

TEBLİĞ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından;

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

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

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

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BİM) TL/m ²
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	425,00
1. Kâğıt veya betonarme ibata duvarın (3,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
3. Yumuşak plastik örtülü seralar	
4. Mevsim yapıları arazi bağları - geçiş yapıları	
5. Geçici kullanım olan küçük yapılar	
6. Kalıcı kullanım olan yapıların yapıları	
7. Güçlükler - çardaklar	
8. Dura kapalı yapıları açık düzenleme, oyun ve gösteri alanları	
9. Depo amaçlı kayışlıca oyun yapıları	
10. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	640,00
1. Çam veya sert plastik örtülü seralar	
2. Basit padok, büyük ve küçük hayvan ağılları	
3. Kâğıt ve betonarme su depoları	
4. İş yeri depoları	
5. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.050,00
1. Kulübler, ayakkı su depoları	
2. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
3. Kayıkhanes	
4. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	1.550,00
1. Şişirme (Pnömatik) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkân ve basit atölyeler	
3. Sement sahaları, küçük sement parkları, çesnek oyun alanları ve eklentileri	
4. Tarımsal enjeksiyon yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
5. Yatı hakını ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
6. Jeolojik, botanik ve tema parkları	
7. Mezbahalar	
8. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

II. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR	1.700,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hangar yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım onarım yeri) 2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen) 3. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	3.250,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları) 2. Katlı garajlar 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) 4. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri) 5. Basımevleri, matbahalar 6. Soğuk hava depoları 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) 8. Akaryakıt ve gaz istasyonları 9. Kampingler 10. Semt postaneleri 11. Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane) 12. Kreş ve gündüz bakımevleri, hobi ve oyun salonları 13. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
B GRUBU YAPILAR	3.000,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları 2. Gençlik merkezleri, halk evleri 3. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler 4. Temel eğitim okulları 5. Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri 6. Jandarma ve emniyet karakol binaları 7. Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri 8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m'ye kadar olan) 9. 150 kişiye kadar cezaevleri 10. Fuarlar 11. Sergi salonları 12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m'den az yapılar) 13. Marinalar 14. Gece kulübü, diskotekler 15. Misafirthaneler, pansiyonlar 16. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	

IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	3.200,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları) 2. Poliklinikler 3. Liman binaları 4. İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri) 5. İlçe belediyeleri 6. 150 kişiyi geçen cezaevleri 7. Kaplıcalar, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri 8. İbadethaneler (1500 kişiye kadar) 9. Aqua parklar 10. Entegre sanayi tesisleri 11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan) 12. Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları 13. Büyük alışveriş merkezleri 14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri 15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapılar) 16. Oteller (1 ve 2 yıldızlı) 17. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
B GRUBU YAPILAR	3.800,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri 2. İl tipi belediyeler 3. İl tipi idari kamu binaları 4. Metro istasyonları 5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları 6. Büyük postaneler (merkez postaneleri) 7. Otobüs terminalleri 8. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları) 9. Banka binaları 10. Normal radyo ve televizyon binaları 11. Özelliği olan genel sığınaklar 12. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² - 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri) 13. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
C GRUBU YAPILAR	4.100,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları 2. Bakanlık binaları 3. Yüksek öğrenim yurtları 4. Arşiv binaları 5. Radyoaktif korumalı depolar 6. Büyük Adliye Sarayları 7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller 8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri 9. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları 10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dâhil yapılar) 11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dâhil yapılar) 12. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	

Y. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	4.950,00
1. Televizyon, Radyo İstasyonları, binaları 2. Orduevleri 3. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m ² üzerindeki özel konutlar 4. Borsa binaları 5. Üniversite kampüsleri 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 50,50 m aşan yapılar) 7. Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar (Konutlar dâhil) 8. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri bulunan) 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	6.000,00
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 Yenilenme Merkezleri 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR	6.650,00
1. Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
D GRUBU YAPILAR	7.500,00
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, 2021 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 alınarak suretily 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.

Miyacıoğlu Cad. No: 175

3. Kat Kat: 34399 ÇAYIROĞLU

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

Tel: +90 212 124 81 84

E-Posta: info@elitgd.com

www.elitgd.com

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

DENEYİM

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.

Akmerkez 3, Kat: 4/4
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270927/09.01.2014
Tic. Sic. No: 270927/09.01.2014
www.elittd.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

DENEYİM

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 KURUM BELGELERİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi



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

Aliğa / İZMİR
(A-3 Tesis)


Elit
Değerleme A.Ş.
Büyükdere Cad. Akşam Sok.
No: 17/1 34330 4. Levent / İTİ
Beşiktaş V.D. 332007 / 200

Rapor no: 2022/1188

YÖNETİCİ ÖZETİ

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	2022/1188
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-3 Tesisi, Horozgediği Mahallesi, 19. Cadde, No: 1, (Yeni Foça Yolu, 3. Km) Aliağa / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Aliağa İlçesi, Horozgediği Köyü, Pınartepesi Mevkii, 102 ada 6 no'lu parselde kayıtlı olan demir çelik fabrika binası ve arsa
Sahibi	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut kullanım	Haddehane
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine iki adet ipotek ve teferruat bilgileri bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 0,40 Bina Yüksekliği (h_{max}): Teknolojinin gerektirdiği yükseklik (Yapı kayıt belgeleri mevcut)
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	16.567 m ²
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	122.635.000	8.350.000	7.505.000

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. dokümanlar 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.İ)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi	11
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	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	15
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler.....	15
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	15
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.....	15
8.	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	16
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	16
8.c)	Bölge analizi	17
8.d)	Piyasa bilgileri.....	19
8.e)	Tesisin değerine etki eden özet faktörler	20
9.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
9.a)	Değerleme yöntemleri	20
9.b)	Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	22
10.	TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	23
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	23
11.	SONUÇ	26

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Kocaer Çelik A-3 Tesisi, Horozgediği Mahallesi, 19. Cadde, No: 1, (Yeni Foça Yolu, 3. Km) Aliğa / İZMİR
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 723
RAPOR NO	: 2022/1188
EKSPERTİZ TARİHİ	: 29 Mart 2022
RAPOR TARİHİ	: 08 Nisan 2022
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

RAPOR NO	2021/5196	2020/5638	2019/3128
RAPOR TARİHİ	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	17 Mayıs 2019
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	93.650.000,-TL	60.010.000,-TL	48.350.000,-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 haddeme, 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 bilgilili 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	: Aliağa
KÖYÜ	: Horozgediği
MEVKİİ	: Pınartepe
PAFTA NO	: K17.C2.2A
ADA NO	: 102
PARSEL NO	: 6
NİTELİĞİ	: Demir çelik fabrika binası ve arsa
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 40.811,27 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 14115
CİLT NO	: 9
SAYFA NO	: 811
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 tesis 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.

Rehinler bölümü:

- o T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 60.000.000,-TL tutarında ipotek. (19.06.2018 tarih ve 5101 yevmiye no ile)
- o T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 2. dereceden, 50.000.000,-TL tutarında ipotek. (02.12.2021 tarih ve 14911 yevmiye no ile)

Teferruat bilgileri:

- o Teferruat şerhi. (09.11.1983 tarih ve 1307 yevmiye no ile)
- o 640/640 KW 550/550 V 910/1500D/D elektrik motor. (05.01.2006 tarih ve 62 yevmiye no ile)
- o AC motor panoları ve sürücüler (05.01.2006 tarih ve 62 yevmiye no ile)
- o Doğal gazlı tav fırını. (05.01.2006 tarih ve 62 yevmiye no ile)
- o Hadde ayarı redektörü. (05.01.2006 tarih ve 62 yevmiye no ile)
- o Teferruat şerhi. (05.01.2006 tarih ve 62 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 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. İmar durumu yazısı rapor ekindedir.

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 çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 01.03.1995 tarih ve 2.3.12 no'lu yapı ruhsatı (13.278 m²), 05.04.2000 tarih ve 3/3 no'lu haddehane için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (7.416 m²) ve 20.03.2003 tarih ve 1995/12 no'lu yenileme ruhsatı (5.862 m²) bulunmaktadır.
- Tesis 2017 yılı içerisinde tamamen yenilenmiş olup 26.01.2018 tarih ve 2018/17 ila 2018/23 no'lu 7 adet yapı kullanma izin belgesi, daha sonra haddehane binasının tadilatı için 20.11.2018 tarih ve 2018/255 no'lu yapı kullanma izin belgesi ve arıtma tesisi için 20.11.2018 tarih ve 2018/254 no'lu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.
- Parsel üzerindeki binaların yapı yaklaşma sınırları dışında kalan kısımlar (465 m²) ve istinat duvarı için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde tesisin yaklaşık olarak yasal evraklarda belirtilen alanlara uygun inşa edildiği belirlenmiştir.
- Yasal evraklara göre tesisin toplam inşaat alanı brüt 16.567 m²'dir.
- Yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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 2 adet ipotek ve 6 adet teferruat bilgisi bulunmaktadır. Söz konusu şerhler 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 Ünvan 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 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 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, 102 ada 6 no'lu parsel üzerinde konumlu olan 1 kapı no'lu **Kocaer Çelik A-3 Tesis**'dir.

Tesis hâlihazırda mal sahibi firma 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 3 km mesafede ve yolun sağ tarafında yer almaktadır.

Karşı cephesinde Kocaer Çelik A-1 Tesis bulunan taşınmazın yakın çevresinde HABAŞ ve Foça Demir Çelik 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.....	: 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 **40.811,27 m²**dir.
- o Düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- o Trapeze benzer bir geometrik yapıdadır.
- o Parselin sınırları beton direkli fens teli ile belirlenmiştir.
- o Yapıların oturumu dışında kalan alanlarda zeminler ham toprak kaplıdır.
- o Çevre aydınlatması ve bahçe hidrantları mevcuttur.
- o Yeni Foça Yanyolu'na yaklaşık 250 m cephesi bulunmaktadır.
- o Tesise giriş demirden mamul sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.
- o Peyzaj ve altyapı tamdır.



7.b.2) Tesisin genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Çelik konstrüksiyon + betonarme karkas + betonarme prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
TOPLAM İŞLETME ALANI	: 40.811,27 m ²
TOPLAM KAPALI ALAN	: 16.567 m ²
TESİSİN YAŞI	: ~ 21 (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke + su kuyusu
KANALİZASYON	: Arıtma tesisi mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut (1 adet x 20 ton kapasiteli)
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Mevcut
KANTAR	: Mevcut (1 adet x 80 ton kapasiteli)
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA / SOĞUTMA	: Elektrikli ısıtıcılar mevcut
ISI KAZANI	: Yok
PARATONER	: Mevcut
UPS	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın dolapları ve tüpleri ile bahçe hidrantları mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
DIŞ CEPHE	: Galvaniz sac ve dış cephe boyası
PENCERELER	: PVC ve alüminyum
ÇATILAR	: Galvaniz sac
DEPREM BÖLGESİ	: 1. derece
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	: Taşınmaz; satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir. (Tapu incelemesi dikkate alınmaksızın)

(*) Tesis için ilk yapı kullanma izin belgesi 2000 yılında alınmıştır. Ancak 2017 yılında kapsamlı tadilat görmüştür.

