



PC İletişim Ve Medya Hizmetleri San.Tic.A.Ş.

Gayrimenkul

Fabrika Binası

Değerleme

Tuzla / İstanbul

Raporu

2020A683/ 30.11.2020



Pc İletişim Ve Medya Hizmetleri San.Tic.A.Ş

Balmumcu Mahallesi, Barboros Bulvarı, Morbasan Sok., Koza İş Merkezi C Blok No:14, 34349 Beşiktaş/İstanbul

Sayın Pınar ALPARSLAN,

Talebiniz doğrultusunda Tepeören'de konumlu olan "**Fabrika Binası**" nın pazar değerine yönelik **2020A683** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 8.574,32 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 18.278,52 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.11.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	55.065.000 TL	Ellibeşmilyonaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	64.976.700 TL	Altmışdörtmilyondokuzyüzyetmişaltıbinyediyüz-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 19.11.2020 tarih, 2685 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.

Değerlemeye yardım eden;
Sertan SAĞALTICI

Doğuşcan İĞDIR Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	47
Ekler	50

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,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması amacıyla	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Tepeören Mahallesi, Keban Sokak, 2032 no.lu parsel Tuzla/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, 2032 no.lu parsel üzerinde konumlu 1, 2, 3, no.lu bağımsız bölümler.	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.574,32 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi TAKS: - KAKS: 0,80 H _{maks} : 6,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 3	Yapım yılı: 2009
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo, Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	18.278,52 m ² (Yasal Durum)
		18.860,52 m ² (Mevcut Durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,2 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	2.650 TL/m ²	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.11.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	55.065.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	64.976.700.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Pc İletişim Ve Medya Hizmetleri San.Tic.A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.11.2020 tarihinde, 2020A683 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, 2032 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, no.lu bağımsız bölümlerin 30.11.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.11.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.11.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Pc İletişim Ve Medya Hizmetleri San.Tic. A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2685 no.lu ve 19.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2685 no.lu ve 19.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi, 2032 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, no.lu bağımsız bölümlere ilişkin 30.11.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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 mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tsksbd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Balmumcu Mahallesi, Barboros Bulvarı, Morbasan Sok., Koza İş Merkezi C Blok No:14, 34349 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Pc İletişim Ve Medya Hizmetleri San.Tic.A.Ş için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

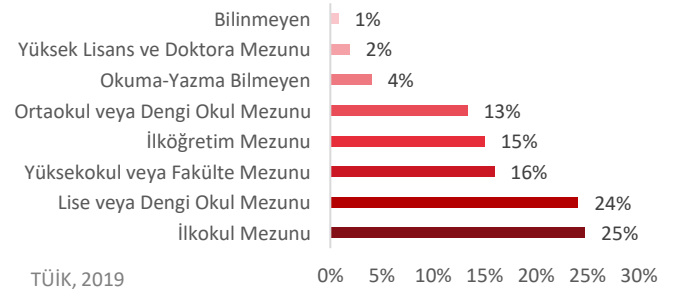
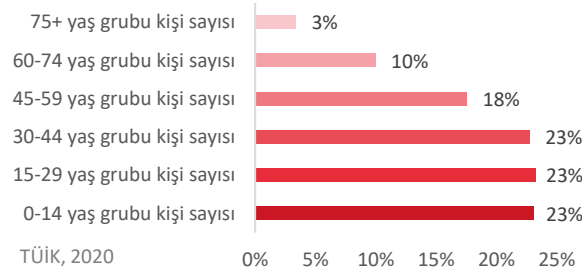
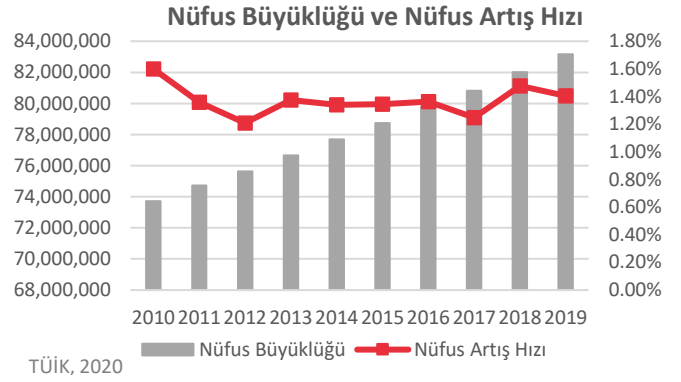
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

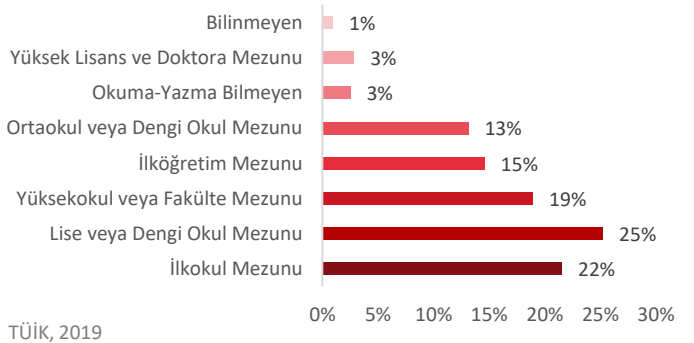
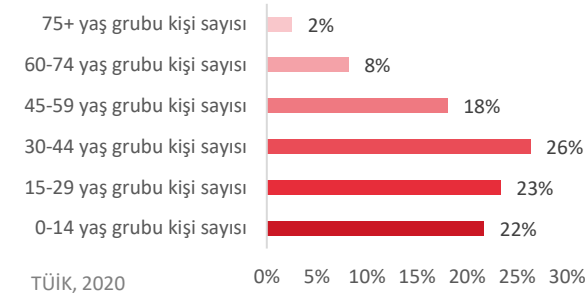
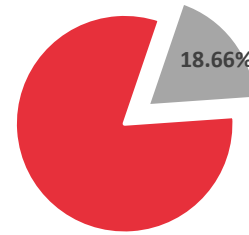
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

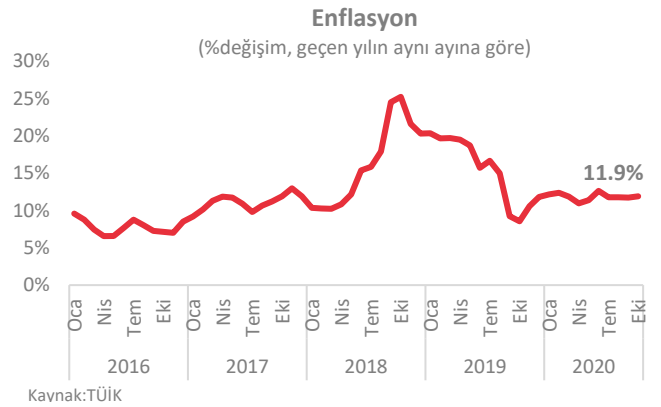
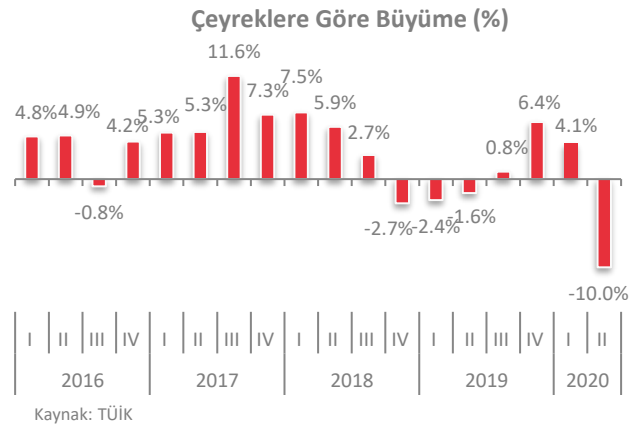
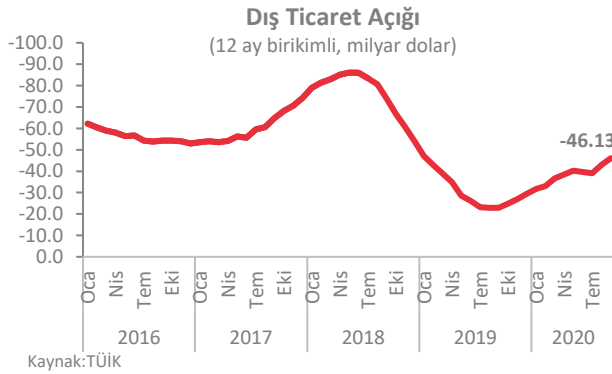
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın son çeyrekte yurtiçi talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.



