

## Yükselen Çelik A.Ş.

**Gayrimenkul**

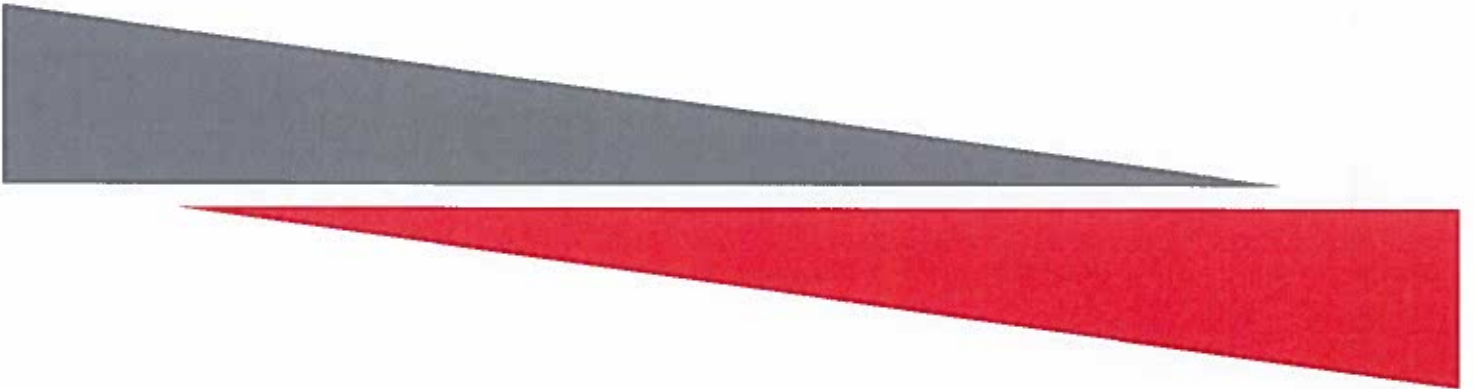
1 Adet Fabrika

**Değerleme**

Tuzla / İstanbul

**Raporu**

2019REV378 / 23.07.2019



**Yükselen Çelik A.Ş.**

Osmangazi Mahallesi 2647 Sokak No: 34/1 34522 Kiraç Esenyurt/İstanbul

**Sayın Emine ARI,**

Talebiniz doğrultusunda Tuzla OSB'de konumlu olan "1 Adet Fabrika"nın pazar değerine yönelik 2019REV378 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 9.728,46 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.835 m<sup>2</sup> yasal kapalı alanlı fabrika yapısından oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	23.07.2019
Değer Tarihi	28.06.2019
Pazar Değeri	27.465.000 TL Yirmiyedimilyondörtüyüztmişbeşbin-TL





Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 17.07.2019 tarih, 1998 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

			
<b>Orhan Can TAZEYURT</b> Değerleme Uzmanı Lisans No: 407742	<b>Ece KADIOĞLU</b> Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	<b>Esra NEŞELİ</b> Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 403459	<b>Ozan KOLCUOĞLU, MRICS</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293

# İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler .....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	20
SWOT Analizi .....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler .....	39

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

**Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.**

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	SPK
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirketin halka arzının yapılacak olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Tepeören Mahallesi, Tuzla Organize Sanayi Bölgesi 15. Cadde, No: 4 Tuzla/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, Avcı Dağı Mevkii, 6502 ada, 2 parsel no.lu, "4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.728,46 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi      Nizam: Ayrık      KAKS: 0,80      Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı      6.835 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,28 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	2.100 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	28.06.2019
RAPOR TARİHİ	23.07.2019
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.465.000.-TL

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Yükselen Çelik A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.07.2019 tarihinde, 2019REV378 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, Avcı Dağı Mevkii, 6502 ada, 2 parsel no.lu, "4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa" vasıflı gayrimenkulün 28.06.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; şirketin halka arzının yapılacağı olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293), Değerleme Uzmanı/Yönetici Esra NEŞELİ (Lisans No: 403459) ve Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Orhan Can TAZEYURT (Lisans No:407742) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 19.07.2019 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.07.2019 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yükselen Çelik A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1998 no.lu ve 17.07.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 1998 no.lu ve 17.07.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, Avcı Dağı Mevkii, 6502 ada, 2 parsel no.lu, "4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa" vasıflı gayrimenkulün 28.06.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda rapor kapsamında taşınmazın 28.06.2019 tarihli değeri takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2018	2018A1005	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ Ece KADIOĞLU Orhan Can TAZEYURT	26.490.000

### 1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osmangazi Mahallesi 2647 Sokak No: 34/1 34522 Kırac Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yükselen Çelik A.Ş. için hazırlanmıştır.



## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

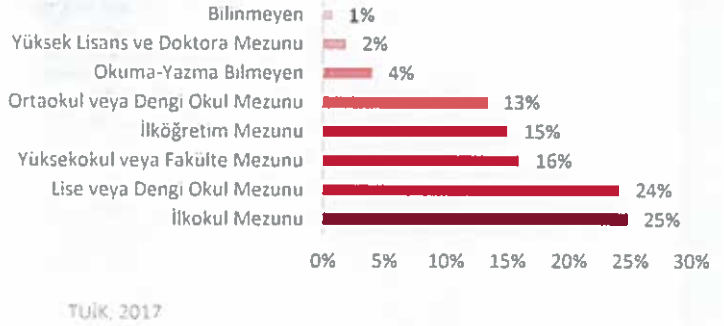
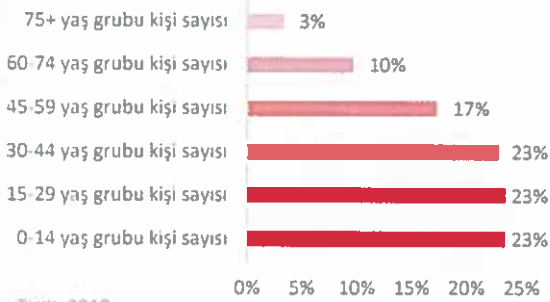
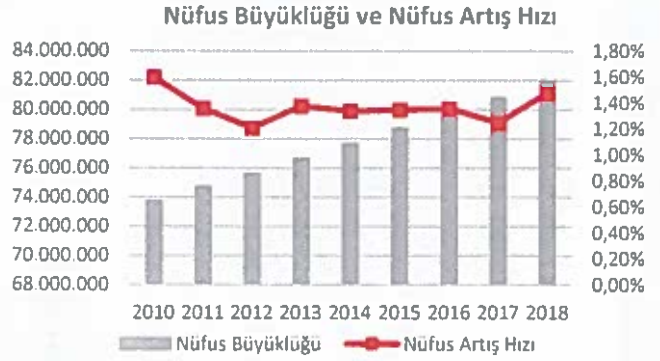
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,49 olduğu görülmüştür.

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

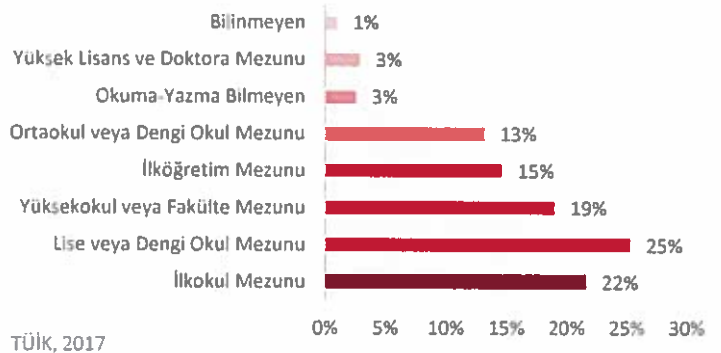
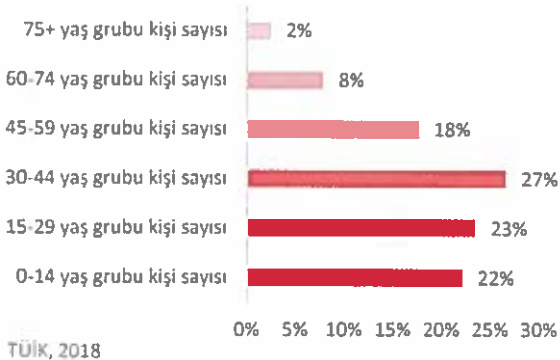


