

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 türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirilmesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlendirilmesi 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 görüldüğü kullanılabılır. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

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

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

10. TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Yöntemin uygulanması

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

I - Arsaların değeri

II - Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazların toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere dir.

I- Arsaların değeri

Arsaların 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 yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirilmesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Satılık emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değeri (TL)
Emsal 1	3.000	1,20	1,80	1,00	1,00	0,90	5.832
Emsal 2	3.000	1,20	1,80	1,00	1,00	0,90	5.832
Emsal 3	5.200	1,20	1,00	1,00	1,00	0,90	5.616
Emsal 4	9.465	0,70	1,00	1,00	1,00	0,90	5.963
Ortalama Emsal							~ 5.810

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu tesis arsalarının konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve üzerlerindeki yapıların mevcudiyeti dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	2	2.253	5.810	13.090.000
2	3	3.002	5.810	17.440.000
TOPLAM				30.530.000

II- Arsalar 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.

İnşai yatırımların yasal duruma göre değeri;

Parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir resmi evrak bulunmaması nedeniyle yasal durum değeri takdir olunmamıştır.

İnşai yatırımların mevcut duruma göre değeri:

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
Haddehane tesisi	Çelik konstrüksiyon + betonarme karkas + yağma kargir	II-B, II-C, III-B	5.500	995	5.470.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, çevre çiti vd.) maktuen					200.000
TOPLAM					5.670.000

Not: Yerinde yapılan incelemeler ve ekteki inşaat maliyet listesine göre yapının yaşı ve mevcut durumu dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve amortize edilmiş kârı havi m² değeri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

Özet olarak taşımazın maliyet yaklaşımı yöntemiyle pazar değeri;

Tesisin yasal duruma göre değeri;

Arsaların değeri.....	:	30.530.000,-TL
Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri	:	0,-TL
TOPLAM :		30.530.000,-TL

Tesisin mevcut duruma göre değeri ise;

Arsaların değeri.....	:	30.530.000,-TL
Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri	:	5.670.000,-TL
TOPLAM :		36.200.000,-TL'dir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kocaeli Çelik Tesisi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsalarının büyüklüklerine, imar durumlarına, binaların yapılış tarzlarına, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan bir bütün halindeki toplam pazar değerleri aşağıdadır.

	TL	USD	EURO
Taşınmazın yasal durumu itibariyle toplam pazar değeri (sadece arsa değeri)	30.530.000	2.080.000	1.870.000
Taşınmazın mevcut durumu itibariyle toplam pazar değeri (arsa + inşai yatırımlar)	36.200.000	2.465.000	2.215.000

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 yasal durumu itibariye 36.025.400,-TL, mevcut durumu itibariyle ise 42.716.000,-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. 15 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 30 Mart 2022)

Saygılarımızla,



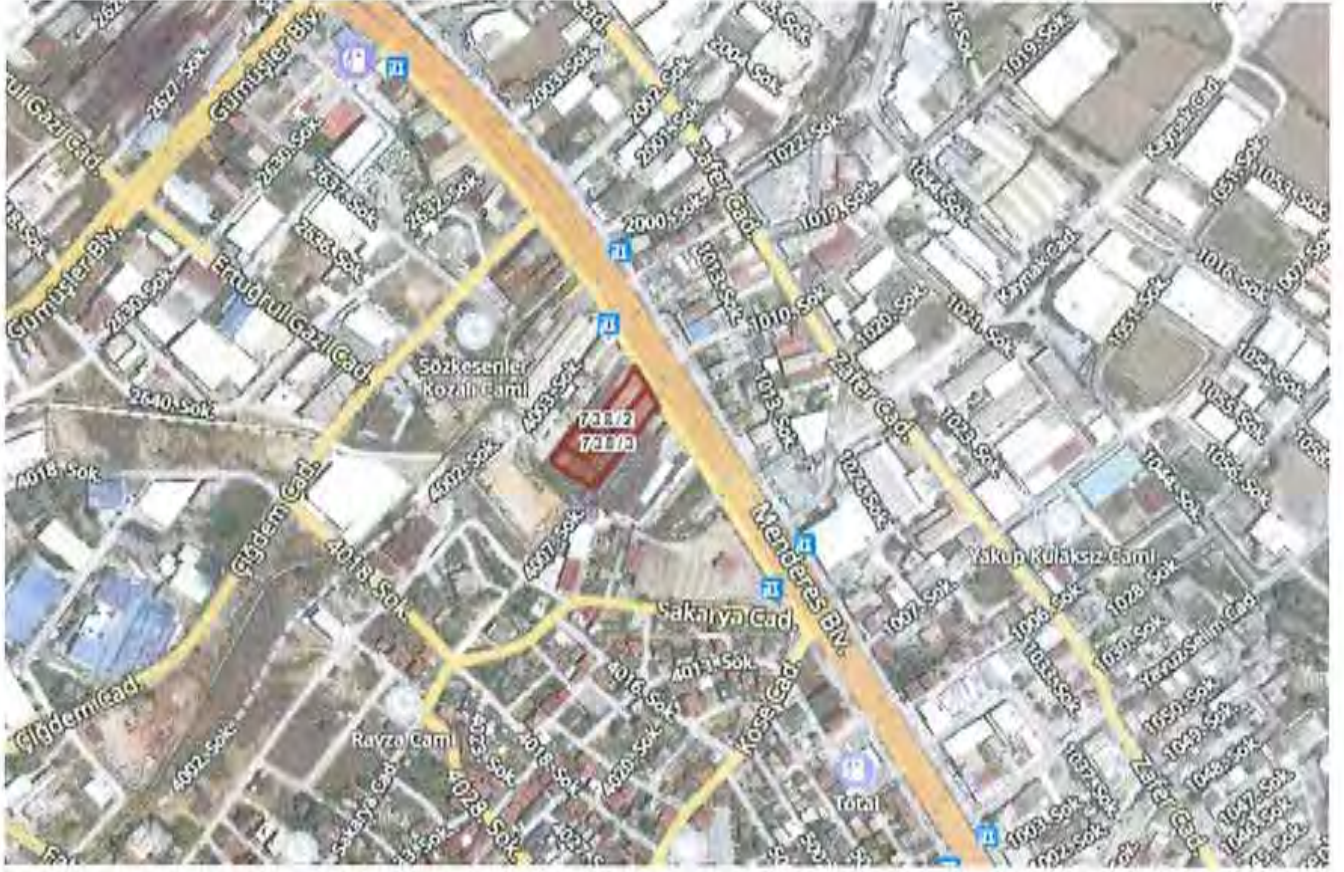
Onur GEÇ
Çevre Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Belge No: 403134



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

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgeleri (2 sayfa)
- İmar planı görüntüsü
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)



Tapu Kaydı (Aktif Mallıklar için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	738/2
Tapınmaz Kimlik No:	20749229	AT Yüzölçüm(m2):	2253.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brut Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜMÜŞÇAY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KEDİBOĞAN	Bluk/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	81/8023	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	DEMİRÇELİK HADDANESİ VE MUSTEMLATI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
59808449	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	2253.00	2253.00	Tüzel Kişiliklerin Üryan Değişikliği 04-02-2008 2108	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v1wVz314DTu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parasel:	738/3
Teşinmaz Kimlik No:	20794291	AT Yüzölçüm(m2):	3002.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜMÜŞÇAY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KEDİBOĞAN	Blok/Kat/Giriş/BĐNo:	
Cilt/Sayfa No:	B1/B024	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Teşinmaz Nitelik:	DEMİRÇELİK HADDANESİ VE MÜŞTEMLATI

MÖLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
59808453	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3002.00	3002.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-02-2008 2108	

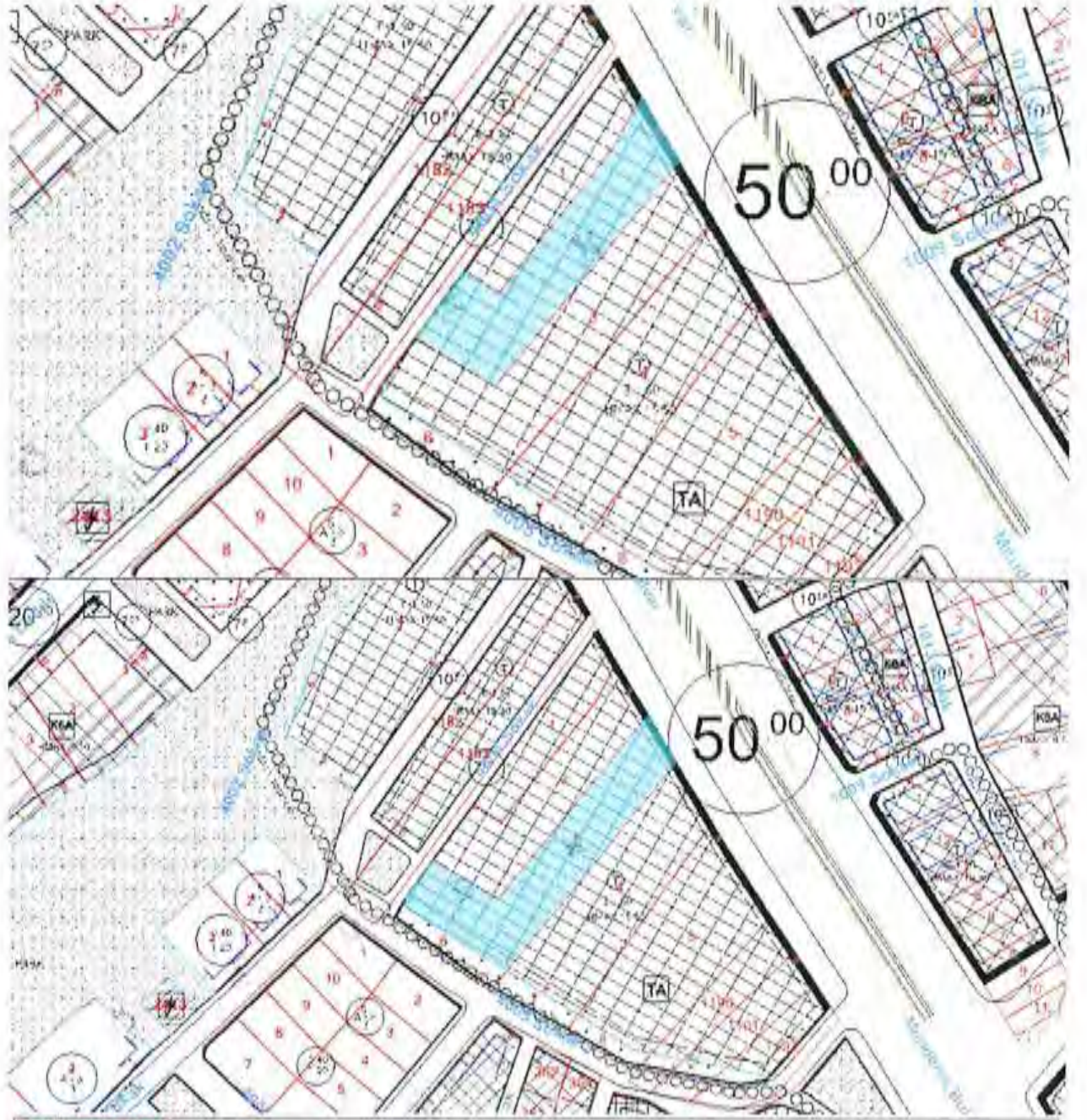
1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wwLaCyO3_GnK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