7.b.3) Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri

Haddehane

- o Tek katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **14.180 m²**dir.
- o Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi galvaniz sac kaplıdır.
- o Zemin kısmen saha betonu kısmen ise ham toprak kaplıdır.
- o Zeminde tesisat kanalları bulunmaktadır.
- o Kapı ve pencere doğramaları demirden mamuldür.

İdari bina

- o Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **950 m²**dir.
- o Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi dış cephe boyası olup çatısı teras tipidir.
- o Bodrum katta depo, zemin katta depo ve ofis hacimleri, normal katta ise; yemekhane, mutfak, toplantı salonu, ofisler ve WC hacimleri yer almaktadır.
- o İç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- o Zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o İç kapı doğramaları ahşaptan veya PVC'den mamuldür.
- o Islak hacimlerde zeminler ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır.
- o Vitriyeller tamdır.

Diğer binalar

- o Yukarıda belirtilen yapılar dışında tesis bünyesinde atölye binası, trafo binası, kantar, güvenlik binası, arıtma tesisi ve su tesisleri yer almaktadır.
- o Binalar tek katlıdır ve betonarme prefabrik tarzda inşa edilmişlerdir.
- o Trafo binası **brüt 503 m²**, atölye binası **brüt 281 m²**, güvenlik binası ise **brüt 61 m²** kullanım alanına sahiptir.
- o Kantar **brüt 64 m²**, su tesisleri **brüt 483 m²**, arıtma tesisi ise **brüt 45 m²** işletme alanına sahiptir.

7.c) Değerleme işlemine olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işlemine 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 alınmiştır. Ancak İmar barışının son aşaması olan cins tashihi işlemi henüz yapılmamıştır.

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

Parsel zerindeki 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

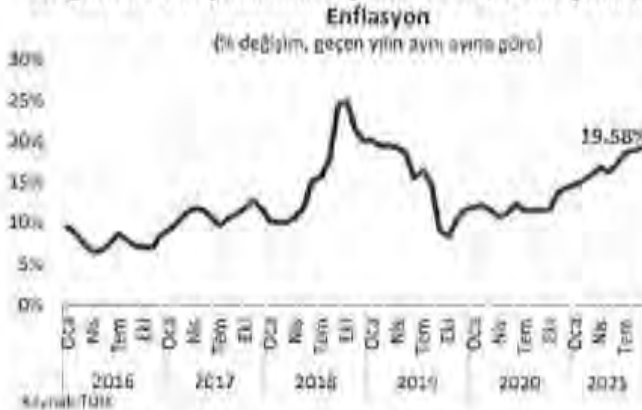
8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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 hesaplarken 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 toplamı 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 km²'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 konteynir 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-gelişe 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.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	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.
Satın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	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.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	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 ² SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	56.000 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 m² yüzölçümüne sahip parselin yakın zaman önce 2.050,-TL/m² 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 tapuda cins tashihinin yapılmış olması,
- o İmar durumu,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Global finansal kriz ve dvz 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. Tek 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 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 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, yükümlülükleri 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 değerlemede 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 - 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 büyüklüklere sahiptir.

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 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 yansıtabilme 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 ² Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel zellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal m ² Değeri (TL)
Emsal 1	3.215	0,95	1,00	1,05	1,00	0,60	1.924
Emsal 2	3.635	0,95	1,00	1,05	1,00	0,60	2.176
Emsal 3	3.030	0,95	1,00	1,05	1,00	0,70	2.116
Emsal 4	2.420	0,95	1,00	1,05	1,00	0,90	2.173
Emsal 5	3.570	0,90	1,00	1,05	1,00	0,70	2.362
Ortalama Emsal							~ 2.150

Not: Emsal olarak yazılan parseller boş durumda olup eksik altyapıya sahiptir. Parsel zerindeki tesis yapılarının 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 m² değeri için 2.150,-TL kıymet takdir edilmiştir.

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

40.811,27 m² x 2.150,-TL/m² = 87.745.000,-TL olarak belirlenmiştir.

II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² 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 ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
İdari bina	Betonarme karkas	III-A	950	2.340	2.225.000
Haddehane	Çelik konstrüksiyon	II-C	14.180	1.990	28.220.000
Diğer binalar	Betonarme prefabrik	III-A	1.437	2.050	2.945.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (Arıtma tesisi, çevre aydınlatması, çevre çiti vd.) maktuen					1.500.000
TOPLAM					34.890.000

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 m² değerleri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

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

Arsa değeri.....	:	87.745.000,-TL
İnşaat yatırımlarının değeri	:	34.890.000,-TL
TOPLAM :		122.635.000,-TL



11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kocaer Çelik A-3 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,**

122.635.000,-TL (Yüzyirmikimilyonaltıyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(122.635.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD ≈ **8.350.000,-USD**)

(122.635.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO ≈ **7.505.000,-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 144.709.300,-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 (2 sayfa)
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları (2 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgeleri (10 sayfa)
- Yapı kayıt belgeleri (2 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)



Tapu Kaydı (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parasel:	102/6
Tasınmaz Kimlik No:	32074691	AT Yüzölçümü(m2):	40811.27
il/ilçe:	İZMİR/ALIAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOROZGEDİĞİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	PINARTEPE	Blوک/Kal/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/811	Araç Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	DEMİR ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
109911	TEFERRUAT ŞERHI	09/11/1983 YEV:1307	1	0 Eski Türk Lirası	Aliağa - 09-11-1983 00:00 - 1307
109912	640/640 KW 550/550V 910/1500D/D ELEKTRİK MÖTÖR	640/640 KW 550/550V 910/1500D/D ELEKTRİK MÖTÖR	1	0 Eski Türk Lirası	Aliağa - 09-01-2006 00:00 - 62
109913	AC MÖTÖR PANOLARI VE SÜRÜCÜLERİ	AC MÖTÖR	2	0 Eski Türk Lirası	Aliağa -

1 / 4

		PANOLARI VE SÜRÜCÜLERİ		Lirası	05-01-2006 00:00 - 62
109914	DOĞAL GAZLI TAV FIRINI	DOĞAL GAZLI TAV FIRINI	3	0 Eski Türk Lirası	Aliağa - 05-01-2006 00:00 - 62
109915	HADDE AYARI REDEKTÖRÜ	HADDE AYARI REDEKTÖRÜ	4	0 Eski Türk Lirası	Aliağa - 05-01-2006 00:00 - 62
109916	TEFERRUAT ŞERHI	TEFERRUAT ŞERHI		0 Eski Türk Lirası	Aliağa - 05-01-2006 00:00 - 62

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Mallık	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
621384271	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	40811.27	40811.27	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-11-2021 14115	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	60000000.00 TL	%16,50	1/0	F.B.K.	Alağa - 19-06-2018 14:58 - 5101
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Alağa - HOROZGEDİĞİ köyü - (Aktif) - 102 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	60000000.00 TL	Alağa - 19-06-2018 14:58 - 5101		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	50000000.00 TL	%17,50 değişken	2/0	F.B.K.	Alağa - 02-12-2021 09:31 - 14911
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Alağa - HOROZGEDİĞİ köyü - (Aktif) - 102 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Alağa - 02-12-2021 09:31 - 14911		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tScF3bBTds3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



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.
Aliağa / İZMİR

İlgi : 28.03.2022 tarihli ve 70509 kayıt numaralı dilekçeniz.

İlgi tarihli ve kayıt numaralı, İzmir ili, Aliağa İlçesi, 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 detaylı aşağıda yapılmıştır:

- İzmir ili, Aliağa İlçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli, İzmir İli, Aliağa İlçesi 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 tapumuz üzerinde Boru Hattı Koruma Kuşağı geçmesi ile beraber 3194 sayılı Kanun uyarınca uygulama işlemine tabi olması gerekmektedir,
- İzmir ili, Aliağa İlçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 3 sayılı parseli, İzmir İli, Aliağa İlçesi 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 İlçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 4 sayılı parseli, İzmir İli, Aliağa İlçesi 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 İlçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 16 sayılı parseli, İzmir İli, Aliağa İlçesi 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 İlçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 102 ada 6 sayılı parseli, İzmir İli, Aliağa İlçesi 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 İlçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli, İzmir İli, Aliağa İlçesi 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, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSC3R911953 Pin Kodu : 46332
Adres: Kültür Mah. Lozan Cad. No:47 Aliağa/İZMİR
Telefon:0232 399 00 00 Faks:0232 816 37 19
e-Posta:imar@aliağa.bel.tr Web:www. aliağa.bel.tr
Kep Adresi:calgabatd@ihaf1.kep.tr

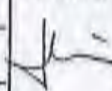


Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/aliağa-belediyesi-cbyr>

Bilgi için: Oktay KURAI,
Uzman Hizmet Akad.



YAPI RUHSATI

yapı elemanı kullanılmadan geçersiz. Bu yapı projeli kabulü veya inşaat ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum Aliaga Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 1.3.1995		3. Ruhsat Numarası 23.12	
4. Ruhsatın Vahisi Maksudı Haddahane		5. Mahallesi Hacazgediği		6. Pafta No. 177.4c	7. Ada No. -
8. İmar Durumu Tarihi 8.6.1994		10. İmar Durumu Numarası 3/18-16		11. İşin Türü Saray	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Aliaga Tapu Sicil Md.		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 8.12.1994		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası -	
16. Adı Soyadı/Önvanı Sözden Had. San. ve Tic. Hd. Şti.			20. Adı Soyadı/Önvanı -		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kardaz		18. Vergi Dairesi Sicil No.su 7809830015		21. Kurum Sicil No.su -	
19. Adresi Menifaca Yolu 4. k. Aliaga / izmir			24. Adresi -		
25. Kapama Her Bir Dairesinin Kullanma Maksudı	26. Daire Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl seviyesinde kat sayısı	29. Yıl seviyesinde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
Haddahane	1	12624	-		
İdari Bina	1	590	-		
Kartac	1	64	-		
TOPLAM		13278			
35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç)		36. Afi Ödümü Yıl		37. Yapının Arsa Değeri	
39. İnşaatın Class Gelik - B A		40. İnşaatın Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yüksek Yapının Class -	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MESULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje Mevcut			49. Adı Soyadı Kasım Kayar		
43. Statik Proje -			50. Adresi Cumhuriyet Mey. 3/18 - Aliaga		
44. Tesisat Projeleri -			51. Taahhüdü Kontrol		54. İmzası 
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No. KA-17521	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer			53. Oda Sicil No. 29543		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
54. Ceza Mahiyeti	56. Mektup Tarihi	57. Mektup No.	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun
Bina-İnşaat Harcı	13.1995	506568	20.098200		gün ve sayılı
Ceza					Kararı gereğince parselinde oto
TOPLAM					park ihtiyacı karşılanmadığından
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan feni adamında imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Önvanı, İmzası 1.3.1995 		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Önvanı, İmzası -		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Önvanı, İmzası, Mühür 1.3.1995 	