##### İstanbul

2018 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,37'sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.067.724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2018 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,54 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

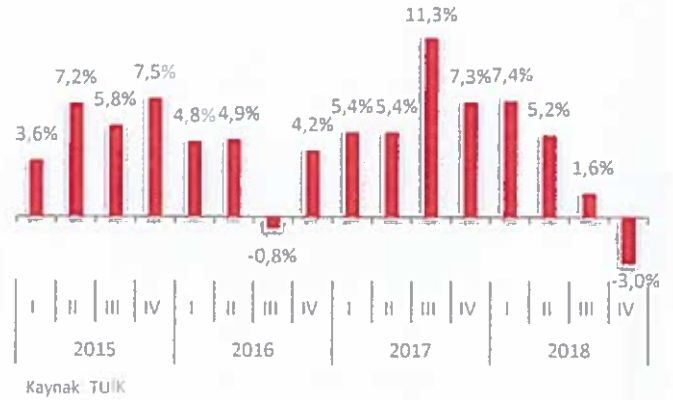


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

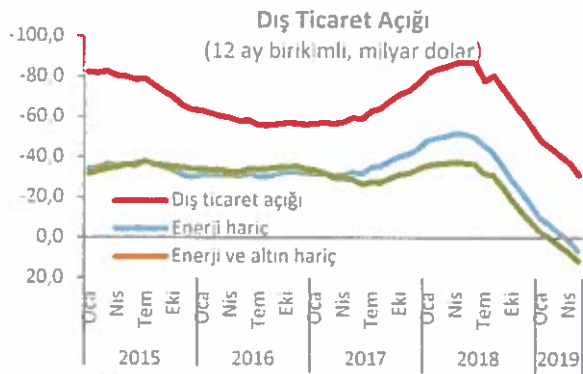
2018 yılı son çeyreğinde sert şekilde daralan Türkiye ekonomisi, beklentilerin altında kalarak yıl genelinde %2,6 büyümüş ve 2009 yılından bu yana en düşük büyüme performansını göstermiştir. Gayrisafi Yurt içi Hasıla 2018 yılının son çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 daralmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında, üçüncü çeyrekte çeyreklik bazda küçülen iktisadi aktivite son çeyrekte de %2,4 daralmıştır. Üretim yönünden bakıldığında, 2018 son çeyreğinde, tüm ana sektör gruplarında daralma gerçekleşmiştir. Sanayide katma değer %6,4; inşaatta %8,7 daralırken, tarım sektörü %0,5; geniş kapsamlı hizmet sektörleri ise %0,7 daralmıştır.

Haziran ayında manşet tüketici enflasyonu, piyasanın beklentisi ile uyumlu olarak, aylık bazda %0,03 seviyesinde açıklanmıştır. Böylece yıllık bazda artış oranı son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Kuvvetli baz etkisini özellikle Eylül – Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılayarak, Kasım ve kısmen de Aralık'ta yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması beklenmektedir. Diğer taraftan, yurt içi üretici fiyat endeksi Haziran ayında bir önceki aya göre %0,09 oranında artarken, yıllık artış %25,04'e gerilemiştir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



2019 yılı Mayıs ayında, ihracat 2018 yılının aynı ayına göre %12,1 artarak 16 milyar dolar, ithalat ise %19,3 azalarak 17,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret açığı %76,5 azalarak 1,8 milyar dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2018 Mayıs ayında %64,6 iken, 2019 Mayıs ayında %89,7'ye yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriler önemli bir harekete işaret etmektedir. 2019 Mayıs ayında bir önceki aya göre ihracat %8,1 artarken ithalat %4,1 azaldı. İhracatta aylık bazda kaydedilen bu artış son 33 ayın en yüksek oranı olarak dikkat çekmiştir.

<sup>1</sup> TSKB

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İl	İstanbul
İlçesi	Tuzla
Mahallesi	Tepeören
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Avcı Dağı
Ada No	6502
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.728,46 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Yükselen Çelik Anonim Şirketi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tuzla Tapu Müdürlüğünden alınan 19.07.2019 tarih, saat 13:26 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (27.12.2013 tarih, 19108 yevmiye no ile)\*
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda 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. (03.01.2014 tarih, 55 yevmiye no ile)

##### \* Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)

*Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla bakanlık yetkilidir.*

*Ancak arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.*

*Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.*

##### Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, hukuki durumuna ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez" beyanı bulunmaktadır. Ayrıca "katılımcılara geri

alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda 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" şeklinde beyan bulunmaktadır.

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### **3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi**

Taşınmaz üzerinde İng Bank A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedelle yıllık %60 değişken faiz ile 1. dereceden FBK vadeli ipotek bulunmakta iken söz konusu ipotek 26.04.2019 tarih, 8359 yevmiye no.lu işlem ile terkin edilmiştir.

#### **3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri**

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

Tuzla Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde 19.07.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 21.12.2018\* tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. İmar durum belgesi 21.12.2018 tarihli olup bu belgenin düzenlenme tarihinden itibaren imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı OSB İmar Müdürlüğü'nden teyit edilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Tuzla OSB Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilat"

**Plan Onay Tarihi:** 29.11.2018

**Lejandı:** OSB Sahası (Sanayi Alanı)

**Yapılaşma şartları;**

- $H_{maks}$ : Teknolojinin gerektirdiği ölçüde serbest
- Ayrık Nizam
- Çekme mesafeleri: yollardan 15 m, yan parsellerden 5 m'dir.
- KAKS: 0,80
- TAKS: 0,40



Sayı: 2018 / 766  
Konu: 2018 – 605 sayılı yazınız hk.

Tarih: 21.12.2018

### YÜKSELEN ÇELİK A.Ş'NE

Yükselen Çelik. A.Ş. adıyla kayıtlı 6502 ada, 2 parsel numaralı yerin imar durumunda son 3 (üç) yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığına dair tarafımızdan yazı talep etmekteyiz.

29.11.2018 tarihinde İTOSB plan tadilatı yapılmış olup imar durumunuz son 3 yıl içinde değişmiştir. Ancak mevcut binanızın çekme mesafelerinde değişiklik yok ve bina yüksekliğiniz teknolojinin gerektirdiği ölçüde serbesttir ve emsal hesabınız plan notlarımız gereği %80'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Çağlar KARAHAN  
Bölge Müdürü

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Tuzla OSB İmar Müdürlüğü'nde 17.07.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.05.2007	-	5.412,00	Yeni Yapı	İdari bina ve fabrika
Yapı Ruhsatı	14.06.2007	54	5.325,00	Yeni Yapı	Üretim + İdari bina
Yapı Kullanma İzni	26.07.2008	18	5.325,00	Yeni Yapı	Fabrika binası
Yapı Kayıt Belgesi	24.11.2018	JJ9BC2R3	1.510,00	Yeni Yapı	İlave İmalathane ve depo

\* *Taşınmazın mimari projesi üzerinden yapılan ölçümlerde; idari bina, depo ve imalathane alanlarının toplam alanı 5.412 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mimari proje ile iskan belgesi arasında 87 m<sup>2</sup> fark bulunmakta olup iskan sonrasında inşa edilen ilave depo alanı ve ilave imalathane alanları toplamı 1.423 m<sup>2</sup>'dir. Yapı kayıt belgesi ise 1.510 m<sup>2</sup> için düzenlenmiş olup alınan yapı kayıt belgesi, söz konusu 87 m<sup>2</sup>'lik alanı, ilave depo ve imalathane alanlarını kapsamaktadır. Yasal alan, iskan alanı olan 5.325 m<sup>2</sup> ve yapı kayıt belgesi alanı olan 1.510 m<sup>2</sup> toplamı olan 6.835 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.*

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Kısıklı Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No: 46, A Blok, giriş kat, Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Set Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

**3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 07.03.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Tuzla OSB Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta iken, mevcutta 29.11.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Tuzla OSB Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup yapılan değişiklik OSB ortak alan kullanımı ile alakalı yapılmış, parselin yapılaşma şartları değiştirilmemiş TAKS: 0,40, KAKS: 0,80, çekme mesafeleri yollardan 15 mt, yan parsellerden 5 mt olarak korunmuştur. Taşınmazın vasfı "Arsa" iken 28.12.2018 tarihinde cins tashihi yapılarak taşınmazın vasfı "4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa" olarak değişmiştir.

