.
- o Kapı ve pencere doğramaları demirden mamuldür.





### Yemekhane binası

- o Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **1.500 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Betonarme karkas tarzda ve haddehane binasına bitişik olarak inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi dış cephe boyası olup çatısı shingle kaplıdır.
- o Bodrum katta soyunma odaları ve WC'ler, zemin katta yemekhane ve mutfak, normal katta ise arşiv yer almaktadır.
- o İç mekân inşaat özellikleri bodrum ve zemin katta aynı olup zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar plastik boyalı veya taş yünü asma tavadır.
- o Normal katta zeminler şap beton kaplı, duvarlar tuğla örölü, tavanlar brüt betondur.
- o Pencere ve kapı doğramaları PVC'den mamuldür.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri mermer kaplıdır.
- o WC zeminleri ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır.
- o Vitriyeller tamdır.

### Ambar ve atölye

- o Ambar **320 m<sup>2</sup>** ve atölye **1.320 m<sup>2</sup>** kapalı alana sahiptir.
- o Haddehane binası içinde yer almaktadırlar.
- o Ambar binası tek katlıdır.
- o Zeminleri saha betonu kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- o Pencere doğramaları PVC'den, kapı doğramaları demirden mamuldür.
- o Atölye tek katlı olarak çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir.
- o Duvarları ve çatısı galvaniz sac, zeminini saha betonu kaplıdır.

### Arıtma tesisi

- o Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- o Tek katlıdır.
- o Toplam işletme alanı **685 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Fiziksel, kimyasal ve biyolojik arıtma yapılmaktadır.

**7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Tesis bünyesinde yapılan ruhsata aykırı yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak imar barışının son aşaması olan cins tashihi işlemi henüz yapılmamıştır.

**7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Bu husus gözetildiğinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

**7.f) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Taşınmaz sanayi tesisi niteliğinde olup halihazırda mal sahibi firma tarafından üretim amaçlı olarak kullanılmaktadır.

## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "haddehane" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

## 8.c) Bölge analizi

### İzmir İli

- o Toplam yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 4.425.789 kişidir.
- o 30 adet ilçeden oluşmaktadır.
- o Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur.
- o Karayolu ile Ankara'ya 580 km, İstanbul'a 470 km, Manisa'ya 36 km, Denizli'ye 260 km, Aydın'a 180 km uzaklıktadır.
- o Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Yaşar Üniversitesi ve Ekonomi Üniversitesi Rektörlükleri olmak üzere çeşitli üniversiteler mevcuttur.
- o 4 adet limanı, 1 havaalanı, gerek şehir içindeki hatları gerekse Türkiye'nin dört bir yanına bağlantıları olan tren yolları sayesinde dünyanın istenilen bölgesine ulaşım ve taşıma imkânları mevcuttur.
- o Kentteki limanlardan en önemlisi İzmir Alsancak Limanı'dır. Alsancak Limanı sadece İzmir'in değil Türkiye'nin en büyük konteynır ihracat limanıdır.
- o Kentin ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. % 30.5 sanayi, % 22.9 ticaret, % 13.5 ulaştırma-haberleşme, % 7.8 tarımsal faaliyet yüzdeleri kentin ekonomik demografisini göz önüne sermektedir.
- o İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır.