Plan Fonksiyon Uyarı (?)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Tercihli Kullanım Alanı (3001,44 m ²)
Plan Fonksiyon Açıklama	-
Kırsal Yerleşme Alanı	-
Kısıllık Açıklaması	-
Bina Yüksekliği	15.50
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emsal)	1.50
Kot Alınacak Nokta	-

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 kârı (%10) dâhil edilerek aşağıdaki gösterilmiştir.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BİM) TL/mt ²
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	425,00
1. Kâğıt veya betonarme dışarı dışarı (1,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit kâğıt ve beton armat yapılar	
3. Yüzeysel plastik örtülü yapılar	
4. Mevcut yapılar arazi bağlantısı - geçici yapılar	
5. Geçici kullanım için küçük yapılar	
6. Kültür kullanım alanı yapılar	
7. Çöplükler - çöplükler	
8. Üstü kapalı yapılar açık diplemeli, ayaz ve döşeme alanları	
9. Depo amaçlı küçük ölçekli yapılar	
10. Bu gruptaki benzer yapılar	
B GRUBU YAPILAR	640,00
1. Cam veya seramik kaplı yapılar	
2. Basit plastik, büyük ve küçük basıncı alan yapılar	
3. Kâğıt ve betonarme yapılar	
4. Isı yalıtımlı yapılar	
5. Bu gruptaki benzer yapılar	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.050,00
1. Kuleler, açıkta yapılar	
2. Poligon ve köşeli perde ve istinat yapıları	
3. Kâğıt yapılar	
4. Bu gruptaki benzer yapılar	
B GRUBU YAPILAR	1.590,00
1. Sırtma (Polimerik) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit ofisler	
3. Sırtma yapıları, küçük, seramik, çelik ayar yapıları ve asfaltlar	
4. Taramalı yapılar (Tek katlı, prefabrik beton betonarme veya çelik depolar ve ofisler, tesisat yapıları, ofisler, ofisler ve ofisler)	
5. Yatırımlar ve onarım yapıları, küçük yapılar	
6. İşletme, ofisler ve beton yapılar	
7. Merhabalar	
8. Bu gruptaki benzer yapılar	

II. SINIF YAPILAR**C GRUBU YAPILAR** 1.700,00

1. Hanga yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım onarım yeri)
2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katlı da olabilir)
3. Bu gruptakilere benzer yapılar.

III. SINIF YAPILAR**A GRUBU YAPILAR** 1.250,00

1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, sent salonları)
2. Kati 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 (sent pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri)
5. Basınlar, 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 Yönetmeliğinin 33 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak)
8. Akaryakıt ve gaz istasyonları
9. Kamplar
10. Sema postaneleri
11. Küçük sanayi tesisleri (Donanım atölyeleri, metalhane, alkominasyon)
12. Kriy ve gündüz bakım evleri, hobi ve oyun salonları
13. Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR 3.000,00

1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları
2. Gençlik merkezleri, butik 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 ocaqları, kamu sağlık dispanserleri
8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m'ye kadar olan)
9. 150 kişiye kadar oturma yerleri
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 (İçer tipi hükümet konakları, sergi binaları ve benzeri)
5. İlçe belediyeleri
6. 150 kişiyi geçen otoparklar
7. Kaplıcalar, şifalı suları ve benzeri termal tesisleri
8. İbadehaneler (1500 kişiye kadar)
9. Aqua parklar
10. Entegre sanayi tesisleri
11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadyum binaları)
12. Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yurtları, 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. II tipi belediyeler
3. II 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 diğer salonları)
9. Banka binaları
10. Normal radyo ve televizyon binaları
11. Özelliği olan genel alışverişler
12. Müstakil veya işle konutlar (Düzensiz bölümlü brüt alanı 151 m² - 400 m² aralığında, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri)
13. Bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 4.100,00

1. Büyük kütüphaneler ve kütüphane yapıları
2. Bakanlık binaları
3. Yüksek öğrenim yurtları
4. Arşiv binaları
5. Radyoaktif kontrollü depolar
6. Büyük Adliye Sarayları
7. Oteller (3 yıldızlı) ve moteller
8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
9. II tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dahil yapılar)
11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dahil yapılar)
12. Bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	4.950,00
1. Televizyon, Radyo istasyonları, binaları	
2. Oduşler	
3. Büyükelik yapıları, vali konakları ve büt alanı 600 m ² üzerindeki özel konutlar	
4. Borsa binaları	
5. Üniversite kampüsleri	
6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 50,50 m üzeri yapılar)	
7. Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan çarşılar (Konutlar dahil)	
8. Alışveriş kompleksleri (Görüşme sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri binalar)	
9. Bu gruptakilere benzer yapılar	
B GRUBU YAPILAR	6.000,00
1. Kongre merkezleri	
2. Olimpik spor tesisleri - stadionlar	
3. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları	
4. Hastaneler	
5. Hacıhanlılar	
6. İbadethaneler (1500 kişilik 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 yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar	
3. Bu gruptakilere benzer yapılar	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfına belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2 - (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlara Mimari ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştiren 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 suretyle 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 Bakan yürütür.









TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nispetiye Mahallesi - Kat: 11
Nispetiye Cad. No: 21/10 - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270 181 11 94
E-Posta: -Elit@elitgd.com
www.elitgd.com

BİYOĞRAF

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.
Akademi Sok. No: 10/1
Etiler Kat: 24/001/01/02/03
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274717 / 0000000000
E-Posta: onur@elitgd.com
www.elitgd.com

ÖZEL BİLGİLERİ

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

İŞENEYİMLERİ

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

Denizli OSB - Honaz / DENİZLİ
(Kocaer Tekstil - 2 Tesisi)


Elit
Denizli OSB
Ebyühdere Cad. Akçan Sok.
No: 17/1 34330 4. Levent / Denizli
Başiktaş V.D. 03202770001

Rapor no: 2022/1194

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	2022/1194
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	15 Nisan 2022

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Kocaer Tekstil - 2 Tesisi, Denizli Organize Sanayi Bölgesi, 608. Sokak, No: 18, Honaz / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli İli, Honaz İlçesi, Gürlek Mahallesi, Yelgerisi Mevkii, M22A25B2B pafta, 153 adada kayıtlı 5 ve 6 no'lu parseller
Sahibi	5 no'lu parsel: QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. 6 no'lu parsel: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kocaer Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut kullanım	Tesis, Kocaer Tekstil firması tarafından tekstil fabrikası olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	5 no'lu parsel üzerinde 3 adet beyan notu ve 1 adet finansal kiralama şerhi, 6 no'lu parsel üzerinde 2 adet beyan notu bulunmaktadır.
İmar Durumu	Sanayi Alanı Emsal (E): 1,00
Tesis Arsalarının Toplam Yüzölçümü	72.550 m ²
Tesisin Hâlihazır Toplam İnşaat Alanı	24.864,70 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Fabrika

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

	TL	USD	EURO
Maliyet Yaklaşımı	141.775.000	9.655.000	8.675.000

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

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri	5
2.b)	Müşteri bilgileri	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi.....	9
6.a.3)	İmar durumu incelemesi.....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler	10
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	11
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	11
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	11
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	11
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler....	11
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	12
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.....	12



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	12
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi	12
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	12
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	13
7.b.1)	Parsellerin fiziksel özellikleri	13
7.b.2)	Tesisin genel özellikleri	14
7.b.3)	Tesisin bölümlerine göre özellikleri	15
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler	16
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	16
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	16
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	16
8.	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	17
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	17
8.c)	Bölge analizi	18
8.d)	Piyasa bilgileri.....	20
8.e)	Tesisin değerine etki eden özet faktörler	21
9.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
9.a)	Değerleme yöntemleri	21
9.b)	Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	23
10.	TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	24
11.	SONUÇ	27



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Kocaer Tekstil - 2 Tesisi, Denizli OSB, 608. Sokak, No: 16, Honaz / DENİZLİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 723
RAPOR NO	: 2022/1193
EKSPERTİZ TARİHİ	: 30 Mart 2022
RAPOR TARİHİ	: 15 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	2021/5202	2020/5643	2019/3472
RAPOR TARİHİ	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	10 Haziran 2019
PAZAR DEĞERİ	112.400.000,-TL	71.360.000,-TL	57.245.000,-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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

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

2.b) Müşteri bilgileri

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



3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar tanımı:

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

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

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

Pazar değeri:

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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 Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 ilgimiz 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

	153 ada 5 no'lu parsel	153 ada 6 no'lu parsel
SAHİBİ	QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş.	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İLİ	Denizli	Denizli
İLÇESİ	Honaz	Honaz
KÖYÜ	Gürlek	Gürlek
MEVKİİ	Yelgerisi	Yelgerisi
PAFTA NO	M22A25B2B	M22A25B2B
ADA NO	153	153
PARSEL NO	5	6
NİTELİĞİ	İkişer Katlı İki Prefabrik, Bir Betonarme Üç Adet Sanayi Binası ve Arsası	İki Katlı Betonarme Fabrika Binası
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	58.816 m ²	13.734 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	5212	7802
CİLT NO	17	17
SAYFA NO	1642	1643
TAPU TARİHİ	22.07.2019	23.11.2021

Not: 1) 5 no'lu parsel üzerindeki yapılar için tapu kütüğünde cins tashihi yapılmıştır.
2) Yerinde yapılan incelemelerde 6 no'lu parsel üzerinde tek katlı fabrika bulunduğu görülmüştür.

6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarihi itibari 6 no'lu parsel için, 04 Nisan 2022 tarihi itibariyle ise 5 no'lu parsel için Webtapu Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri ektedir.