**3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlemeye çalışması bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

**3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 04.05.2007 tarihli "Mimari Proje" ve 14.06.2007 tarih, 54 no.lu "Yapı Ruhsatı ve 26.07.2008 tarih, 16 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 24.11.2018 tarih, JJ9BC2R3 belge no.lu 1.510 m<sup>2</sup> kapalı alan için alınmış "Yapı Kayıt Belgesi" bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup tapudaki niteliği "4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa" olarak görülmektedir. Taşınmazın cins tahsis işlemleri yapılmış ve yasal süreci tamamlanmıştır.



# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

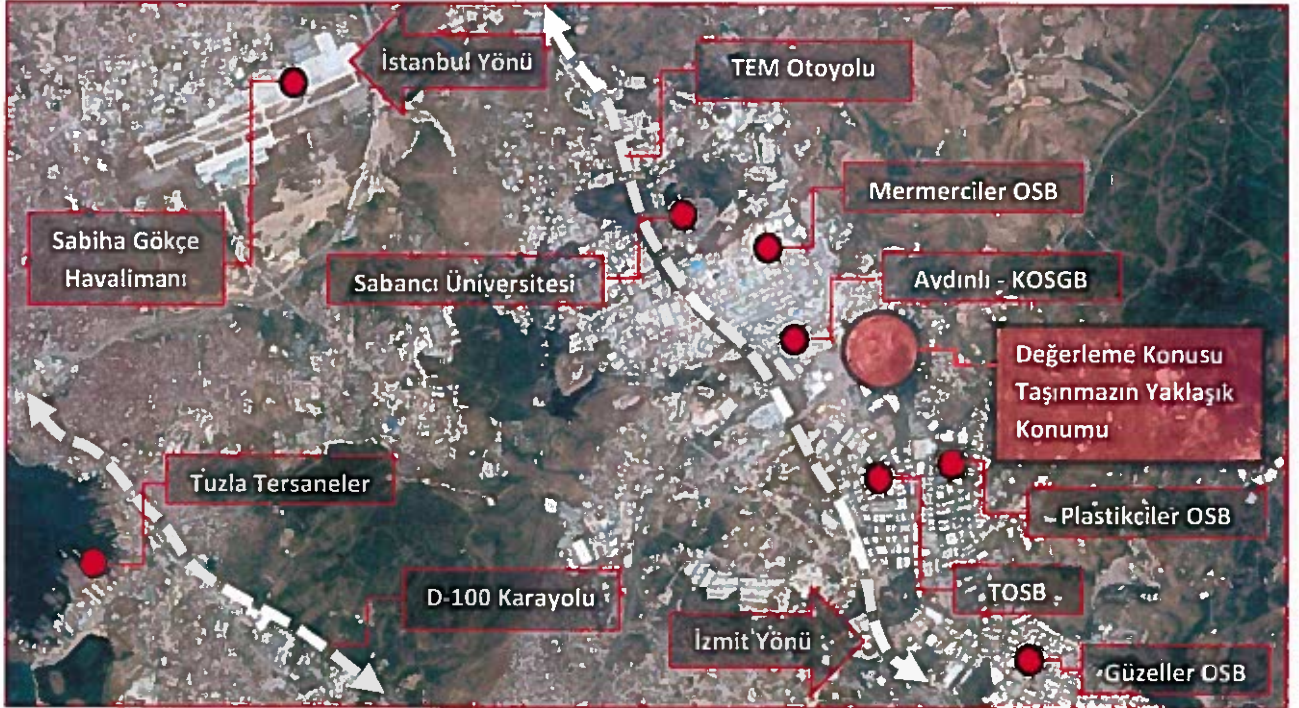
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi 15. Cadde, No: 4 Tuzla/İstanbul

Taşınmazın konumlandığı İTOSB'nin yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi ve organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Tüm gereksinimlerin ve altyapı hizmetlerinin çözümlenerek, işleyişin kolaylaştırıldığı sistemli ve planlı sanayi alanlarından olan TAYSAD OSB, Dericiler OSB, Kimyacılar OSB, GOSB, DOSB, Boya ve Vernikçiler OSB, Mermerciler OSB ve Kimyacılar OSB gibi özerk sanayi alanları taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca konu mevkiide organize sanayi bölgeleri dışında konumlanmış fabrika binaları, Isuzu, Honda, Maret, Sabancı Üniversitesi Kampüsü, Sabiha Gökçen Havalimanı, Viaport AVM gibi bilinirliği bulunan yerler ve yapılar da yer almaktadır.

Ulaşım alternatifleri itibarı ile Osmangazi Köprüsü'ne ve 3. Köprü Bağlantı Yolu'na yakın mesafede olan bölge, Eski Ankara-İstanbul Karayolu'na da oldukça yakın mesafede konumlanmaktadır. Yakın zaman önce kullanıma açılan Osmangazi Köprüsü ile birlikte ulaşım ağları desteklenen bölge lojistik anlamda daha cazip hale gelmiştir.



Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İTOSB, Tuzla ilçesi, Tepeören köyü sınırları içerisinde; 640.000 m<sup>2</sup>'lik yüz ölçümlü bir alan üzerinde kurulmuştur. Organize sanayi bölgesi kapsamında; sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ve yollar haricinde kalan sanayi arsalarının toplamda 430.000 m<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu İTOSB, planlı olarak gelişmiş ve altyapı sistemleri tamamlanmış bir sanayi alanıdır. Bu kapsamda; elektrik, su, telefon, kanalizasyon ve doğalgaz altyapı sistemleri kurulu olan bölgede yeşil alan kapsamında peyzaj çalışmalarına da önem verildiği görülmektedir. En küçük yol kesitinin 10 m olduğu OSB içerisinde ulaşım ağları da tamamlanmış durumda olup erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Depolama ve üretim amaçlı çeşitli sanayi kuruluşlarının yer aldığı İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'nde çoğunlukla elektrik- elektronik, otomotiv ve ambalaj sanayi üzerine tesislerin bulunduğu gözlenmiştir.

**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
Sabiha Gökçen Havalimanı	15,00 km.
Tuzla merkez	25,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	40,00 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	45,00 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