Eylül ayında ihracat yeniden artışa geçerken, ithalatta artış sürmüştür. Temmuz ve ağustos aylarında daralan ihracat 2020 yılı eylül ayında geçen yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 16,0 milyar dolara çıkarken, ithalat aynı dönemde %23,0 artışla 20,8 milyar dolara yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise eylül ayında ihracat bir önceki aya göre %6,7 artarken, ithalat %0,4 gerilemiştir. Eylül ayı verilerinin detayları likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Tuzla		
Mahallesi	Tepeören		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Bıyıklıkorusu		
Ada No	-		
Parsel No	2032		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Fabrika Binası		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.574,32 m ²		
Bağımsız Bölüm No	1	2	3
Kat No	Bodrum	Zemin	1+Asma
Bağımsız Bölüm Nitelik	Depo	Depo	Asma Katlı İmalathane
Arsa Pay / Payda	20/100	30/100	50/100
Malik / Hisse	BBM Büyük Baskı Merkezi Matbaacılık ve İletişim Pazarlama Sanayi Ticaret A.Ş V / 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 23.11.2020 tarih, saat 17:16 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Bütün bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (02.04.2009 tarih ve 5065 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 26/01/2009 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (05.02.2009 tarih ve 1603 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine 1. dereceden, %26,04 değişken faiz ile 25.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.09.2013 tarih ve 13196 yevmiye no)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine 2. dereceden, %24 faiz ile 15.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (29.12.2016 tarih ve 24199 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Bu Parsel Lehine 2033,2034 Parsellerin Tamı. 843 Parselin 498 m², 846 Parselin 426 m², 847 Parselin 195 m² lik Kısımlarında Bu Parseller Aleyhine Zaruri Geçit Hakkı (Şablon: Geçit Hakkı) (27.01.1998 tarih ve 299 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;



- Kamu Haczi: Tuzla Belediye Başkanlığı'nın 29/06/2020 Tarih E.19704 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç: 65772.38 TL (Alacaklı: Tuzla Belediye Başkanlığı) (30.06.2020 tarih ve 11763 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmaz üzerinde kamu haczi bulunmakta olup ilgili haciz taşınmazın devrine engel teşkil etmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 23-11-2020-17:15		
				
Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU				
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No		
014920408871	20201123-1753-F04464	40887		
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2032	
Taşınmaz Kimlik No:	34358829	AT Yüzölçüm(m2):	8574.32	
il/ilçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevkii:	BIYIKLIKORUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//1	
Cilt/Sayfa No:	14/1298	Arsa Pay/Payda:	20/100	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Tuzla - 02-04-2009 12:26 - 5065	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/01/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tuzla - 05-02-2009 13:37 - 1603	-

İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2033,2034 PARSELLERİN TAMLAŞARI. 843 PARSELİN 498M2, 846 PARSELİN 426M2, 847 PARSELİN 195M2 LİK KISIMLARINDA BU PARSELLER ALEYHİNE ZARURİ GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Tuzla - 27-01-1998 00:00 - 299	-
---------	---	--	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278429126	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-09-2014 13377	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 29/06/2020 tarih E.19704 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 65772.38 TL (Alacaklı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI)	BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tuzla - 30-06-2020 12:52 - 11763	

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	25000000.00 TL	%26,04 Değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196	-

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	15000000.00 TL	%24	2/0	F.B.K.	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1JU5uZlGgtT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-11-2020-17:16



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014920408871	20201123-1753-F04464	40887

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2032
Taşınmaz Kimlik No:	34358830	AT Yüzölçüm(m2):	8574.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BİYİKLİKORUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	14/1299	Arsa Pay/Payda:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Tuzla - 02-04-2009 12:26 - 5065	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/01/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tuzla - 05-02-2009 13:37 - 1603	-

1 / 5

İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2033,2034 PARSELLERİN TAMLAŞARI. 843 PARSELİN 498M2, 846 PARSELİN 426M2, 847 PARSELİN 195M2 LİK KISIMLARINDA BU PARSELLER ALEYHİNE ZARURİ GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Tuzla - 27-01-1998 00:00 - 299	-
---------	---	--	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278429127	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-09-2014 13377	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 29/06/2020 tarih E.19704 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 65772.38 TL (Alacaklı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI)	BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tuzla - 30-06-2020 12:52 - 11763	

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Mühterem Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	25000000.00 TL	%26,04 Değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196	-

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	15000000.00 TL	%24	2/0	F.B.K.	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8E5uyMOCw- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-11-2020-17:16



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014920408871	20201123-1753-F04464	40887

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2032
Taşınmaz Kimlik No:	34358831	AT Yüzölçüm(m2):	8574.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İMALATHANE
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BIYIKLIKORUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1+ASMA//3
Cilt/Sayfa No:	14/1300	Arsa Pay/Payda:	50/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Tuzla - 02-04-2009 12:26 - 5065	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/01/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tuzla - 05-02-2009 13:37 - 1603	-

1 / 5

İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2033,2034 PARSELLERİN TAMLAŞARI. 843 PARSELİN 498M2, 846 PARSELİN 426M2, 847 PARSELİN 195M2 LİK KISIMLARINDA BU PARSELLER ALEYHİNE ZARURİ GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Tuzla - 27-01-1998 00:00 - 299	-
---------	---	--	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278429128	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-09-2014 13377	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 29/06/2020 tarih E.19704 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 65772.38 TL (Alacaklı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI)	BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILI K VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tuzla - 30-06-2020 12:52 - 11763	

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	25000000.00 TL	%26,04 Değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196


İpotenin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196	-

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	15000000.00 TL	%24	2/0	F.B.K.	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 65DGWluCa_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

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

İstanbul ili, Tuzla Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizam, Hmax: 6,50 m ve Emsal=0,80 lejandına sahip sanayi alanları bulunmaktadır.

Tuzla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı"