153 ada 5 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- İşbu taşınmaz Denizli Organize Sanayi Bölgesi adına Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere 29.06.2001 tarihli ve 4306 sayılı kanunun 4. maddesinin 4916 sayılı kanunla değişik birinci fıkrasının (H) bendinde son fıkrasına göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz. (22.10.2004 tarih ve 2047 yevmiye no ile)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (30.12.2016 tarih ve 5212 yevmiye no ile)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (30.12.2016 tarih ve 5212 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- Beşiktaş 27. Noterliği'nin 16.07.2109 tarih ve 16649 sayılı sözleşmesi ile Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi. (22.07.2019 tarih ve 3547 yevmiye no ile)

153 ada 6 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçılar tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. (23.11.2021 tarih ve 7802 yevmiye no ile)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (23.11.2021 tarih ve 7802 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

Denizli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- o **Emsal (E):** 1,00

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 dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Denizli Organize Sanayi Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyaları incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 5 no'lu parsel üzerinde yer alan tesis yapıları için düzenlenmiş;
 - 04.07.2013 tarih ve 10 no'lu ek bina ruhsatı (10.636,20 m²),
 - 10.06.2014 tarih ve 10 no'lu yapı kullanma izin belgesi (10.636,20 m²),
 - 28.11.2013 tarih ve 22 no'lu ek bina ruhsatı (752,38 m²),
 - 10.06.2014 tarih ve 11 no'lu yapı kullanma izin belgesi (752,38 m²),
 - 10.12.2013 tarih ve 25 no'lu ek bina ruhsatı (9.812,82 m²)
 - 12.08.2016 tarih ve 10 no'lu yapı kullanma izin belgesi, (9.812,82 m²) bulunmaktadır.

Ayrıca 04.07.2013 tarih ve 8 no'lu yeniden düzenlenmiş yapı ruhsatı (2.496 m²) ile 10.12.2013 tarih ve 24 no'lu tadilat ruhsatı (6.690,45 m²) bulunmaktadır. İmar Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde bu ruhsatların inşaatına yasal süreler içerisinde başlanmadığı için ruhsatların geçerliliğini kaybettiği öğrenilmiştir.

Mimari projeleri üzerinde yapılan incelemelerde mekanik tesisat odası olarak ruhsatlandırılan binanın zemin ve bir normal kat inşa edildiği ancak yerinde 1. normal kat üzerindeki teras alanının (yaklaşık brüt 253,55 m²) kapatılarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca sanayi binası olarak ruhsatlandırılan binanın yerinde zemin kat tavan yüksekliğinden faydalanılarak asma kat oluşturulduğu ve ofis alanları (yaklaşık brüt 450 m²) inşa edildiği görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşa edilmiş yapıların toplam kullanım alanının **21.201,40 m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgelerinin birer suretleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

Yerinde yapılan büyümelerin taşınmazın değerine ciddi bir etkisi olmayacağı sebebiyle değerlemede bu alanlar dikkate alınmamıştır.

- 6 no'lu parsel üzerinde inşası planlanan tesis için düzenlenmiş;
 - 06.07.2020 tarih ve 4 no'lu yeni yapı ruhsatı (3.547,90 m²),
 - 30.10.2020 tarih ve 8 no'lu tadilat ruhsatı (3.663,30 m²)
 - 30.10.2020 tarih ve 9 no'lu ek bina ruhsatı (3.495,55 m²) bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde 06.07.2020 tarih ve 4 no ile ruhsat alınan binanın inşaatının tamamlandığı, 30.10.2020 tarih ve 9 no'lu ek bina ruhsatı alınan binanın ise inşaatına henüz başlanmadığı belirlenmiştir.

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

Güncel tarihli tapu kayıt belgesine göre 5 no'lu parsel üzerinde 3 adet beyan notu ve 1 adet finansal kiralama şerhi, 6 no'lu parsel üzerinde ise 2 adet beyan notu bulunmaktadır. Söz konusu notlar taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemektedir.

6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Mülkiyet durumu incelemesi:

Yapılan incelemelerde 153 ada 5 no'lu parselin mülkiyetinin Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 22.07.2019 tarih ve 3547 yevmiye no'lu "6361 Sayılı Yasa'ya Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi" işlemi ile QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. adına, 153 ada 6 no'lu parselin ise Denizli Organize Sanayi Bölgesi adına kayıtlı iken 23.11.2021 tarih ve 7802 yevmiye no'lu "Satış" işlemi ile Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edildiği belirlenmiştir.

Belediye incelemesi:

Denizli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda tesisin konumlandığı parsellerin İmar lejantına son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin İmar durumuna ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parseller, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama İmar planına göre "Sanayi Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmaz organize sanayi bölgesi içerisinde konumlu 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.

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 mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

5 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olması sebebiyle yapı denetime tabi değildir. 6 no'lu parsel üzerindeki yapıların yapı denetim işleri Değirmenönü Mahallesi, Saltak Caddesi, No: 138, Kat: 2, Daire: 3, Merkezefendi/DENİZLİ adresinde konumlu olan Canöz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi 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, Denizli İli, Honaz İlçesi, Denizli Organize Sanayi Bölgesi, 608. Sokak üzerinde konumlu bulunan 16 kapı no'lu yerde ve 153 ada 5 ve 6 no'lu parseller üzerinde konumlu olan **Kocaer Tekstil-2 Tesisi**'dir.

Tesis hâlihazırda Kocaer Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından tekstil fabrikası olarak kullanılmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesi içerisinde orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri yer almaktadır.

Ulaşım, Denizli - Afyon Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, organize sanayi bölgesinde yer alması ve tamamlanmış altyapı tesisin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Honaz Belediyesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ancak her türlü yapılaşma izni, çevre temizlik ve diğer teknik hizmetler için Denizli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü yetkilidir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Denizli - Afyon Yolu.....	: 1,1 km
Gürleyik.....	: 4,2 km
Denizli Belediyesi.....	: 18 km
Denizli Çardak Havaalanı.....	: 40 km
Nazillı.....	: 93 km
Aydın.....	: 143 km
Muğla.....	: 150 km
İzmir.....	: 257 km

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

7.b.1) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
5	58.816
6	13.734
TOPLAM	72.550

- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- 153 ada 5 no'lu parsel trapeze benzer bir geometrik yapıdadır. 153 ada 6 no'lu parsel ise dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Parsellerin sınırları demir direklere bağlanmış tel örgü ve beton duvar ile fiziksel olarak belirlenmiştir.
- Parseller üzerinde tesis yapıları dışında güvenlik binası ve kantar yer almaktadır.
- Yapıların oturumu dışında kalan açık alanlarda zeminler kısmen saha betonu ve asfalt kaplı, kısmen de peyzaj alanı olarak ağaçlandırılmıştır.
- 153 ada 5 no'lu parselin imar yoluna yaklaşık 450 m cephesi bulunmaktadır.
- Tesise giriş demirden mamul elektrikli sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.
- Çevre aydınlatması mevcuttur.
- Peyzaj ve altyapı tamdır.



7.b.2) Tesisin genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
TOPLAM YASAL KULLANIM ALANI	: 24.864,70 m ²
TESİSİN YAŞI	: ~ 9
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (Temiz ve atık su olmak üzere 2 adet)
JENERATÖR	: Mevcut (2 adet x 1000 kVA kapasiteli)
TRAFO	: Mevcut (1 adet x 1000 kVA kapasiteli)
KANTAR	: Mevcut (1 adet x 8.000 kg kapasiteli)
ASANSÖR	: Mevcut (4 adet yük asansörü)
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA / SOĞUTMA	: Merkezi sistem klimalar mevcut
PARATONER	: Mevcut
UPS	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın söndürme tesisi, alarmı ve yangın tüpleri mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
PARK YERİ	: Yeterli sayıda açık otopark alanı mevcut
DIŞ CEPHE	: Kısmen dış cephe boyası kısmen PVC kaplama
PENCERELER	: PVC ve demir
ÇATILAR	: Alüminyum sandviç panel
DEPREM DEREJESİ	: 1. Derece
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	: Taşınmaz; satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir. (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

Not: 1) Tesisin yaşı bilgisi için yapı ruhsatları tarihi dikkate alınmıştır.
2) Toplam kullanım alanı bilgisi yapı kullanma izin belgelerinden alınmıştır.

7.b.3) Tesisin bölümlerine göre özellikleri

153 Ada 5 No'lu Parsel

- o Üretim binası ve mekanik tesisat binası olmak üzere birbirlerine bitişik iki bölümden oluşmaktadır. Bölümler ara geçiş kapıları ile bağlantılıdır.
- o Üretim binası zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı inşa edilmiştir. Üretim binasında zemin katta tavan yüksekliğinden faydalanılarak kısmi asma katlar oluşturularak ofis alanları oluşturulduğu, mekanik tesisat binasında ise 1. normal kat üzerindeki teras alanının kapatılarak üretim binalarındaki 1. normal kat ile irtibatlandırıldığı görülmüştür.
- o Üretim binasının kapalı kullanım alanı **brüt 20.449,02 m²**, mekanik tesisat binasının kapalı kullanım alanı ise **brüt 752,38 m²**'dir.
- o Üretim binasının zemin katında; üretim alanları, depo, yemekhane, depo, soyunma odaları, kadın ve erkek WC'ler ile idari ofisler, normal katında ise; depo ve idari ofisler ile WC'ler bulunmaktadır.
- o Mekanik tesisat binasının zemin katında teknik alanlar, 1. normal katında, ofis alanları, soyunma odaları ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- o Ofislerin zeminleri PVC esaslı yer döşemesi ile kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- o Üretim ve depolama alanlarında inşaat özellikleri aynıdır.
- o Bu bölümlerde zeminler kısmen saha betonu kaplı, kısmen epoksi kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- o Depolarda çelik raflar bulunmaktadır.
- o Üretim binasında iki adet, mekanik tesisat binasında iki adet olmak üzere tesiste 4 adet yük asansörü mevcuttur.
- o Tesisin arka cephesinde yaklaşık 1.600 m² büyüklüğünde üzeri sundurma ile kapatılmış zemini beton kaplı yükleme alanı bulunmaktadır.
- o Üretim binasında yükleme alanına çıkışlar otomatik seksiyonel kapılar ile sağlanmaktadır.
- o Arka cephesindeki yükleme alanında 4 adet otomatik yükleme rampası mevcuttur.
- o Kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC'den mamuldür.
- o WC ve soyunma odalarının zeminleri ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır. Vitriyeller tamdır.

153 Ada 6 No'lu Parsel

- o Parsel üzerinde 2 adet bina inşa edilmesi planlanmış olup 06.07.2020 tarih ve 4 no'lu ile ruhsatı alınan binanın inşaatının tamamlandığı, 30.10.2020 tarih ve 9 no'lu ek bina ruhsatı alınan binanın ise inşaatına henüz başlanmadığı belirlenmiştir.
- o Bina tek katlı olup **brüt 3.663,30 m²** kullanım alanına sahiptir.
- o İçerisinde 2 katlı idari bölüm bulunmaktadır.
- o Bölümlenmiş tek hacimden oluşmaktadır. İçerisinde çelik raflar bulunmaktadır.
- o Ön cephesinde yaklaşık 900 m² büyüklüğünde üzeri sundurma ile kapatılmış zemini beton kaplı yükleme alanı bulunmaktadır. Bu alanda 3 adet otomatik yükleme rampası mevcuttur.
- o Zemin epoksi, duvarlar beton, tavan ise alüminyum sandviç panel kaplıdır.