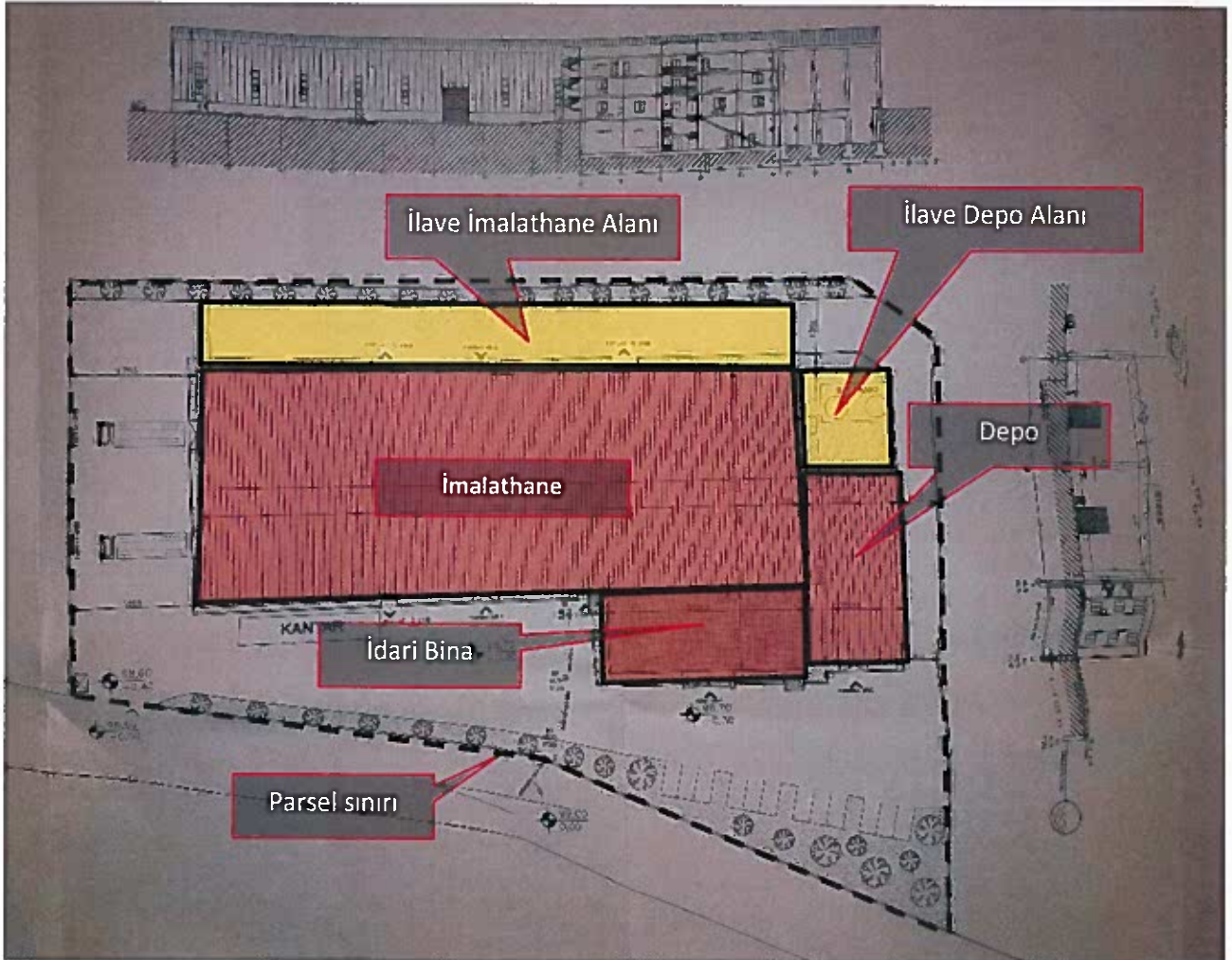
### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, Avcıdağı Mevkii, 6502 ada, 2 parsel no.lu, "4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa " vasıflı, 9.728,46 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde kurulu, Yükselen Çelik A.Ş. mülkiyetindeki mevcutta kullanılmayan gayrimenkuldür.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu parsel; düz bir topografyaya, dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmaza giriş 15. Cadde üzerinden sağlanmakta olup parselin bu caddeye yaklaşık 145 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu tesis; Tuzla OSB İmar Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesine göre imalathane bölümü, depo bölümü ve idari bina birimlerden oluşmakta olup yapı tek kütle halindedir. Aşağıdaki vaziyet planında yapıların parsel üzerindeki yerleşimleri ifade edilmiştir.



Sarı renk ile gösterilen ilave alanlar projesinden aykırı olarak inşa edilmiş olup 24.11.2018 tarih, JJ9BC2R3 belge no.lu yapı kayıt belgesi ile bu alanlar yasallaştırılmıştır. Bu nedenle ilgili yapılar da değerlendirilmiştir.

Tesis kapsamında yer alan yapıların mimari projesine göre katlar bazında fonksiyonel dağılımı aşağıdaki tabloda ifade edilmiştir.

FONKSİYONEL DAĞILIM		
Yapı adı	Kat	Fonksiyon
İmalathane	Zemin Kat	İmalathane
Depo	Zemin Kat	Depo
	1. Bodrum Kat	Depo
İdari Bina	2. Normal Kat	Yönetim kurulu başkanı odası, açık ofis, toplantı salonu, bay ve bayan wc
	1. Normal Kat	3 adet açık ofis, çay ocağı, bayan wc
	Zemin Kat	2 adet üretim ofisi, bekleme alanı, sekreter alanı
	1. Bodrum Kat	Sığınak, soyunma odası, yemekhane, mutfak, wc

Ayrıca, 1. bodrum+zemin+2 normal kat olarak projelendirilen idari binaya 2. bodrum kat ilave edilmiş ve 380 m<sup>2</sup> büyüme sağlanmıştır. Bunun haricinde idari binanın 500 m<sup>2</sup> olarak görünen 1. bodrum katından yaklaşık 120 m<sup>2</sup> alan depo alanına eklenmiş ve projesinde 315 m<sup>2</sup> olarak görünen depo alanının 1. bodrum katı 435 m<sup>2</sup>'ye çıkmıştır. Yapılan değişiklik alansal bir büyümeyi kapsamamakta olup fonksiyonel bir değişikliktir. Yapılan ayrıntılıklarla beraber parsel üzerinde yer alan yapıların yasal ve mevcut durumda alansal dağılımı aşağıdaki tabloda ifade edilmiştir.

ALANSAL DAĞILIM			
Yapı adı	Kat	Mevcut durum alanı (m <sup>2</sup> )	Yasal durum alanı (m <sup>2</sup> )
İmalathane	Zemin Kat	3.077,00	3.077,00
İlave İmalathane	Zemin Kat	1.175,00	1.175,00
Depo	Zemin Kat	435,00	435,00
	1. Bodrum Kat	435,00	315,00
<b>Depo Toplam</b>		<b>870,00</b>	<b>750,00</b>
İlave Depo	Zemin Kat	248,00	248,00
İdari Bina	2. Normal Kat	350,00	350,00
	1. Normal Kat	355,00	355,00
	Zemin Kat	380,00	380,00
	1. Bodrum Kat	380,00	500,00
	2. Bodrum Kat	380,00	-
<b>İdari Bina Toplam</b>		<b>1.845,00</b>	<b>1.585,00</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>7.215,00</b>	<b>6.835,00*</b>

\* Taşınmazın mimari projesi üzerinden yapılan ölçümlerde; idari bina, depo ve imalathane alanlarının toplam alanı 5.412 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mimari proje ile iskan belgesi arasında 87 m<sup>2</sup> fark bulunmakta olup iskan sonrasında inşa edilen ilave depo alanı ve ilave imalathane alanları toplamı 1.423 m<sup>2</sup>'dir. Yapı kayıt belgesi ise 1.510 m<sup>2</sup> için düzenlenmiş olup alınan yapı kayıt belgesi söz konusu 87 m<sup>2</sup>'lik alanı ve ilave depo ve imalathane alanlarını kapsamaktadır. Yasal alan, iskan alanı olan 5.325 m<sup>2</sup> ve yapı kayıt belgesi alanı olan 1.510 m<sup>2</sup> toplamı olan 6.835 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

Ayrıca parsel üzerinde bina taban oturumları ve yeşil alan hariç yaklaşık 3.200 m<sup>2</sup> saha betonu, yaklaşık 500 m uzunluğunda betonarme duvar üzeri tel çit, yaklaşık 20 m<sup>2</sup> kapalı alanlı güvenlik binası bulunmakta olup söz konusu inşai faaliyetler harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

İmalathane kısmı yaklaşık 12 m, ilave imalathane kısmı yaklaşık 11 m yüksekliğinde olup 3 adet senksiyonel kapı bulunmaktadır. Tesis mevcutta kullanılmamakta olup genel hatları itibariyle bakımlı durumda olduğu gözlenmiştir.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	İmalathane	İlave İmalathane
İnşaat Tarzı	Betonarme-çelik konstrüksiyon	Betonarme-çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin	Zemin
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.077 m <sup>2</sup> (yasal ve mevcut alan)	1.175 m <sup>2</sup> (yasal ve mevcut alan)
Yaşı	11	5
Dış Cephe	Alüminyum sac panel	Alüminyum sac panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil	Mevcut değil

Bina Adı	İdari Bina	Depo
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme-çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1. bodrum+zemin+2 normal kat (yasal) 2. bodrum+zemin+2 normal kat (mevcut)	1. bodrum+zemin (yasal ve mevcut)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.585 m <sup>2</sup> (yasal alan) 1.845 m <sup>2</sup> (mevcut alan)	750 m <sup>2</sup> (yasal alan) 870 m <sup>2</sup> (mevcut alan)
Yaşı	11	11
Dış Cephe	Kompozit kaplama ve cam panel	Alüminyum sac panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil	Mevcut değil

Bina Adı	İlave Depo
İnşaat Tarzı	Betonarme-çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1. bodrum+zemin (yasal ve mevcut)
Bina Toplam İnşaat Alanı	248 m <sup>2</sup> (yasal ve mevcut alan)
Yaşı	5
Dış Cephe	Alüminyum sac panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Yapı adı	Yasal Alanı (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alanı (m <sup>2</sup> )	Zemin	Duvar	Tavan	Aydınlatma
İmalathane	3.077,00	3.077,00	Sertleştirilmiş Beton	Sandviç Panel	Sac Levha	Sanayi Tipi
İlave İmalathane	1.175,00	1.175,00	Sertleştirilmiş Beton	Sandviç Panel	Sac Levha	Sanayi Tipi
Depo	750,00	870,00	Sertleştirilmiş Beton	Sandviç Panel	Sac Levha	Sanayi Tipi
İlave Depo	248,00	248,00	Sertleştirilmiş Beton	Sandviç Panel	Sac Levha	Sanayi Tipi
İdari Bina	1.585,00	1.845,00	Ortak Alanlarda Seramik, Ofis Alanları Laminat	Sıva Üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Aydınlatma

### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer bir formda, topografik olarak ise düze yakın bir yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu fabrika binası kaliteli malzemeler ve iyi işçilikle inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu tesisin çevresi yaklaşık 500 m uzunluğunda betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrili ve tesis, bina taban oturumları hariç yaklaşık 3.200 m<sup>2</sup> saha betonu ile kaplıdır.
- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye tir ve kamyon giriş-çıkışları kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın reklam kabiliyeti ve görülebilirliği yüksektir.
- Parsel üzerinde projesinden ayrı olarak ilave imalathane ve ilave depo yapı kayıt belgesi ile yasal hale dönüştürülmüştür. İdari binanın 2. bodrum katı için ise bir yasallaştırılma yapılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup bu bölge çoğunlukla elektrik- elektronik, otomotiv ve ambalaj sanayi amaçlı tercih edilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Osmangazi Köprüsü'ne ve 3. Köprü Bağlantı Yolu'na yakın mesafede yer almaktadır.
- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölge, depolama ve sanayi amaçlı tesislerin bulunduğu bir bölgedir ve bölgede çok sayıda OSB faaliyet göstermektedir.



# BÖLÜM 6

## SWOT ANALİZİ

α

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'nin altyapı çalışması tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osmangazi Köprüsü'ne ve 3. Köprü Bağlantı Yolu'na yakın konumdadır.
- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye tır ve kamyon giriş-çıkışları kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu fabrika binası kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiştir.
- Parsel üzerinde ayrı olarak inşa edilen ilave imalathane ve ilave depo alanları yapı kayıt belgesi ile yasal hale dönüştürülmüştür.
- Değerlemeye konu taşınmaz mevcutta bakımlı durumdadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma alternatifleri kısıtlıdır.
- İdari binanın 2. bodrum katı projesinden ayrı olarak inşa edilmiştir.
- Taşınmazın cins tahsisi yapılmamış olup tapuda niteliği "Arsa" olarak gözükmektedir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge sanayi fonksiyonu açısından gelişmiş bir bölgedir.
- Taşınmazın mevcut imar planına göre ilave yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

#### \* TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### **Pazar Değeri**

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- 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.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda "Fabrika" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

### **Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		Konu Taşınmaz Göre Değerlendirme
1	Tuzla OSB'de konumlu	Sanayi	E: 0,80	Satılmış / Yaklaşık 1,5 yıl önce	3.000	7.250.000	2.417		<p>* Emsal taşınmaz fabrika nitelikli olup 3.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde yaklaşık 2.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Mevcut haliyle 9.250.000 TL bedelle satılmış olup fabrika alanının yaklaşık maliyeti düşüldükten sonra (birim değer 1.000 TL öngörülmüştür) arsa değerine dönülmüştür.</p> <p>* Emsal arsanın yüz ölçümü düşük olması sebebiyle birim değeri yüksektir.</p>
2	OSB dışı alanda	Sanayi	E: 0,50	Satılık	13.929	26.000.000	1.867		<p>* Emsal taşınmaz OSB dışında yer almakta olup daha düşük yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>* Satış bedeli 32.750.000 TL olup yapılan görüşmede arsa sahibinin yüksek bir bedel talep ettiği, taşınmazın 26.000.000 TL mertebelerinden işlem görebileceği bilgisi edinilmiştir.</p> <p>* OSB dışı alanda yer alması ve yapılaşma hakkının düşük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
3	Tuzla OSB'de konumlu	Sanayi	E: 0,80	Satılık	3.400	8.200.000	2.412		<p>* Emsal taşınmaz fabrika nitelikli olup 3.400 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde yaklaşık 4.800 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Mevcut haliyle 17.700.000 TL bedelle satılık olup 13.000.000 TL mertebelerinden işlem görebileceği bilgisi alınmıştır.</p> <p>* Fabrika alanının yaklaşık maliyeti düşüldükten sonra (birim değer 1.000 TL öngörülmüştür) arsa değerine dönülmüştür.</p> <p>* Emsal arsanın yüz ölçümü düşük olması sebebiyle birim değeri yüksektir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>

\* Emsal taşınmaz fabrika nitelikli olup 4.500 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde yaklaşık 4.140 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Mevcut haliyle 15.500.000 TL bedelle satılık olup 14.000.000 TL mertebelerinden işlem görebileceği bilgisi alınmıştır. Fabrika alanının yaklaşık maliyeti düşüldükten sonra (birim değer 1.000 TL öngörülmüştür) arsa değerine dönülmüştür.

\* Emsal arsanın yüz ölçümü düşük olması sebebiyle birim değeri yüksektir.

\* Pazarlık payı bulunmaktadır.

4	Tuzla OSB'de konumlu	Sanayi	E: 0,80	Satılık	4500	9.860.000	2.191
---	----------------------	--------	---------	---------	------	-----------	-------

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de yapılan araştırmalarda OSB içerisinde boş arsa bulunmadığı öğrenilmiş olup satılık/satılmış fabrika emsalleri araştırılmış ve diğer yakın bölgelerde araştırma yapılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar arsanın imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları ve OSB içerisinde boş arsa stoğu olmaması da dikkate alınarak, söz konusu taşınmaza benzer nitelikte bir arsanın birim satış değerinin 2.000-2.200 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öğrenilmiştir.

7

**Fabrika Emsalleri / Kira**

No	Konum	Kira Durumu / Zamani	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Tuzla OSB'de konumlu	Kiralanmış/Güncel	2.000	50.000	25,00	<p>* Taşınmaz; 4.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yaklaşık 1.500 m<sup>2</sup> üretim alanı ve yaklaşık 500 m<sup>2</sup> idari alan olmak üzere toplamda 2.000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
2	Tuzla OSB'de konumlu	Kiralık	1.950	49.000	25,13	<p>* Değerleme konusu taşınmazın yan parselinde konumlu olup taşınmaz; 3.120 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 1.200 m<sup>2</sup> üretim alanı ve 750 m<sup>2</sup> idari alan olmak üzere toplamda 1.950 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.</p> <p>* Yapı, yaklaşık 10 yıllık olup konu taşınmaz ile benzer yaştaadır.</p>
3	Birlik OSB'de konumlu	Kiralık	2.700	80.000	29,63	<p>* Taşınmaz; 3.700 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yaklaşık 1.700 m<sup>2</sup> üretim alanı ve 1.000 m<sup>2</sup> idari alan olmak üzere toplamda 2.700 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.</p> <p>* Yapı, yaklaşık 10 yıllıktır.</p> <p>* Kapalı alanın daha az olması sebebiyle birim kira değeri yüksektir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
1	Tuzla OSB'de konumlu	Kiralık	10.500	255.000	24,29	<p>* Taşınmaz; 13.500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 9.500 m<sup>2</sup> üretim alanı ve 1.000 m<sup>2</sup> idari alan olmak üzere toplamda 10.500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.</p> <p>* Yapı, yaklaşık 10 yıllık olup konu taşınmaz ile benzer yaştaadır..</p> <p>* Kapalı alanı fazla olması sebebiyle birim kira değeri düşüktür.</p>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer OSB'lerinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın yüz ölçümü de göz önünde bulundurularak birim kira değerinin yaklaşık 23-24 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

*(Handwritten mark)*



**ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	2.416,67	1.866,61	2.411,76	2.191,11
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	-10%	-7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
<b>Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı</b>		<b>-10%</b>	<b>15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-7%</b>
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.175,00</b>	<b>2.147,00</b>	<b>2.171,00</b>	<b>2.038,00</b>

**KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	25,00	25,13	29,63	24,29
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-5%	-3%	5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>		<b>23,75</b>	<b>21,49</b>	<b>25,87</b>	<b>22,95</b>

**✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
6502/2	9.728	2.100	20.429.766
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>20.430.000</b>

### Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İmalathane	3.077	1.100,00	11%	3.012.383
İlave İmalathane	1.175	1.100,00	5%	1.227.875
Depo	750	1.000,00	11%	667.500
İlave Depo	248	1.000,00	5%	235.600
İdari Bina	1.585	1.200,00	11%	1.692.780
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>6.836.138</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>6.835.000</b>

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonu	3.200	50	160.000
Beton Duvar Üzeri Tel çit	500	65	32.500
Güvenlik Kulübesi	20	400	8.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>200.500</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>200.000</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	20.430.000 ₺
Bina Değeri	6.835.000 ₺
Harici Müteferik İşler	200.000 ₺
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>27.465.000 ₺</b>

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

• **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Taşınmazın yakın çevresinde, 4.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika 100.000-TL bedelle kiralık olup taşınmazın 17.500.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000.-\text{TL} / \text{Ay} / 17.500.000 \text{ TL} = 0,068$$

- Taşınmazın yakın çevresinde, 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika 60.000-TL bedelle kiralık olup taşınmazın 11.000.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 60.000.-\text{TL} / \text{Ay} / 11.000.000.-\text{TL} = 0,065$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 23-24 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yapı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
6502/2	6.835	23,50	160.623	7,00%	27.535.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>27.535.000</b>

• **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlendirmesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlendirmeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

• **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bir bina bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi" amaçlı kullanımıdır.

### 7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

### 7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölüm bulunmamakta olup taşınmazın mülkiyeti Yükselen Çelik A.Ş.'ne aittir.

### 7.7 KDV Konusu

3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 17/4-r maddesi ve aynı kanunun 13.maddesine eklenen j bendi gereğince, söz konusu gayrimenkul KDV'den muaftır.

İlgili karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için KDV uygulaması yapılmamıştır.

## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 8.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	27.465.000
Gelir Yaklaşımı	27.535.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkün arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Daha somut verilere ulaşılmış olması dolayısıyla rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

#### 8.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	23.07.2019
Değer Tarihi	28.06.2019
Pazar Değeri	27.465.000 TL Yirmiyedimilyondörtüyüztümüşbeşbin-TL

Orhan Can TAZEYURT  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407742

Ece KADIOĞLU  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Esra NEŞELİ  
Değerleme Uzmanı/Yönetici  
Lisans No: 403459

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Yapı Kayıt Belgesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları



**Ek 1: Tapu Belgesi**

İli	İSTANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>	Fotoğraf			
	İlçesi			TUZLA		
	Mahallesi			TEPEÖREN		
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii			AVCI DAĞI		
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	23/114/11C/D	6502	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsa					
Sınırı	Planındadır					
Edinme Sebebi	Yemin Sistem No : 22239624 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Sahibi	194 SY Geçici 16 Md Gerekince Yapılaşken Yapılı Hale Gelme İşleminde.					
Sahibi	YÜKSELEN ÇILIK ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldi	Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Geldi
Çift No.	24732	30	2901		28/12/2018	Çift No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

## Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - SBI var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehifler)							
Zemine Tipi : Ara Toprak		Ada/Parcel : 6502/2					
Zemine No : 22210624		Yatırım : 9 728,46 m <sup>2</sup>					
İl / İlçe : İSTANBUL/TUZLA		Araç Tipi / Nitelik : 4 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arazi					
Koruma Adı : Tuza TM							
Mikahle / Köy Adı : TEPEÖREN Mah.							
Mevki : AVCI DAĞI							
ÇM / Sayfa No : 30 / 2001							
Kayıt Durum : ALIŞ				Dağıtımdan dolayı satışına karar verilmiştir			
MİLLİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Maliyet	Ehliyetli No	Hisse Pay/Payda	Miktar/Oran	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.	
30601043	Ç. EKİLEK KÖMÜRKİŞİNGİN İMALAT VE TOPTANCI LARI ÇARŞISI TOPLU İŞYERİ YAPİ KOOP	TAM	0 728,46	1000 (1841) - 1400 (1000) - 3301	Yatırım Devri (Kurumlar arası) - 20/12/2013 - 18646		
334012441	İSTANBUL TUZLA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	TAM	0 728,46	1000 (1841) - 1400 (1000) - 3301	Yatırım Devri (Kurumlar arası) - 20/12/2013 - 18646	Satış - 27/12/2013 - 19100	
S/B/İ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.			
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilmemiş	İSTANBUL TUZLA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	27/12/2013 - 19100				
284314633	BAMA HUKUK MÜHÜR KANALİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	0 728,46	1000 (1841) - 1400 (1000) - 3301	Satış - 01/01/2014 - 85		
S/B/İ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.			
Şerh	Geri Alın Maliyet - 1802643-81-71 - Sadelet karşılığıdır. (Bilgi Notu-Tarih:27/12/2013-Sıra:10-Ya:1)		27/12/2013 - 19100	Geri Alın Maliyetin Terkimi-03/01/2014-55			
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilmemiş	İSTANBUL TUZLA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	27/12/2013 - 19100	Geri Alın Maliyetin Terkimi-03/01/2014-55			
Beyan	Katlanılabilir geri alın maliyeti geri kabul edilmiş tapu verilmemiş durumunda tapu kaydına tapu matrasına sıra yoluyla satış dahil 3 kısıtlama devrinde csh den aygınlık girtilmiş olmamasıdır. Bu durumda csh i katlanılabilir vermiş olduğu tahakkükler yasa afeti tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır		01/01/2014 - 85	Satış-01/01/2014-85			
25616275	YÜKSELLEN ÇELİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM	0 728,46	1000 (1841) - 1400 (1000) - 3301	Satış - 03/01/2014 - 85		
S/B/İ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.			
Beyan	Katlanılabilir geri alın maliyeti geri kabul edilmiş tapu verilmemiş durumunda tapu kaydına tapu matrasına sıra yoluyla satış dahil 3 kısıtlama devrinde csh den aygınlık girtilmiş olmamasıdır. Bu durumda csh i katlanılabilir vermiş olduğu tahakkükler yasa afeti tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır		03/01/2014 - 85				

İpotek								
Ahoraklı	Müpterakim?	Borç	Faiz	Devres/Şerh	Sıra	Terim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF İstatik


Rapor Tarihi : Saat : 19 07 2019 13 26

[SBL38] YAPILAN KREDİ HANÇALI A.Ş.		5.000.000,00 TL		2666 Akademi 1.1.0		E.H.K		19/12/2013 - 14609		Yok	
Vergi No 9370020892		Sicil No 32736016978									
İpotekin Karşılığı Hisse Bilgisi											
Teşhis	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mallık	Mallık Borç	Terim Tarih - Yev.	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.						
Tuza TM - TEPEÖREN Mah. 4562 Ada 3 Parsel	1/1	Ç. EKİLEK KÖMÜRKİŞİNGİN İMALAT VE TOPTANCI LARI ÇARŞISI TOPLU İŞYERİ YAPİ KOOP.	4.260.000,00 TL	13/12/2013 - 16099	İpotek Terkimi-03/12/2013-17707						
S/B/İ	Açıklama	Mallık	Tarih/Yevmiye	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.							
Düşünceler											
Ahoraklı	Müpterakim?	Borç	Faiz	Devres/Şerh	Sıra	Terim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF İstatik			
[SBL41] DMC BANK A.Ş.		20.000.000,00 TL	Yeni 360/91 / n	E.H.K		14/01/2014 - 571		Yok			
Vergi No 8760042243		Sicil No 269682		İpotek							
İpotekin Karşılığı Hisse Bilgisi											
Teşhis	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mallık	Mallık Borç	Terim Tarih - Yev.	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.						
Tuza TM - TEPEÖREN Mah. 4562 Ada 3 Parsel	1/1	YÜKSELLEN ÇELİK ANONİM ŞİRKETİ	30.200.000,00 TL	14/01/2014 - 571	İpotek Terkimi-16/01/2014-8359						
S/B/İ	Açıklama	Mallık	Tarih/Yevmiye	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.							
Düşünceler											
Ahoraklı	Müpterakim?	Borç	Faiz	Devres/Şerh	Sıra	Terim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF İstatik			
[SBL38] YAPILAN KREDİ HANÇALI A.Ş.		3.000.000,00 USD	BA	1.1.0	EHK	25/07/2002 - 6512		Yok			
Vergi No 9370020892		Sicil No 32736016978									
İpotekin Karşılığı Hisse Bilgisi											
Teşhis	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mallık	Mallık Borç	Terim Tarih - Yev.	Terkim Sebepi - Tarih - Yev.						
Tuza TM - TEPEÖREN Mah. 4562 Ada 3 Parsel	1/1	Ç. EKİLEK KÖMÜRKİŞİNGİN İMALAT VE TOPTANCI LARI ÇARŞISI TOPLU İŞYERİ YAPİ KOOP	3.000.000,00 USD	25/07/2002 - 6512	İpotek Terkimi-16/01/2013-715						