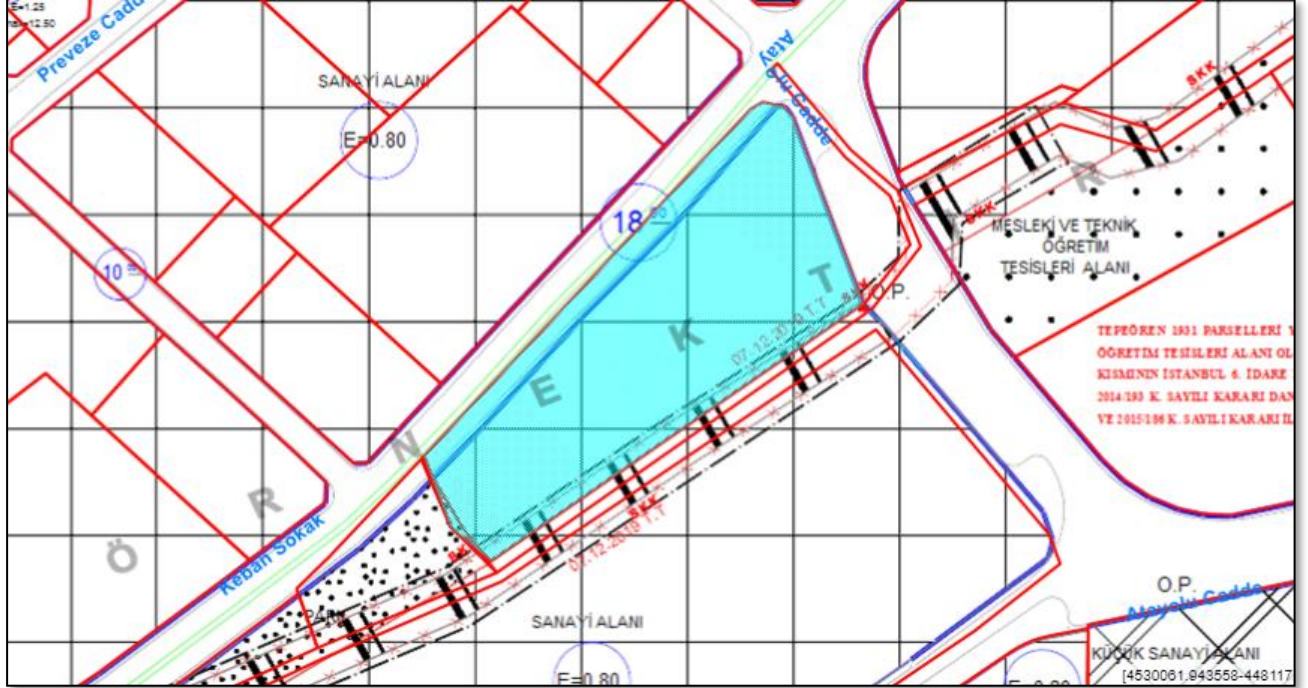
Plan Onay Tarihi: 19.03.2013

Lejandı: Sanayi Alanı*

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,80

- H_{maks}: 6.50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Cephe aldığı yoldan 10 m, yan bahçeden 5 m.



***Edinilen şifahi bilgiye göre taşınmazın park ve yol alanına yaklaşık 1.050 m² terki bulunmaktadır.**

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 taşınmazların konumlu olduğu parsel, 14.03.2011 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi'nde 24.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

2032 parsel / 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	16.05.2007	-	18.278,52	Yeni Yapı	Bodrum kat: 123,86 m ² , Ortak alan: 5854,30 m ² , Zemin kat: 125,37 m ² , Ortak alanı: 5852,79 m ² Normal kat: 5978,16 m ² Ara kat: 290,81 m ² Ortak alan:16,75 m ² Çatı katı: 36,48 m ² için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.06.2007	2007/18	18.278,52	Yeni Yapı	
Yapı Kullanma İzni	26.08.2009	2009/65	18.278,52	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 18.278,52 m ² için verilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Bağdat Cad. 146/3 Küçükyalı/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yeni Yapı Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.05.2007 tarihli "Mimari Proje" ve 26.08.2009 tarih, 2009/65 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Söz konusu değerlendirme çalışması bir proje değerlemesi olmamakta olup mevcut proje, mevcut bina için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Tepeören Mahallesi, Keban Sokak, 2032 no.lu parsel Tuzla/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi'nde konumludur. Taşınmaz, İstanbul'un güneydoğu bölümünde yer alan Tuzla ilçesinde konumludur. Tuzla ilçesinin batısı ve kuzeyinde Pendik, doğusunda Kocaeli il sınırı dahilinde bulunan Çayırova ilçeleri ile güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. İlçe, 13 km sahil şeridinde sahiptir. Tuzla ilçesi nüfusu 2019 yılı ADNKS verilerine göre 267.400 kişidir.

Tuzla ilçesi sanayi kenti olan Kocaeli iline yakınlığının da etkisiyle, İstanbul ile yakın konumda olmak isteyen sanayi çalışanları için yaşam alanı olmuştur. İlçenin Marmara Denizi'ne yakın bölümlerinde konut, tersane ve sanayi alanı, orta bölümlerinde ise yoğunlukla sanayi alanı yerleşimleri bulunmaktadır. İlçe sınırları içinde bulunan sanayi alanlarının bir kısmı organize biçimde şekillenmiş durumda iken bir kısmı ise müstakil durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Tepeören bölgesi'nde yoğun olarak lojistik ve depolama, fabrika faaliyetlerinin olduğu görülmektedir. Bölgede çok sayıda sanayi tesisi ve organize sanayi bölgeleri konumlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi Bölgeleri dışında konumlanmış Karmod, Omsan Lojistik, Mutlu Akü, CBN lojistik gibi depo ve fabrika binaları bulunmaktadır. Taşınmaza yakın ayrıca; Sabancı Üniversitesi, Birlik Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ve Semerkand Kültür merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Taşınmaza özel araç ile ulaşım Anadolu Otoyolu ve Kuzey Çevreyolu üzerinden oldukça kolay iken toplu taşıma ile ulaşım ise güçtür. Taşınmaza erişim Keban Sokak'tan sağlanmakta olup yaklaşık olarak 140 m cephesi bulunmaktadır.





Yer	Mesafe (~)
Sabancı Üniversitesi	1,4 km
TEM Otoyolu Bağlantı Yolu	1,6 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	10 km
Gebze Merkez	14,5 km
Eskihisar Limanı	20 km
Derince Limanı	39 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören Mahallesi'nde konumlu 2032 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümlerdir. Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 8.574,32 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır.

Söz konusu tesis mevcut durumda BBM Baskı Merkezi ve Reis Makina tarafından fabrika ve depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, bodrum kat+zemin kat+normal kat+asma kattan oluşmakta olup komple bina olarak kullanıldığı görülmüştür. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın bodrum katında otopark alanı, sığınak, jeneratör odası, kazan dairesi, idari bölüm gibi hacimler bulunmakta iken mevcut durumda alanını tamamının baskı merkezi için kullanılan fabrika olarak değerlendirildiği ve asma katlı 2 kattan oluşan idari bölüm oluşturulduğu görülmüştür. Sığınak ve otopark alanının mimari projesine uygun kullanılmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın zemin katında onaylı mimari projesine göre idare ve otopark olarak ayrılmış olup mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın normal katı onaylı projesine göre imalathane alanı olarak projelendirilmiş olup mevcut durumda depo olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 1 no.lu bağımsız bölümün yüksekliği 7 m, 2 no.lu bağımsız bölümün yüksekliği 7 m, 3 no.lu bağımsız bölümün yüksekliği 7.5 m olarak tespit edilmiştir.

Tesisin çevresi duvar örgü ile çevrili olup tesise giriş Keban Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu taşınmazlar eğimli bir arazide konumlu olup kot farkı bulunmaktadır. Bütün bağımsız bölümlerin girişleri ayrı olmakta olup her depoya girişi sağlayan otomatik yanaşma kapısı bulunmaktadır.

Tesis girişinde yaklaşık 1 m² alanlı güvenlik kulübesi bulunmakta olup bu yapı, açık alandaki beton zemin ile tesisi çevreleyen duvar gibi elemanlar ile birlikte harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Taşınmazların kat bazında alan ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların mevcut durumda onaylı mimari projesine aykırı olarak bodrum katında jeneratör ve trafo binası (284 m²) ve asma katlı idari bölüm (yaklaşık olarak 298 m²) inşaa edilmiştir.

Kat No	Yasal Fonksiyonu	Alan (m ²)	Mevcut Fonksiyonu	Alan (m ²)
Bodrum Kat	Otopark, Sığınak, idare bölümü	5.978,16	Fabrika, idari bölümler	6.560,16
Zemin Kat	Dükkan, Otopark	5978,16	Depo	5978,16
Normal Kat	Büro, Otopark	5978,16	Depo	5978,16
Asma Kat	İdare	307,56	Yönetim Binası, Yemekhane	307,56
Makine Dairesi	Makine Dairesi	36,48	Makine Dairesi	36,48
TOPLAM		18.278,52		18.860,52

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + normal kat+asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	18.860,52 m ² (Mevcut durum) 18.278,52 m ² (Yasal durum)
Yaşı	11
Dış Cephe	Sandvic Panel Kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Yangın Spring Sistemi, Kartlı Geçiş, Güvenlik Kamerası Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	İdare, Otopark (Yasal duruma göre) Depo, Fabrika (Mevcut duruma göre)
Alanı	18.860,52 m ² (Mevcut duruma göre toplam kat brütü) 18.278,52 m ² (Yasal duruma göre toplam kat brütü)
Zemin	Epoksi beton zemin (Depo ve Fabrika hacimlerinde) Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (Ofis hacimlerinde)
Duvar	Kismen beton ve kısmen panel kaplama
Tavan	Betonarme tavan, (1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler) Çelik kontrüksiyon (3 no.lu bağımsız bölüm)
Aydınlatma	Floresan aydınlatma (Depo ve fabrika hacimlerinde) Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma (Ofis hacimlerinde)