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

Mimari projeleri üzerinde yapılan incelemelerde mekanik tesisat odası olarak ruhsatlandırılan binanın zemin ve bir normal kat inşa edildiği ancak yerinde 1. normal kat üzerindeki teras alanının (yaklaşık brüt 253,55 m²) kapatılarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca sanayi binası olarak ruhsatlandırılan binanın yerinde zemin kat tavan yüksekliğinden faydalanılarak asma kat oluşturulduğu ve ofis alanları (yaklaşık brüt 450 m²) inşa edildiği görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşa edilmiş yapıların toplam kullanım alanının **21.201,40 m²** olduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan büyümelerin taşınmazın değerine ciddi bir etkisi olmayacağı sebebiyle değerlemede bu alanlar dikkate alınmamıştır.

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

5 no'lu parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Bu husus gözetildiğinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

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

8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "fabrika" 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

Denizli İli

- o İlk olarak bugünkü şehrin 6 km kuzeyinde, Eskihisar köyü civarında kurulmuştur.
- o Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır.
- o Doğuda; Burdur, Isparta, Afyon, batıda; Aydın, Manisa, güneyde Muğla, kuzeyde Uşak illeri ile çevrilidir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.051.056 kişidir.
- o Merkez İlçelerin toplam nüfusu 677.062 kişidir.
- o Merkez İlçeler haricinde 17 ilçe, 100 belediye ve 372 köy bulunmaktadır.
- o Toplam yüzölçümü 11.868 km²'dir.
- o Denizden yüksekliği 428 m'dir.
- o Dağlar genellikle denize doğru dik olarak uzandığından denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Bu nedenle genelde ılıman bir iklime sahiptir.
- o Tekstil sanayi yüksek istihdam hacmi ve yarattığı katma değer büyüklüğü bakımından Denizli'nin önde gelen sanayi sektörü durumundadır.
- o Etkin tekstil sanayi sektörlerini; çirçir, iplik, dokuma, konfeksiyon, boya - apre ve deri olarak sıralamak mümkündür.
- o Horozları ile ünlü Denizli zengin bir tarih ve kültüre sahiptir. Hierapolis, Laodikeia ve Tripolis gibi antik kentleri, kaplıcaları ve dünyada eşi olmayan travertenlere sahip Pamukkale ile bir turizm merkezidir.
- o Aydın'a 125 km, Muğla'ya 153 km, Afyon'a 219 km, İzmir'e 231 km, Antalya'ya 238 km, Konya'ya 415 km, Ankara'ya 476 km ve İstanbul'a 632 km mesafede yer almaktadır.

Denizli Organize Sanayi Bölgesi Hakkında Genel Bilgiler

- o Denizli Organize Sanayi Bölgesi, 24.01.1975 tarih ve 7/9359 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile resmen kurulmuştur. Bölge, 4562 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu"na tabidir.
- o Denizli Organize Sanayi Bölgesi'nin ilk Müteşebbis Teşekkülü; Vilayet, Belediye, Ticaret Odası ve Sanayi Odası'ndan teşekkül eden dörtlü kuruluşun oluşmuştur.
- o 1975 yılından itibaren Arsa Ofisi aracılığı ile arazi kamulaştırılmasına başlanmış, 1988 yılında kamulaştırma işlemleri tamamlanmış ve Organize Sanayi Bölgesi'ndeki arsaların mülkiyeti Denizli Sanayi Odası'na geçmiştir.
- o 1981 yılında Vilayet, Belediye ve Ticaret Odası, Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü'nden ayrılmış ve bütün sevk, idare, yetki ve sorumluluk Sanayi Odası'na devredilmiştir.
- o 1982 yılında İmar Planı, 1983 yılında altyapı projeleri hazırlanıp tasdik edilmiş ve 1984 yılı Aralık ayında altyapı inşaatlarına başlanılmıştır. Altyapı inşaatları, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın kredi desteği ile 1988 yılı Haziran ayında tamamlanmıştır.
- o Denizli'ye 18 km. mesafede Denizli – Afyonkarahisar karayolu üzerinde yaklaşık 5.179.480 m² büyüklüğünde bir alanda bulunmaktadır. Bölgede büyüklükleri 5.000 m² ile 110.000 m² arasında değişen toplam 213 adet sanayi parseli mevcuttur.
- o Bölgenin toplam alanı 5.179.480 m², sanayi parseli alanı 3.838.480 m², Merkezi Atıksu Arıtma Tesisi alanı 28.836 m²'dir. Geri kalan 1.312.164 m² ise yeşil alan, yol, park ve sosyal tesislerden oluşmaktadır.
- o Kullanma suyu, bölgeye 7 km. mesafede bulunan Kızıyer-Kocabaş arasındaki havzadan temin edilmekte ve cazibe ile gelmektedir.
- o Kullanma suyunun özellikle yaz aylarında yetersiz kalması neticesinde bölge içinde muhtelif yerlerde 7 adet, Kaptaj Mahalinde ise 3 adet olmak üzere toplam 10 adet sondaj yapılarak su kuyusu açılmıştır. Bugün itibari ile su deposu ve açılan sondaj kuyularıyla beraber toplam 420 lt/sn'lik kullanma suyu OSB şebekesine verilmektedir.
- o Bölgede faaliyette olan tesislerin bugün için kurulu elektrik gücü 205 MVA ve kullanılan fiili güç ise 80 MW'dir. Bölgede yüksek ve alçak gerilim enerji nakil hatları parsellerini arka sınırlarını takip ederek yayılmakta, tesislerin kuruluş sırasında gerekli A.G. ihtiyacı karşılandıktan sonra her kuruluş, kendi tekniği ve ihtiyacına göre 31,5 KV'lık kendi enerji transformator merkezini kurmak suretiyle enerjiyi kullanmaktadır.
- o Organize Sanayi Bölgesi'nde bütün parsellerin önünden kullanma suyu, kanalizasyon, yağmursuyu drenaj şebekesi, doğalgaz ve içme suyu şebekesi, PTT yeraltı şebekesi geçmektedir ve bu şebekelerin parsel bağlantıları tamamlanmıştır.
- o Denizli Organize Sanayi Bölgesi'nde kurulan arıtma tesisinin amacı bölgede yer alan sanayi kuruluşlarından kaynaklanan evsel ve endüstriyel nitelikli atık suların arıtılarak Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği standartlarında deşarj etmektir.
- o Merkezi atık su arıtma tesisi inşaatı Şubat 1997 tarihinde başlamış ve 31.12.1997 tarihinde tamamlanmıştır. Merkezi atık su arıtma tesisinin kapasitesi 41.500 m³/gündür. Arıtma tesisi fiziksel (mekanik), kimyasal, biyolojik arıtma ile çamur susuzlaştırma ünitelerinden oluşmaktadır.
- o Yapımına Temmuz 2003 tarihinde başlanan doğalgaz şebekesi ve içme suyu şebekesi yapımı işi Ağustos 2004 tarihinde tamamlanmıştır.
- o BOTAŞ'ın doğalgaz ana hattını tamamlamasıyla birlikte Mart 2005 itibariyle Bölge içerisindeki firmalar gaz kullanımına başlamışlardır.
- o Ayrıca yapımına doğalgaz ile birlikte başlanan içme suyu altyapısı tamamlandıktan sonra, içme suyu standartlarında su vermek amacıyla bir arıtma sistemi kurulmuş ve içme suyu Kasım 2004 itibariyle sanayicilerin kullanımına sunulmuştur.



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 oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	LEJANT / YAPILAŞMA ŞARTLARI	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	6.400 m ²	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı / Emsal: 1,00	8.250.000,-TL	1.290,-TL	0258 377 90 99
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	8.450 m ²	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı / Emsal: 1,00	11.250.000,-TL	1.330,-TL	0532 362 80 71
Denizli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu	8.000 m ²	Sanayi Alanı / Emsal: 1,00	11.945.000,-TL	1.495,-TL	0258 265 55 55
Denizli-Afyon Karayolu'na cepheli	3.653 m ²	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı / Emsal: 1,00	3.290.000,-TL	900,-TL	0534 453 65 95

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

8.e) Tesisin değerine etki eden zet faktörler

Olumlu etkenler:

- o Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- o Kent merkezine yakın konumlu olması,
- o Ulaşım imknlarının kolaylığı,
- o Tamamlanmış altyapı,
- o Yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- o 5 no'lu parsel üzerindeki tesis yapıları için tapuda cins tashihinin yapılmış olması,
- o Yapıların bakımlı durumda olması,
- o çevrenin ticari potansiyeli,
- o Mevcut imar durumu.

Olumsuz etken:

- o Global finansal kriz ve dvız 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 esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirilmesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlendirilmesi 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 değerlemedesinde kullanılan yöntemler

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

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

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

10. TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Yöntemin uygulanması

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

I. Arsaların değeri

II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların değeri

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



I- Arsaların değeri

Arsaların toplam 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 yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirilmesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Satılık emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal m ² Değeri (TL)
Emsal 1	1.290	0,90	1,00	1,10	1,00	0,85	1.086
Emsal 2	1.330	0,90	1,00	1,10	1,00	0,85	1.119
Emsal 3	1.495	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1.196
Emsal 4	900	1,20	1,00	1,10	1,00	0,90	1.069
Ortalama Emsal							~ 1.115

Not: Emsaller Organize Sanayi Bölgesi sınırları dışında yer almaktadır. Bu durum emsal analizinde "Fiziksel Özellikler" başlığı altında dikkate alınmıştır.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu tesis parsellerinin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alınarak **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla** takdir olunan m² ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
5	58.816	1.115	65.580.000
6	13.734	1.115	15.315.000
TOPLAM			80.895.000

II- Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havî satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış arsi ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

İnşai yatırımların değeri:

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Fabrika	Çelik konstrüksiyon + betonarme prefabrik	II-C, III-A	21.201,40	2.400	50.885.000
6 no'lu parsel üzerindeki depo	Çelik konstrüksiyon + betonarme prefabrik	II-C	3.663,30	2.210	8.095.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, çevre çiti, istinat duvarı, peyzaj vd.) maktuen					1.900.000
TOPLAM					60.880.000

Not: Yerinde yapılan incelemeler ve ekteki inşaat maliyet listesine göre yapıların yaşları ve mevcut durumları dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve amortize edilmiş kârı havî m² değerleri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

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

Arsaların toplam pazar değeri..... :	80.895.000,-TL
Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri..... :	60.880.000,-TL
TOPLAM :	141.775.000,-TL

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kocaer Tekstil - 2 Tesisi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsalarının büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, binaların yapılış tarzlarına, inşaat kalitelerine, hâlihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsalar (5 ve 6 no'lu parseller) ve üzerlerindeki inşai yatırımların birlikte **31 Mart 2022 tarihi itibariyle toplam pazar / devir değeri için;**

141.775.000,-TL (Yüzkırkbirmilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(141.775.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **9.655.000,-USD**)

(141.775.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **8.675.000,-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 167.294.500,-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. 15 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 30 Mart 2022)