Rapor Tarihi : Saat : 19 07 2019 13 26

İpotek ŞİH-1 Değer			
Sıra	Açıklama	Mali	Tarih/Veriye
Dönüşümler			

\* Tüm edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 18 07 2019 / 11 26

J

## Ek 3: Onaylı İmar Durumu



Sayı: 2018 / 766

Tarih: 21.12.2018

Konu: 2018 – 605 sayılı yazımız hk.

### YÜKSELEN ÇELİK A.Ş'NE

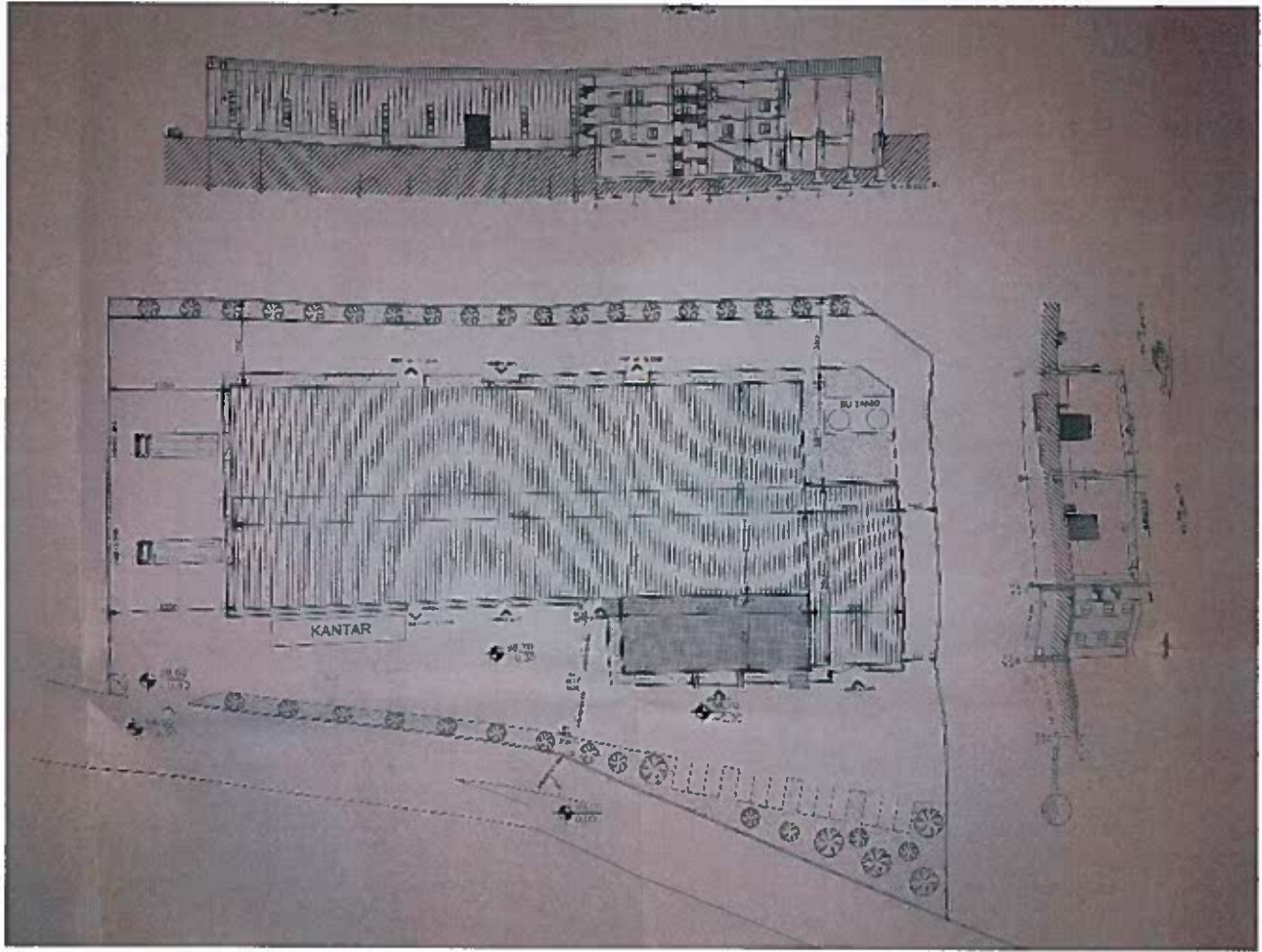
Yükselen Çelik. A.Ş. adıyla kayıtlı 6502 ada, 2.parsel numaralı yerin İmar durumunda son 3 (üç) yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığına dair tarafımızdan yazı talep etmekteyiz.

29.11.2018 tarihinde İTOSB plan tadilatı yapılmış olup İmar durumunuz son 3 yıl içinde değişmiştir. Ancak mevcut binanız çekme mesafelerinde değişiklik yok ve bina yüksekliğiniz teknolojinin gerektirdiği ölçüde serbesttir ve emsal hesabınız plan notlarımız gereği %80'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Çağlar KAHRAMAN  
Bölge Müdürü

## Ek 4: Vaziyet Planı



**Ek 5: Yapı Ruhsatları**

**10 İSATI**

Ruhsat Takip No: 0 3 0 0 5 4 0 7

1. Ruhsatın veriliş amacı  
 Yeni yapı  İlave  Kat İavesi  Yalıtım  
 Kullanma değişikliği  Fosforik  İncelik duvarı  Bahçe duvarı  
 Yenileme  Yarıdan

2. Ruhsatın veriliş tarihi: 05 / 11 / 2004

3. Ruhsatın onay tarihi: 14 / 06 / 2007

4. Ruhsat no: 54

5. Pafta no: 238E1-4a,b,c,d

6. Ada no: 6502

7. Parsel no: 2

8. İmar planı onay tarihi: 07 / 05 / 2007

9. Parselin kullanma amacı ve sınıfı: SANAYİ- 9728,46

10. İmar durumu tarihi ve no: 07.12.1996-14.09.1999- 3397

11. Parselin kullanma amacı ve sınıfı: SANAYİ- 9728,46

12. Tapu sicil belediye veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

13. Tapu sicil belediye tarihi ve no: 07.12.1996-14.09.1999- 3397

14. Zemin etüdü onay tarihi: 30 / 10 / 2006

15. CED raporu onay tarihi: 30 / 06 / 2007

16. Planların inşaat başlama tarihi: 16 / 06 / 2007

17. Planların inşaat bitirme tarihi: 16 / 06 / 2008

18. Ruhsatın geçicilik tarihi: 15 / 06 / 2010

**YAPI SAHİBİNİN** 19. Adı soyadı, ünvanı: RAMATEKS METAL SAN. VE TİC. AŞ.  Özel  Kamu

**YAPI MÜTEAHHİMİNİN** 24. Adı soyadı, ünvanı: RAMATEKS METAL SAN. VE TİC. AŞ.

**ŞANTİYE SEFİNİN** 34. Adı soyadı, ünvanı: AŞ.

20. Bağlı olduğu vergi dairesi: ÜSKÜDAR

21. Vergi dairesi sicil no: 388 003 8979

22. Adres: MAHİR İZ CAD. DETAY İŞL. NO:17 K:1 ALTUNIZADA ÜSKÜDAR İSTANBUL

23. Adres: MAHİR İZ CAD. DETAY İŞL. NO:17 K:1 ALTUNIZADA ÜSKÜDAR İSTANBUL

25. Kurum sicil no: 328033

26. Başlı olduğu vergi dairesi: ÜSKÜDAR

27. Vergi dairesi sicil no: 388 003 8979

28. Kurum sicil no: 388 003 8979

29. Sözleşme tarihi ve no: 16 / 06 / 2007

30. Sözleşme tarihi ve no: 16 / 06 / 2007

31. Müktesatlı hane no: 16 / 06 / 2007

32. Müktesatlı hane no: 16 / 06 / 2007

33. Adres: MAHİR İZ CAD. DETAY İŞL. NO:17 K:1 ALTUNIZADA ÜSKÜDAR İSTANBUL

34. Adres: MAHİR İZ CAD. DETAY İŞL. NO:17 K:1 ALTUNIZADA ÜSKÜDAR İSTANBUL

35. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

36. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

37. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

38. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

39. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

40. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

41. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

42. Yapının kullanılma amacı: ÜRETİM + İDARI BİNA

43. Ünite sayısı: 1

44. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>): 5325,00

45. Birer yapı sayısı: 1

46. Toplam yapı sayısı: 1

47. Yapının taban alanı (m<sup>2</sup>): 3889,00

48. Toplam taban alanı (m<sup>2</sup>): 3889,00

49. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 1

50. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 1

51. Yapı inşaat alanı (m<sup>2</sup>): 5325,00

52. Toplam yapı inşaat alanı (m<sup>2</sup>): 5325,00

53. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: Ü.B.: 0, İ.B.: 1

54. Yapının yer kotu altı kat sayısı: Ü.B.: 3, İ.B.: 1

55. Yapının toplam kat sayısı: Ü.B.: 4, İ.B.: 1

56. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

57. Yapının yüksekliği (m): 10,50

58. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

59. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

60. İnceleme tarihi: 16 / 06 / 2007

61. 1 m<sup>2</sup> maliyet (Bin TL): 482,00 YTL

62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 2.588.650,00 YTL

63. Yapının arsa değeri (Bin TL): 488.423,00 YTL

64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 3.053.073,00 YTL

**YAPILARIN ÖZELLİKLERİ**

66. ISITMA SİSTEMİ

67. TESİSATLAR

68. ORTAK KULLANILAN ALANLARI

69. YAPILAR SİSTEMLERİ

70. KULLANILAN MALZEMELER

71. YAKIT ÇEŞİTLİĞİ

72. DÜŞÜRGE

**YAPILARIN PROJELERİ**

73. Onay tarihi: 12.06.2007

74. Mimar: Mergen ALTEKİN

75. Onay sicil no: 22548

76. Onay sicil no: 34-2487

77. Onay beşer no: 22548

78. Adres: BAĞDAT CAD. GİRNE SOK. MERCAN APT. NO:3 CEVİZLİ-KARTAL / İSTANBUL

79. İnceleme tarihi: 12.06.2007

80. Statik: Salim YAĞMIS

81. Onay sicil no: 60296

82. Onay sicil no: 34-01946

83. Onay beşer no: 60296

84. Adres: BAĞDAT CAD. GİRNE SOK. MERCAN APT. NO:3 CEVİZLİ-KARTAL / İSTANBUL

85. Elektrik: Selim İMAMOĞLU

86. Onay sicil no: 18211

87. Onay sicil no: 41 / 41 762.085 8294

88. Onay beşer no: 18211

89. Adres: HADİHALİ MAH. A.RIZA EPENÖLÜ CAD. NO:12 GEBZE/MOCAELİ

90. Mekanik tesisat: Dursun CEBİR

91. Onay sicil no: 45800

92. Onay sicil no: 1356

93. Onay beşer no: 45800

94. Adres: ATATÜRK CAD. BEŞEVLER SOK. NO:21/A B:5 MALTEPE İSTANBUL

95. Jeoteknik Etüd: Akshet MUTLU

96. Onay sicil no: 4715

97. Onay sicil no: 0401B

98. Onay beşer no: 4715

99. Adres: YEŞİLBAĞLAR MAH. ÇINAR SOK. D:5 PENCİK / İSTANBUL



## Ek 7: Yapı Kayıt Belgesi



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



CSB01000261761901

# YAPI KAYIT BELGESİ

Bdçe No	: JJ9BC2R3
Başvuru Numarası	: 2617819
Düzenleme Tarihi	: 24.11.2018

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İSTANBUL, İlçe TUZLA, Mahalle TEPEOREN İTOSB, Caddesi/Sokak 15 CADDE, Dış Kapı No 4, Ada.6502, Parsel 2
Arsa Alanı	: 9728,46 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Alanı	: 1510,00 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1

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

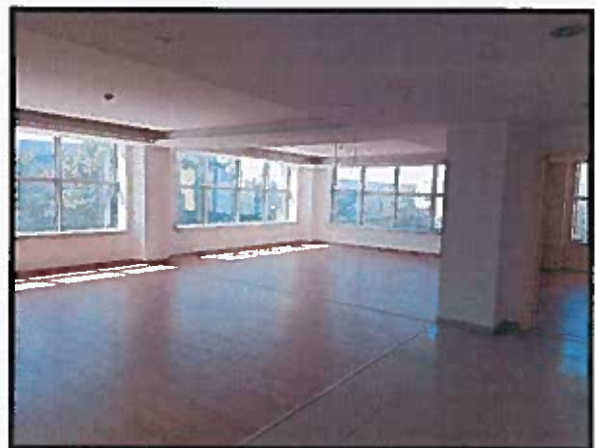
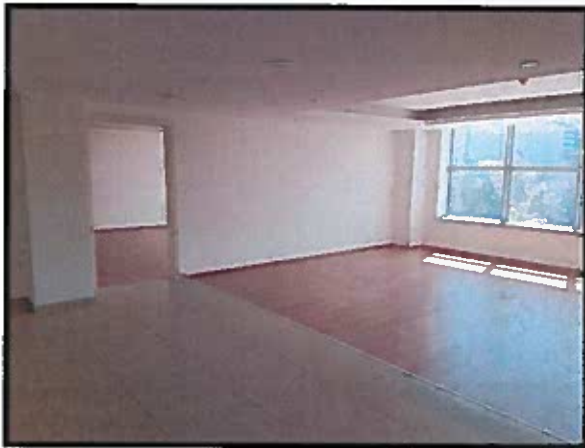
*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na alt **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.*





## Ek 8: Fotoğraflar





## Ek 9: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Orhan Can TAZEYURT			
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 11.02.1990			
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi			
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Lisanslı Değerleme Uzmanı (407742)			
<b>Eğitim Durumu</b>	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2008 – 2014			
<b>İş Tecrübesi</b>	11.12.2017- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	21.10.2016 30.06.2017	– Prime Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	06.2015 –02.2016	İzmir Yeni Çevre ve Danışmanlık	Eğitmen	
<b>Üyelikler</b>	-			
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:407742)			
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce			

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ece KADIOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Samsun, 17.06.1985		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) <b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü ( 2004-2009 ) <b>Erasmus Programı</b> Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
<b>Üyelikler</b>	YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Esra NEŞELİ		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 02.01.1984		
<b>Mesleği</b>	Şehir Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (403459) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lise</b> Bilfen Fen Lisesi-Adana <b>Lisans</b> YTÜ, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, (2008)		
<b>İş Tecrübesi</b>	01.2016-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2015-01.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2013-01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2010 – 01.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	11.2009 -09.2010	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.
	06.2009 -11.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.
	09.2008 -06.2009	Taşyapı İnşaat A.Ş.	Satış Danışmanlığı
	02.2008- 09.2008	Infinity Steam Baths LLC.- Charleston/ ABD	Yönetici Asistanlığı
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
<b>Sertifikalar</b>	İngilizce Dil Eğitim Kursu, Charleston/ ABD (2008) İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2007) Autocad Eğitim, Elektrik Mühendisleri Odası (2005) İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2005) İngilizce Dil Eğitim Kursu, Northampton/ İngiltere (2000)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) <b>Sertifika Programı</b> University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 9: SPK Lisansları



Tarih : 18.01.2018

No : 407742

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Orhan Can TAZEYURT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ece KADIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





Tarih : 14.01.2015

No : 403459

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Esra NEŞELİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurultı'nın Seri VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyene Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgkin Esaslar Hakkında Tebliğ i uyanınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDİRIM  
GENEL MÜDÜR