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmazların arşiv dosyasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış 2008 yılındaki rapora göre; İstanbul İmar Yönetmeliği 02.04.5 maddesine göre imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde ayrık nizam tabi arsalarda binaların taban alanı, iç bahçe alanı dahil, %40'ı geçemeyeceği ifade edilmesine rağmen bahse konu yerde taban alan kat satışı oranı yönetmelikte ifade edildiği alanı aştığı ve sığınak hesabının İstanbul İmar Yönetmeliğine göre katlar bazında yapılması gerekirken toplam inşaat alanı üzerinden inşaat yapıldığı zemin katta gösterilen kapalı otoparkın emsale dahil edilmediği, otopark yükseklik sınırlarına uyulmadığı, bodrum katın tamamen açığa çıkarıldığı tespit edilmiştir gibi ifadeler yer almaktadır. Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi tarihinin 26.08.2009 tarihi olması ve söz konusu rapordan sonra alınmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır. Buna göre taşınmazların yer aldığı yapı mevcut durumda 18.860,52 m² kat alanına sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlar yasal durumda toplam 18.278,52 m² alana

sahiptir. Taşınmazların üzerinde yapılan değişikliklerin basit değişiklikler olup basit tadilatlar ile yapı ruhsatı ve onaylı mimari projeye uyumlu hale dönüştürülebileceği düşünülmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Proje parseli konumu itibari ile TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu arasında yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı tesis bakımlı durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, sahip olduğu ulaşım imkanlarına ve tedarik zincirine yakınlığı sayesinde sanayi sektörü için tercih edilir bir konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların mimari projesiyle uyumsuzdur.
- Taşınmazların açık alan kullanımı oldukça kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Bölgenin büyük çoğunluğu, konu taşınmazın niteliğine benzer şekilde lojistik ve depolama fonksiyonu ile gelişmiştir.

✘ TEHDİTLER

- Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.
- Taşınmazın hitap ettiği sanayi sektörünün genel ekonomik göstergelerden hızlı şekilde etkilenme riski bulunmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.

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

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 yansıtması 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

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip 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 “Depo ve 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.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	7tepe Gayrimenkul 0 (535) 328 71 03	Taşınmaza yakın konumlu	Sanayi	E:0,80 Hmax:6,50 Lejant: Sanayi	Satılık	31.673	95.000.000	2.999	*Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlanmıştır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre oldukça büyüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. *Topografya olarak eğimsiz bir yapıda olup taşınmaza göre avantajlıdır. *Uzun süredir satış beklediği öğrenilmiştir. *Pazarlık payı vardır.
2	Doğan Biçer Emlak 0 (532) 547 37 70	Taşınmaza yakın konumlu	Sanayi	E:0,80 Hmax:6,50 Lejant: Sanayi	Satılık	2.650	8.500.000	3.208	*Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlanmıştır. *Konum olarak taşınmaza oldukça avantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı vardır.
3	7tepe Gayrimenkul 0 (535) 328 71 06	Taşınmaza yakın konumlu	Sanayi	E:0,80 Hmax:6,50 Lejant: Sanayi	Satılık	6.000	20.000.000	3.333	*Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlanmıştır. *Konum olarak taşınmaza göre avantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı vardır.
4	Erkut Yeter 0 (532) 653 86 32	Taşınmaza yakın konumlu	Sanayi	E:0,80 Hmax:6,50 Lejant: Sanayi	Satılık	5.022	14.517.000	2.891	*Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlanmıştır. *Konum olarak taşınmazla benzerdir. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. *Uzun süredir satış beklediği öğrenilmiştir. *Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Erkut Yeter 0 (532) 653 86 33	Taşınmaza yakın konumlu	Sanayi	E:0,80 Hmax:6,50 Lejant: Sanayi	Satılmış/9- 10 ay önce	5.400	13.000.000	2.407	*Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlanmıştır. *Konum olarak taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. *Birim m ² fiyatı 400 \$ dan satılmış olup dönem kuru 6,02 kabul edilmiştir.
6	7tepe Gayrimenkul 0 (535) 328 71 06	Taşınmaza yakın konumlu	Sanayi	E:0,80 Hmax:6,50 Lejant: Sanayi	Satılmış/6-7 ay önce	5.000	12.500.000	2.500	*Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlanmıştır. *Konum olarak taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emsal araştırmaları sonucu, E=0,80 yapılaşma hakkına ve "Sanayi Alanı" lejandına sahip arsalar ile benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların birim satış değerinin, imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri gibi durumları dikkate alınarak 2.400-2.700.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın çevrede yapılan araştırmalar sonunda uzun zamandır arsa satışının gerçekleşmediği, satış fiyatlarının bu sebeple oldukça yüksek olduğu ve pazarlık paylarının da oldukça yüksek olduğu bilgileri edinilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme*
1	Engin Gönder 0 (533) 922 03 09	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Depo	Kiralık	1.600	30.000	18,8	*Taşınmazlara yakın konumludur. *Yaklaşık 50 m ² açık alana sahiptir *10 yıllık binadır. *Yüksekliği 10 m'dir. *İnşai kalitesi taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı vardır.
2	Ulvi Kocailik 0 (533) 413 61 90	Tuzla İAYOSB'de konumlu	Depo	Kiralık	20.000	345.000	17,3	* Taşınmazlara yakın konumludur. *Konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *Yaklaşık 6.000 m ² açık alana sahiptir. * Sıfır binadır. *Yüksekliği ortalama 11.5 m'dir. *Pazarlık payı vardır.
3	Serdar Tuncer 0(542) 429 74 66	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Depo	Kiralık	1.500	35.000	23,33	*Taşınmaza yakın konumludur. * Yaklaşık 500 m ² açık alana sahiptir. *10 yıllık binadır. *Yüksekliği 6 m'dir. *Taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. *İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir.
4	Yalçın Laleci 0 (532) 711 11 67	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Depo	Kiralık	21.000	450.000	21,43	*Taşınmaza yakın konumludur. * Yaklaşık 7.500 m ² açık alana sahiptir. *18 yıllık binadır. *Yüksekliği ortalama 5 m 'dir. *İnşai kalitesi taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı vardır.
5	Serdar Tuncer 0(542) 429 74 66	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Depo	Kiralanmış/yakın zaman önce	10.000	170.000	17,00	*Taşınmaza yakın konumludur. * Yaklaşık 1000 m ² açık alana sahiptir. *12 yıllık binadır. *Yüksekliği 6 m 'dir. *Taşınmazla benzer konumdadır. *İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır.

*3 no.lu bağımsız bölüme göre değerlendirme yapılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Tepeören Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlara benzer nitelikteki depolama tesislerinin, konumu, yola cephe, reklam kabiliyeti, kapalı alan kullanımı ve kat bazında alansal dağılımı, tavan yükseklikleri, bina cephe malzemeleri, açık alan büyüklükleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu deponun birim paçal kira değerinin 15-20 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



Depo ve Fabrika Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (FABRİKA)						
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18,75	17,25	23,33	21,43	17,00
	Pazarlık Payı	-5%	-2%	-10%	-25%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	18%	-3%	0%	7%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	-5%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	5%	-21%	7%	-10%
	Konfor Koşulları	-3%	-4%	2%	3%	2%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		16,92	16,57	17,01	18,00	16,83

*Karşılaştırma tablosu 3 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA							
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.999	3.208	3.333	2.891	2.407	2.500
	Pazarlık Payı	-20%	-10%	-15%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%	6%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	-5%	0%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	14%	-8%	-4%	-5%	-5%	-6%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	2%	2%	2%	2%	2%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.615	2.569	2.635	2.664	2.701	2.677

✓ 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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2032 no.lu parsel	8.574,32	2.650	22.721.948
TOPLAM DEĞERİ			22.721.948
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			22.720.000

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.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Deri OSB	Fabrika Binası	2019	25.000 m ²	1.500 TL/m ²	1.765 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Dilovası	Kazan Binası	2016	1.397 m ²	1.217 TL/m ²	2.231 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Dilovası	Fabrika Binası	2017	15.000 m ²	1.367 TL/m ²	2.277 TL/m ²

*İlgili maliyetler, 10.03.2020 tarihinde, resmi gazetede yayımlanan YAPI, TESİS VE ONARIM İŞLERİ İHALELERİNDE KULLANILAN MÜTEAHHİTLİK KARNELERİ VE İŞ BİTİRME BELGELERİNİN 2020 YILINA AİT DEĞERLENDİRME KATSAYILARI HAKKINDA TEBLİĞ kapsamında belirtilen katsayılar ile güncellenmiştir.