Saygılarımızla,



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



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

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgeleri (5 sayfa)
- İmar durumu belgesi (2 sayfa)
- Yapı ruhsatları (8 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgeleri (3 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler (2 sayfa)



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-4-2022-09:27

 **webtapu**
TAPU VE İZİNLER

Kayıd Oluşturan: ISMAIL KILIMCI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
087822032996	2022001541990826	3299

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	71860288
İl/ilçe:	DENİZLİ/HONAZ
Kurum Adı:	Honaz
Mahalle/Köy Adı:	GÜRLEK Köyü
Mevki:	YELGERİSİ
Cilt/Sayfa No:	17/1642
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	153/5
AT Yüzölçümü(m2):	58816.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİŞER KATLI İKİ PRAFABRİK, BİR BETONARME ÜÇ ADET SANAYİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

Beyan	(SN:7524749) DENİZLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YKN:2920016010	Honaz - 22-10-2004 00:00 - 2047	Yevmiye
<p>İŞ BU TAŞINMAZ DENİZLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 29.06.2001 TARİHLİ VE 4306 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİNİN 4916 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK BİRİNCİ FIKRASININ (H) BENDİNDE SON FIKRASINA GÖRE SATILMIŞTIR. SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ(Şablon: 4706 S.Y.Kapsamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz)</p>			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
491695726	(SN:8284554) QNB FINANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	58816.00	58816.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhli 22-07-2019 3547	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	QNB FINANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM	(SN:7524749) DENİZLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YKN:2920016010	Honaz - 30-12-2016 15:51 - 5212	-

Beyan	ŞİRKETİ VKN		
Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılabilmek üzere tapu verildiği durumda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	QNB FINANS FINANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Honaz - 30-12-2016 15:51 - 5212
Serh	QNB FINANS FINANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5650605155	Honaz - 22-07-2019 14:23 - 3547

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zayıp-Tq5hb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	71788015
İl/İlçe:	DENİZLİ/HONAZ
Kurum Adı:	Honaz
Mahalle/Köy Adı:	GÜRLEK Köyü
Mevki:	YELGERİSİ
Cilt/Sayfa No:	17/1643
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	153/6
AT Yüzölçümü(m2):	13734.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Payı/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622275634	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13734.00	13734.00	Satış 23-11-2021 7802	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamını ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7524749) DENİZLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:2920016010	Honaz - 23-11-2021 11:22 - 7802	
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Honaz - 23-11-2021 11:22 - 7802	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ulXx9nymhCF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



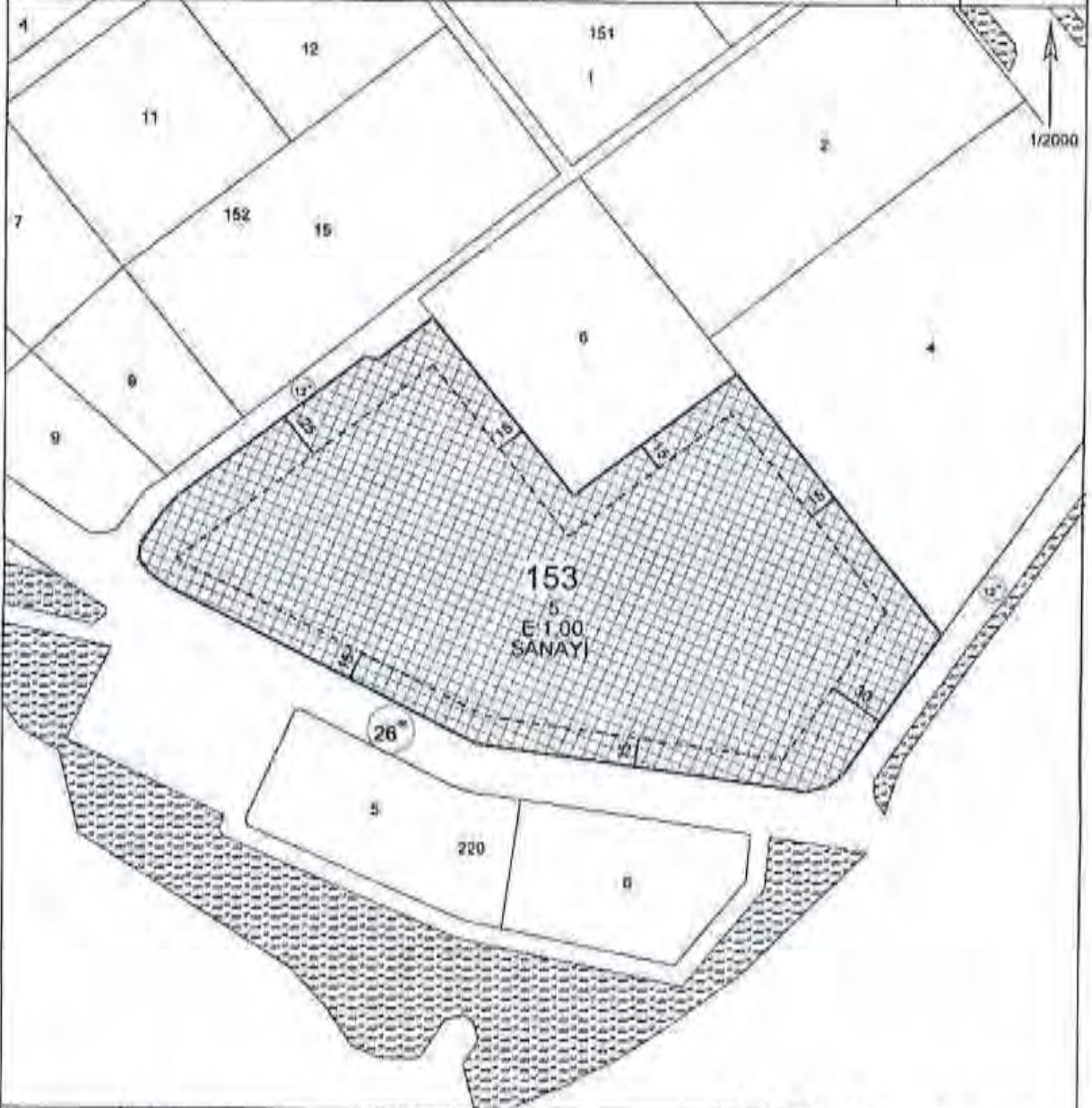


DENİZLİ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUMU BELGESİ

TAHSİS SAHİBİ

QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. (Koçer Haddecilik San ve Tic. A.Ş.)

İMAR
NO
MAKUL NO



İL	DENİZLİ	İNŞAAT NİZAMI	SANAYİ	BİNA DERİNLİĞİ (m)		
İLÇESİ	KONAZ	KAT ADEDİ		ÖN BAHÇE MESAFESİ (m)	30 m	
MAHALLESİ	ORG SAN BÖL	BİNA YÜKSEKLİĞİ		KOMŞU MESAFELER (m)	15 m	
ADRES	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ -DENİZLİ	TAKS / KAKS / EMSAL	E: 1.00	ARKA BAHÇE MESAFESİ (m)	25 m	
İMAR PAFTA NO	M22A 25B 2B	DÜZENLEYEN	ONAYLAYAN	NOTLAR		
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	CİNSİ	1- 400 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE ÇEVRE YÖNETİMİ KANUNU İÇERİNDEN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE İNŞAAT BİNASI ÇIKI YERİDİR. 2- ÇEVRE RAPORU GEREKLİDİR İ GEREKLİ BÜYÜKLÜKTE BİLGİLER ALINMADAN YATIRIŞI VERİLMEZ. 3- İLÇE KURUMLARINDAN ONAYLAMIS ZEMİN ETÜD RAPORU VE JEOLOJİK RAPORU ALINMADAN YATIRIŞI VERİLMEZ.
	M22A 25B 2B	153	B	58818	KONUTSAL DEĞERLENDİRME (KONUTSAL DEĞERLENDİRME RAPORU)	

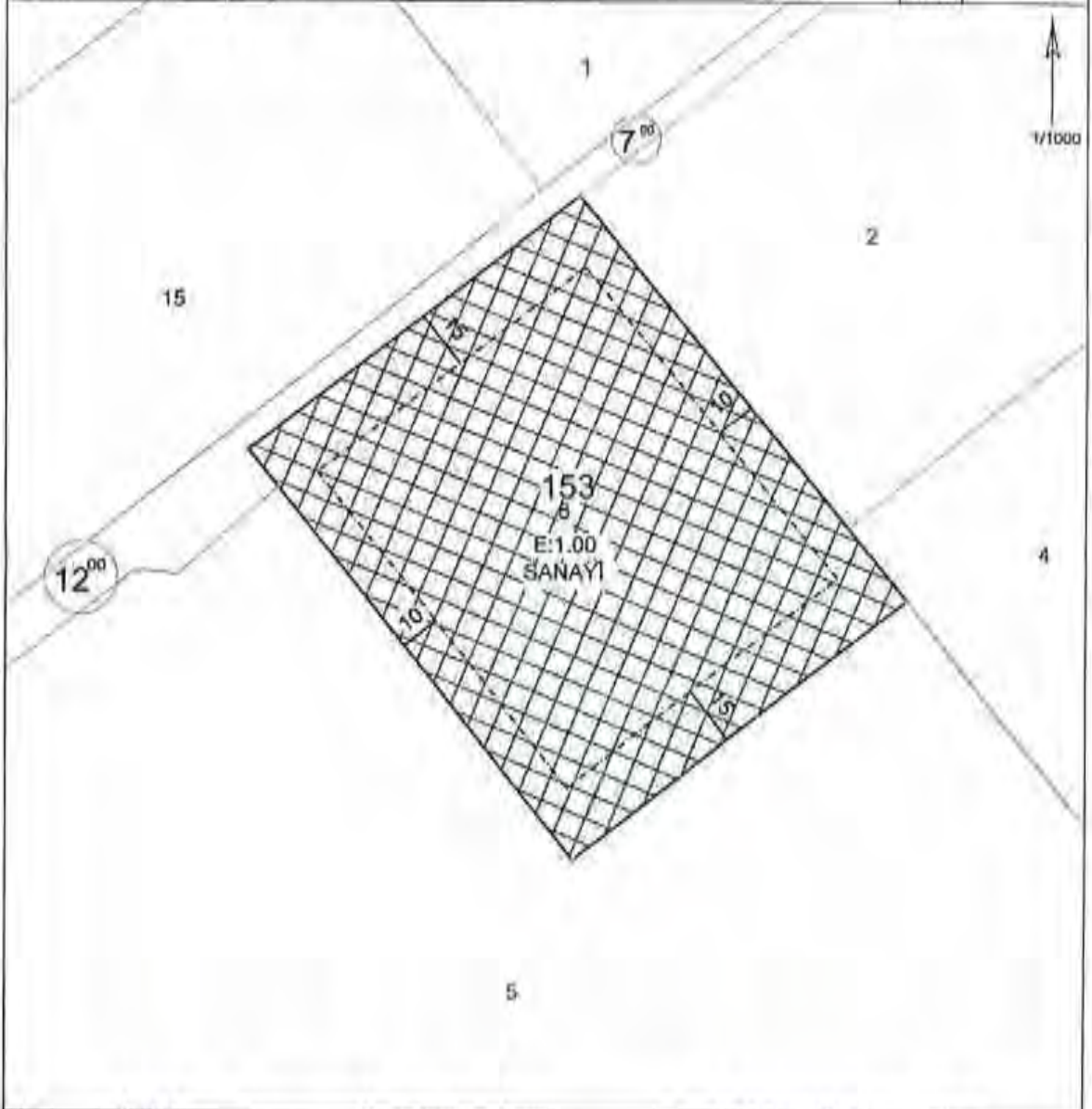


DENİZLİ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUMU BELGESİ

TAHSİS SAHİBİ

KOCAER HADDECİLİK SAN VE TİC A.Ş.

