



## 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 18.278,52 m<sup>2</sup> 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	Altmışdörtmilyondokuzyüzyetmişaltıbinedyüz-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 <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi TAKS: - KAKS: 0,80 H <sub>maks</sub> : 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 <sup>2</sup> (Yasal Durum)
		18.860,52 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,2 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	2.650 TL/m <sup>2</sup>	

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.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.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

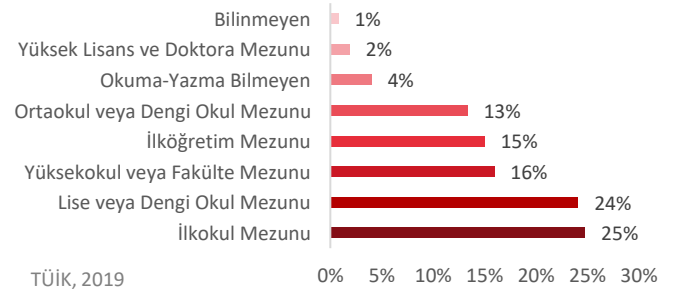
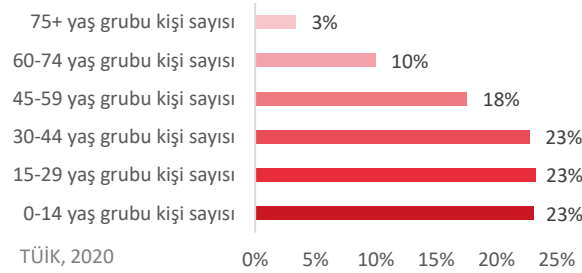
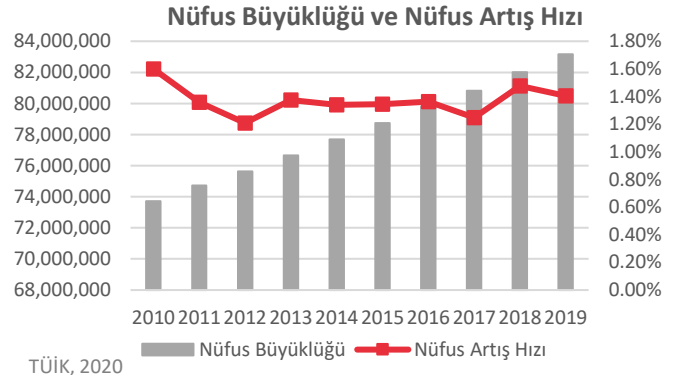
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

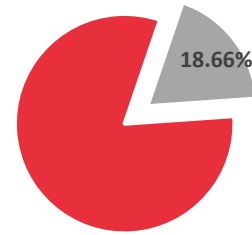
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 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.

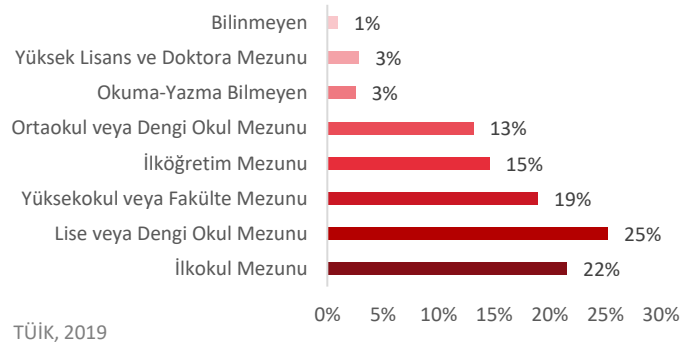
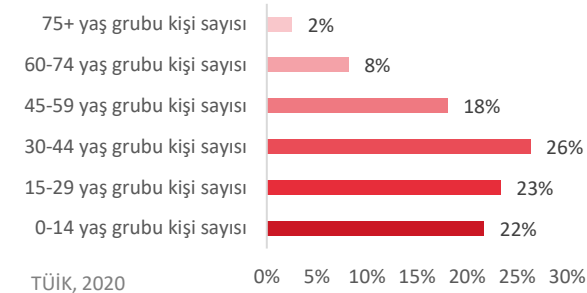


##### İstanbul

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.