Yapılan incelemelerde, konu taşınmazın nitelikleri de dikkate alınarak, 1.900-2.000 TL/m² aralığında İnşaat maliyetine ulaşabileceği sonucuna varılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2032 no.lu parsel	8.574,32	2.650	22.721.948
TOPLAM DEĞERİ			22.721.948
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			22.720.000

BİNA YASAL DURUM DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	18.278,52	1.950,00	10%	32.078.803
TOPLAM DEĞERİ				32.078.803
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				32.080.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Duvar	700	110	77.000
Saha Betonlu	1.400	55	77.000
Aydınlatma -Saha Elektrik İşleri			35.000
Arazi Düzeltmesi ve Altyapı İşleri			75.000
TOPLAM DEĞERİ			264.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			264.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	22.721.948 TL
Bina Değeri	32.078.803 TL
Harici Müteferrik İşler	264.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	55.065.000 TL

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA MALİYET DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Bağımsız Bölüm Brütü (m ²)	Bağımsız Bölüm Birim Değeri (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
1.no.lu Bağımsız Bölüm	347,33	1.950	10%	609.567,13
2.no.lu Bağımsız Bölüm	351,57	1.950	10%	616.998,48
3.no.lu Bağımsız Bölüm	17.579,62	1.950	10%	30.852.236,99
TOPLAM DEĞERİ				32.078.803
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				32.080.000

Bağımsız bölümlerin brüt alanları, ortak alanların büyüklüklerinin bağımsız bölümlerin alan büyüklükleri oranında dağıtılmasıyla elde edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER

Bağımsız Bölüm	Bina Değeri	Arsa Payı Değeri	Harici Müteferrik Payı Değeri	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
1.no.lu Bağımsız Bölüm	609.567	4.544.390	52.800	5.206.756,73
2.no.lu Bağımsız Bölüm	616.998	6.816.584	79.200	7.512.782,88
3.no.lu Bağımsız Bölüm	30.852.236,99	11.360.974	132.000	42.345.210,99
TOPLAM DEĞERİ				55.064.751
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				55.065.000

Taşınmazların birlikte kullanımı durumunda maksimum faydaya ulaştığı kanaatine varılmış olup konu taşınmazlara değer takdir edilirken birlikte kullanılmaları durumundaki sinerji dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazların, birlikte tasarruf altına alınması gerektiği düşünülmektedir.

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

- Deri OSB’de 10.500 m² alanlı depo, 16.000.000 TL fiyat ile satılmış ve aylık 95.000 TL’ den kiralanabileceği bilgisi enilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 95.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.000.000 \text{ TL} = 0,071$$

- Orhanlı Bölgesinde yer alan 6.000 m² kapalı alanlı depo, 16.500.000 TL fiyat ile satılık ve sahibi tarafından aylık 100.000 TL’ den kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.500.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre paçal kira değerlerinin; 15-20 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1.no.lu Bağımsız Bölüm	347,33	23	7.988,63	7,00%	1.369.479*
2.no.lu Bağımsız Bölüm	351,57	23	8.086,02	7,00%	1.386.175*
3.no.lu Bağımsız Bölüm	17.579,62	17	298.853,58	7,00%	51.232.042*
TOPLAM DEĞERİ					53.987.696

Taşınmazların birlikte kullanımı durumunda maksimum faydaya ulaştığı kanaatine varılmış olup konu taşınmazlara değer takdir edilirken birlikte kullanılmaları durumundaki sinerji dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazların, birlikte tasarruf altına alınması gerektiği düşünülmektedir.

Bağımsız bölümlerin brüt alanları, ortak alanların büyüklüklerinin bağımsız bölümlerin alan büyüklükleri oranında dağıtılmasıyla elde edilmiştir.

**Maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile ulaşılan bağımsız bölüm değerleri oldukça farklı iken toplam değer oldukça yakındır. Konu taşınmazların, kat mülkiyetli yapılar olması ve arsa payının pazar değerini dikkate alarak dağıtılmamış olması, bu durumun nedenleri olarak değerlendirilmiş olup taşınmazların bütün olarak tasarruf edilmesi önerilmektedir. Çalışma kapsamında, bağımsız bölümlerin birlikte kullanımlarından kaynaklanan sinerji dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.*

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

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 kullanımudur.

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

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 Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde kamu haczi bulunmakta olup ilgili haciz taşınmazın devrine engel teşkil etmektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde kamu haczi bulunmakta olup ilgili haciz taşınmazın devrine engel teşkil etmektedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Fabrika Binası" initeliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların 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	55.065.000
Gelir Yaklaşımı	53.987.696

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, 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.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, daha somut verilere dayanmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.11.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	55.065.000 TL	Ellibeşmilyonaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	64.976.700 TL	Altmışdörtmilyondokuzyüzyetmişaltıbinedyüz-TL

Değerlemeye yardım eden;
Sertan SAĞALTICI

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9


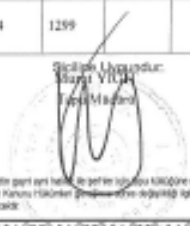
EKLER


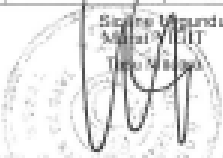
Bölüm 9

Ekler

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



Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi		İSTANBUL											
Mahallesi		TUZLA											
Köyü		TEPEÖREN											
Sokağı													
Mevkii		BEYİKLİKORUSU											
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği		Yüzölçümü					
5				2032		FABRİKA BİNASI		ha m ² dm ²					
Sınır		Parselinde						Zemin Skala No : 34358839					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağmaz Bm. No.			
3.020.000,00		DEPO		30/100		-		ZEMİN		2			
Edinme Sebebi		TANIRI FOKUS İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON BİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YON PLANI :Yerleşim Planı : 20/01/2009											
Sahibi		BİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yatırıya No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		13377		14		1299		1109/2014				Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
NOT : * Müşteri parti ayrı hakları ve diğer işlemleri hakkında müvekkil edilmektedir. ** Tapu Kanunu hükümleri çerçevesinde değerlendirilmiştir. Tapu Sicil Kurumuna başvurulmalıdır.													
DİM O Basım İp. No. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199													

ANA GAYRİMENKULÜN		İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf							
İlçe		İSTANBUL				Fotograf							
Mahallesi		TUZLA											
Köyü		TEPEÖREN											
Sokağı													
Mevkii		BIYIKLIKORUSU											
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi		Yüzölçümü					
				2432		FABRİKA BİNASI		ha m ² dm ²					
Sınırı		Planıdır						Zemin Sıra No : 34338829					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bina No.			
2.755.000,00		DEPO		20/100		-		BODRUM		1			
Edinme Sebebi		Tanımlı FOKUS İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İlim BİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YON PLANI - Yönetim Planı : 16/01/2009											
Sahibi		BİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yayımlı No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		0317		14		1298				11/09/2014		Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
NOT: * Mülkiyet hakkı için belge ile ilgili (3) adet kopyası mülkiyet sahibine. ** Elektronik Kanuna (5070) göre belgeyi e-İmza ile onayladığınız için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirecektir.													