TAHİR
SAR
MÜHÜR NO



İLİ	DENİZLİ	İNŞAAT NİZAMI	SANAYİ	BİNA DERİNLİĞİ (m.)	
İLÇESİ	HONAZ	KAT ADEDI		ÇM BAHiÇE MESAFESİ (m.)	10 m.
MAHALLESİ	ORG SAN BÖL.	BİNA YÜKSEKLİĞİ		KOMŞU MESAFELER (m.)	10 m.
ADRES	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ - DENİZLİ	TAKSİT KURSU / İRMSAK	E. 1.00	ARKA BAHiÇE MESAFESİ (m.)	15 m.
İMAR PAFTA NO	MZDA 256 29	DÜZENLEYEN	ONAYLAYAN	NOTLAR	
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	CİNSİ
	MZDA 256 29	183	9	13734	İF KATLI KUTULANLIK KURSU
		AYRILIK Haberleşme	Şirvan Fırat MÜHÜRÜ İmar Durumu	1- KURSU SAHİSİ OLARAK İMZA YAPAN İMZA SAHİSİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İNŞAAT BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLİ	
				2- ÇM BAHiÇE MESAFESİ 10 M. İNŞAAT BÖLGE 4 İNŞAAT YAPILMAMIŞTIR	
				3- KURSU KURULUŞUNUN ONAYLANMASI İÇİN ÇM BAHiÇE MÜHÜRÜ BAHiÇE ALINMASI YAPILMAMIŞTIR	

YAPI RUHSATI

Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Tarih: 28.01.2024 Sayı: 92	
Yaptıranın Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Yaptırana Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:	
Yaptırana Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Yaptırana Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:	
Yaptırana Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Yaptırana Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:	

Yapı Sahibinin Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Yapı Müteahhidinin Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Bantya Sahibinin Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:	
İmza: Tarih:		İmza: Tarih:		İmza: Tarih:	

Form Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikleri Kurum Adı: Adres: İl: İlçe: Mahalle: No: Posta Kodu: Telefon: E-posta:		Yapı İlgili Özellikler			
01 Yapı Sahibi Adı: 02 Yapı Sahibi Adres: 03 Yapı Sahibi İl: 04 Yapı Sahibi İlçe: 05 Yapı Sahibi Mahalle: 06 Yapı Sahibi No: 07 Yapı Sahibi Posta Kodu: 08 Yapı Sahibi Telefon: 09 Yapı Sahibi E-posta:		10 Yapı Adı: 11 Yapı Adres: 12 Yapı İl: 13 Yapı İlçe: 14 Yapı Mahalle: 15 Yapı No: 16 Yapı Posta Kodu: 17 Yapı Telefon: 18 Yapı E-posta:			

Yapının Teknik Özellikleri		3D Çizim / Fotoğraf Çekimi		3D Çizim / Fotoğraf Çekimi	
01 Kat Sayısı: 02 Kat Alanı: 03 Kat Yüksekliği: 04 Kat Çukuru: 05 Kat Çukuru Derinliği: 06 Kat Çukuru Geniliği: 07 Kat Çukuru Derinliği: 08 Kat Çukuru Geniliği: 09 Kat Çukuru Derinliği: 10 Kat Çukuru Geniliği:		11 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 12 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 13 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 14 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 15 Çizim / Fotoğraf Çekimi:		16 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 17 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 18 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 19 Çizim / Fotoğraf Çekimi: 20 Çizim / Fotoğraf Çekimi:	

Yapı Projeleri					
Proje No:	Proje Adı:	Proje İl:	Proje İlçe:	Proje Mahalle:	Proje No:
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

YAPIMULA

1. Proje Adı	2. Proje No	3. Proje Adres	4. Proje Alanı	5. Proje Alanı (m ²)	6. Proje Alanı (m ²)	7. Proje Alanı (m ²)	8. Proje Alanı (m ²)
9. Proje Alanı (m ²)	10. Proje Alanı (m ²)	11. Proje Alanı (m ²)	12. Proje Alanı (m ²)	13. Proje Alanı (m ²)	14. Proje Alanı (m ²)	15. Proje Alanı (m ²)	16. Proje Alanı (m ²)
17. Proje Alanı (m ²)	18. Proje Alanı (m ²)	19. Proje Alanı (m ²)	20. Proje Alanı (m ²)	21. Proje Alanı (m ²)	22. Proje Alanı (m ²)	23. Proje Alanı (m ²)	24. Proje Alanı (m ²)

Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidini	Şantiye Şefini
Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...

Form Dönerilen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
01. Betonarme yapıya göre yapılmış yapıdır	02. Betonarme beton	03. Yapı Alanı (m ²)	04. Yapı Alanı (m ²)	05. Yapı Alanı (m ²)	06. Yapı Alanı (m ²)	07. Yapı Alanı (m ²)
08. Yapı Alanı (m ²)	09. Yapı Alanı (m ²)	10. Yapı Alanı (m ²)	11. Yapı Alanı (m ²)	12. Yapı Alanı (m ²)	13. Yapı Alanı (m ²)	14. Yapı Alanı (m ²)

Yapının Teknik Özellikleri		M. Tavanlar		M. Yıkılma Yönelimi		M. Yapının Taahhüt Durumu	
<input type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Çelik

Yapı Projesi	Proje No	Proje Alanı (m ²)	Proje Alanı (m ²)	Proje Alanı (m ²)	Proje Alanı (m ²)
Proje Adı
Proje Alanı (m ²)
Proje Alanı (m ²)



YAPI İZİNSATI											
Yapı Sahibinin Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...			Yapı Mühendisinin Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...			Tarih: 16.12.2023 Sayı: 25		İlçe: ... İl: ...		İlçe: ... İl: ...	
Yapı Sahibinin Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...			Yapı Mühendisinin Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...			Tarih: 16.12.2023 Sayı: 25		İlçe: ... İl: ...		İlçe: ... İl: ...	
Form Düzeltmelerine Kısmen İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler			1. ... 2. ... 3. ...		4. ... 5. ... 6. ...		7. ... 8. ... 9. ...	
Yapının Teknik Özellikleri											
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...											
Yapı Projeleri											
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...											



YAPI RUHSATI

Building License


1. Kuruluş Yeri: DENİZLİ (088)		2. Proje Adı: ...		3. Proje No: ...		4. Alan No: ...		5. Parçesi No: ...		6. Blok No: ...		7. Kat No: ...		8. Yıkım No: ...	
9. İnşaat Başlangıç Tarihi: 06.07.2020		10. İnşaat Bitiş Tarihi: ...		11. Ruhsat No: 4		12. İnşaat Yeri: ...		13. İnşaat Alanı: ...		14. İnşaat Alanı No: ...		15. İnşaat Alanı No: ...		16. İnşaat Alanı No: ...	
17. İnşaat Alanı No: ...		18. İnşaat Alanı No: ...		19. İnşaat Alanı No: ...		20. İnşaat Alanı No: ...		21. İnşaat Alanı No: ...		22. İnşaat Alanı No: ...		23. İnşaat Alanı No: ...		24. İnşaat Alanı No: ...	

Yapı Sahibinin 25. Adı Soyadı: ... 26. T.C. Kimlik No: ... 27. Doğum Tarihi: ... 28. Adres: ...		Yapı Mültehhidinin 29. Adı Soyadı: ... 30. T.C. Kimlik No: ... 31. Doğum Tarihi: ... 32. Adres: ...		Şantiye Şefinin 33. Adı Soyadı: ... 34. T.C. Kimlik No: ... 35. Doğum Tarihi: ... 36. Adres: ...	
--	--	--	--	---	--

Form Dözenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
37. Katman yüksekliği (m): 20.00	38. Katman genişliği (m): 11.00	39. Katman alanı (m ²): 220.00	40. Katman hacmi (m ³): 2200.00	41. Katman yüksekliği (m): 20.00	42. Katman genişliği (m): 11.00	43. Katman alanı (m ²): 220.00	44. Katman hacmi (m ³): 2200.00
45. Katman yüksekliği (m): 20.00	46. Katman genişliği (m): 11.00	47. Katman alanı (m ²): 220.00	48. Katman hacmi (m ³): 2200.00	49. Katman yüksekliği (m): 20.00	50. Katman genişliği (m): 11.00	51. Katman alanı (m ²): 220.00	52. Katman hacmi (m ³): 2200.00

Yapının Teknik Özellikleri 53. Katman yüksekliği (m): 20.00 54. Katman genişliği (m): 11.00 55. Katman alanı (m ²): 220.00 56. Katman hacmi (m ³): 2200.00		57. Katman yüksekliği (m): 20.00 58. Katman genişliği (m): 11.00 59. Katman alanı (m ²): 220.00 60. Katman hacmi (m ³): 2200.00		61. Katman yüksekliği (m): 20.00 62. Katman genişliği (m): 11.00 63. Katman alanı (m ²): 220.00 64. Katman hacmi (m ³): 2200.00		65. Katman yüksekliği (m): 20.00 66. Katman genişliği (m): 11.00 67. Katman alanı (m ²): 220.00 68. Katman hacmi (m ³): 2200.00	
---	--	--	--	--	--	--	--

Yapı Projesi		Mülkiyet		Mülkiyet		Mülkiyet	
69. Proje Adı: ...	70. Proje No: ...	71. Mülkiyet No: ...	72. Mülkiyet No: ...	73. Mülkiyet No: ...	74. Mülkiyet No: ...	75. Mülkiyet No: ...	76. Mülkiyet No: ...



Aslı GİBİDİR

 İmza: ...

d

YAPI RUHSATI
Building License

Revizyon / Revision

139A05700

1. Hissedarin Adi / Owner: DEMEL / DEMEL		4. Kurumun Adı / Institution: 1. Yeni yapı		10. Proje alanı / Project area: 30.10 m x 20	11. Kat sayı / Number of floors: 9	12. Kat alanı / Floor area: 100 m ²	13. İnşaat no / Construction no: 800 2020
2. Ruhsat alanın / Project site: GENELİ KÖYÜ HÖRMAZ		5. Kurumun adresi / Institution address: 1. Yabancı		14. İnşaat alanı / Project area: 14.000 m ²	15. İnşaat alanı / Project area: 15.000 m ²	16. İnşaat alanı / Project area: 16.000 m ²	17. İnşaat alanı / Project area: 17.000 m ²
3. Adres / Address: 20.000		6. Kurumun adresi / Institution address: 2. Yabancı		18. İnşaat alanı / Project area: 18.000 m ²	19. İnşaat alanı / Project area: 19.000 m ²	20. İnşaat alanı / Project area: 20.000 m ²	21. İnşaat alanı / Project area: 21.000 m ²
7. Ruhsat alanı / Project site: 30.10 m x 20		7. Ruhsat alanı / Project site: 30.10 m x 20		22. İnşaat alanı / Project area: 22.000 m ²	23. İnşaat alanı / Project area: 23.000 m ²	24. İnşaat alanı / Project area: 24.000 m ²	25. İnşaat alanı / Project area: 25.000 m ²

26. İnşaat alanı / Project site: 26.000 m ²		27. İnşaat alanı / Project site: 27.000 m ²		28. İnşaat alanı / Project site: 28.000 m ²		29. İnşaat alanı / Project site: 29.000 m ²		30. İnşaat alanı / Project site: 30.000 m ²	
31. İnşaat alanı / Project site: 31.000 m ²		32. İnşaat alanı / Project site: 32.000 m ²		33. İnşaat alanı / Project site: 33.000 m ²		34. İnşaat alanı / Project site: 34.000 m ²		35. İnşaat alanı / Project site: 35.000 m ²	
36. İnşaat alanı / Project site: 36.000 m ²		37. İnşaat alanı / Project site: 37.000 m ²		38. İnşaat alanı / Project site: 38.000 m ²		39. İnşaat alanı / Project site: 39.000 m ²		40. İnşaat alanı / Project site: 40.000 m ²	

31. Kuruma sunulan diğer teknik özellikler / Other technical features submitted to the authority:				32. Yapı ile ilgili özellikler / Features related to the building:			
31.1. Yükseklik / Height: 24m	31.2. Kat alanı / Floor area: 2400 m ²	31.3. Kat sayısı / Number of floors: 9	31.4. İnşaat alanı / Project area: 30.10 m x 20	32.1. Yükseklik / Height: 24m	32.2. Kat alanı / Floor area: 2400 m ²	32.3. Kat sayısı / Number of floors: 9	32.4. İnşaat alanı / Project area: 30.10 m x 20

33. İnşaat alanı / Project site: 33.000 m ²				34. İnşaat alanı / Project site: 34.000 m ²				35. İnşaat alanı / Project site: 35.000 m ²			
36. İnşaat alanı / Project site: 36.000 m ²				37. İnşaat alanı / Project site: 37.000 m ²				38. İnşaat alanı / Project site: 38.000 m ²			
39. İnşaat alanı / Project site: 39.000 m ²				40. İnşaat alanı / Project site: 40.000 m ²				41. İnşaat alanı / Project site: 41.000 m ²			

Yapı Projesi / Building Project	Yapı Ruhsatı / Building License	Yapı Alanı / Building Area	Yapı Sayısı / Number of Buildings	Yapı Adı / Building Name	Yapı Sahibi / Building Owner
27.10.2020	ANKET FARKLI ÖZGÜN	2007600028	31400	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ
17.10.2020	ANKET FARKLI ÖZGÜN	20076000166	50135	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ
17.10.2020	ANKET FARKLI ÖZGÜN	20076000174	28816	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ
17.10.2020	ANKET FARKLI ÖZGÜN	20076000174	20070	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ	ANKET FARKLI ÇAMLIK BUL. NO: 33 İÇ KAPLI NO: 1 PANKKALE / DENİZLİ

TEBLİĞ

Ceyre 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 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	415,00
1. Kâğıt veya betonarme İhata duvarı (3,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit küme ve basit tarım yapıları	
3. Yumuşak plastik örtülü seralar	
4. Mevcut yapılar arası bağlantı - geçiş yapıları	
5. Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
6. Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
7. Gölgeletir - çardaklar	
8. Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	
9. Depo amaçlı kayan duvar yapıları	
10. Bu gruptaki benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	640,00
1. Cam veya serpi plastik örtülü seralar	
2. Basit parke, büyük ve küçük hayvan ağılları	
3. Kâğıt ve betonarme su depoları	
4. İş yeri depoları	
5. Bu gruptaki benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.050,00
1. Kütüphane, yüksek su depoları	
2. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
3. Kayıkhanesi	
4. Bu gruptaki benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	1.550,00
1. Şişirme (Pnömatik) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
3. Serut sahaları, küçük serut parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri	
4. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bakım tesisleri)	
5. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekkek yerleri	
6. Jeoloji, botanik ve tenis parkları	
7. Mezbahalar	
8. Bu gruptaki 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 katlı 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, imalathane, dökümhane) 12. Krey 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 kütüphane ve benzeri kültür tesisleri 6. Jandarma ve emniyet karakol binaları 7. Sağlık ocakları, kamu sağlık dispensarileri 8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m'ye kadar olan) 9. 150 kişiye kadar oturma yerleri 10. Fuarlar 11. Sergi salonları 12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m'den az yapılar) 13. Marinalar 14. Gece kulübü, diskotekler 15. Misafirhanalar, 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. Kaphçalar, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri 8. İbadethaneler (1500 kişiye kadar) 9. Aqua parklar 10. Entegre sanayi tesisleri 11. Müsakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunun) 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. II tipi belediyeler 3. II 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 oyun salonları) 9. Banka binaları 10. Normal radyo ve televizyon binaları 11. Özelliği olan genel sığınaklar 12. Müsakil 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. II 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 30,50 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. İbadehaneler (1500 kişinin üzerinde) 7. Oteller (4 yıldızlı) 8. Uçak İbakam, 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	7.800,00
1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıktılarak aşına uygun olarak yapılan yapılar 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

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

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

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapının aşamasında belirlenirken tereddüte düşölmesi halinde, o yapının yap yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak mebrajlara 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.
Nispetiye Mahallesi No: 1/23
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272134
E-posta: elit@elitgd.com.tr
www.elitgd.com.tr

BİREYSEL 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

BENEFİTİM

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 ÖDÜLLER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi





ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Akmerkez Kat: 10. Kat
4. Etage Kat: Akmerkez Kat: 10. Kat
Tic. Sic. No: 271134
E-Posta: onur@elitgd.com

GEMEL 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

ÇİME FİRMA

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

TECRÜBE İLE İLGİLİ ADIMAN BEDELİ VE

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi



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

Zeytinköy - Pamukkale / DENİZLİ
(Dubleks Mesken)


Elit
Denizli Değerleme A.Ş.
Eğyökdere Cad. Akşam Sok.
No: 1771 34330 4. Levent / İstanbul
Bağlıca M/0: 322023255

Rapor no: 2022/1195

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	2022/1195
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adres	Zeytinköy Mahallesi, 4109 Sokak, Premium Park Evleri, No: 2/15, Pamukkale / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mahallesi, Eskiköyaltı Mevki, 2722 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı "dubleks mesken" nitelikli 6 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Firma unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir.)
Mevcut Kullanım	Taşınmaz hâlihazırda mal sahibi firma yetkilileri tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı niteliği olmayan 2 adet beyan notu bulunmaktadır.
İmar Durumu	Konut Alanı İnşaat nizamı: Ayrık, Emsal (E): 0,80, Kat adedi: 2
Taşınmazın Yasal Kullanım Alanı	Brüt 280 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Konut

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

	TL	USD	EURO
Pazar Yaklaşımı	3.430.000	234.000	210.000

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

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri	5
2.b)	Müşteri bilgileri	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi.....	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 İnşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler.....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	10

6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	11
6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi	11
7.	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)	Binanın genel özellikleri	12
7.b.2)	Açıklamalar.....	12
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	13
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilişkin 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 gerektiren 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.....	16
8.e)	Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	17
9.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
9.a)	Değerleme yöntemleri	17
9.b)	Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler	19
10.	TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
10.a)	Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	20
11.	SONUÇ	21



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Zeytinköy Mahallesi, 4109 Sokak, Premium Park Evleri, No: 2/15, Pamukkale / DENİZLİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 723
RAPOR NO	: 2022/1195
EKSPERTİZ TARİHİ	: 29 Mart 2022
RAPOR TARİHİ	: 08 Nisan 2022
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

RAPOR NO	2021/5203	2020/5644	2019/3474
RAPOR TARİHİ	27 Aralık 2022	23 Kasım 2021	31 Mayıs 2019
YASAL DURUM İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	2.835.000,-TL	2.000.000,-TL	1.550.000,-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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

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

2.b) Müşteri bilgileri

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

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar tanımı:

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla 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	: Koçer Haddecilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
İLİ	: Denizli
İLÇESİ	: Pamukkale
MAHALLESİ	: Zeytinköy
MEVKİİ	: Eskiköyaltı
PAFTA NO	: M22d03a3a
ADA NO	: 2722
PARSEL NO	: 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 20 adet üçer katlı betonarme dubleks apartman ve arsası
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.212 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Dubleks Mesken
ARSA PAYI	: 1/20
BLOK NO	: —
KAT NO	: Zemin + 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 6
YEVMIYE NO	: 5283
CİLT NO	: 24
SAYFA NO	: 2324
TAPU TARİHİ	: 03.03.2017

- Not:** 1) 29.03.2022 tarihli tapu kayıt belgesinde taşınmazın maliki Koçer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak geçmektedir. Ancak ilgili firmanın unvanı 20.05.2021 tarihinde Koçer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Unvan değişikliği ile ilgili Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.
- 1) Kat İrtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir.
- 2) Taşınmazın 1/20 hissesine düşen arsa miktarı **716,60 m²**'dir.

6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarih ve saat 11:47 itibari ile Webtapu Sistemi'nden mal sahibi firma tarafından temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu kayıt belgesi ektedir.

Beyanlar bölümü:

- o Yönetim Planı: 22.03.2012 tarihli. (27.03.2012 tarih ve 9827 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (05.12.2018 tarih ve 26915 yevmiye no ile)

6.a.3) İmar durumu incelemesi

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin 16.05.1995 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. İmar planı görüntüsü rapor ekindedir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- o **İnşaat nizamı:** Ayrık
- o **Emsal (E):** 0,80
- o **Kat adeti:** 2

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

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Müşterinin bilgisi dâhilinde taşınmazın içerisine girilememiştir. Mal sahibi şirket yetkilisi eşliğinde yapılan yer ziyaretinde, taşınmazın site içerisindeki konum ve kat adedi olarak projelere uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazla ilgili tüm tespitlerimiz mimari projeden elde edilen bilgilere ve yerinde (fakat dışarıdan) yapılan incelemelere göre belirlenmiştir. Değerlemede taşınmazın mimari projesindeki yasal kullanım alanı dikkate alınmış olup iç mekân özellikleri orta kalitede, inşaat seviyesi ise % 100 kabul edilmiştir.
- Taşınmazın konumlandığı binaya ait 25.06.2007 tarih ve 121 no'lu yeni yapı ruhsatı ile 27.08.2012 tarih ve 982/35 no'lu yenileme ruhsatının bulunduğu belirlenmiştir.
- Taşınmaz yasal belgelere ve yerinde dışarıdan yapılan ölçümlere göre yaklaşık brüt 280 m² (zemin kat: 145 m² / normal kat: 135 m²) kullanım alanına sahiptir.
- Taşınmazın konumlandığı site 2018 Aralık ayı itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir, ancak arşiv dosyası içerisinde yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

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 beyan notu bulunmaktadır. Söz konusu notlar taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemektedir.



6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Mülkiyet durumu incelemesi:

Güncel tarihli tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyet durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Belediye incelemesi:

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parselin İmar 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 İmar planına göre "Konut Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut fonksiyonlu olarak gelişim göstermekte olup bölgede az katlı müstakil yapılar yer almaktadır.

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

Pamukkale 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

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı sitenin inşaatına 25.06.2007 tarih ve 121 no'lu yapı ruhsatı ile başlanmış, inşaat tamamlandıktan sonra 2018 yılı Aralık ayı itibarıyla kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul proje aşamasında değildir. Taşınmazın konumlandığı site kat mülkiyetine geçmiş olup 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 değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mahallesi, 4109 Sokak üzerinde yer alan Premium Park Evleri bünyesindeki 2/15 kapı no'lu villadır.

Taşınmaz hâlihazırda mal sahibi firma yetkilileri tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.

Yakın çevrede genelde orta ve üst gelir seviyesine sahip ailelerce mesken olarak kullanılan 2 katlı villalar ve müstakil tarzda apartmanlar bulunmaktadır.

Konumu, elit bir muhitte yer alması, ulaşım rahatlığı, çevresindeki nezih ortam ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Pamukkale Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve altyapı tamdır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Denizli - Antalya Karayolu	:	500 m
Pamukkale Üniversitesi.....	:	1 km
Pamukkale Belediyesi.....	:	3,5 km
Denizli Otogarı.....	:	7 km
Denizli Devlet Hastanesi.....	:	9 km
Denizli Çardak Havalimanı.....	:	69 km
İzmir.....	:	241 km

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

7.b.1) Binanın genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPI SINIFI / GRUBU	: 4/A
YAPININ YAŞI	: ~ 15
İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
KAT ADEDİ	: 2 (Zemin + normal kat)
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	: 20
İŞÇİLİK DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> Kaliteli <input type="checkbox"/> Orta <input checked="" type="checkbox"/> Kötü <input type="checkbox"/> Çok Kötü <input type="checkbox"/>
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> Kaliteli <input type="checkbox"/> Orta <input checked="" type="checkbox"/> Kötü <input type="checkbox"/> Çok Kötü <input type="checkbox"/>
YASAL KULLANIM ALANI	: Brüt 280 m ² (Değerlemeye konu taşınmaz)
CEPHE SAYISI	: 4
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Kat kaloriferi
DOĞALGAZ	: Mevcut
OTOPARK YERİ	: Açık otopark mevcut
TOPLU TAŞIMACILIK	: Mevcut
SOSYAL MERKEZE	
YAKINLIK	: Yakın
DEPREM BÖLGESİ	: 1. Bölge

- Not:** 1) Yapının yaşı bilgisi için yeni yapı ruhsatı tarihi dikkate alınmıştır.
2) Yasal kullanım alanı bilgisi mimari proje üzerinde yapılan ölçümlere göre hesaplanmıştır.

7.b.2) Açıklamalar

- Premium Park Evleri Projesi, 20 adet dubleks müstakil bahçeli villa biriminden oluşmaktadır.
- Site içerisinde 7x24 güvenlik hizmeti ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır.
- Rapora konu 6 bağımsız bölüm no'lu dubleks mesken zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Projede yapılan ölçümlere göre **brüt 280 m²** kullanım alanına sahiptir.
- Mimari projeye göre villanın zemin katında; hol, vestiyer, teknik oda, lavabo-wc, salon, mutfak + yaşama alanı, kiler, çamaşır odası ve teras, normal katında ise; hol, 2 adet yatak odası, genel banyo, ebeveyn yatak odası ve bu odaya ait giyinme odası ve duş hacimleri ile ütü çamaşır odası mevcuttur.
- Taşınmazın içi görülemediğinden iç özellikleri hakkında bilgi sahibi olunamamıştır. Bu nedenle iç mekân özellikleri orta kalitede, inşaat seviyesi ise % 100 kabul edilmiştir.
- Villa ana giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları ahşaptan mamuldür.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camdır.
- Taşınmazın arka cephede yol kotu seviyesinde 2 araçlık açık otopark alanı bulunmaktadır.



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

Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiş olup projesine uygunluğu ve iç mekân özellikleri tespit edilememiştir. İç mekân özelliklerinin bölge standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

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

Taşınmazın konumlandığı sitenin kat mülkiyetine geçmiş olması sebebiyle 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

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz konut niteliğinde olup mal sahibi firma yetkilileri tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.

8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

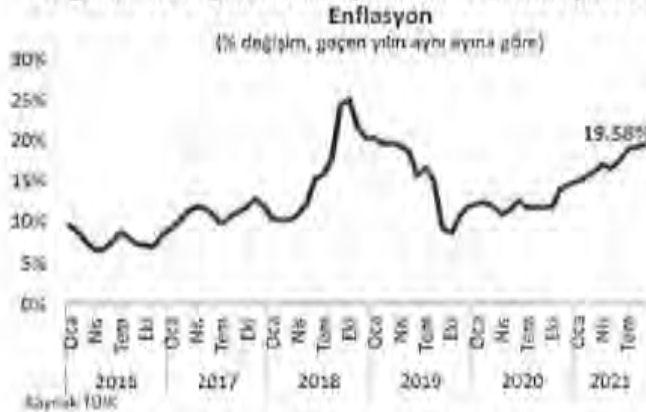
8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "konut" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

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



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



8.c) Bölge analizi

Denizli İli

- o İlk olarak bugünkü şehrin 6 km kuzeyinde, Eskihisar köyü civarında kurulmuştur.
- o Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır.
- o Doğuda; Burdur, Isparta, Afyon, batıda; Aydın, Manisa, güneyde Muğla, kuzeyde Uşak illeri ile çevrilidir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.051.056 kişidir.
- o Merkez ilçelerin toplam nüfusu 677.062 kişidir.
- o Merkez ilçeler haricinde 17 ilçe, 100 belediye ve 372 köy bulunmaktadır.
- o Toplam yüzölçümü 11.868 km²'dir.
- o Denizden yüksekliği 428 m'dir.
- o Dağlar genellikle denize doğru dik olarak uzandığından denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Bu nedenle genelde ılıman bir iklime sahiptir.
- o Tekstil sanayi yüksek istihdam hacmi ve yarattığı katma değer büyüklüğü bakımından Denizli'nin önde gelen sanayi sektörü durumundadır.
- o Etkin tekstil sanayi sektörlerini; çirçir, iplik, dokuma, konfeksiyon, boya - apre ve deri olarak sıralamak mümkündür.
- o Horozları ile ünlü Denizli zengin bir tarih ve kültüre sahiptir. Hierapolis, Laodikeia ve Tripolis gibi antik kentleri, kaplıcaları ve dünyada eş olmayan travertenlere sahip Pamukkale ile bir turizm merkezidir.
- o Aydın'a 125 km, Muğla'ya 153 km, Afyon'a 219 km, İzmir'e 231 km, Antalya'ya 238 km, Konya'ya 415 km, Ankara'ya 476 km ve İstanbul'a 632 km mesafede yer almaktadır.

Pamukkale İlçesi

- o 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı Kanun ile Denizli İli'nde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla kurulmuş iki ilçeden biridir.
- o İlçenin doğusunda Çardak ve Honaz, batısında Sarayköy ve Merkezefendi, güneyinde Tavas, kuzeyinde ise Güney ilçeleri bulunmaktadır.
- o İlçe 68 adet mahalleden oluşmaktadır.
- o Yüzölçümü 186 km²'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 347.621 kişidir.
- o İlçenin ekonomisi ticaret ve turizm'e dayalıdır.
- o Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biri olan ve 1988'den beri UNESCO'nun Dünya Kültür Mirası Listesi'nde bulunan Pamukkale travertenleri (Hierapolis) ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

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 oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	KULLANIM ALANI	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Premium Park Evleri'nde konumlu	320 m ²	Benzer özelliklere sahip içi natamam halde 2 katlı villa	3.300.000,-TL	10.315,-TL	0258 374 10 77
Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	385 m ²	3 katlı içi yapılmış müstakil ev	4.195.000,-TL	10.895,-TL	0258 373 02 00
Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	450 m ²	3 katlı içi yapılmış müstakil ev	4.500.000,-TL	10.000,-TL	0258 268 88 88
Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	680 m ²	3 katlı içi yapılmış müstakil ev	8.750.000,-TL	12.870,-TL	0258 212 55 20

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

8.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Prestijli bir sitede konumlu olması,
- o Kullanım alanlarının rahatlığı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Tamamlanmış alt yapı.

Olumsuz etkenler:

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

9. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

9.a) Değerleme yöntemleri

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

Bu çerçevede 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 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 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.



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 türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

Bu çalışmamızda çevreden yeterli sayıda emsal bilgisi alınması nedeniyle taşınmazın pazar değerinin tespitinde sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.



10. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

10.a) Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

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 değerlendirme 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	İnşaat Kalitesi	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal m ² Değeri (TL)
Emsal 1	10.315	1,00	1,25	1,00	1,05	0,90	12.185
Emsal 2	10.895	1,00	1,00	1,20	1,05	0,90	12.355
Emsal 3	10.000	1,00	1,00	1,30	1,05	0,90	12.285
Emsal 4	12.870	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	12.162
Ortalama Emsal							~ 12.245

Ulaşılan sonuç:

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle, rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve imar durumu dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yasal durum m² değeri için **12.245,-TL** kıymet edilmiştir.

Buna göre rapora konu taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam pazar değeri:
280 m² x 12.245,-TL/m² = 3.430.000,-TL olarak belirlenmiştir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla arsa payı dahil toplam pazar değeri için;

3.430.000,-TL (Üçmilyondört yüz otuz bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.430.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **234.000,-USD**)

(3.430.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **210.000,-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 4.047.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

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

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2022)

Saygılarımızla,



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



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

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Güncel tapu kayıt belgesi (1 sayfa)
- Yapı ruhsatları (2 sayfa)
- Mimari proje fotoğrafları (3 sayfa)
- İmar planı görüntüsü ve unvan değişikliği yazısı (1 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler (2 sayfa)