BAŞKANDAN MATHAKALI - İmzası

1. Yapı Sahibi 2. Belediye Başkanı 3. Mülkiye ve Gümrük Bakanlığı 4. Devlet İstatistik Enstitüsü



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 1995/12 03

1. Belgeyi Veren Kurum ALIAĞA BELEDİYESİ		2. Ruhsatın Veriliş Amacı <input type="checkbox"/> Yeni Yapı <input type="checkbox"/> İyileştirme <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İbneli Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe Duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın Onay Tarihi 20.03.2003		4. Ruhsat No 1995/12			
İl: İZMİR İlçe: ALIAĞA Bucak: Köy: Belediye: ALIAĞA Mahalle: Horozgediği Köyü Muhafazat: 4		6. İmar Planı Onay Tarihi 08.06.2003		9. Parselasyon Planı Onay Tarihi /20		10. İmar Durumu Tarihi ve No. 8.6.94/3-18.16			
11. Parselin Kullanım Amacı ve Alanı (m ²) Araç-32470 m²		12. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum ALIAĞA TAPU SİCİL UD.		13. Tapu Tescil Belgesi Tarihi ve No. 13.1.2000/712					
14. Temin Ekodu Onay Tarihi /20		15. CSD Raporu Onay Tarihi /20		16. Müstahzan İnceleme Başlama Tarihi /20		17. Müstahzan İnceleme Bitirme Tarihi /20			
18. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi /20									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı Soyadı, Unvanı SÖZDEN Demir Çelik Şti. Tic. A.Ş.		24. Adı Soyadı, Unvanı /20		25. Hukuki Durum MARILACAK		34. Adı Soyadı, Unvanı /20			
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ALIAĞA		26. Kurum Sicil No.		27. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		35. Oda Sicil No.			
21. Vergi Dairesi Sicil No. 780 002 1373		28. Sigorta Sicil No.		29. İşyeri Açılış ve No.		36. Bilro Tescil No.			
22. Adres Sarı Tepe ydu 4km. Aliağa İzmir		32. Adres KENTİNİN YAKININDA		33. İmza TEKİRKALIN		40. Adres /20			
43. Yapının Üst Zeminin Kullanım Amacı Habdehav İdari Bina		44. Üst Zemin Sayısı 5272 390		45. Benzer Yapı Sayısı /20		46. Toplam Yapı Sayısı 3			
47. Yapının Üst Zeminin Kullanım Amacı		48. Yalıtım Bölümü Sayısı /20		49. Toplam Yalıtım Bölümü Sayısı		50. Yapı İnşaat Alanı (m ²) 5862			
51. Yapı İnşaat Alanı (m ²)		52. Toplam Yapı İnşaat Alanı (m ²) 12983 m²		53. Yalıtım Bölümü Sayısı GEREKİ		54. İlave Kat Sayısı			
55. Yalıtım Bölümü Sayısı		56. Yalıtım Bölümü Sayısı		57. Yapının Yalıtım Kalitesi TEKİRKALIN		58. Yalıtım Bölümü Sayısı			
59. Yapının Yalıtım Kalitesi		60. Yapının Yalıtım Kalitesi		61. 1 m ² Maliyet (bin TL.) 339.000.000		62. Yapının İnşaat Maliyeti (bin TL.) 1.987.218.000.000			
63. 1 m ² Maliyet (bin TL.)		64. Yapının İnşaat Maliyeti (bin TL.)		65. Yapının Arsa Değeri (bin TL.)		66. Arsa Dışı Yapının Maliyeti (bin TL.)			
TOPLAM		5862 m ²		339.000.000		1.987.218.000.000			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Üçaktan İşletimli Kalorifer <input type="checkbox"/> Bina İç Kalorifer <input type="checkbox"/> Kat Kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal Gaz Sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın Tesisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme Tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Bujmak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak Depo <input type="checkbox"/> Kapıcı Dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi Kulübesi <input type="checkbox"/> Su Deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir Suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel Kalp <input type="checkbox"/> Yarıde Dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Brüksel <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hattı Panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpic <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kırık <input type="checkbox"/> Mantar Desçme <input type="checkbox"/> Asmaçın <input type="checkbox"/> Ahşap	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Bujmak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak Depo <input type="checkbox"/> Kapıcı Dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi Kulübesi <input type="checkbox"/> Su Deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir Suyu		<input type="checkbox"/> Brüksel <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hattı Panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpic <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kırık <input type="checkbox"/> Mantar Desçme <input type="checkbox"/> Asmaçın <input type="checkbox"/> Ahşap		<input type="checkbox"/> Plak Kırık <input type="checkbox"/> Mantar Desçme <input type="checkbox"/> Asmaçın <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi	74. Adı, Soyadı	75. Oda Sicil No.	76. Büro Yürüt No	77. Oda Belge No.	78. Adresi	79. İmza			
20.03.2003	Kajim KAYAR	27543	1404	27543	Demiröreni Köyü/Aliağa	/20			
Statik									
Elektrik									
Mekanik									

Başlık Yeri: Barbaros Mahallesi - İZMİR - Tel: (0212) 237 20 27

Eski Adresi: 10000

Başlık Yeri: 2001

T8 8737

Elit
Gayrimenkul Değerleme

RAPOR NO: 2022/1188

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1- Belgeyi veren kurum (İli, İlçe)		Kod	2- Belgenin tarihi		3- Belgenin numarası	4- Belgenin amaç maksadı		Kod																	
Alioğa Belediyesi			5.4.2000		3/3	6- Belgenin kapsamı		1617																	
5- Mahalle, nadda / sokak, hana no.																									
6- Pafta	7- Ada no.	8- Parsel no.	9- İmar durumu tarihi		10- İmar durumu numarası																				
17J-D/C	102	1	8.6.1994		3/18-16																				
11- Tapu tescil belgesi veren kurum			12- Tapu tescil belgesi tarihi		14- İnşaat yılı		15- Yatırı tarihi		16- Gıda yapı ruhsatının tarih ve numarası		17- Varsa ek ruhsatnamenin tarih ve numarası														
Alioğa Tapu Sicil Müdürlüğü			13.1.2000				03.03.2000		1995/12																
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN																			
18- Adı, soyadı, ünvanı			22- Adı, soyadı, ünvanı			23- Kurum sicil numarası																			
Sadettin Haddesizlik Sonatıc. İt. Şt.																									
19- Bağlı olduğu vergi dairesi				20- Vergi dairesi sicil numarası				24- Bağlı olduğu vergi dairesi				25- Vergi dairesi sicil numarası													
21- Adresi				26- Dairesi																					
27- Yapının her bir üssesinin kullanım amacı		Kod	28- Ünite sayısı		Kod	29- Yüzölçümü (m ²)		Kod	30- Yer seviyesi/Altyapı kat sayısı		31- Yatırı yüksekliği (m)		32- Toplam kat sayısı		Kod	33- Yapının yüksekliği		34- 1 m ² ' sinin maliyeti		Kod	35- Yapının sınıfı		36- Yapının grubu		
Sadet Hal ve platform uzantısı			1			7416			TEKNOLOJİ		SİREĞİ														
TOPLAM		1		7416 m ²																					
37- İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç)										38- Ara olduğu yıl					39- Yapının arsa değeri					40- Toplam maliyet (Arsa dahil)					
										78															
41- İskeletin cinsi					42- İskeletin dolgu maddesi					Kod					43- Yığma yapının cinsi					Kod					
Çelik + B.A.					Tupro																				
44- Yapı ile ilgili özellikler																									
<input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Çukur suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Falezkapak <input type="checkbox"/> Asfaltlar <input type="checkbox"/> Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)																									
45- Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama																									
İş bu belge Sadet hal ve platform uzantısı için verilmiştir.																									
46- Konutla ilgili özellikler																									
Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47- Daireselerin özellikleri															
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutlak	Banyo	Hala (wc)	Parkı												
Daire sayısı									Olan																
Bir dairenin Yüzölçümü									Olmayan																
									Toplam																
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılışında ten bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' cu 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										
										5.4.2000															
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																									
51- Tuzuk eden yetkiliğin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih												52- Onaylayıcının adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih													
Dr. Caner ŞİRKİN 05.04.2000												S. 4. 2000													

1. İmaratın yapı ruhsatının geçerliliğidir. 2. Kölemler, binaların diğerleri için. 3. Kölemler, maliyet ve diğerleri için. 4. Kölemler, binaların diğerleri için. 5. Kölemler, binaların diğerleri için.

(Handwritten signature)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 135000/179

<p>İl/ilçe: ALMADA BELDİYESİ</p> <p>2. Belgeli yerleşim yeri/beldesi: ALMADA</p> <p>3. Yeri: ALMADA</p> <p>4. Köy: ALMADA</p> <p>5. Mülkiyet türü: ALMADA</p> <p>6. Alan: ALMADA</p> <p>7. Alan: ALMADA</p> <p>8. Alan: ALMADA</p> <p>9. Alan: ALMADA</p> <p>10. Alan: ALMADA</p>	<p>11. Başlangıç tarihi: <u>26.11.19</u></p> <p>12. Belgeli yerleşim yeri/beldesi: <u>2018/17</u></p> <p>13. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>14. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>15. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>16. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>17. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>18. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>19. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p> <p>20. Başlangıç tarihi: <u>2018/17</u></p>
---	---

<p>Yapı Sahibi</p> <p>1. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. No: <u>BOZKUY MAHAL BAHAYI ÇAĞ. KOCANER DEMİR ÇELİK BLOK NO: 511 51101 / ÇAYIR</u></p> <p>2. Adres: <u>BOZKUY MAHAL BAHAYI ÇAĞ. KOCANER DEMİR ÇELİK BLOK NO: 511 51101 / ÇAYIR</u></p>	<p>Yapı Müteahhidinin</p> <p>1. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. No: <u>ALMADA YAPILAR MÜHÜR</u></p> <p>2. Adres: <u>ALMADA YAPILAR MÜHÜR</u></p>	<p>Şantiye Şefinin</p> <p>1. Adı Soyadı, Unvanı: <u>ALMADA YAPILAR MÜHÜR</u></p> <p>2. Adres: <u>ALMADA YAPILAR MÜHÜR</u></p>
---	--	--

Belge Düzeneçlerinin Kısım ve İlgili Özellikleri		Yapı İle İlgili Özellikler							
34. Kullandığı malzeme türü	35. Belgenin Numarası	36. Yayıncı kuruluş	37. Başlangıç tarihi	38. Yayıncı kuruluş	39. Yayıncı kuruluş	40. Yayıncı kuruluş	41. Yayıncı kuruluş	42. Yayıncı kuruluş	43. Yayıncı kuruluş
1301 - Beton	1	504		1	2	3	4	5	6
				7	8	9	10	11	12
				13	14	15	16	17	18
				19	20	21	22	23	24
				25	26	27	28	29	30
				31	32	33	34	35	36
				37	38	39	40	41	42
				43	44	45	46	47	48

<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p> <p>2. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p> <p>3. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p>	<p>4. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p> <p>5. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p> <p>6. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p>	<p>7. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p> <p>8. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p> <p>9. Katmanlar: 1. Katman: <u>ALMADA</u>, 2. Katman: <u>ALMADA</u></p>
--	---	---

Yapının Bremen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin belgesi verilmiştir. Bu belgenin hırsızlık, zor kullanma vb. suçlarla kullanılması halinde kullanıcı ve kullanıcılar sorumlu olacaktır. Kullanma İzin belgesi alınmayan yerler veya bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, duğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Tıprada görülen bodrum katlar, yapıların kapıcı davası hariç ortak alanlarla ilgili projelerde belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Belgesiz bölümlere bağlı depo, kömürlük, baglı uluğu bagimsiz bölüm ile elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının kurulması ile ilişkili yerler için aşağıdaki yazılı edel onrö, adet dükkan veya adet (diğer kullandığınız) tamir odası ile ilgili hizmetler için faydalanılır.

Yapının Diğer Özellikleri				Konut ile İlgili Özellikler							
49. Katmanlar	50. Katmanlar	51. Katmanlar	52. Katmanlar	53. Katmanlar							
				54. Katmanlar							
				55. Katmanlar							
				56. Katmanlar							
				57. Katmanlar							
				58. Katmanlar							
				59. Katmanlar							
				60. Katmanlar							

[Handwritten signature]

Application form containing project details, applicant information, and technical specifications. Includes fields for project name (ALİPAĞA BELEDİYESİ), location (ALİPAĞA), and various technical checkboxes and data points.

Signature and stamp section. Contains fields for 'Yapı Sahibi' (Project Owner), 'Yapı Müfettişi' (Inspector), and 'Denetçi' (Inspector). Includes handwritten signatures and stamps.

Table with columns for 'Başlıca Dözenlenen Kısmın İlgili Özellikler' (Main Organized Part's Related Features) and 'Yapının İlgili Özellikleri' (Building's Related Features). Contains numerical data points for various technical specifications.

Technical characteristics section (Yapının Teknik Özellikleri). A grid of checkboxes and text boxes detailing structural and material requirements, such as wall types, window types, and door specifications.

Yapının kısımlarının kullanılması mümkün olan kısımlarına Kaatit Kullanma İzin Dözenlenmiştir için, bu bilgilerle hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması gerekir. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, ısıtılabilir vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakta çözümlü bodrum katları, yapıları kapalı daireler hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar iktisap edilmez. Bağımız bölümlere bağlı depolar, idarelik, bağlı olduğu binaların bölümleri ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatına ve devir teslimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılan: ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet diğer kullanımlar) her biri belediye hizmetlerinden faydalanır.

Summary table for 'Yapının Diğer Kısımlarına İlgili Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin' (Information on the Issued Building Use Permits for Other Parts of the Building) and 'Konusunun İlgili Özellikleri' (Features of the Subject). Includes numerical counts for different building units.

Handwritten signature in blue ink.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 141749288

1. Başvuru tarihi: 26.01.2018
 2. Başvuru türü: Başvuru
 3. Başvuru adı: ALIĞA BİLGİ DAĞITIMI
 4. Başvuru adresi: ...
 5. Başvuru sahibi: ...
 6. Başvuru adresi: ...
 7. Başvuru tarihi: ...
 8. Başvuru türü: ...
 9. Başvuru tarihi: ...
 10. Başvuru tarihi: ...

Yapı Sahibi / **Yapı Müteahhid** / **Sahibi Sınırı**

34. Sahibi adı: ...
 35. Sahibi adresi: ...
 36. Sahibi adresi: ...
 37. Sahibi adresi: ...
 38. Sahibi adresi: ...
 39. Sahibi adresi: ...
 40. Sahibi adresi: ...
 41. Sahibi adresi: ...
 42. Sahibi adresi: ...
 43. Sahibi adresi: ...
 44. Sahibi adresi: ...
 45. Sahibi adresi: ...
 46. Sahibi adresi: ...
 47. Sahibi adresi: ...
 48. Sahibi adresi: ...
 49. Sahibi adresi: ...
 50. Sahibi adresi: ...

Belge Düzeltilebilir Kısmı		Diğer Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler						
51. Kuvvetlendirme	52. Değişiklik	53. Yapısal	54. Diğer	55. Katman	56. Yüzey	57. İçerik	58. Zemin	59. Dış	60. İçerik	61. Diğer
...

Yapının Teknik Özellikleri

62. Katmanlar: ...
 63. Yüzeyler: ...
 64. İçerikler: ...
 65. Zeminler: ...
 66. Dış Özellikler: ...
 67. İçerikler: ...
 68. Diğer Özellikler: ...

Yapının kısımlarında kullanılan malzemenin teknik özellikleri, malzemenin kalitesinin kontrolü ve kullanım alanının sınırlarının belirlenmesi için ...

Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri				Kısımların Teknik Özellikleri								
69. Bölge adı	70. Bölge no	71. Bölge no	72. Bölge no	73. Bölge adı	74. Bölge no	75. Bölge no	76. Bölge no	77. Bölge no	78. Bölge no	79. Bölge no	80. Bölge no	81. Bölge no
...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 10248053

1. Başvuru tarihi: ALIĞA BELEDİYESİ		2. Başvuru tarihi: 26.05.2018		3. Başvuru no: 2018/21	
4. Başvuru sahibi: ALIĞA BELEDİYESİ		5. Başvuru türü: ALIĞA BELEDİYESİ		6. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ	
7. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ		8. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ		9. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ	
10. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ		11. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ		12. Başvuru adresi: ALIĞA BELEDİYESİ	

Yapı Sahibinin Adı: ALIĞA BELEDİYESİ		Yapı Müteahhlinin Adı: ALIĞA BELEDİYESİ		Başvuru Sahibinin Adı: ALIĞA BELEDİYESİ	
Yapı Sahibi Adres: ALIĞA BELEDİYESİ		Yapı Müteahhli Adres: ALIĞA BELEDİYESİ		Başvuru Sahibi Adres: ALIĞA BELEDİYESİ	
Yapı Sahibi Kimlik: ALIĞA BELEDİYESİ		Yapı Müteahhli Kimlik: ALIĞA BELEDİYESİ		Başvuru Sahibi Kimlik: ALIĞA BELEDİYESİ	

Belge Düzenlenen Kısmı		İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Kat alanı (m ²)	2. Kat alanı (m ²)	3. Kat alanı (m ²)	4. Kat alanı (m ²)	5. Kat alanı (m ²)	6. Kat alanı (m ²)
7. Kat alanı (m ²)	8. Kat alanı (m ²)	9. Kat alanı (m ²)	10. Kat alanı (m ²)	11. Kat alanı (m ²)	12. Kat alanı (m ²)
13. Kat alanı (m ²)	14. Kat alanı (m ²)	15. Kat alanı (m ²)	16. Kat alanı (m ²)	17. Kat alanı (m ²)	18. Kat alanı (m ²)

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
1. Kat alanı (m ²)		2. Kat alanı (m ²)		3. Kat alanı (m ²)	
4. Kat alanı (m ²)		5. Kat alanı (m ²)		6. Kat alanı (m ²)	
7. Kat alanı (m ²)		8. Kat alanı (m ²)		9. Kat alanı (m ²)	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
1. Kat alanı (m ²)	2. Kat alanı (m ²)	3. Kat alanı (m ²)	4. Kat alanı (m ²)	5. Kat alanı (m ²)	6. Kat alanı (m ²)
7. Kat alanı (m ²)	8. Kat alanı (m ²)	9. Kat alanı (m ²)	10. Kat alanı (m ²)	11. Kat alanı (m ²)	12. Kat alanı (m ²)
13. Kat alanı (m ²)	14. Kat alanı (m ²)	15. Kat alanı (m ²)	16. Kat alanı (m ²)	17. Kat alanı (m ²)	18. Kat alanı (m ²)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

141163003

Application information section including applicant details, location, and project specifications.

Approval and signature section with fields for approval status, dates, and official stamps.

Table detailing zoning regulations and technical specifications, divided into 'Belgenin Dönüştürme Kriterleri İlgili Özellikler' and 'Yapı ile İlgili Özellikler'.

Technical specifications section containing detailed requirements and standards for the construction project.

Yapının kullanım alanının mümkün olan sınırlarında Korumalı Kullanım izni düzenlenmiştir, bu bölüme hizmet verilecek kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanım izni düzenlenmeyen yapılar veya bağlanmaz bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa yarıldığı budunmuş katlar, yapılar kapalı olarak harici ortak alanları ile projeye belirlenmeyen alanlar kamusal alanlara, bağlanmaz bölümlere bağlı depolar, bülmelik, beğli elyüzü bağlanmış bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının kurulması ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı, çatı dairesi, nifei dükkan veya sınıflandırılmış bölümler) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanmaz.

Table detailing the breakdown of the project into units, including floor area and unit count.



RAPOR NO: 2022/1188

Handwritten signature

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 140201797

1. Başvuru tarihi: 20.11.2018		2. Başvuru adresi: ...	3. Başvuru adresi: ...	4. Başvuru adresi: ...
5. Başvuru adresi: ...	6. Başvuru adresi: ...	7. Başvuru adresi: ...	8. Başvuru adresi: ...	9. Başvuru adresi: ...
10. Başvuru adresi: ...	11. Başvuru adresi: ...	12. Başvuru adresi: ...	13. Başvuru adresi: ...	14. Başvuru adresi: ...
15. Başvuru adresi: ...	16. Başvuru adresi: ...	17. Başvuru adresi: ...	18. Başvuru adresi: ...	19. Başvuru adresi: ...
20. Başvuru adresi: ...	21. Başvuru adresi: ...	22. Başvuru adresi: ...	23. Başvuru adresi: ...	24. Başvuru adresi: ...

Yapı Sahibinin Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	Yapı Mülktaşının Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	Santiye Çatının Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...
--	--	---

Bölge Düzeyindeki Kısımları İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1. Bölge dışındaki yapılar için...	2. Bölge dışındaki yapılar için...	1. Bölge dışındaki yapılar için...	2. Bölge dışındaki yapılar için...
3. Bölge dışındaki yapılar için...	4. Bölge dışındaki yapılar için...	3. Bölge dışındaki yapılar için...	4. Bölge dışındaki yapılar için...
5. Bölge dışındaki yapılar için...	6. Bölge dışındaki yapılar için...	5. Bölge dışındaki yapılar için...	6. Bölge dışındaki yapılar için...
7. Bölge dışındaki yapılar için...	8. Bölge dışındaki yapılar için...	7. Bölge dışındaki yapılar için...	8. Bölge dışındaki yapılar için...

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
1. Yapı tipi: ...	2. Yapı tipi: ...	3. Yapı tipi: ...	4. Yapı tipi: ...
5. Yapı tipi: ...	6. Yapı tipi: ...	7. Yapı tipi: ...	8. Yapı tipi: ...
9. Yapı tipi: ...	10. Yapı tipi: ...	11. Yapı tipi: ...	12. Yapı tipi: ...
13. Yapı tipi: ...	14. Yapı tipi: ...	15. Yapı tipi: ...	16. Yapı tipi: ...

Yapının kurulumu bölünmüş mülklerde olan konutlara Kırım Kurulması İzin Düzeyinde yapılmıştır. Bu bölünmüş hizmet yapının teknik kurulum standartlarının tamamlanması ve kullanılması için düzenlenmiş olan yapıya verilecek izinlerde elektrik, su, kanalizasyon, ısıtılacak ve diğer hizmetlerden faydalanılacaktır. Toprakta yerleşen diğer yapılar için de izinler düzenlenmiştir. Mülkiyet ve teknik kurulum standartları ve diğer teknik kurulum standartları ile ilgili olarak...

Yapının Diğer Kurulum İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin		Konut İle İlgili Özellikler	
1. Yapı tipi: ...	2. Yapı tipi: ...	1. Yapı tipi: ...	2. Yapı tipi: ...
3. Yapı tipi: ...	4. Yapı tipi: ...	3. Yapı tipi: ...	4. Yapı tipi: ...
5. Yapı tipi: ...	6. Yapı tipi: ...	5. Yapı tipi: ...	6. Yapı tipi: ...



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										12347890	
1. Başvuru No: 2022/1188		2. Başvuru Tarihi: 20.11.2024		3. Başvuru Yeri: 2024/1188		4. Başvuru Durumu: 2024/1188		5. Başvuru Durumu: 2024/1188		6. Başvuru Durumu: 2024/1188	
7. Başvuru Durumu: 2024/1188		8. Başvuru Durumu: 2024/1188		9. Başvuru Durumu: 2024/1188		10. Başvuru Durumu: 2024/1188		11. Başvuru Durumu: 2024/1188		12. Başvuru Durumu: 2024/1188	
13. Başvuru Durumu: 2024/1188		14. Başvuru Durumu: 2024/1188		15. Başvuru Durumu: 2024/1188		16. Başvuru Durumu: 2024/1188		17. Başvuru Durumu: 2024/1188		18. Başvuru Durumu: 2024/1188	
19. Başvuru Durumu: 2024/1188		20. Başvuru Durumu: 2024/1188		21. Başvuru Durumu: 2024/1188		22. Başvuru Durumu: 2024/1188		23. Başvuru Durumu: 2024/1188		24. Başvuru Durumu: 2024/1188	
25. Başvuru Durumu: 2024/1188		26. Başvuru Durumu: 2024/1188		27. Başvuru Durumu: 2024/1188		28. Başvuru Durumu: 2024/1188		29. Başvuru Durumu: 2024/1188		30. Başvuru Durumu: 2024/1188	
31. Başvuru Durumu: 2024/1188		32. Başvuru Durumu: 2024/1188		33. Başvuru Durumu: 2024/1188		34. Başvuru Durumu: 2024/1188		35. Başvuru Durumu: 2024/1188		36. Başvuru Durumu: 2024/1188	

Yapı Sahibinin	Yapı Mitehahhidinin	Santiye Şefinin
1. Adı Soyadı: HANCI HANCI 2. Adres: ... 3. İmza: [İmza]	1. Adı Soyadı: ... 2. Adres: ... 3. İmza: [İmza]	1. Adı Soyadı: ... 2. Adres: ... 3. İmza: [İmza]

Başvuru Bilgileri			Yapı İle İlgili Özellikler		
1. Başvuru No: 2022/1188	2. Başvuru Tarihi: 2024/1188	3. Başvuru Yeri: 2024/1188	4. Yapı Adı: ...	5. Yapı Türü: ...	6. Yapı Durumu: ...
7. Başvuru Durumu: 2024/1188	8. Başvuru Durumu: 2024/1188	9. Başvuru Durumu: 2024/1188	10. Başvuru Durumu: 2024/1188	11. Başvuru Durumu: 2024/1188	12. Başvuru Durumu: 2024/1188
13. Başvuru Durumu: 2024/1188	14. Başvuru Durumu: 2024/1188	15. Başvuru Durumu: 2024/1188	16. Başvuru Durumu: 2024/1188	17. Başvuru Durumu: 2024/1188	18. Başvuru Durumu: 2024/1188

Yapının Teknik Özellikleri		
1. Yapı Türü: ...	2. Yapı Durumu: ...	3. Yapı Adı: ...
4. Yapı Türü: ...	5. Yapı Durumu: ...	6. Yapı Adı: ...
7. Yapı Türü: ...	8. Yapı Durumu: ...	9. Yapı Adı: ...

Yapının güvenli kullanılması mümkün olan tüm tehlikelere karşı koruma ve önlemler alınarak kullanılmaya elverişli olduğu ve kullanılabilir olduğu görülmüştür. Yapının güvenli kullanılması için gerekli olan tüm önlemlerin alınması sağlanmıştır. Yapının güvenli kullanılması için gerekli olan tüm önlemlerin alınması sağlanmıştır. Yapının güvenli kullanılması için gerekli olan tüm önlemlerin alınması sağlanmıştır.

Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konusu İle İlgili Özellikler								
1. Özellik: ...	2. Özellik: ...	3. Özellik: ...	4. Özellik: ...	1. Özellik: ...	2. Özellik: ...	3. Özellik: ...	4. Özellik: ...	5. Özellik: ...	6. Özellik: ...	7. Özellik: ...	8. Özellik: ...	9. Özellik: ...
10. Özellik: ...	11. Özellik: ...	12. Özellik: ...	13. Özellik: ...	14. Özellik: ...	15. Özellik: ...	16. Özellik: ...	17. Özellik: ...	18. Özellik: ...	19. Özellik: ...	20. Özellik: ...	21. Özellik: ...	22. Özellik: ...

[İmza]



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : H5PEETSB
Başvuru Numarası : 4677647
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:., Bina:., Ada:102, Parsel:6
Arsa Alanı : 928,00 m²

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 cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : FMSL4Y1A
Başvuru Numarası : 2078014
Düzenleme Tarihi : 23.10.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe:ALIAĞA, Mahalle:HOROZGEDİĞİ,
Caddesi/Sokak:19 CADDE, Dış Kapı No:1, Ada:102,
Parsel:8
Arsa Alanı : 40811,27 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 466,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-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 yaklaşık birim maliyetleri

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

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (000 TL/m ²)
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	425,00
1. Kâğıt veya betonarme dışta duvarı (3,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit kömes ve basit tarım yapıları	
3. Yumuşak plastik örtülü seralar	
4. Mevcut yapılar arası bağlantı - geçiş yapıları	
5. Geçici kullanım olan küçük yapılar	
6. Kalıcı kullanım olan yardımcı yapılar	
7. Gölgelikler - çardaklar	
8. Üstü kapalı yanları ayık dielenme, ışık ve gölge alanları	
9. Depo amaçlı kayıtsız çöme yapılar	
10. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
D GRUBU YAPILAR	640,00
1. Cam veya sert plastik örtülü seralar	
2. Basit padok, büyük ve küçük hayvan ağılları	
3. Kâğıt ve betonarme sı depoları	
4. İşyeri depoları	
5. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.050,00
1. Kütüphane, ayakkı depoları	
2. Patlamaz ve aıkrağılı perde ve istinat duvarları	
3. Kayık hane	
4. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	1.550,00
1. Şişirme (Pnömatik) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
3. Sert sahaları, küçük serit parkları, çözümlü oyun alanları ve eklentileri	
4. Tarımsal amaçlı yapılar (tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depolar ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, Güden yetiştirilme ve bekletme tesisleri)	
5. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çakmak yerleri	
6. Zoolojik, botanik ve tema parkları	
7. Müzahareler	
8. Bu gruptakilere benzer yapılar.	



II. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR	1.700,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hangar yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım onarım yeri) 2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen) 3. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	2.250,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları) 2. Katlı garajlar 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 Yönetmeliğininin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) 4. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri) 5. Basımevleri, matbaalar 6. Soğuk hava depoları 7. Konutlar (üç kata kadar- üç kat dâhil - asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğininin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) 8. Akaryakıt ve gaz istasyonları 9. Kampingler 10. Semt postaneleri 11. Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalatlıhane, dökümlhane) 12. Krey ve gündüz bakım evleri, hobi ve oyun salonları 13. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
B GRUBU YAPILAR	3.000,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları 2. Gençlik merkezleri, halk evleri 3. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler 4. Temel eğitim okulları 5. Küçük kütüphane ve benzeri kültür tesisleri 6. Jandarma ve emniyet karakol binaları 7. Sağlık ocaqları, kamu sağlık dispanserleri 8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m’ye kadar olan) 9. 150 kişiye kadar sezaevleri 10. Fuarlar 11. Sergi salonları 12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m’den az yapılar) 13. Marinalar 14. Gece kulübü, diskotekler 15. Misafirhaneler, pansiyonlar 16. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	

IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	3.200,00
1. Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları) 2. Poliklinikler 3. Liman binaları 4. İdari binalar (İlçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri) 5. İlçe belediyeleri 6. 150 kişiyi geçen ceznevleri 7. Kapanlar, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri 8. İbadethaneler (1500 kişiye kadar) 9. Aqua parklar 10. Entegre sanayi tesisleri 11. Müstakil spor kalyeri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stajları buluntarı) 12. Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları 13. Büyük alışveriş merkezleri 14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri 15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapılar) 16. Oteller (1 ve 2 yıldızlı) 17. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	3.800,00
1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri 2. İl tipi belediyeler 3. İl tipi idari kamu binaları 4. Metro istasyonları 5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları 6. Büyük postaneler (merkez postaneleri) 7. Otobüs terminalleri 8. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve idüğün salonları) 9. Banka binaları 10. Normal radyo ve televizyon binaları 11. Özelliği olan genel sığmaklar 12. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm beton alanı 151 m ² - 600 m ² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaynakları evi ve benzeri) 13. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR	4.100,00
1. Büyük kütüphaneler ve kütür yapıları 2. Bakanlık binaları 3. Yüksek öğrenim yurtları 4. Arşiv binaları 5. Radyonüf korumalı depolar 6. Büyük Adliye Sarayları 7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller 8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri 9. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları 10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dâhil yapılar) 11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dâhil yapılar) 12. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

V. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	4.950,00
1. Televizyon, Radyo İstasyonları, Binaları 2. Orduevleri 3. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m ² üzerindeki özel konular 4. Borsa binaları 5. Üniversite kampüsleri 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 20,50 m aşan yapılar) 7. Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar (Konutlar dâhil) 8. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri bulunan) 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	6.000,00
1. Kongre merkezleri 2. Olimpik spor tesisleri - İpodyumlar 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.	
C GRUBU YAPILAR	6.650,00
1. Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
D GRUBU YAPILAR	7.800,00
1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıktılarak 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 kuruluğu 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.
Atatürk Bulvarı - No: 1/5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 282 824 44 00
Tic. Sic. No: 282 824 44 00
www.elitgd.com

ŞİŞELİ 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

DENEYİM

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.
Atatürk Bulvarı No: 174
5. Kat Kat: 49000 Çarşı/İstanbul
Tic. Sic. No: 274 474 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

DENEYİM

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
(Kocaer Servis Merkezi)

DELİT

Değerleme Değerleme A.Ş.

Büyükdere Cad. Akşam Sok.
No: 17/1 34350 4, Levent / Beşiktaş / İstanbul
Boşluk V.D. 33000 109

Rapor no: 2022/1189

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	2022/1189
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 Servis Merkezi, Bozköy Köyü, Sanayi Caddesi, No: 31, 1116 ada 16 no'lu parsel, (Yeni Foça Yolu, 2. Km) Aliağa / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Aliağa İlçesi, Bozköy Köyü, 1116 ada, 109.910,55 m ² yüzölçümlü 16 no'lu parsel.
Sahibi	İş Finansal Kiralama A.Ş.
Mevcut Kullanım	Hâlihazırda parsel üzerinde 2 adet yapı için inşaat işleri devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde bir adet finansal kiralama şerhi bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 0,40 Bina Yüksekliği (h _{max}): Teknolojinin gerektirdiği yükseklik
Parselin Yüzölçümü	109.910,55 m ²
Toplam Yasal İnşaat Alanı	10.868 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Sanayi Tesis

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

	TL	USD	EURO
Maliyet Yaklaşımı	259.080.000	17.640.000	15.855.000

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. dokümanlar 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.....	9
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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi10	

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.....	10
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi	10
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	11
7.b.1)	Parselin fiziksel özellikleri	11
7.b.2)	Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri.....	12
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	13
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler.....	13
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi.	13
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	13
8.	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	14
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	14
8.c)	Bölge analizi	15
8.d)	Piyasa bilgileri.....	17
8.e)	Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	18
9.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
9.a)	Değerleme yöntemleri	18
9.b)	Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler	20
10.	TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	21
11.	SONUÇ	24

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Kocaer Servis Merkezi, Bozköy Köyü, Sanayi Caddesi, No: 31, 1116 ada 16 no'lu parsel, (Yeni Foça Yolu, 2. Km) Aliağa / İZMİR
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 723
RAPOR NO	: 2022/1189
EKSPERTİZ TARİHİ	: 29 Mart 2022
RAPOR TARİHİ	: 08 Nisan 2022
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

RAPOR NO	2021/5197	2020/5838	2019/3339
RAPOR TARİHİ	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	22 Mayıs 2019
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	188.625.000,-TL	Yasal: 107.710.000,-TL Mevcut: 109.875.000,-TL	Yasal: 81.835.000,-TL Mevcut: 83.485.000,-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 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 bilgilendirilmiş 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	: İş Finansal Kiralama A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Aliağa
KÖYÜ	: Bozköy
MEVKİ	: —
PAFTA NO	: K17C-04B-III A
ADA NO	: 1116
PARSEL NO	: 16
NİTELİĞİ	: Tek katlı betonarme ve tek katlı çelik prefabrik sanayi imalathaneleri müştemilatları ve arsası
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 109.910,55 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 6363
CİLT NO	: 26
SAYFA NO	: 2487
TAPU TARİHİ	: 18.07.2019

- Not:** 1) Tapu kayıt bilgileri doğrudan güncel tarihli tapu kayıt belgesinden alınmıştır.
2) Pafta numarası bilgisi web tabanlı Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden alınmıştır.
3) Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmıştır.

6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

23 Aralık 2022 tarih ve saat 14:07 itibariyle Webtapu Sistemi'nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde ise aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. Tapu kayıt belgesi ektedir.

Şerhler bölümü:

- İş Finansal Kiralama A.Ş.'nin 12.07.2019 tarih ve 19002903 sayılı sözleşmesi ile Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi. (18.07.2019 tarih ve 6363 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 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. İmar durumu yazısı rapor ekindedir.

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 çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan Galvaniz Binası için 27.04.2021 tarih ve 2021/58 no'lu yapı ruhsatı ile 23.12.2021 tarih ve 2021/218 no'lu yapı kullanma izin belgesi, İmalat Binası için ise 27.04.2021 tarih ve 2021/58 no'lu yapı ruhsatı ile 31.12.2021 tarih ve 2021/231 no'lu yapı kullanma izin belgesi alındığı belirlenmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde bu yapıların yasal evraklara uygun inşa edildiği, ancak parsel üzerinde sac levhalar ile oluşturulmuş atık deposu, prefabrik tek katlı personel binası ve üzeri sac levha ile kapatılmış sundurma alanı bulunduğu görülmüştür.

Değerlemede yapı kullanma izin belgelerinden temin edilen yasal kullanım alanı dikkate alınmış olup diğer yapılar çevre düzenlemesi başlığı altında maktuen 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 taşınmaz üzerinde 1 adet finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerh 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 (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Mülkiyet durumu incelemesi:

Güncel tarihli tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 18.07.2019 tarih ve 6363 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

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede; taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti kararı bulunmamaktadır.

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 bünyesindeki Galvaniz Binası için 27.04.2021 tarih ve 2021/58 no'lu yapı ruhsatı ile 23.12.2021 tarih ve 2021/218 no'lu yapı kullanma izin belgesi, İmalat Binası için ise 27.04.2021 tarih ve 2021/58 no'lu yapı ruhsatı ile 31.12.2021 tarih ve 2021/231 no'lu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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 değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Tesis bünyesindeki yapılar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yapıların yapı denetim ile ilgili ilişkisi bulunmamaktadır.

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 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, Bozköy Köyü, Yeni Foça Yolu, 2. km, Sanayi Caddesi üzerinde yer alan 31 kapı no'lu **Kocaer Servis Merkezi**'dir.

Tesis hâlihazırda Kocaer Çelik firması tarafından üretim amaçlı olarak kullanılmaktadır.

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

Parselin bitişiğinde Ege Çelik, karşısında HABAŞ tesisleri, yakın çevresinde ise Izdemir 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
Alağa 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 Yüzölçümü **109.910,55 m²**dir.
- o Düz ve kısmen eğimli ve engebeli bir topografik yapıya sahiptir.
- o Trapeze benzer bir geometrik yapıdadır.
- o Parsel sınırları beton direklere bağlı fens çit ile çevrilmiştir.
- o Hâlihazırda parsel üzerinde Galvaniz Binası, İmalât Binası ile ruhsatsız olarak inşa edilmiş atık deposu, prefabrik tek katlı personel binası ve üzeri sac levha ile kapatılmış sundurma alanı bulunmaktadır.
- o Parselin yol olarak kullanılan kısmı kilit parke taş kaplı olup diğer alanların zemini ham topraktır.
- o Yeni Foça Yolu'na yaklaşık 130 m cephesi bulunmaktadır.
- o Bölge 1. derece deprem bölgesidir.

7.b.2) Tesisin bölümlerine göre inşaat özellikleri

Tesis bünyesinde; Galvaniz Binası ve İmalât Binası ile ruhsatsız olarak inşa edilmiş atık deposu, prefabrik tek katlı personel binası ve üzeri sac levha ile kapatılmış sundurma alanı bulunmaktadır.

Galvaniz Binası

- o Betonarme prefabrik tarzda ve ayırık nizamda inşa edilmiştir.
- o Tek katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **6.809 m²**dir.
- o Zemin ve duvarlar beton, tavan ise alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- o Bölüntüsüz tek hacimden oluşmaktadır.
- o İçerisinde 3 katlı idari bölüm yer almaktadır.

İmalat Binası

- o Çelik konstrüksiyon tarzda ve ayırık nizamda inşa edilmektedir.
- o Tek katlıdır.
- o Toplam inşaat alanı **4.059 m²**dir.
- o Zemin ve duvarlar beton, tavan ise alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- o Bölüntüsüz tek hacimden oluşmaktadır.

Diğer Binalar

- o Yukarıda belirtilen yapılar haricinde parsel üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş atık deposu, prefabrik tek katlı personel binası ve üzeri sac levha ile kapatılmış sundurma alanı bulunmaktadır.
- o Bu yapılar değerlemede çevre düzenlemesi başlığı altında maktuen dikkate alınmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde yapıların yasal evraklara uygun inşa edildiği, ancak parsel üzerinde sac levhalar ile oluşturulmuş atık deposu, prefabrik tek katlı personel binası ve üzeri sac levha ile kapatılmış sundurma alanı bulunduğu görülmüştür.

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 yapılar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 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 Kocaer Çelik firması tarafından üretim amaçlı olarak kullanılmaktadır.

8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

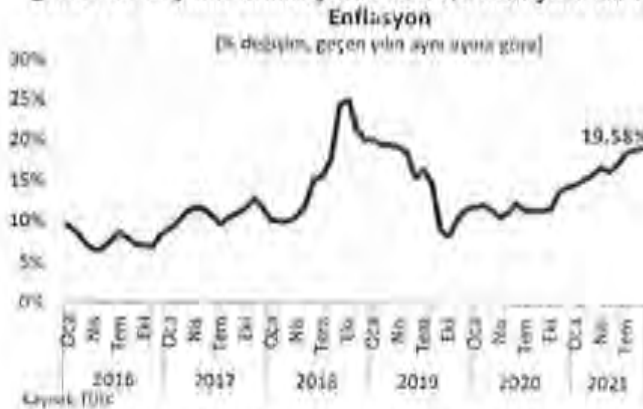
8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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 mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "**sanayi tesisi**" 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 (Yİ-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 km²'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 kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-gelişe 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, 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.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	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.
Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	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.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan 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 ² SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	56.000 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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.

Alağa 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 m² yüzölçümüne sahip parselin yakın zaman önce 2.050,-TL/m² bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

8.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- o Konum,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Aliağa Limanı'na yakın konumlu olması,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Tesis yapıları için tapu kayıtlarında cins tashihihinin yapılmış olması,
- o Mevcut imar 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 değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. 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 içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. 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) Taşınmazın 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 değerlendirme 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme 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 taşınmazın 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 büyüklüklere sahiptir.



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 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 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.