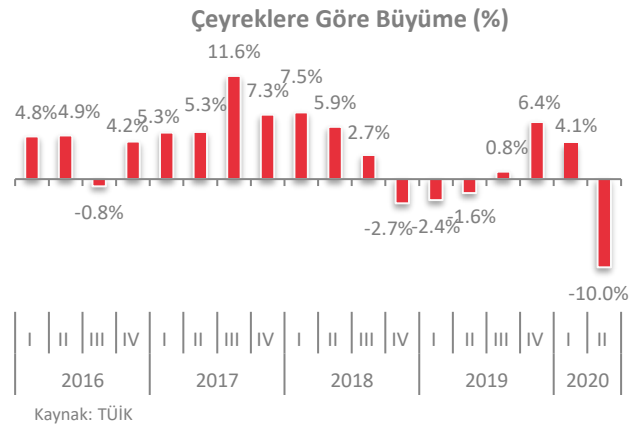
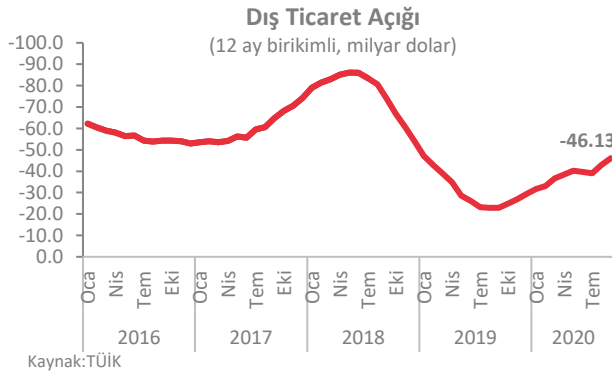
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu  
TÜİK, 2020



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

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.

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>		
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 m<sup>2</sup>, 846 Parselin 426 m<sup>2</sup>, 847 Parselin 195 m<sup>2</sup> 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 etmemektedir.

### 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		
				
<b>Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU</b>				
Makbuz No		Dekont No		Başvuru No
014920408871		20201123-1753-F04464		40887
<b>TAPU KAYIT BİLGİSİ</b>				
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	
<b>TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ</b>				
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

**webtapu**  
Tapunun Anasayfası

**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	Mühterak 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
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>						
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

**webtapu**  
Tapunun Kısayolu



### 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"

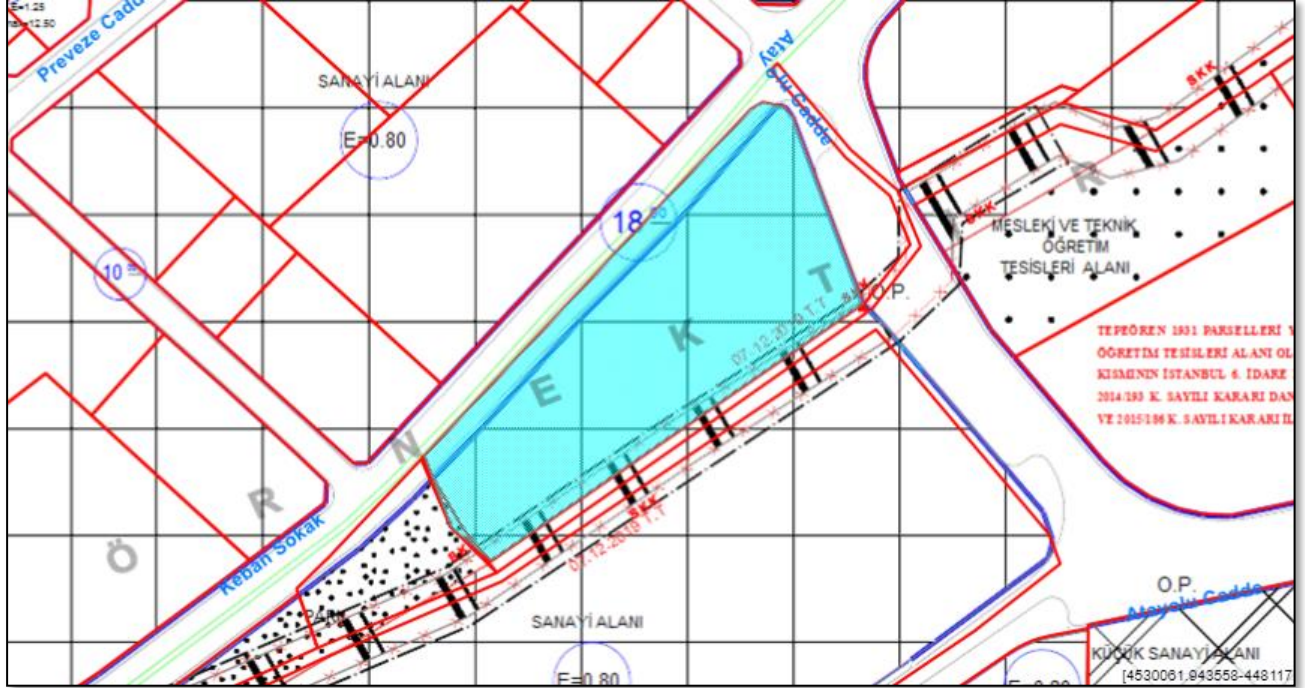
**Plan Onay Tarihi:** 19.03.2013

**Lejandı:** Sanayi Alanı\*

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 0,80

- H<sub>maks</sub>: 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	16.05.2007	-	18.278,52	Yeni Yapı	Bodrum kat: 123,86 m <sup>2</sup> , Ortak alan: 5854,30 m <sup>2</sup> , Zemin kat: 125,37 m <sup>2</sup> , Ortak alanı: 5852,79 m <sup>2</sup> Normal kat: 5978,16 m <sup>2</sup> Ara kat: 290,81 m <sup>2</sup> Ortak alan:16,75 m <sup>2</sup> Çatı katı: 36,48 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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