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 23-11-2020-17:15		
				
Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU				
Makbuz No		Dekont No		Başvuru No
014920408871		20201123-1753-F04464		40887
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2032	
Taşınmaz Kimlik No:	34358829	AT Yüzölçüm(m2):	8574.32	
İl/ilçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevkii:	BIYIKLIKORUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//1	
Cilt/Sayfa No:	14/1298	Arsa Pay/Payda:	20/100	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Tuzla - 02-04-2009 12:26 - 5065	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/01/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tuzla - 05-02-2009 13:37 - 1603	-
1 / 5				

İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2033,2034 PARSELLERİN TAMLAŞARI. 843 PARSELİN 498M2, 846 PARSELİN 426M2, 847 PARSELİN 195M2 LİK KISIMLARINDA BU PARSELLER ALEYHİNE ZARURİ GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	Tuzla - 27-01-1998 00:00 - 299	-
---------	---	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278429126	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-09-2014 13377	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 29/06/2020 tarih E.19704 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 65772.38 TL (Alacaklı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI)	BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tuzla - 30-06-2020 12:52 - 11763	

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	25000000.00 TL	%26,04 Değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196	-	

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	15000000.00 TL	%24	2/0	F.B.K.	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1JU5uZlgtT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-11-2020-17:16



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014920408871	20201123-1753-F04464	40887

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2032
Taşınmaz Kimlik No:	34358830	AT Yüzölçüm(m2):	8574.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BIYIKLIKORUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	14/1299	Arsa Pay/Payda:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Tuzla - 02-04-2009 12:26 - 5065	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/01/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tuzla - 05-02-2009 13:37 - 1603	-

1 / 5

İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2033,2034 PARSELLERİN TAMLAŞARI. 843 PARSELİN 498M2, 846 PARSELİN 426M2, 847 PARSELİN 195M2 LİK KISIMLARINDA BU PARSELLER ALEYHİNE ZARURİ GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	Tuzla - 27-01-1998 00:00 - 299	-
---------	---	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278429127	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-09-2014 13377	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 29/06/2020 tarih E.19704 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 65772.38 TL (Alacaklı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI)	BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tuzla - 30-06-2020 12:52 - 11763	

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	25000000.00 TL	%26,04 Değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196	-	

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	15000000.00 TL	%24	2/0	F.B.K.	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8E5uyMOCw- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-11-2020-17:16



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014920408871	20201123-1753-F04464	40887

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/2032
Taşınmaz Kimlik No:	34358831	AT Yüzölçüm(m2):	8574.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İMALATHANE
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BIYIKLIKORUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1+ASMA//3
Cilt/Sayfa No:	14/1300	Arsa Pay/Payda:	50/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Tuzla - 02-04-2009 12:26 - 5065	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/01/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tuzla - 05-02-2009 13:37 - 1603	-

1 / 5

İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2033,2034 PARSELLERİN TAMLAŞARI. 843 PARSELİN 498M2, 846 PARSELİN 426M2, 847 PARSELİN 195M2 LİK KISIMLARINDA BU PARSELLER ALEYHİNE ZARURİ GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	Tuzla - 27-01-1998 00:00 - 299	-
---------	---	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278429128	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-09-2014 13377	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 29/06/2020 tarih E.19704 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 65772.38 TL (Alacaklı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI)	BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tuzla - 30-06-2020 12:52 - 11763	

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	25000000.00 TL	%26,04 Değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 09-09-2013 09:30 - 13196	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	15000000.00 TL	%24	2/0	F.B.K.	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN - (Aktif) - 2032 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6401544) BBM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Tuzla - 29-12-2016 16:18 - 24199	-	

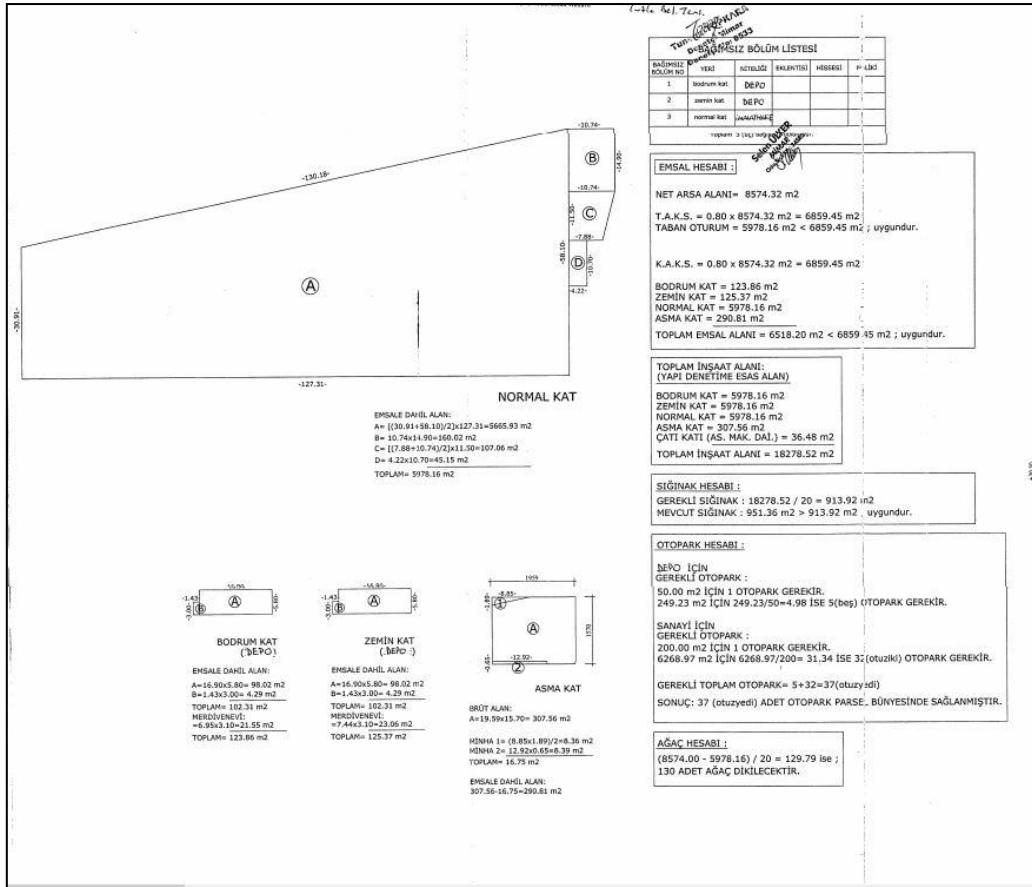
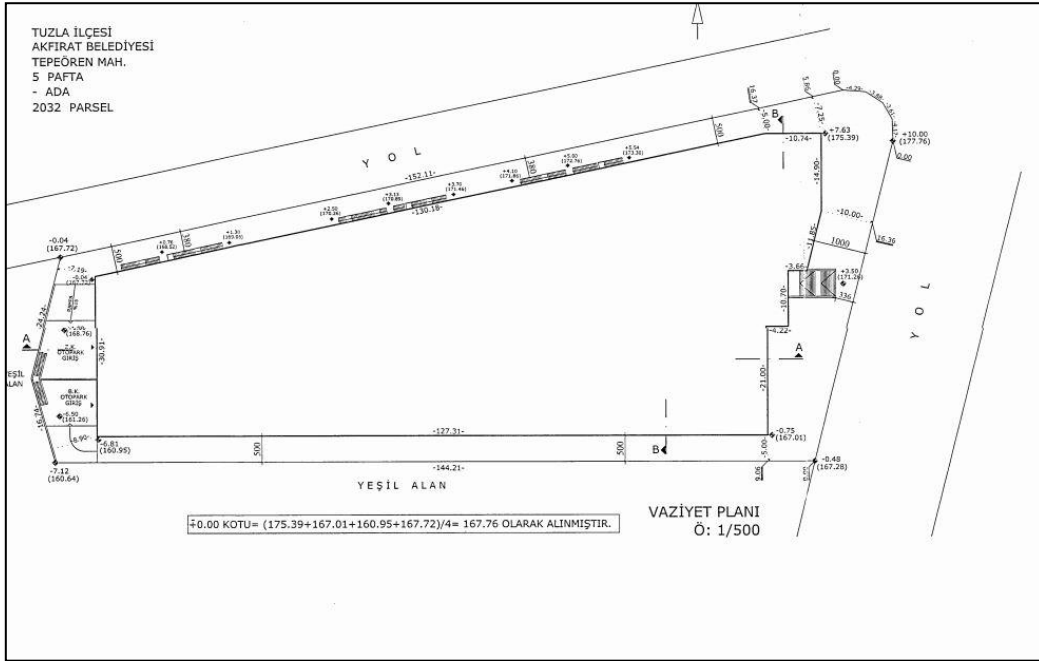
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 65DGWluCa_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durum