Emsal analizi:

şEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel zellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal m ² Değer (TL)
Emsal 1	3.215	1,00	1,00	1,05	0,95	0,60	1.924
Emsal 2	3.635	1,00	1,00	1,05	0,95	0,60	2.176
Emsal 3	3.030	1,00	1,00	1,05	0,95	0,70	2.116
Emsal 4	2.420	1,00	1,00	1,05	0,95	0,90	2.173
Emsal 5	3.570	0,90	1,00	1,05	0,95	0,70	2.243
Ortalama Emsal							~ 2.125

Not: Emsal olarak yazılan parseller boş durumda olup eksik altyapıya sahiptir. Parsel zerindeki tesis yapılarının 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 rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibariyle m² birim değeri için 2.125,-TL kıymet takdir olunmuştur.

Buna göre rapora konu taşınmaz arsasının 31 Mart 2022 tarihi itibariyle pazar değeri;

109.910,55 m² x 2.125,-TL/m² = 233.560.000,-TL olarak belirlenmiştir.

II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

Inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² 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 ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Galvaniz Binası	Betonarme Prefabrik	II-C	6.809	2.210	15.050.000
İmalat Binası	Çelik Konstrüksiyon	II-C	4.059	2.210	8.970.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, diğer binalar vd.) maktuen					1.500.000
TOPLAM					25.520.000

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 m² değerleri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

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

Arsanın değeri	:	233.560.000,-TL
Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri	:	25.520.000,-TL
TOPLAM :		259.080.000,-TL'dir.



11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kocaer Servis Merkezi**'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 itibariyle toplam pazar değeri için;**

259.080.000,-TL (İkiyüzellidokuzmilyonseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(259.080.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **17.640.000,-USD**)

(259.080.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **15.855.000,-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 305.714.400,-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 görüşü ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

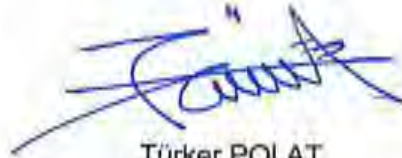
Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(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 belgesi (1 sayfa)
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları (2 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgeleri (2 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler (2 sayfa)



Kaydı Oluşturan: [SMAİL KILIMCI]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
019822064745	2022001373617489	6474

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	T116/16
Tasınmaz Kimlik No:	91509900	AT Yüzölçümü(m2):	109910.55
İl/İlçe:	İZMİR/ALİAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2487	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tek Katlı Betonarme ve Tek Katlı Çelik Prefabrik Sanayi İmalathaneler Müştemilatları ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

491453007	{SN:6706983} İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	109910.55	109910.55	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 18-07-2019 6363	
-----------	--	---	-----	-----------	-----------	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/İ	Açıklama	Kıırlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Ticis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serli	Finansal Kiralama Şerhi. İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 12/07/2019 tarih 19002903 sayılı Sözleşme ile	İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7844800} KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5650605155	Aliağa - 18-07-2019 16:11 6363	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QJuo6PCTfg5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



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

Sayı : E-33523596-115.99.71727
Konu : Yazılı İmar Durum Bilgisi İhk.

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 tarihli ve kayıt numaralı, İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli ve 1116 ada 3,4,10 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 dokümanı aşağıda yapılmıştır:

- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hava ve Revizyonu' nda; kırsal Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok-Teknoloji Gereği, Kırsal Park, Kırsal Yol olarak planlı alanda kalmakta ve taşınmaz üzerinde Bezu Planı Koruma Kuşağı geçmesi ile beraber 3194 sayılı Kanun uyarınca uygulama işleme 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 Hava ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok-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 Hava ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok-Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta.
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 10 sayılı parseli, İzmir ili, Aliaga ilçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hava ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok-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 Hava ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok-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 Hava 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 bilgi, güvendi elektronik ortamda iletilenmiştir.

Bölge Değişikliği Kodu :B5C3R91953 P01 Kodu :46132

Bölge Takip Adresi : <https://www.turkiyegov.tr/aliaga-belediyesi-ehys>

Adres:Kültür Mah. Lazan Cad. No:47 Aliaga/İZMİR
Telefon:0232 309 00 00 Faks:0232 616 33 19
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web:www.aliaga.bel.tr
Kop.Adres:aliagabld@tdt1.kay.tr

Bilgi için: Okuy KURBA
Lisans: Hizmet Alanı



YAPI RUHSATI

Mülkiyet Durumu

1. Proje Adı: 2021/189		2. Alanın Yüzölçümü: 27.04/21		3. Alanın Sahibi: 2021/58		4. Alanın Durumu: 121		5. Alanın Durumu: 121	
6. Alanın Durumu: 121		7. Alanın Durumu: 121		8. Alanın Durumu: 121		9. Alanın Durumu: 121		10. Alanın Durumu: 121	
11. Alanın Durumu: 121		12. Alanın Durumu: 121		13. Alanın Durumu: 121		14. Alanın Durumu: 121		15. Alanın Durumu: 121	

16. Alanın Durumu: 121		17. Alanın Durumu: 121		18. Alanın Durumu: 121		19. Alanın Durumu: 121		20. Alanın Durumu: 121	
21. Alanın Durumu: 121		22. Alanın Durumu: 121		23. Alanın Durumu: 121		24. Alanın Durumu: 121		25. Alanın Durumu: 121	

Yapı Süreli			Yapı Müteahhidi			Şantiye Şefi		
26. Alanın Durumu: 121			27. Alanın Durumu: 121			28. Alanın Durumu: 121		
29. Alanın Durumu: 121			30. Alanın Durumu: 121			31. Alanın Durumu: 121		

Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
32. Alanın Durumu: 121	33. Alanın Durumu: 121	34. Alanın Durumu: 121	35. Alanın Durumu: 121	36. Alanın Durumu: 121	37. Alanın Durumu: 121	38. Alanın Durumu: 121	39. Alanın Durumu: 121
40. Alanın Durumu: 121	41. Alanın Durumu: 121	42. Alanın Durumu: 121	43. Alanın Durumu: 121	44. Alanın Durumu: 121	45. Alanın Durumu: 121	46. Alanın Durumu: 121	47. Alanın Durumu: 121

Yapının Teknik Özellikleri					
48. Alanın Durumu: 121	49. Alanın Durumu: 121	50. Alanın Durumu: 121	51. Alanın Durumu: 121	52. Alanın Durumu: 121	53. Alanın Durumu: 121
54. Alanın Durumu: 121	55. Alanın Durumu: 121	56. Alanın Durumu: 121	57. Alanın Durumu: 121	58. Alanın Durumu: 121	59. Alanın Durumu: 121

Yapı Projeleri					
60. Alanın Durumu: 121	61. Alanın Durumu: 121	62. Alanın Durumu: 121	63. Alanın Durumu: 121	64. Alanın Durumu: 121	65. Alanın Durumu: 121
66. Alanın Durumu: 121	67. Alanın Durumu: 121	68. Alanın Durumu: 121	69. Alanın Durumu: 121	70. Alanın Durumu: 121	71. Alanın Durumu: 121

YAPI RUHSATI						18201189																																																																							
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">1. Adres (Etiler Mah. 26. Sk. Kat: 4/B, Beşiktaş, İstanbul)</td> <td colspan="2">2. İşin Adı (Koruyucu duvar)</td> <td colspan="2">3. Başlangıç Tarihi (2024/21)</td> <td colspan="2">4. Bitiş Tarihi (2024/58)</td> <td colspan="2">5. İşin Sınıfı</td> <td colspan="2">6. İşin Durumu</td> </tr> <tr> <td colspan="2">7. Başvuru Tarihi (14.04.2024)</td> <td colspan="2">8. Başvuru Yolu (Mühürli Kağıt)</td> <td colspan="2">9. Mühür No (4248)</td> <td colspan="2">10. Ruhsat No (18201189)</td> <td colspan="2">11. İşin Durumu (Devam Etmiyor)</td> <td colspan="2">12. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">13. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)</td> <td colspan="2">14. İşin Durumu (Devam Etmiyor)</td> <td colspan="2">15. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)</td> <td colspan="2">16. İşin Durumu (Devam Etmiyor)</td> <td colspan="2">17. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)</td> <td colspan="2">18. İşin Durumu (Devam Etmiyor)</td> </tr> </table>												1. Adres (Etiler Mah. 26. Sk. Kat: 4/B, Beşiktaş, İstanbul)		2. İşin Adı (Koruyucu duvar)		3. Başlangıç Tarihi (2024/21)		4. Bitiş Tarihi (2024/58)		5. İşin Sınıfı		6. İşin Durumu		7. Başvuru Tarihi (14.04.2024)		8. Başvuru Yolu (Mühürli Kağıt)		9. Mühür No (4248)		10. Ruhsat No (18201189)		11. İşin Durumu (Devam Etmiyor)		12. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		13. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		14. İşin Durumu (Devam Etmiyor)		15. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		16. İşin Durumu (Devam Etmiyor)		17. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		18. İşin Durumu (Devam Etmiyor)																															
1. Adres (Etiler Mah. 26. Sk. Kat: 4/B, Beşiktaş, İstanbul)		2. İşin Adı (Koruyucu duvar)		3. Başlangıç Tarihi (2024/21)		4. Bitiş Tarihi (2024/58)		5. İşin Sınıfı		6. İşin Durumu																																																																			
7. Başvuru Tarihi (14.04.2024)		8. Başvuru Yolu (Mühürli Kağıt)		9. Mühür No (4248)		10. Ruhsat No (18201189)		11. İşin Durumu (Devam Etmiyor)		12. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)																																																																			
13. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		14. İşin Durumu (Devam Etmiyor)		15. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		16. İşin Durumu (Devam Etmiyor)		17. İşin Sınıfı (Koruyucu Duvar)		18. İşin Durumu (Devam Etmiyor)																																																																			
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Başvuru Zamanı																																																																					
19. Adı (M. Akdemir)				20. Adı (M. Akdemir)				21. Adı (M. Akdemir)																																																																					
22. T.C. Kimlik No (01234567890)				23. T.C. Kimlik No (01234567890)				24. T.C. Kimlik No (01234567890)																																																																					
25. İmza				26. İmza				27. İmza																																																																					
Form Düzenlenen Konuyla İlgili Özellikler																																																																													
<table border="1"> <tr> <td>28. Dış Duvar (Koruyucu Duvar)</td> <td>29. İç Duvar (Koruyucu Duvar)</td> <td>30. Çatı (Koruyucu Duvar)</td> <td>31. Zemin (Koruyucu Duvar)</td> <td>32. Temel (Koruyucu Duvar)</td> <td>33. Diğer (Koruyucu Duvar)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>												28. Dış Duvar (Koruyucu Duvar)	29. İç Duvar (Koruyucu Duvar)	30. Çatı (Koruyucu Duvar)	31. Zemin (Koruyucu Duvar)	32. Temel (Koruyucu Duvar)	33. Diğer (Koruyucu Duvar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																						
28. Dış Duvar (Koruyucu Duvar)	29. İç Duvar (Koruyucu Duvar)	30. Çatı (Koruyucu Duvar)	31. Zemin (Koruyucu Duvar)	32. Temel (Koruyucu Duvar)	33. Diğer (Koruyucu Duvar)																																																																								
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
Yapının Teknik Özellikleri																																																																													
<table border="1"> <tr> <td>34. Dış Duvar (Koruyucu Duvar)</td> <td>35. İç Duvar (Koruyucu Duvar)</td> <td>36. Çatı (Koruyucu Duvar)</td> <td>37. Zemin (Koruyucu Duvar)</td> <td>38. Temel (Koruyucu Duvar)</td> <td>39. Diğer (Koruyucu Duvar)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>												34. Dış Duvar (Koruyucu Duvar)	35. İç Duvar (Koruyucu Duvar)	36. Çatı (Koruyucu Duvar)	37. Zemin (Koruyucu Duvar)	38. Temel (Koruyucu Duvar)	39. Diğer (Koruyucu Duvar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																						
34. Dış Duvar (Koruyucu Duvar)	35. İç Duvar (Koruyucu Duvar)	36. Çatı (Koruyucu Duvar)	37. Zemin (Koruyucu Duvar)	38. Temel (Koruyucu Duvar)	39. Diğer (Koruyucu Duvar)																																																																								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
Yapı Projesi																																																																													
<table border="1"> <tr> <th>Projeye Adı</th> <th>Alan (m²)</th> <th>İnşaat Alanı (m²)</th> <th>Yatırım Tutarı (TL)</th> <th>İzin Durumu</th> <th>Notlar</th> </tr> <tr> <td>1. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>1000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>2. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>200</td> <td>200</td> <td>2000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>3. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>3000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>4. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>400</td> <td>400</td> <td>4000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>5. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>500</td> <td>500</td> <td>5000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>6. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>600</td> <td>600</td> <td>6000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>7. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>700</td> <td>700</td> <td>7000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>8. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>800</td> <td>800</td> <td>8000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>9. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>900</td> <td>900</td> <td>9000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>10. Adım (Koruyucu Duvar)</td> <td>1000</td> <td>1000</td> <td>10000</td> <td>Alınmıştır</td> <td>...</td> </tr> </table>												Projeye Adı	Alan (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Yatırım Tutarı (TL)	İzin Durumu	Notlar	1. Adım (Koruyucu Duvar)	100	100	1000	Alınmıştır	...	2. Adım (Koruyucu Duvar)	200	200	2000	Alınmıştır	...	3. Adım (Koruyucu Duvar)	300	300	3000	Alınmıştır	...	4. Adım (Koruyucu Duvar)	400	400	4000	Alınmıştır	...	5. Adım (Koruyucu Duvar)	500	500	5000	Alınmıştır	...	6. Adım (Koruyucu Duvar)	600	600	6000	Alınmıştır	...	7. Adım (Koruyucu Duvar)	700	700	7000	Alınmıştır	...	8. Adım (Koruyucu Duvar)	800	800	8000	Alınmıştır	...	9. Adım (Koruyucu Duvar)	900	900	9000	Alınmıştır	...	10. Adım (Koruyucu Duvar)	1000	1000	10000	Alınmıştır	...
Projeye Adı	Alan (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Yatırım Tutarı (TL)	İzin Durumu	Notlar																																																																								
1. Adım (Koruyucu Duvar)	100	100	1000	Alınmıştır	...																																																																								
2. Adım (Koruyucu Duvar)	200	200	2000	Alınmıştır	...																																																																								
3. Adım (Koruyucu Duvar)	300	300	3000	Alınmıştır	...																																																																								
4. Adım (Koruyucu Duvar)	400	400	4000	Alınmıştır	...																																																																								
5. Adım (Koruyucu Duvar)	500	500	5000	Alınmıştır	...																																																																								
6. Adım (Koruyucu Duvar)	600	600	6000	Alınmıştır	...																																																																								
7. Adım (Koruyucu Duvar)	700	700	7000	Alınmıştır	...																																																																								
8. Adım (Koruyucu Duvar)	800	800	8000	Alınmıştır	...																																																																								
9. Adım (Koruyucu Duvar)	900	900	9000	Alınmıştır	...																																																																								
10. Adım (Koruyucu Duvar)	1000	1000	10000	Alınmıştır	...																																																																								

[Handwritten Signature]

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of Building	
KONU: ...		KONU: ...	
1. Yapı Adı: ...	2. Durum: ...	3. Durum: ...	4. Durum: ...
5. Durum: ...	6. Durum: ...	7. Durum: ...	8. Durum: ...
9. Durum: ...	10. Durum: ...	11. Durum: ...	12. Durum: ...
13. Durum: ...	14. Durum: ...	15. Durum: ...	16. Durum: ...
17. Durum: ...	18. Durum: ...	19. Durum: ...	20. Durum: ...
21. Durum: ...	22. Durum: ...	23. Durum: ...	24. Durum: ...

Yapı Sahibinin	Yapı Mülktaşının	Şantiye Şefinin
1. Adı Soyadı: ...	1. Adı Soyadı: ...	1. Adı Soyadı: ...
2. Adres: ...	2. Adres: ...	2. Adres: ...
3. İmza: ...	3. İmza: ...	3. İmza: ...
4. Tarih: ...	4. Tarih: ...	4. Tarih: ...

Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler			
1. Durum: ...	2. Durum: ...	3. Durum: ...	4. Durum: ...	5. Durum: ...	6. Durum: ...
7. Durum: ...	8. Durum: ...	9. Durum: ...	10. Durum: ...	11. Durum: ...	12. Durum: ...
13. Durum: ...	14. Durum: ...	15. Durum: ...	16. Durum: ...	17. Durum: ...	18. Durum: ...

Yapının Teknik Özellikleri					
1. Durum: ...	2. Durum: ...	3. Durum: ...	4. Durum: ...	5. Durum: ...	6. Durum: ...
7. Durum: ...	8. Durum: ...	9. Durum: ...	10. Durum: ...	11. Durum: ...	12. Durum: ...
13. Durum: ...	14. Durum: ...	15. Durum: ...	16. Durum: ...	17. Durum: ...	18. Durum: ...
19. Durum: ...	20. Durum: ...	21. Durum: ...	22. Durum: ...	23. Durum: ...	24. Durum: ...

Yapının teknik özellikleri mükemmel düzeyde karşılanmaktadır. Yapının kullanım ile amaçlanılmadık şekilde, başka amaçlarla kullanılması veya yapıya zarar vermesi halinde, yapıya zarar verilmemesi için gerekli önlemler alınmalıdır. Yapının kullanımına ilişkin diğer teknik özellikler, yapıya zarar vermemesi için alınmalıdır. Yapının kullanımına ilişkin diğer teknik özellikler, yapıya zarar vermemesi için alınmalıdır.

Yapının Diğer Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konu İle İlgili Özellikler	
1. Durum: ...	2. Durum: ...	3. Durum: ...	4. Durum: ...	5. Durum: ...	6. Durum: ...
7. Durum: ...	8. Durum: ...	9. Durum: ...	10. Durum: ...	11. Durum: ...	12. Durum: ...
13. Durum: ...	14. Durum: ...	15. Durum: ...	16. Durum: ...	17. Durum: ...	18. Durum: ...

TEBLİĞ

Cevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından;**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ****Yapı yaklaşık birim maliyetleri**

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

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapı Birim Maliyeti (DİM TL/da)
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	418,00
1. Kâğıt veya lüminer üzerine 17.00 in çubuklu/2 katlı	
2. Basın katman ve basın taram yapıları	
3. Yarımsak plastik örtüleri serileri	
4. Mükemmel sandal örtü örtüleri – geçici yapılar	
5. Çeşitli kullanımları olan küçük yapılar	
6. Kalite kullananı olan yapılar	
7. Sıvalıklar – çelikler	
8. Tünel kapalı yapılar ağız (dişlem) – tünel ve giriş yapıları	
9. Dermo örtüleri yapıları örtü yapıları	
10. Bu gruptaki diğer benzer yapılar	
B GRUBU YAPILAR	640,00
1. Cam tavan – cam plastik örtü serileri	
2. Basın katman, büyük ve küçük boy baysan örtüleri	
3. Kâğıt ve betonarme serileri	
4. İşyeri depoları	
5. Bu gruptaki diğer benzer yapılar	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.050,00
1. Kütüphane, ayakkabı depoları	
2. Döşeme ve ankrajlı perde ve (mimarlık) yapıları	
3. Kaydırma	
4. Bu gruptaki diğer benzer yapılar	
B GRUBU YAPILAR	1.590,00
1. Sistemli (Pratik) yapılar	
2. Yüksek ofisler, dükkan ve basın yapıları	
3. Sırt yapıları, küçük – orta parklar, serileri, yapıları ve yapıları	
4. Tarım yapıları yapıları (100 kat, parafabrik, beton, betonarme veya çelik) depo ve yapılar, tesisat yapıları, bina yapıları ve binalar yapıları	
5. Yatırım ve onarım yapıları, çelik yapıları	
6. İncegi, beton ve beton yapıları	
7. Mezarlıklar	
8. Bu gruptaki diğer benzer yapılar	



II. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR	1.700,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hırsız yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım alanları) 2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum + ve asma katı da olabilen) 3. Bu gruptakilere benzer yapılar 	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR...	2.250,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jüdnastik salonları, sent salonları) 2. Kafe yapıları 3. Ticari amaçlı binalar (üç kata kadar üç kat dâhil - asansörlü - 3/7/2017 tarihli ve 30/13 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) 4. Alışveriş merkezleri (semit pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri) 5. Basınçlı, matbaalar 6. Soğuk hava depoları 7. Konutlar (üç kata kadar üç kat dâhil - asansörlü - 3/7/2017 tarihli ve 30/13 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 31 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) 8. Akaryakıt ve gaz istasyonları 9. Kampingler 10. Semt postaneleri 11. Küçük sanayi tesisleri (Düzenli atölyeler, imalatçılar, atölyeler) 12. Kreş ve gündüz bakım evleri, lobi ve oylan salonları 13. Bu gruptakilere benzer yapılar 	
B GRUBU YAPILAR	3.000,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları 2. Gençlik merkezleri, halk evleri 3. Lokanta, kafelerya ve yemekhaneler 4. Temel eğitim okulları 5. Küçük kütüphane ve benzeri kültür tesisleri 6. Jandarma ve emniyet karakol binaları 7. Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri 8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği) 21,50 m'ye kadar olan) 9. 150 kişiye kadar oturma alanları 10. Fuarlar 11. Sığı salonları 12. Konutlar (Yapı yüksekliği) 21,50 m'leri aşmayan yapılar 13. Müzeler 14. Gece kulübü, diskotekler 15. Misafirhanalar, pansiyonlar 16. Bu gruptakilere benzer yapılar 	