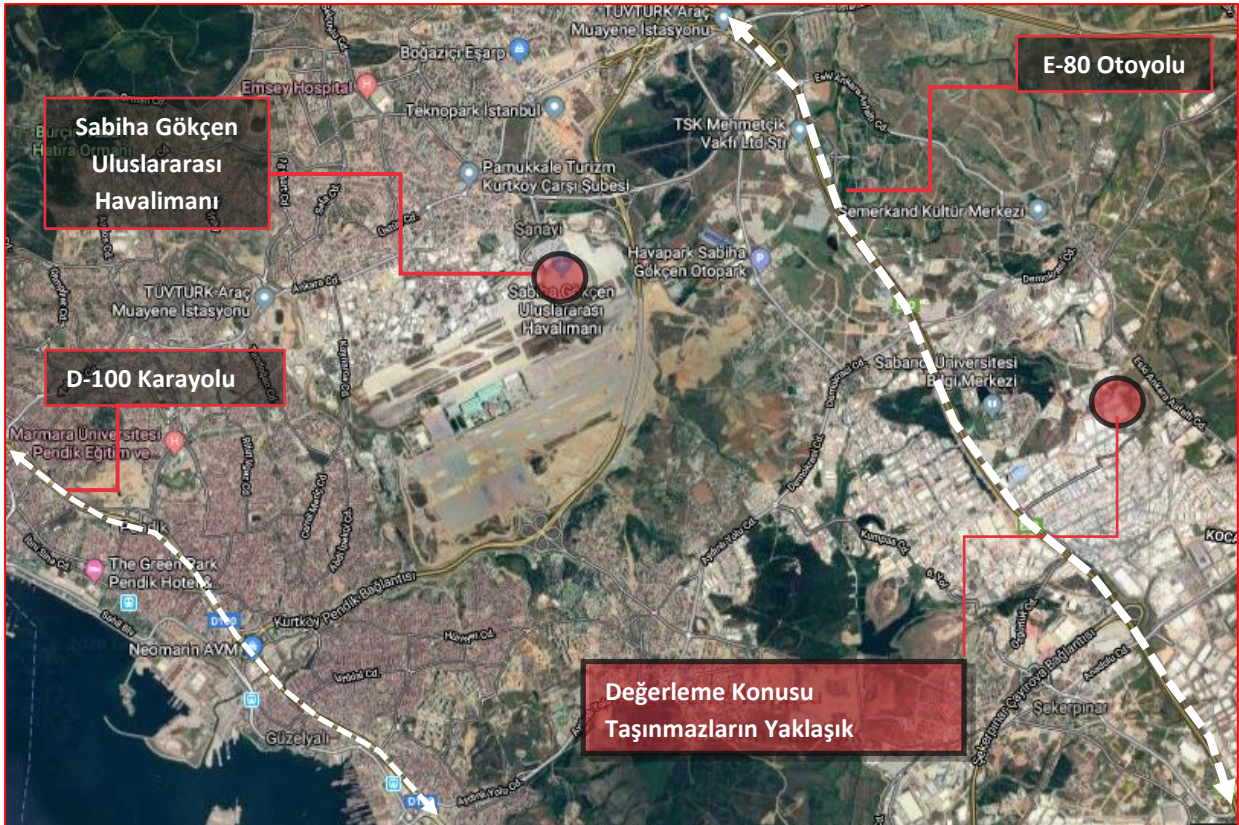
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**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 m<sup>2</sup> 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, jenaratör 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 m<sup>2</sup> 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 jenaratör ve trafo binası (284 m<sup>2</sup>) ve asma katlı idari bölüm (yaklaşık olarak 298 m<sup>2</sup>) inşaa edilmiştir.

Kat No	Yasal Fonksiyonu	Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Fonksiyonu	Alan (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>		<b>18.278,52</b>		<b>18.860,52</b>

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

<b>Kullanım Amacı</b>	İdare, Otopark (Yasal duruma göre) Depo, Fabrika (Mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	18.860,52 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre toplam kat brütü) 18.278,52 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre toplam kat brütü)
<b>Zemin</b>	Epoksi beton zemin (Depo ve Fabrika hacimlerinde) Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (Ofis hacimlerinde)
<b>Duvar</b>	Kismen beton ve kısmen panel kaplama
<b>Tavan</b>	Betonarme tavan, (1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler) Çelik kontrüksiyon (3 no.lu bağımsız bölüm)
<b>Aydınlatma</b>	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 m<sup>2</sup> kat alanına sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlar yasal durumda toplam 18.278,52 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Arsa Emsal Krokisi





## Depo ve Fabrika Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (FABRİKA)						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )		16,92	16,57	17,01	18,00	16,83

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA							
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )		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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	1.500 TL/m <sup>2</sup>	1.765 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Dilovası	Kazan Binası	2016	1.397 m <sup>2</sup>	1.217 TL/m <sup>2</sup>	2.231 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Dilovası	Fabrika Binası	2017	15.000 m <sup>2</sup>	1.367 TL/m <sup>2</sup>	2.277 TL/m <sup>2</sup>

\*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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>264.000</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>264.000</b>

#### MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	22.721.948 TL
Bina Değeri	32.078.803 TL
Harici Müteferrik İşler	264.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>55.065.000 TL</b>

#### BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA MALİYET DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Bağımsız Bölüm Brütü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>32.078.803</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>32.080.000</b>

*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	<b>5.206.756,73</b>
2.no.lu Bağımsız Bölüm	616.998	6.816.584	79.200	<b>7.512.782,88</b>
3.no.lu Bağımsız Bölüm	30.852.236,99	11.360.974	132.000	<b>42.345.210,99</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>55.064.751</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>55.065.000</b>

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /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*
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>53.987.696</b>

*Taşınmazların birlikte kullanımı durumunda maksimum faydaya ulaştığı kanaatine varılmış olup konu taşınmazlara değer takdir edilirken birlikte kullanılmalari 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>' 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**


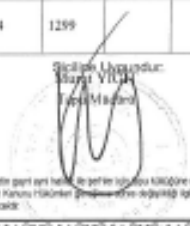
### **EKLER**


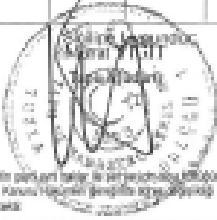
## Bölüm 9


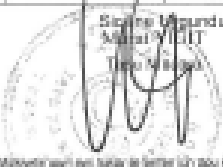
### Ekler

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 <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>					
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 işlemindedir. YON PLANI : Yönetim Planı : 20/01/2009											
Sahibi		BİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		13377		14		1299				11/09/2014		Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
NOT : * Müberrat parçaları halinde ve parçaları ayrı ayrı kullanılmamalıdır. ** Tapu Kanunu hükümleri çerçevesinde ve ilgili Tapu Sicil Kurumunun belirlediği şekildedir.													
DMG Basım İp. No:										Düner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.		Stok No 199	

ANA GAYRİMENKUL		İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
		İSTANBUL							
		İlçesi TUZLA							
		Mahallesi TEPEÖREN							
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevki BİYİKLİKORUSU		Niteliği		Yüzölçümü			
Pafta No.		Ada No.	Parçesi No.			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
			2032	FABRİKA BİNASI		8.574,12	m <sup>2</sup>		
Sınır		Plan No				Zemin Sıra No : 34.58831			
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.	Bağımsız Bim. No.	
3.678.000,00		AŞMA KATLI İMALATHANE		50/100		-	1-AŞMA	1	
Edinme Sebabı		Temsilci FOKUS İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İnan İBİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir. YON PLANI : Yastın Plan : 26/11/2009							
Sahibi		İBİM BÜYÜK BASKI MERKEZİ MATBAACILIK VE İLETİŞİM PAZARLAMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.		13317	14	138		11/09/2014	Cilt No.		
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
NOT :		* Bütün parçaları ve diğer ayrımları ile birlikte teslim edilir. - Fotoğraf Haritası Haritası ile birlikte teslim edilir. (Eğer Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilirse)							
DM.O Bozın İpt. Me.		Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		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 <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>					
Sınırı		Planıdır						Zemin Sicil No : 34318829					
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 İBİM 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.		Sayfa No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		0317		14		1298				11/09/2014		Cilt No.	
Sayfa No.												Sayfa No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
NOT: * Mülkiyet hakkı için belge ile ilgili (3) adet kopyası mülkiyet edilmelidir. ** Elektronik Kanuna (5070) göre belgeyi e-İmza ile onayladığınız için Tapu Sicil 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		
				
<b>Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU</b>				
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No		
014920408871	20201123-1753-F04464	40887		
<b>TAPU KAYIT BİLGİSİ</b>				
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	
<b>TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ</b>				
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	-

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	-

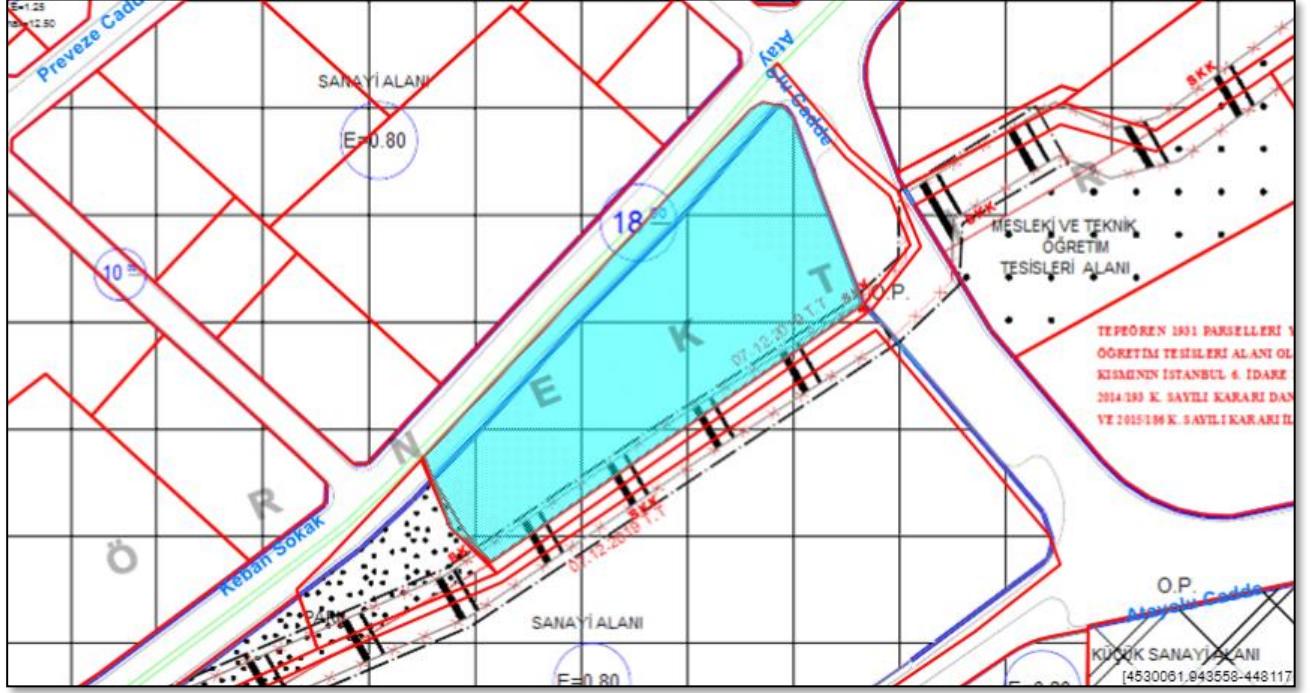
4 / 5

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	-	

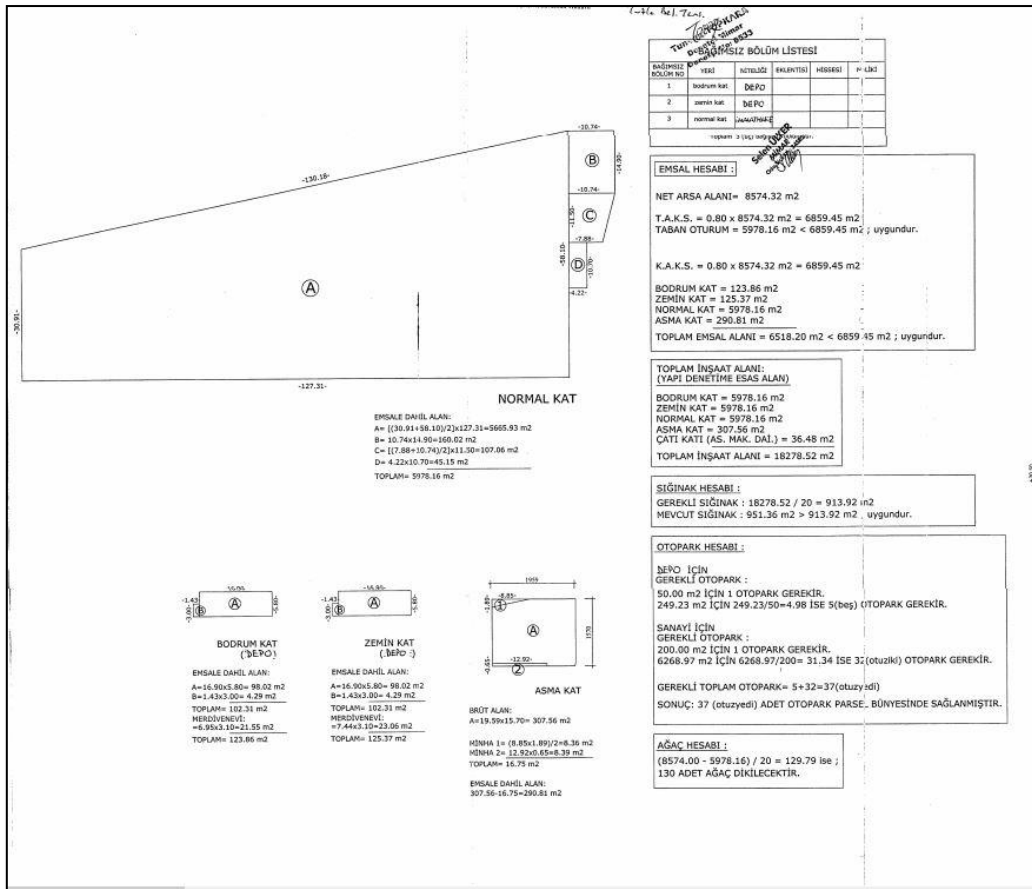
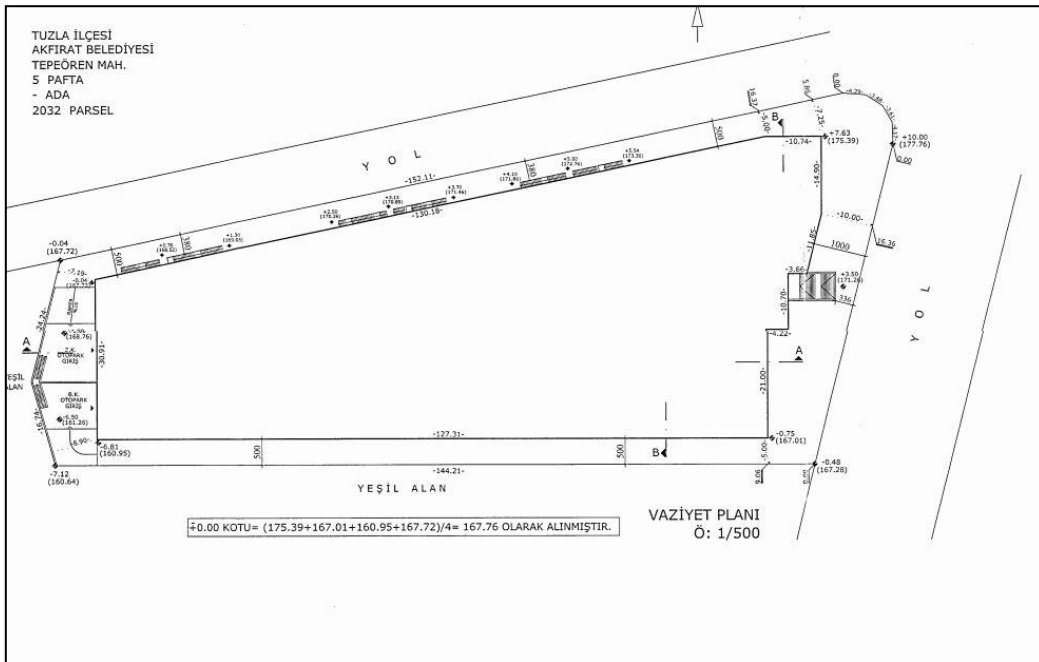
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 65DGWluCa\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## Ek 3: İmar Durum



## Ek 4: Vaziyet Planı



## Ek 5: Yapı Ruhsatı

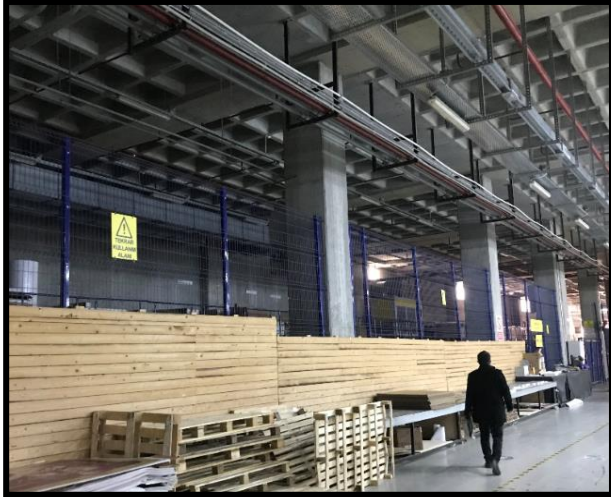
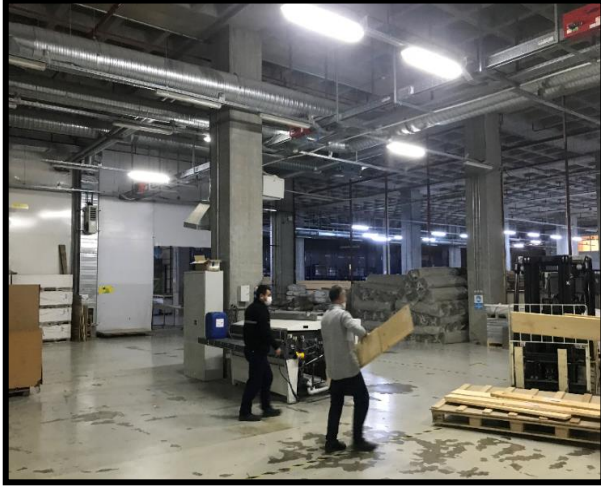
EK 3

YAPI RUHSATI												
1. Ruhsat veren kurum AKFIRAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI			3. 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 no.
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL			<input type="checkbox"/> 2. Yenileme			10. Restorasyon		14. İmar planı onay tarihi 15.06.2004		15. İmar durumu no. 492-374		16. Zemin etliği onay tarihi 08.03.2006
Büyük : AKFIRAT BELEDİYESİ İlçe : TUZLA			<input type="checkbox"/> 3. Yeniden			11. Güçlendirme		17. Parselasyon planı onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı SANAYİ		19. Parselin alanı (m <sup>2</sup> ) 8574.32
Mahalle : TEPE ÖREN Mahalle tanımlama kodu :			<input type="checkbox"/> 4. Ek bina			12. Kullanım değişikliği		20. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MD.		21. Tapu tescil belgesi tarihi 23.05.2007		22. Tapu tescil belgesi no. 4158
Meydan, bulvar, caddé, sokak, köşe adı :			<input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi			13. Fosforik		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi
Caddé/Sokak tanımlama kodu :			<input type="checkbox"/> 6. İave			14. Mekanik tesisat		26. Planlanan inşaat başlama tarihi		27. Planlanan inşaat bitirme tarihi		28. Ruhsatın geçerlilik tarihi
Site adı :			<input type="checkbox"/> 7. Çeşme			15. Elektrik tesisat		29. Oda sicil no 434388		30. Oda sicil durumu belge no 23509144540		31. TC kimlik no
3. Patla no			<input type="checkbox"/> 8. Tediilat			16. İsim değişikliği		32. Vergi kimlik no BEŞKİTAŞ		33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BEŞKİTAŞ		34. Oda sicil durumu belge no
4. Adı no			<input type="checkbox"/> 9. Dolgu			17. İstisna duvarı		35. Vergi kimlik no		36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BEŞKİTAŞ		37. Vergi kimlik no
5. Parşel no 2032			<input type="checkbox"/> 10. Bahçe duvarı			18. Bahçe duvarı		38. Sığortası no		39. Sözleşme tarihi		40. Sözleşme tarihi
6. Blok no			7. Bölünmüş bölüm no			19.		41. Sicile esas adres LEVENT MAH. YEŞİL ÇİMEN SOK. NO:7 BEŞKİTAŞ İSTANBUL		42. İmza		43. Adres
7. Bölünmüş bölüm no								44. İmza		45. Adres		46. İmza
								47. İmza		48. Adres		49. İmza
								50. İmza		51. Adres		52. İmza
								53. İmza		54. Adres		55. İmza
								56. İmza		57. Adres		58. İmza
								59. İmza		60. Adres		61. İmza
								62. İmza		63. Adres		64. İmza
								65. İmza		66. Adres		67. İmza
								68. İmza		69. Adres		70. İmza
								69. İmza		70. Adres		71. İmza
								70. İmza		71. Adres		72. İmza
								71. İmza		72. Adres		73. İmza
								72. İmza		73. Adres		74. İmza
								73. İmza		74. Adres		75. İmza
								74. İmza		75. Adres		76. İmza
								75. İmza		76. Adres		77. İmza
								76. İmza		77. Adres		78. İmza
								77. İmza		78. Adres		79. İmza
								78. İmza		79. Adres		80. İmza
								79. İmza		80. Adres		81. İmza
								80. İmza		81. Adres		82. İmza
								81. İmza		82. Adres		83. İmza
								82. İmza		83. Adres		84. İmza
								83. İmza		84. Adres		85. İmza
								84. İmza		85. Adres		86. İmza
								85. İmza		86. Adres		87. İmza
								86. İmza		87. Adres		88. İmza
								87. İmza		88. Adres		89. İmza
								88. İmza		89. Adres		90. İmza
								89. İmza		90. Adres		91. İmza
								90. İmza		91. Adres		92. İmza
								91. İmza		92. Adres		93. İmza
								92. İmza		93. Adres		94. İmza
								93. İmza		94. Adres		95. İmza
								94. İmza		95. Adres		96. İmza
								95. İmza		96. Adres		97. İmza
								96. İmza		97. Adres		98. İmza
								97. İmza		98. Adres		99. İmza
								98. İmza		99. Adres		100. İmza
								99. İmza		100. Adres		101. İmza
								100. İmza		101. Adres		102. İmza
								101. İmza		102. Adres		103. İmza
								102. İmza		103. Adres		104. İmza
								103. İmza		104. Adres		105. İmza
								104. İmza		105. Adres		106. İmza
								105. İmza		106. Adres		107. İmza
								106. İmza		107. Adres		108. İmza
								107. İmza		108. Adres		109. İmza
								108. İmza		109. Adres		110. İmza
								109. İmza		110. Adres		111. İmza
								110. İmza		111. Adres		112. İmza
								111. İmza		112. Adres		113. İmza
								112. İmza		113. Adres		114. İmza
								113. İmza		114. Adres		115. İmza
								114. İmza		115. Adres		116. İmza
								115. İmza		116. Adres		117. İmza
								116. İmza		117. Adres		118. İmza
								117. İmza		118. Adres		119. İmza
								118. İmza		119. Adres		120. İmza
								119. İmza		120. Adres		121. İmza
								120. İmza		121. Adres		122. İmza
								121. İmza		122. Adres		123. İmza
								122. İmza		123. Adres		124. İmza
								123. İmza		124. Adres		125. İmza
								124. İmza		125. Adres		126. İmza
								125. İmza		126. Adres		127. İmza
								126. İmza		127. Adres		128. İmza
								127. İmza		128. Adres		129. İmza
								128. İmza		129. Adres		130. İmza
								129. İmza		130. Adres		131. İmza
								130. İmza		131. Adres		132. İmza
								131. İmza		132. Adres		133. İmza
								132. İmza		133. Adres		134. İmza
								133. İmza		134. Adres		135. İmza
								134. İmza		135. Adres		136. İmza
								135. İmza		136. Adres		137. İmza
								136. İmza		137. Adres		138. İmza
								137. İmza		138. Adres		139. İmza
								138. İmza		139. Adres		140. İmza
								139. İmza		140. Adres		141. İmza
								140. İmza		141. Adres		142. İmza
								141. İmza		142. Adres		143. İmza
								142. İmza		143. Adres		144. İmza
								143. İmza		144. Adres		145. İmza
								144. İmza		145. Adres		146. İmza
								145. İmza		146. Adres		147. İmza
								146. İmza		147. Adres		148. İmza
								147. İmza		148. Adres		149. İmza
								148. İmza		149. Adres		150. İmza
								149. İmza		150. Adres		151. İmza
								150. İmza		151. Adres		152. İmza
								151. İmza		152. Adres		153. İmza
								152. İmza		153. Adres		154. İmza
								153. İmza		154. Adres		155. İmza
								154. İmza		155. Adres		156. İmza
								155. İmza		156. Adres		157. İmza
								156. İmza		157. Adres		158. İmza
								157. İmza		158. Adres		159. İmza
								158. İmza		159. Adres		160. İmza
								159. İmza		160. Adres		161. İmza
								160. İmza		161. Adres		162. İmza
								161. İmza		162. Adres		163. İmza
								162. İmza		163. Adres		164. İmza
								163. İmza		164. Adres		165. İmza
								164. İmza		165. Adres		166. İmza
								165. İmza		166. Adres		167. İmza
								166. İmza		167. Adres		168. İmza
								167. İmza		168. Adres		169. İmza
								168. İmza		169. Adres		170. İmza
								169. İmza		170. Adres		171. İmza
								170. İmza		171. Adres		172. İmza
								171. İmza		172. Adres		173. İmza
								172. İmza		173. Adres		174. İmza
								173. İmza		174. Adres		175. İmza
								174. İmza		175. Adres		176. İmza
								175. İmza		176. Adres		177. İmza
								176. İmza		177. Adres		178. İmza
								177. İmza		178. Adres		179. İmza
								178. İmza		179. Adres		180. İmza
								179. İmza		180. Adres		181. İmza
								180. İmza		181. Adres		182. İmza
								181. İmza		182. Adres		183. İmza
								182. İmza		183. Adres		184. İmza
								183. İmza		184. Adres		185. İmza
								184. İmza		185. Adres		186. İmza
								185. İmza		186. Adres		187. İmza
								186. İmza		187. Adres		188. İmza
								187. İmza		188. Adres		189. İmza
								188. İmza		189. Adres		190. İmza
								189. İmza		190. Adres		191. İmza
								190. İmza		191. Adres		192. İmza
								191. İmza		192. Adres		193. İmza
								192. İmza		193. Adres		194. İmza
								193. İmza		194. Adres		195. İmza
								194. İmza		195. Adres		196. İmza
								195. İmza		196. Adres		197. İmza
								196. İmza		197. Adres		198. İmza
								197. İmza		198. Adres		199. İmza
								198. İmza		199. Adres		200. İmza
								199. İmza		200. Adres		201. İmza
								200. İmza		201. Adres		202. İmza
								201. İmza		202. Adres		203. İmza
								202. İmza		203. Adres		204. İmza
								203. İmza		204. Adres		205. İmza
								204. İmza		205. Adres		206. İmza
								205. İmza		206. Adres		207. İmza
								206. İmza		207. Adres		208. İmza
								207. İmza		208. Adres		209. İmza
								208. İmza		209. Adres		210. İmza
								209. İmza		210. Adres		211. İmza
								210. İmza		211. Adres		212. İmza
								211. İmza		212. Adres		213. İmza
								212. İmza		213. Adres		214. İmza
								213. İmza		214. Adres		215. İmza
								214. İmza		215. Adres		216. İmza
								215. İmza		216. Adres		217. İmza
								216. İmza		217. Adres		218. İmza





## Ek 7: Fotoğraflar





## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Doğuşcan IĞDIR		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 27.11.1987		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> 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 <b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
<b>İş Tecrübesi</b>	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
<b>Üyelikler</b>	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:404244		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce İspanyolca		

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

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