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

EK 3

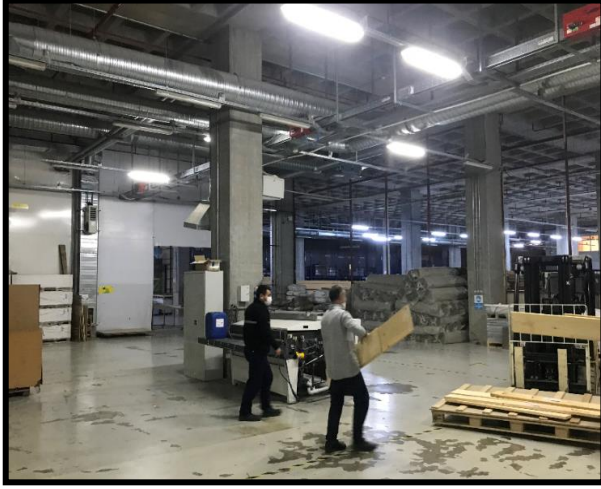
YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum AKFİRAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI				9. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı				9. Ruhsatın onay tarihi 20.07.2007		10. Ruhsat no 2007/18		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL Büyük : AKFİRAT BELEDİYESİ Mahalle : TEPE ÖREN Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı : Caddesi/Sokağı tanımlama kodu : Site adı : 3. Parça no : 5 4. Ada no : 5. Parsel no : 2032 6. Blok no : 7. Bağlımsız bölüm no :				10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosseptik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisat 16. İsim değişikliği 17. İstisna duvarı 18. Bahçe duvarı 19. :				13. Parselasyon planı onay tarihi 15.06.2004		14. İmar durumu tarihi 04.04.2006		15. İmar durumu no. 492-374		16. Zemin etüdü onay tarihi 08.03.2006	
8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 8. Teditat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstisna duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. :				17. Parselasyon planı onay tarihi 18. Parselin kullanma amacı SANAYİ				19. Parselin alanı (m ²) 8574.32		20. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MD.		21. Tapu tescil belgesi tarihi 23.05.2007		22. Tapu tescil belgesi no. 4158	
23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
Yapı Mütahhidi															
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no FOKUS MEDYA ve TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no FOKUS MEDYA ve TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.				43. Adı soyadı, unvanı							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BEŞİKTAŞ				33. Oda sicil no 434388				34. Oda sicil durum belge no 23509146540				44. TC kimlik no			
29. Vergi kimlik no 1 4 3 0 1 9 2 2 6 4				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BEŞİKTAŞ				36. Vergi kimlik no 1 4 3 0 1 9 2 2 6 4				45. Oda sicil durum belge no			
30. Adres LEVENT MAH. YEŞİL ÇİMEN SOK. NO:7 BEŞİKTAŞ İSTANBUL				31. İmza				37. Sigorta sicil no				38. Sözleşme tarihi			
41. Sicile esas adres LEVENT MAH. YEŞİL ÇİMEN SOK. NO:7 BEŞİKTAŞ İSTANBUL				42. İmza				46. Sigorta sicil no				47. Sözleşme tarihi			
48. Sözleşme no				49. Adres				50. İmza				51. Sözleşme no			
Yapının Teknik Özellikleri															
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanlar				52. Bağimsız bölüm sayısı				53. Yüzölçümü (m ²)				54. Benzer yapı sayısı			
SANAYİ TESİSİ				1				123,86				1			
Bodrum Kat				123,86				5854,30				1			
Ortak Alan				125,37				5852,78				1			
Zemin Kat				5978,16				240,81				1			
Ortak Alan				16,75				36,48				1			
Çatı Katı (Ae. Mak. Dal.)				18278,52				4				A			
Toplam				1				482				8810247			
55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı				56. Yapıda konut birimi (daire) alanı (m ²)				57. Yapının taban alanı (m ²)				58. Yapı inşaat alanı (m ²)			
1				5978,16				5978,16				18278,52			
59. Toplam yapı sayısı				60. Toplam bağimsız bölüm sayısı				61. Toplam konut birimi (daire) sayısı				62. Toplam taban alanı (m ²)			
1				1				1				5978,16			
63. Yapının yel kotu alt kat sayısı				64. Yapının yel kotu üstü kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İlave kat sayısı			
1				2				3				0			
67. Yapının yel kotu alt kat yüksekliği (m)				68. Yapının yel kotu üstü kat yüksekliği (m)				69. Yapının toplam yüksekliği (m)				70. İlave kat yüksekliği (m)			
6,5				16				22,5				0			
71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu				73. 1 m ² malîyet (YTL)				74. Yapının malîyeti (YTL)			
4				A				482				8810247			
İstisna Sistemi															
79. İstisna Sistemi				85. Tesisatlar				86. Ortak Kullanılan Alanlar				87. Yapının Tıjırcısı Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 2. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 3. Klima <input type="checkbox"/> 4. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 5. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 6. Soba				<input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Buz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input checked="" type="checkbox"/> 6. Pissu <input checked="" type="checkbox"/> 7. Termiz su <input checked="" type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> 10. Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. :				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> 8. Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> 9. Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. :				<input checked="" type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Aşşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama			
80. Isıtma-Anaısı Kullanılan Yakıt Cinsi				81. Sıcak Su Temin Şekli				82. Sıcak Su Yakıt Cinsi				88. Döşeme			
<input type="checkbox"/> 1. Kab yakıt <input type="checkbox"/> 2. Güneş <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. :				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input checked="" type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müglerlek <input type="checkbox"/> 6. :				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. FUEL-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kab Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. :				<input type="checkbox"/> 1. Biriket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Aşşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. :			
83. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 3. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 6. Fosseptik				84. Atık su				89. Döşeme				90. Döşeme			
89. Döşeme				90. Döşeme				91. Döşeme				92. Döşeme			
Proje Mütellifinin															
90. Onay tarihi				91. Adı soyadı				92. TC kimlik no				93. Ode sicil durum belge no			
Mimar				SELEN ÖLKER				1 7 1 5 3 2 6 4 8 5 2				34.KRT.M.2006.2654.P			
Statik				İRFAN BALIÖĞLU				3 3 3 8 2 4 2 5 6 8				34. BAKIRKÖY/01300			
Elektrik				SALİM ÇOŞAR				3 0 3 3 2 0- 3 4 0 0 8				1032			
Mekanik tesisat				OKTAY KAMİL BİLDİK				6 7 2 8 8 2 7 6 2 2 0				KT-0989			
Zemin Etüt				CAN KIZILAY				1 0 9 0 4 8 1 7 8 6 4				335			
94. Adresi				95. İmza				96. Adresi				97. İmza			
BAĞDAT CAD. MERT APT. 140-B3 KUÇUKYALI MALTEPE İST.				[İmza]				1.LEVEND MAH. EBULULA MARDİN CAD. NO:7 BEŞİKTAŞ İST.				[İmza]			
								CAMI MAH. TUZLA CAD. NO:25 DARICA KOCAELİ				[İmza]			
								HACI HALİ MAH. 1218 SOK. NALBUR İŞHANI KAT:3 NO: GEBZE KOCAELİ				[İmza]			
								BAĞDAT CAD. MUTLUGİL İŞ MERKEZİ NO:1368 MALTEPE İST.				[İmza]			