## Aliağa İlçesi

- o İzmir'in kuzeydeki bir ilçesi olan Aliağa, Ege Denizi'nin kıyısında yer almaktadır.
- o İlçe; Güney doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; batısında Ege Denizi bulunmaktadır.
- o Yüzölçümü 379 kilometrekaredir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 103.364 kişidir.
- o Aliağa, uygulanan imar planları ve konut politikalarından dolayı, önceleri kuzey/güney yönünde genişlerken, son yıllarda doğu yönünde genişlemeye başlamış; yeni konut alanları bu yönde konuşlanmaktadır.
- o İzmir'in Sanayi ilçesi Aliağa; doğusunda Manisa, kuzeyinde Bergama, güneyinde Menemen, güneybatısında ise Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentten içinden geçmekte ve çift gidiş-geliş sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir Merkezine 45 dakikada ulaşılmaktadır.
- o Aliağa - İzmir arasındaki Demiryolu hattında da iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Çift gidiş geliş hat çalışmaları devam eden tren yolu ve hızlı tren projesinin hizmete girmesiyle, demiryolu ulaşımı karayoluna önemli bir alternatif olacaktır. Aliağa'nın tüm köyleri ile ulaşımı sağlanmış olup; bu köylerin tümünün yolu asfalttır.
- o Tüm sanayi kuruluşları ve işletmelerde toplam 16 binin üzerinde kişi çalışmaktadır. Böylesine büyük bir iş istihdamı doğuran bu fabrikalar Aliağa'yı her geçen gün biraz daha büyütmede ve geliştirmektedir.
- o Sektör bazında faaliyet gösteren firmalar aşağıdadır:
  - PETRO KİMYA: Petkim, Tüpraş, Petrol Ofisi
  - DEMİR ÇELİK: İzmir Demir Çelik, Ege Çelik, Habaş, Çebitaş, Dört Yıldız Demir Çelik, Akdemir Çelik, Özkan Demir Çelik, Sözden Demir Çelik, Kocaer Haddecilik, Kardemir Çelik, Say Metal
  - AKARYAKIT DEPOLAMA VE SATIŞ: Opet Petrolcülük A.Ş., Total Oil A.Ş., Tuta, Türk Petrol, Pet-Line
  - TÜPGAZ DOLUM TESİSLERİ: Totalgaz, İpragaz, Bizimgaz, Aygaz, Pegagaz, Ocakgaz, Mlangaz
  - ÖZEL SANAYİ KURULUŞLARI: Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş., Strocak A.Ş., İzmir Elektrik Üretim Ltd. Şti. (ENKA İntergen Enerji Santrali), Bersel Kimya, Molteks Kimya, Egegaz, Ege Gübre, Penkar Tekstil San. Tic. A.Ş., Dema Tekstil San. Tic. A.Ş., Batı Beton A.Ş., Saka Beton Ltd. Şti., Güriş, Akfen.



## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	56.000 m <sup>2</sup>	180.000.000,-TL	3.215,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	22.000 m <sup>2</sup>	80.000.000,-TL	3.635,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	66.000 m <sup>2</sup>	200.000.000,-TL	3.030,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	31.000 m <sup>2</sup>	75.000.000,-TL	2.420,-TL	0232 502 23 73
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	7.000 m <sup>2</sup>	25.000.000,-TL	3.570,-TL	0532 345 27 72

Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, mal sahipleri tarafından istenen fiyatların yüksek olduğu öğrenilmiştir. Yukarıda belirtilen emsaller uzun süredir pazardadır. Bu sebeple emsallerin pazarlık paylarının yüksek olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Aliağa Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, Emsal (E): 0,40 yapılaşma şartlarında Sanayi Alanı lejantına sahip, az bir miktar yola terki bulunan, Yeni Foça Yolu'na cepheli brüt 3,324 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parselin yakın zaman önce 2.050,-TL/m<sup>2</sup> bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



## 8.e) Tesisin değerine etki eden zet faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konum,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Aliağa Limanı'na yakın konumlu olması,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Tesise ait yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- o Tesis yapıları için tapu kayıtlarında cins tashihiinin yapılmış olması,
- o Ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşma ile ilgili yapı kayıt belgelerinin alınması,
- o Mevcut imar durumu,
- o Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etkenler:

- o 3 no'lu parselin hisseli olması,
- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 9. KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu ereve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tk bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

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

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



## 9.b) Tesisinin değerlemedesinde kullanılan yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

Bu çalışmamızda tesisin pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi ise, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

Çevrede taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek satılık / kiralık tesis bulunmadığı için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

## 10. TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

### Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile tesisin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### I - Arsaların değeri

#### II - 4 parsel no'lu arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

## I- Arsaların değeri

Arsaların değerlerinin tespitinde "pazar yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

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

### 4 no'lu parsel için emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal m <sup>2</sup> Değeri (TL)
Emsal 1	3.215	1,00	1,00	1,05	1,00	0,60	2.025
Emsal 2	3.635	1,00	1,00	1,05	1,00	0,60	2.290
Emsal 3	3.030	1,00	1,00	1,05	1,00	0,70	2.227
Emsal 4	2.420	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	2.287
Emsal 5	3.570	0,90	1,00	1,05	1,00	0,70	2.362
Ortalama Emsal							~ 2.240

- Notlar:** 1) Emsal analizi 4 no'lu parsel için yapılmıştır. 3 no'lu parselin yüzölçümü değerlemeye konu 4 no'lu parselden daha küçük olduğundan ortalama emsal değer üzerinden % 10' oranında bir artış; hisseli olması nedeniyle de % 5 oranında bir iskonto yapılmış ve m<sup>2</sup> değeri olarak 2.240,-TL x 1,10 x 0,95 ≈ 2.340,-TL takdir olunmuştur.
- 2) Emsal olarak yazılan parseller boş durumda olup eksik altyapıya sahiptirler. 3 no'lu parselin tamamlanmış altyapıya sahip olması ve 4 no'lu parsel üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti emsal analizinde fiziksel özellikler başlığı altında olumlu etken olarak dikkate alınmıştır.

### Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla takdir olunan m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ (TL)
3	1.841,79	2.340	4.310.000
4	70.859,14	2.240	158.725.000
TOPLAM			163.035.000

## II- 4 parsel no'lu arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
İdari bina	Betonarme karkas	III-B	2.541	3.120	7.930.000
Haddehane	Betonarme prefabrik ve çelik konstrüksiyon	II-C	25.250	1.770	44.695.000
Yemekhane binası	Betonarme karkas	III-A	1.500	2.340	3.510.000
Ambar	Yığma kargir	II-B	320	1.610	515.000
Atölye	Çelik konstrüksiyon	II-C	1.320	1.770	2.335.000
Sundurma		II-C	3.225	1.770	5.710.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, hidrantlar, çevre çiti, arıtma tesisi, güvenlik binası vd.) maktuen					2.500.000
<b>TOPLAM</b>					<b>67.195.000</b>

**Not:** Yerinde yapılan incelemeler ve ekteki inşaat maliyet listesine göre yapıların yaşları ve mevcut durumları dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve amortize edilmiş kârı havi m<sup>2</sup> değerleri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

## Özet olarak taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımı yöntemine göre toplam pazar değeri:

Arsaların değeri.....	:	163.035.000,-TL
4 parsel no'lu arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri.....	:	67.195.000,-TL
<b>TOPLAM</b>	<b>:</b>	<b>230.230.000,-TL'dir.</b>

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kocaer Çelik A-2 Tesisi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsalarının büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, binaların yapılış tarzlarına, inşaat kalitelerine, hâlihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **31 Mart 2022 tarihi itibariyle toplam pazar değeri için;**

**230.230.000,-TL** (ikiyüzotuzmilyonikiyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(230.230.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **15.675.000,-USD**)

(230.230.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **14.090.000,-EURO**)

**Not:** 31 Mart 2022 tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kurları;  
1,-USD = 14,6855 TL ve 1,-EURO = 16,3393 TL'dir.

Bu değere KDV dâhil değildir. Taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibariyle KDV dâhil pazar değeri 271.671.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazın devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2022)

Saygılarımızla,



Onur GEÇ  
Çevre Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 403134



Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 400106

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgeleri (2 sayfa)
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları (2 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgeleri (3 sayfa)
- Yapı kayıt belgesi (1 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)



## Kaydı Oluşturan: İSMAİL KİLİMCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
019822064311	2022001370073775	6431

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1116/3
Tagınmaz Kimlik No:	82853629	AT Yüzölçümü(m2):	4640.88
İl/ilçe:	İZMİR/ALIAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Allağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Örnek/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2326	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tagınmaz Nitelik:	Arsa

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
532942424	(SN:8096837) SOSYAL GÜVENLİK KURUMU V	-	93303/154 696	2799.09	4640.88	Trampa 19-08-2020 37967	
621384262	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ	-	61393/154	1841.79	4640.88	Tüzel	-

1 / 2

VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	696	Kişiliklerin Ünvani Değişikliği 18-11-2021 14115
-----------------------------	-----	--------------------------------------------------------

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

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



2 / 2

## Kaydı Oluşturan: İSMAIL KILIMCI

Mekbuz No	Dekont No	Başvuru No
019822064311	2022001370073775	6431

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1116/4
Taşınmaz Kimlik No:	82853631	AT Yüzölçümü(m2):	70859,14
İl/ilçe:	İZMİR/ALİAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Allağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2327	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	haddehane,atölye binası,trafo,ıdori bina ambar ve arsası

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550699500	(SN:8333640) İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	70859,14	70859,14	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama	

1 / 2

						Sözleşme Şerhi 25-11-2020 12341	
--	--	--	--	--	--	---------------------------------------	--

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/V	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. nin 17/11/2020 tarih 20009092 sayılı Sözleşme ile.	İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7B44800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5650605155	Allağa - 25-11-2020 14:46 - 12341	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ck1H0MMkmKK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



Evrak Tarih ve Sayısı: 05.04.2022-71727



İ.C.  
ALIAĞA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Harita Servisi

Sayı : E-33523596-115.99-71727  
Konu : Yazılı İmar Durum Bilgisi Hk.

KOCAER ÇELİK SAN.ve TİC.A.Ş  
Yeni Foça Yolu Üzeri 3 Km.  
Aliağa / İZMİR

İlgi : 28.03.2022 tarihli ve 70509 kayıt numaralı dilekçeniz.

İlgi tarihli ve kayıt numaralı, İzmir ili, Aliağa ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli ve 1116 ada 3,4,16 sayılı parselleri ile Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli ile 102 ada 6 sayılı parsellerine yönelik yazılı imar durum talepli dilekçeniz incelenmiş olup gerekli bilgi dökmü aşağıda yapılmıştır:

- İzmir ili, Aliağa ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli, İzmir ili, Aliağa ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; kısmen Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, kısmen Park, kısmen Yol olarak planlı alanda kalmakta ve taşınmaz üzerinde Boru Hatı Koruma Kuşağı geçmesi ile beraber 3194 sayılı Kanun uyarınca uygulama işlemine tabi olması gerekmektedir,
- İzmir ili, Aliağa ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 3 sayılı parseli, İzmir ili, Aliağa ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliağa ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 4 sayılı parseli, İzmir ili, Aliağa ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliağa ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 16 sayılı parseli, İzmir ili, Aliağa ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliağa ilçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 102 ada 6 sayılı parseli, İzmir ili, Aliağa ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta,
- İzmir ili, Aliağa ilçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli, İzmir ili, Aliağa ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine tabi olması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica olunur.

Bu belge, güvensiz elektronik imza ile oluşturulmuştur.

Belge Doğrulama Kodu :RSC3R911953 Pin Kodu :46382

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/aliaga-belediyasi-obys>

Adres:Kültür Mah. Loton Çhd. No:47 Aliağa/İZMİR  
Telefon:0232 399 00 00 Faks:0232 616 37 19  
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web:www.aliaga.bel.tr  
Kep Adresi:aliagabld@h401.kep.tr

Bilgi için: OKIAY KURAL  
Ünvanı: Hizmet Alımı



RAPOR NO: 2022/1187

YAPILAR SERTİ

1. Genel Bilgiler		2. Yapı Bilgileri		3. Durum Bilgileri		4. Diğer Bilgiler	
1.1. Yapı Adı: ALI İZZET PAZARI 1.2. Adres: SİĞIRCI MAHALLESİ 1.3. İlçe: ALAŞEHİR 1.4. İl: BURSA 1.5. Yapı No: 11-0 1.6. Yapı Yılı: 2022		2.1. Kat Sayısı: 3 2.2. Kat Alanı: 134 m <sup>2</sup> 2.3. İnşaat Alanı: 134 m <sup>2</sup> 2.4. İnşaat Yüksekliği: 10 m		3.1. Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı 3.2. Durum: <input type="checkbox"/> İnşaat 3.3. Durum: <input type="checkbox"/> Proje 3.4. Durum: <input type="checkbox"/> Diğer		4.1. Proje No: 11-0 4.2. Proje Yılı: 2022 4.3. Proje Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı	

5. İnceleme Bilgileri		6. İnceleme Sonuçları		7. Diğer Bilgiler	
5.1. İnceleme Tarihi: 06.10.2022 5.2. İnceleme Yeri: ALI İZZET PAZARI 5.3. İnceleme Saati: 10:00		6.1. İnceleme Sonucu: <input checked="" type="checkbox"/> Uygun 6.2. İnceleme Sonucu: <input type="checkbox"/> Uygun Değil 6.3. İnceleme Sonucu: <input type="checkbox"/> Diğer		7.1. İnceleme Yeri: ALI İZZET PAZARI 7.2. İnceleme Saati: 10:00	

8.1. Yapı Bilgileri	8.2. Durum Bilgileri	8.3. Diğer Bilgiler	8.4. Diğer Bilgiler	8.5. Diğer Bilgiler	8.6. Diğer Bilgiler
8.1.1. Yapı Adı: ALI İZZET PAZARI	8.1.2. Adres: SİĞIRCI MAHALLESİ	8.1.3. İlçe: ALAŞEHİR	8.1.4. İl: BURSA	8.1.5. Yapı No: 11-0	8.1.6. Yapı Yılı: 2022
8.2.1. Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı	8.2.2. Durum: <input type="checkbox"/> İnşaat	8.2.3. Durum: <input type="checkbox"/> Proje	8.2.4. Durum: <input type="checkbox"/> Diğer	8.2.5. Durum: <input type="checkbox"/> Diğer	8.2.6. Durum: <input type="checkbox"/> Diğer
8.3.1. Proje No: 11-0	8.3.2. Proje Yılı: 2022	8.3.3. Proje Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı	8.3.4. Proje Durumu: <input type="checkbox"/> İnşaat	8.3.5. Proje Durumu: <input type="checkbox"/> Proje	8.3.6. Proje Durumu: <input type="checkbox"/> Diğer

9.1. Yapı Bilgileri		9.2. Durum Bilgileri		9.3. Diğer Bilgiler	
9.1.1. Yapı Adı: ALI İZZET PAZARI 9.1.2. Adres: SİĞIRCI MAHALLESİ		9.2.1. Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı 9.2.2. Durum: <input type="checkbox"/> İnşaat		9.3.1. Proje No: 11-0 9.3.2. Proje Yılı: 2022	

10.1. Yapı Bilgileri	10.2. Durum Bilgileri	10.3. Diğer Bilgiler	10.4. Diğer Bilgiler	10.5. Diğer Bilgiler
10.1.1. Yapı Adı: ALI İZZET PAZARI	10.1.2. Adres: SİĞIRCI MAHALLESİ	10.1.3. İlçe: ALAŞEHİR	10.1.4. İl: BURSA	10.1.5. Yapı No: 11-0
10.2.1. Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı	10.2.2. Durum: <input type="checkbox"/> İnşaat	10.2.3. Durum: <input type="checkbox"/> Proje	10.2.4. Durum: <input type="checkbox"/> Diğer	10.2.5. Durum: <input type="checkbox"/> Diğer
10.3.1. Proje No: 11-0	10.3.2. Proje Yılı: 2022	10.3.3. Proje Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı	10.3.4. Proje Durumu: <input type="checkbox"/> İnşaat	10.3.5. Proje Durumu: <input type="checkbox"/> Proje

ASLINA AYKUR  
Hande KOL

<b>1. Genel Bilgiler</b> Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Durumu: ...		<b>2. Katılımcılar</b> Katılımcı Adı: ... Katılımcı No: ... Katılımcı Durumu: ...	
<b>3. Proje Tanımı</b> Proje Tanımı: ... Proje Amaçları: ...		<b>4. Proje Değerlendirmesi</b> Değerlendirme Kriterleri: ... Değerlendirme Sonuçları: ...	
<b>5. Proje Riskleri</b> Risk Tanımları: ... Risk Değerlendirmeleri: ...		<b>6. Proje İzleme ve Değerlendirme</b> İzleme ve Değerlendirme Kriterleri: ... İzleme ve Değerlendirme Sonuçları: ...	
<b>7. Proje Teknik Özellikler</b> Teknik Özellikler: ... Teknik Özellikler Değerlendirmeleri: ...		<b>8. Proje Maliyet ve Maliyet Değerlendirmesi</b> Maliyet Değerlendirmeleri: ... Maliyet Değerlendirmeleri Sonuçları: ...	
<b>9. Proje Sosyal ve Çevresel Etkiler</b> Sosyal ve Çevresel Etkiler: ... Sosyal ve Çevresel Etkiler Değerlendirmeleri: ...		<b>10. Proje Yürütme ve İzleme</b> Yürütme ve İzleme Kriterleri: ... Yürütme ve İzleme Sonuçları: ...	
<b>11. Proje Sonuçları ve Değerlendirmesi</b> Sonuçları ve Değerlendirmeleri: ... Sonuçları ve Değerlendirmeleri Sonuçları: ...		<b>12. Proje Ek Bilgiler</b> Ek Bilgiler: ... Ek Bilgiler Değerlendirmeleri: ...	









T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : RPN7R3LR  
Başvuru Numarası : 4959112  
Önceki Belge No : M7VBBC5Z  
Önceki Başvuru Numarası : 423750  
Düzenleme Tarihi : 23.02.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALİAĞA, Mahalle:BOZKÖY,  
Cadde\Sokak:SANAYİ CADDE, Dış Kapı No:31,  
Ada:1116, Parsel:4  
Arsa Alanı : 70859,14 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 1041,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 423750 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v2).*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na alt  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*