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgesi

10-16298

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru bilgileri		2. Başvuru tarihi ve adresi	
1.1 Başvuru tarihi: 2003/03/15		2.1 Başvuru tarihi: 2003/03/15	
1.2 Başvuru adresi: ...		2.2 Başvuru adresi: ...	
3. Başvuru bilgileri		4. Başvuru bilgileri	
3.1 Başvuru türü: ...		4.1 Başvuru türü: ...	
3.2 Başvuru alanı: ...		4.2 Başvuru alanı: ...	
3.3 Başvuru alanı: ...		4.3 Başvuru alanı: ...	
3.4 Başvuru alanı: ...		4.4 Başvuru alanı: ...	
3.5 Başvuru alanı: ...		4.5 Başvuru alanı: ...	
3.6 Başvuru alanı: ...		4.6 Başvuru alanı: ...	
3.7 Başvuru alanı: ...		4.7 Başvuru alanı: ...	
3.8 Başvuru alanı: ...		4.8 Başvuru alanı: ...	
3.9 Başvuru alanı: ...		4.9 Başvuru alanı: ...	
3.10 Başvuru alanı: ...		4.10 Başvuru alanı: ...	
3.11 Başvuru alanı: ...		4.11 Başvuru alanı: ...	
3.12 Başvuru alanı: ...		4.12 Başvuru alanı: ...	
3.13 Başvuru alanı: ...		4.13 Başvuru alanı: ...	
3.14 Başvuru alanı: ...		4.14 Başvuru alanı: ...	
3.15 Başvuru alanı: ...		4.15 Başvuru alanı: ...	
3.16 Başvuru alanı: ...		4.16 Başvuru alanı: ...	
3.17 Başvuru alanı: ...		4.17 Başvuru alanı: ...	
3.18 Başvuru alanı: ...		4.18 Başvuru alanı: ...	
3.19 Başvuru alanı: ...		4.19 Başvuru alanı: ...	
3.20 Başvuru alanı: ...		4.20 Başvuru alanı: ...	
3.21 Başvuru alanı: ...		4.21 Başvuru alanı: ...	
3.22 Başvuru alanı: ...		4.22 Başvuru alanı: ...	
3.23 Başvuru alanı: ...		4.23 Başvuru alanı: ...	
3.24 Başvuru alanı: ...		4.24 Başvuru alanı: ...	
3.25 Başvuru alanı: ...		4.25 Başvuru alanı: ...	
3.26 Başvuru alanı: ...		4.26 Başvuru alanı: ...	
3.27 Başvuru alanı: ...		4.27 Başvuru alanı: ...	
3.28 Başvuru alanı: ...		4.28 Başvuru alanı: ...	
3.29 Başvuru alanı: ...		4.29 Başvuru alanı: ...	
3.30 Başvuru alanı: ...		4.30 Başvuru alanı: ...	
3.31 Başvuru alanı: ...		4.31 Başvuru alanı: ...	
3.32 Başvuru alanı: ...		4.32 Başvuru alanı: ...	
3.33 Başvuru alanı: ...		4.33 Başvuru alanı: ...	
3.34 Başvuru alanı: ...		4.34 Başvuru alanı: ...	
3.35 Başvuru alanı: ...		4.35 Başvuru alanı: ...	
3.36 Başvuru alanı: ...		4.36 Başvuru alanı: ...	
3.37 Başvuru alanı: ...		4.37 Başvuru alanı: ...	
3.38 Başvuru alanı: ...		4.38 Başvuru alanı: ...	
3.39 Başvuru alanı: ...		4.39 Başvuru alanı: ...	
3.40 Başvuru alanı: ...		4.40 Başvuru alanı: ...	
3.41 Başvuru alanı: ...		4.41 Başvuru alanı: ...	
3.42 Başvuru alanı: ...		4.42 Başvuru alanı: ...	
3.43 Başvuru alanı: ...		4.43 Başvuru alanı: ...	
3.44 Başvuru alanı: ...		4.44 Başvuru alanı: ...	
3.45 Başvuru alanı: ...		4.45 Başvuru alanı: ...	
3.46 Başvuru alanı: ...		4.46 Başvuru alanı: ...	
3.47 Başvuru alanı: ...		4.47 Başvuru alanı: ...	
3.48 Başvuru alanı: ...		4.48 Başvuru alanı: ...	
3.49 Başvuru alanı: ...		4.49 Başvuru alanı: ...	
3.50 Başvuru alanı: ...		4.50 Başvuru alanı: ...	
3.51 Başvuru alanı: ...		4.51 Başvuru alanı: ...	
3.52 Başvuru alanı: ...		4.52 Başvuru alanı: ...	
3.53 Başvuru alanı: ...		4.53 Başvuru alanı: ...	
3.54 Başvuru alanı: ...		4.54 Başvuru alanı: ...	
3.55 Başvuru alanı: ...		4.55 Başvuru alanı: ...	
3.56 Başvuru alanı: ...		4.56 Başvuru alanı: ...	
3.57 Başvuru alanı: ...		4.57 Başvuru alanı: ...	
3.58 Başvuru alanı: ...		4.58 Başvuru alanı: ...	
3.59 Başvuru alanı: ...		4.59 Başvuru alanı: ...	
3.60 Başvuru alanı: ...		4.60 Başvuru alanı: ...	
3.61 Başvuru alanı: ...		4.61 Başvuru alanı: ...	
3.62 Başvuru alanı: ...		4.62 Başvuru alanı: ...	
3.63 Başvuru alanı: ...		4.63 Başvuru alanı: ...	
3.64 Başvuru alanı: ...		4.64 Başvuru alanı: ...	
3.65 Başvuru alanı: ...		4.65 Başvuru alanı: ...	
3.66 Başvuru alanı: ...		4.66 Başvuru alanı: ...	
3.67 Başvuru alanı: ...		4.67 Başvuru alanı: ...	
3.68 Başvuru alanı: ...		4.68 Başvuru alanı: ...	
3.69 Başvuru alanı: ...		4.69 Başvuru alanı: ...	
3.70 Başvuru alanı: ...		4.70 Başvuru alanı: ...	
3.71 Başvuru alanı: ...		4.71 Başvuru alanı: ...	
3.72 Başvuru alanı: ...		4.72 Başvuru alanı: ...	
3.73 Başvuru alanı: ...		4.73 Başvuru alanı: ...	
3.74 Başvuru alanı: ...		4.74 Başvuru alanı: ...	
3.75 Başvuru alanı: ...		4.75 Başvuru alanı: ...	
3.76 Başvuru alanı: ...		4.76 Başvuru alanı: ...	
3.77 Başvuru alanı: ...		4.77 Başvuru alanı: ...	
3.78 Başvuru alanı: ...		4.78 Başvuru alanı: ...	
3.79 Başvuru alanı: ...		4.79 Başvuru alanı: ...	
3.80 Başvuru alanı: ...		4.80 Başvuru alanı: ...	
3.81 Başvuru alanı: ...		4.81 Başvuru alanı: ...	
3.82 Başvuru alanı: ...		4.82 Başvuru alanı: ...	
3.83 Başvuru alanı: ...		4.83 Başvuru alanı: ...	
3.84 Başvuru alanı: ...		4.84 Başvuru alanı: ...	
3.85 Başvuru alanı: ...		4.85 Başvuru alanı: ...	
3.86 Başvuru alanı: ...		4.86 Başvuru alanı: ...	
3.87 Başvuru alanı: ...		4.87 Başvuru alanı: ...	
3.88 Başvuru alanı: ...		4.88 Başvuru alanı: ...	
3.89 Başvuru alanı: ...		4.89 Başvuru alanı: ...	
3.90 Başvuru alanı: ...		4.90 Başvuru alanı: ...	
3.91 Başvuru alanı: ...		4.91 Başvuru alanı: ...	
3.92 Başvuru alanı: ...		4.92 Başvuru alanı: ...	
3.93 Başvuru alanı: ...		4.93 Başvuru alanı: ...	
3.94 Başvuru alanı: ...		4.94 Başvuru alanı: ...	
3.95 Başvuru alanı: ...		4.95 Başvuru alanı: ...	
3.96 Başvuru alanı: ...		4.96 Başvuru alanı: ...	
3.97 Başvuru alanı: ...		4.97 Başvuru alanı: ...	
3.98 Başvuru alanı: ...		4.98 Başvuru alanı: ...	
3.99 Başvuru alanı: ...		4.99 Başvuru alanı: ...	
3.100 Başvuru alanı: ...		4.100 Başvuru alanı: ...	

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

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

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan