

**Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve
Ticaret A. Ş.**

Gayrimenkul

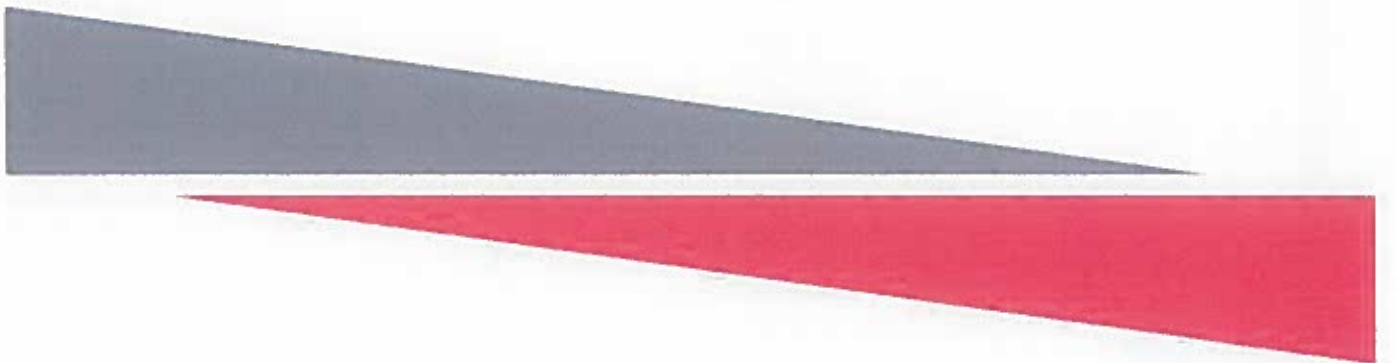
2 Adet Fabrika

Değerleme

Tire OSB/ izmir

Raporu

2019REVC42 / 28.02.2019



Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A. Ş.

İbni Melek OSB Mahallesi, Tosbi Yol 3 Sokak, No:20 Tire / İzmir

Sayın Metin AKDAŞ,

Talebiniz doğrultusunda Tire OSB’de konumlu olan “2 Adet Fabrika”nın pazar değerine yönelik 2019REVC42 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 25.000 m² yüz ölçümüne sahiptir. 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	31.12.2018	
Rapor Tarihi	28.02.2019	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.130.000.-TL	Onyedimilyonyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.500.400.-TL	Onsekizmilyonbeşyüzbindörtüyüz.-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 12.02.2019 tarih, 507 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.

Eren ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409229



Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	48

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	İbni Melek OSB Mahallesi, TOSBİ Yol 3, No: 13, 20, 20/1, 20/2 Tire – İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi, Kızılyar Mevki, 1727 ada, 3 parsel, 1730 ada 11 no.lu parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.000 m ² (1730 ada 11 parsel) 10.000 m ² (1727 ada 3 parsel)			
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi	TAKS: -	KAKS: 0,70	H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı			

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2011 (1727 ada 3 Parsel) Yapım yılı: 2010 (1730 ada 1 parsel 1 no.lu tesis)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yapım yılı: 2004 (1730 ada 1 parsel 2 no.lu tesis) Yapım yılı: 2009 (1730 ada 1 parsel 3 no.lu tesis)
	Otopark Kapasitesi: -	Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	5.029,61 m ² (1727 ada 3 parsel) 7.716,33 m ² (1730 ada 11 parsel)
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	4.938,61 m ² (1727 ada 3 parsel) 7.486,33 m ² (1730 ada 11 parsel)

	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	4.938,61 m ² (1727 ada 3 parsel) 7.486,33 m ² (1730 ada 11 parsel)
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	5.029,61 m ² (1727 ada 3 parsel) 7.716,33 m ² (1730 ada 11 parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2018	
RAPOR TARİHİ	28.02.2019	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.130.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.500.400.-TL	

Bu ve bir önceki sayfa, bu değerlendirme 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 değerleme raporu, Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A. Ş. için şirketimiz tarafından 28.02.2019 tarihinde, 2019REVC42 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi, Kızılyar Mevki, 1727 ada 3 parsel, 1730 ada, 11 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512), Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No:402826) kontrolünde Değerleme Uzmanı Eren ÖZÇELİK (Lisans No:409229) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.02.2019 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2019 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 Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A. Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 507 no.lu ve 12.02.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 507 no.lu ve 12.02.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi, Kızılyar Mevki, 1727 ada 3 parsel, 1730 ada, 11 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	05.10.2018	2018C266	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda AKSOY Eren ÖZÇELİK	17.105.000

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, İbni Melek OSB Mahallesi, Tosbi Yol 3 Sokak, No:20 Tire / İzmir adresinde faaliyet gösteren Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



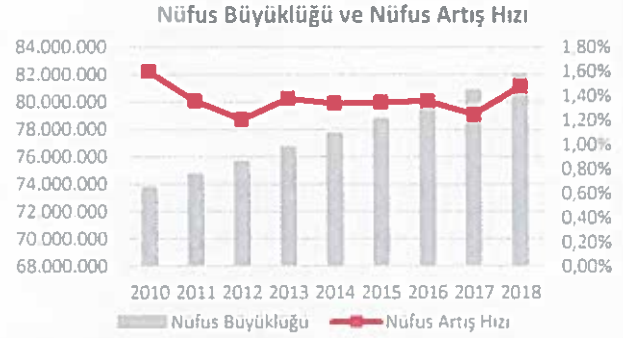
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

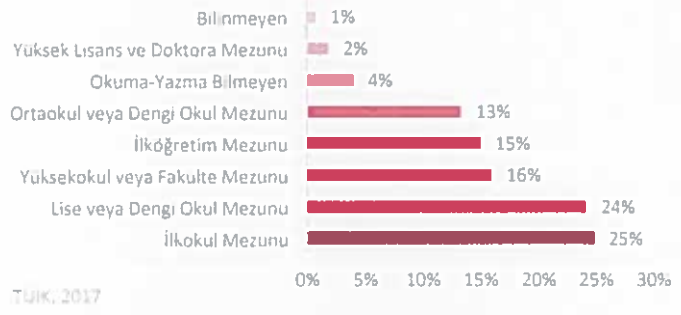
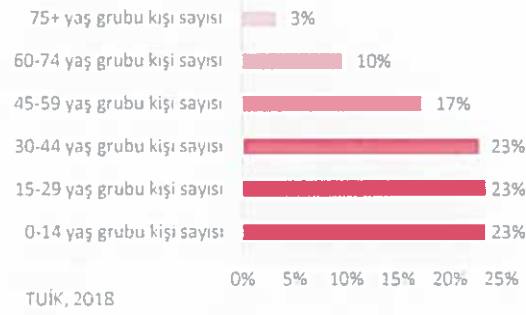
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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



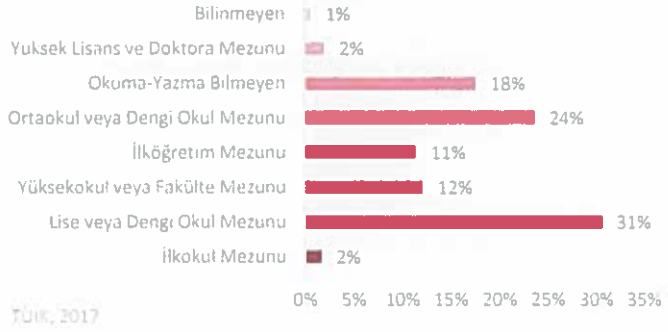
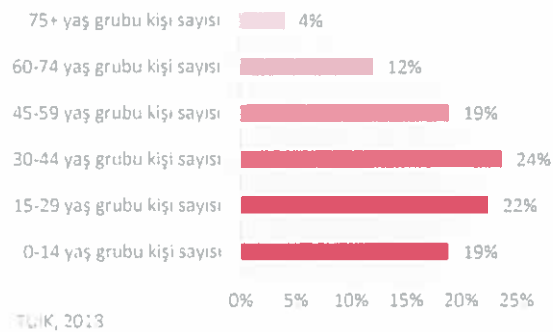
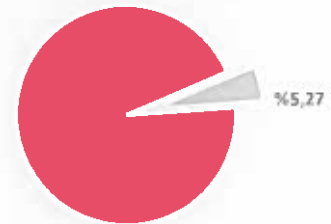
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İzmir

2018 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,27’sinin ikamet ettiği İzmir, 4.320.519 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2018 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,03 olduğu görülmüştür.

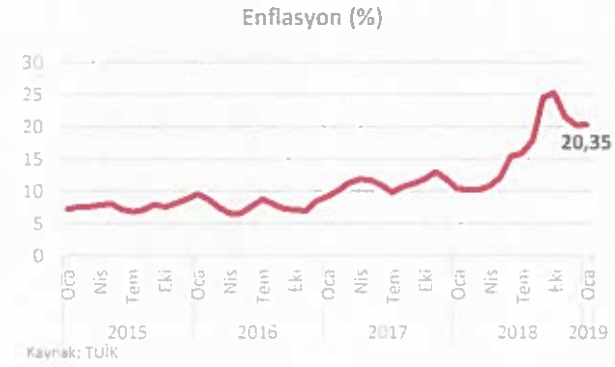
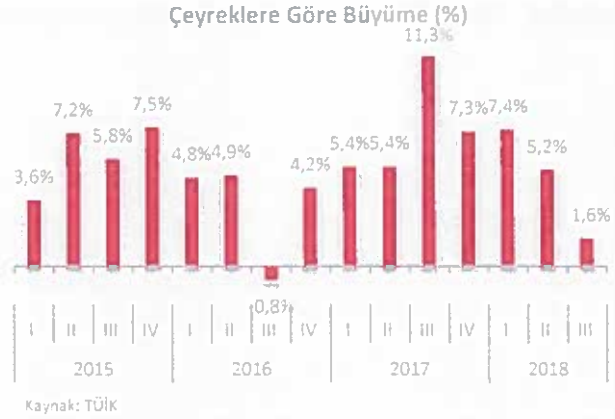
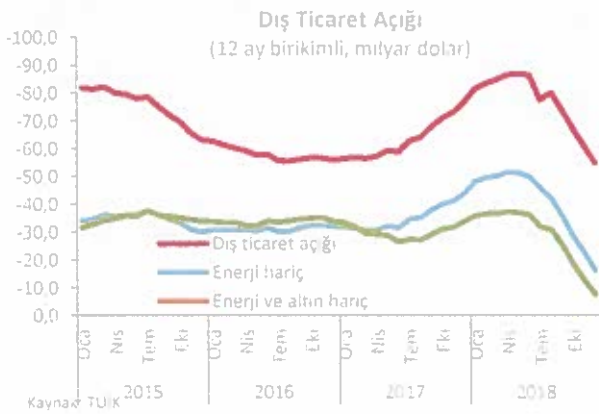
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3 artarken, inşaat sektöründe yaratılan değer %5,3 gerilemiştir. İç talep tarafında, hanehalkının toplam nihai tüketim harcamaları %1,1, devletin nihai tüketim harcamaları %7,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %3,8 azalmıştır. Mal ve hizmet ihracatı, bu dönemde yıllık bazda %13,6 artarken gerileyen talep koşulları ile ithalat %16,7 düşmüştür.

Ocak ayında manşet enflasyon aylık bazda %1,06 yükselmiş ve yıllık bazda artış oranı %20,35 seviyesine çıkmıştır. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise ocak ayında bir önceki aya göre %0,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 yükselmiştir. Taze sebze fiyatlarında gerçekleşen %30'luk sert fiyat artış neticesinde TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek artış %6,43 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda olmuştur. Gıda ana kalemi manşet enflasyonu tek başına 1,5 puan yukarı taşımıştır. C endeksi ise yıllık bazda %19,5'e inmiştir.

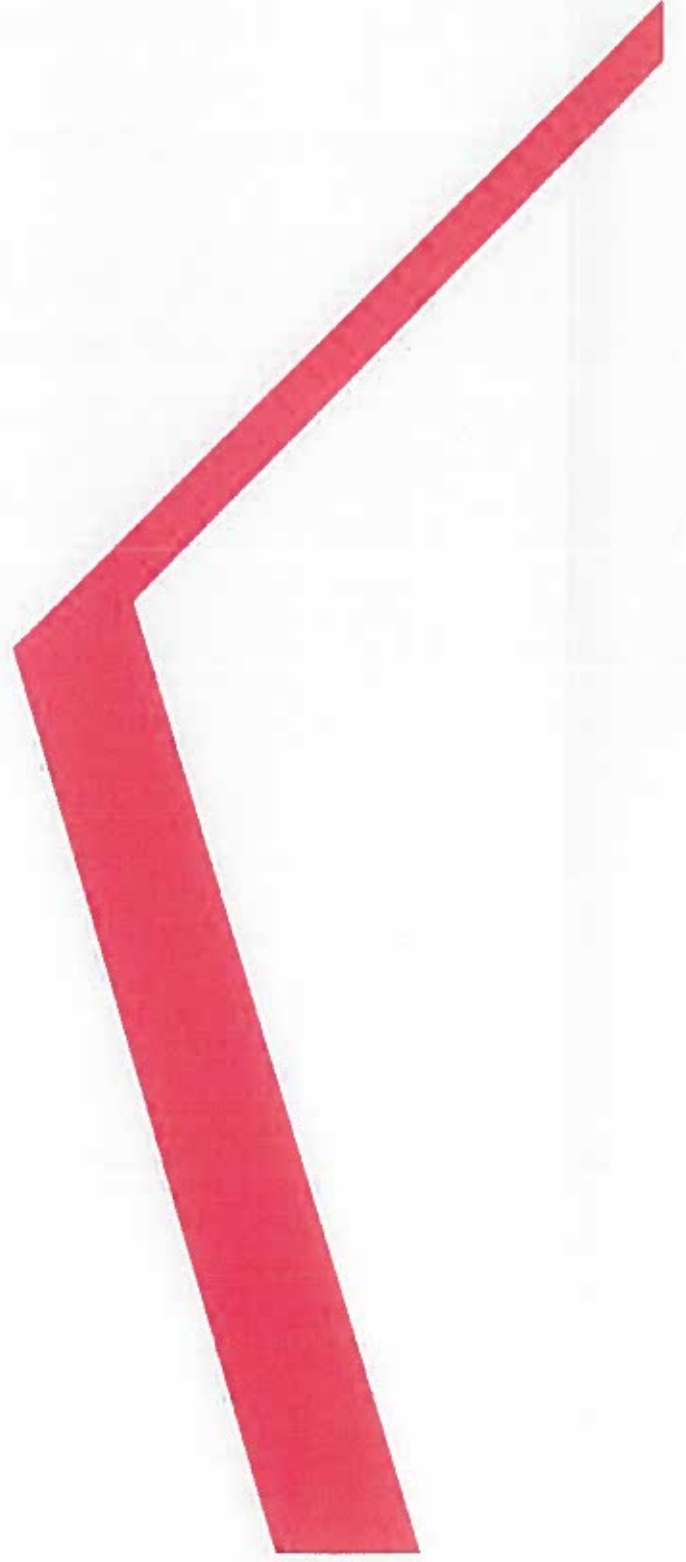


TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Aralık ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %0,2 artarak 13,9 milyar dolar olurken ithalat %28 azalarak 16,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Aralık ayında dış ticaret açığı %71 azalarak 2,7 milyar dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2017 Aralık ayında %60 seviyesinde iken Aralık 2018'de %84'e yükselmiştir. 2018 yılının tamamında ithalat %4,6 oranında azalarak 223 milyar dolar seviyesinde, ihracat ise %7 artarak 168 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece dış ticaret açığı %28 oranında gerileyerek 55 milyar dolar seviyesine inmiştir.

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Tire
Mahallesi	Turan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kızılyar
Ada No	1727
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı Sığınaklı İdari Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.000,00 m ²
Malik / Hisse	Dinamik Isı Makine Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

İli	İzmir
İlçesi	Tire
Mahallesi	Turan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kızılyar
Ada No	1730
Parsel No	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Üç Adet Fabrika Binası, Üç katlı Sığınaklı İdari Büro, İki Katlı İdari Bina, İki Katlı Toplantı Salonu ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	15.000,00 m ²
Malik / Hisse	Dinamik Isı Makine Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tire Tapu Müdürlüğü'nden alınan 26.02.2019 tarih, saat 11:23 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1727 ada 3 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (14.02.2013 tarih ve 1047 yevmiye no ile)*

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi lehine % 8 faiz ile 1. Dereceden F.B.K. süreli, 4.000.000,00-USD tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.01.2018 tarih ve 240 yevmiye no ile)
- Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi lehine % 16 faiz ile 2. Dereceden F.B.K. süreli, 15.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.01.2018 tarih ve 249 yevmiye no ile)

1727 ada 11 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- İşbu satışı yapılan arsanın hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz, borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez, temlik edilemez. (03.07.2007 tarih ve 3719 yevmiye no ile)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (14.02.2013 tarih ve 1047 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi lehine % 8 faiz ile 1. Dereceden F.B.K. süreli, 4.000.000,00-USD tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.01.2018 tarih ve 239 yevmiye no ile)
- Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi lehine % 8 faiz ile 1. Dereceden F.B.K. süreli, 4.000.000,00-USD tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.01.2018 tarih ve 241 yevmiye no ile)
- Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi lehine % 16 faiz ile 2. Dereceden F.B.K. süreli, 15.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.01.2018 tarih ve 247 yevmiye no ile)
- Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi lehine % 16 faiz ile 2. Dereceden F.B.K. süreli, 15.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.01.2018 tarih ve 248 yevmiye no ile)

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

Değerleme konusu gayrimenkul ve buna bağlı hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

1730 ada 11 parsel ve 1727 ada 3 parselin beyanlar hanesinde yer alan beyan kaydına göre; OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

1730 ada 11 parselin beyanlar hanesinde yer alan "İşbu satışı yapılan arsanın hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz, borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez, temlik edilemez." kayda göre Tire OSB Müdürlüğü'nde yapılan görüşmeye göre konu taşınmazın uygunluk görüşü alması sonucunda devrinde kısıtlama olmadığı bilgisi alınmıştır.

1730 ada 3 parsel üzerinde yer alan 03.07.2007 tarih ve 3719 yevmiye numaralı beyan kaydına göre 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi gereğince söz konusu taşınmaza ait Tire OSB Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada borç kaydı bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Bu sebeple taşınmazın tahsis koşulları dışında kullanılmaması durumunda devri mümkündür.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

İzmir ili, Tire Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen pasif kayıtları içeren Takyidat Belgeleri'ne göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde gerçekleşen alım satım ya da terkin işlemleri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 1730 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin tevhit edildiği ve 1730 ada 11 no.lu parsel olarak 24.10.2018 tarih, 11508 yevmiye no ile tescil edildiği tespit edilmiştir.

1727 ada 3 parsel üzerinde;

25.08.2009 tarih ve 6533 yevmiye numaralı Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.derece % 16 faiz ile F.B.K. müddetli 295.000,00 EUR bedelle yer alan ipotek kaydı 05.12.2017 tarih, 12392 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

22.04.2011 tarih ve 4324 yevmiye numaralı Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2.derece % 16 faiz ile F.B.K. müddetli 3.500.000,00 USD bedelle yer alan ipotek kaydı 05.12.2017 tarih, 12380 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

1730 ada 1 parsel üzerinde;

22.04.2011 tarih ve 4325 yevmiye numaralı Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.derece % 16 faiz ile F.B.K. müddetli 2.000.000,00 EUR bedelle yer alan ipotek kaydı 25.09.2018 tarih, 10324 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

1730 ada 3 parsel üzerinde;

05.05.2014 tarih ve 3575 yevmiye numaralı Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece % 27 değişken faiz ile F.B.K. müddetli 2.000.000,00 TL bedelle yer alan ipotek kaydı 11.12.2017 tarih, 12689 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Tire Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde 26.02.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 15.02.2019 tarihli onaylı imar durum belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Konu taşınmazlardan 1730 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin eski ada numarasının 1284 olduğu ve 04.06.2008 tarih 4534 yevmiye no ile ada numaralarının 1730 olarak değiştiği tespit edilmiştir. 1730 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin tevhit edildiği ve 1730 ada 11 no.lu parsel olarak 24.10.2018 tarih, 11508 yevmiye no ile tescil edildiği tespit edilmiştir. Konu tarihten önceki belgeler 1284 ada no olarak düzenlenmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama Uygulama İmar Planı Değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 12.03.2015 tarihinde onaylanan Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 15.06.2015 tarih ve 2698 sayılı yazıları ile kesinleşen

Lejandı: OSB Sahası (Sanayi Alanı)

1727 ada 3 parsel;

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 13 m, arka bahçe mesafesi: 12 m, yan bahçe mesafesi: 10 m

1730 ada 11 parsel;

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön ve arka bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m



**TİRE ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ İZMİR**



Tarih: 15.02.2019
Sayı: 2019/254

DİNAMİK ISI MAK. YALITIM MALZ. SAN. ve TİC. A.Ş.

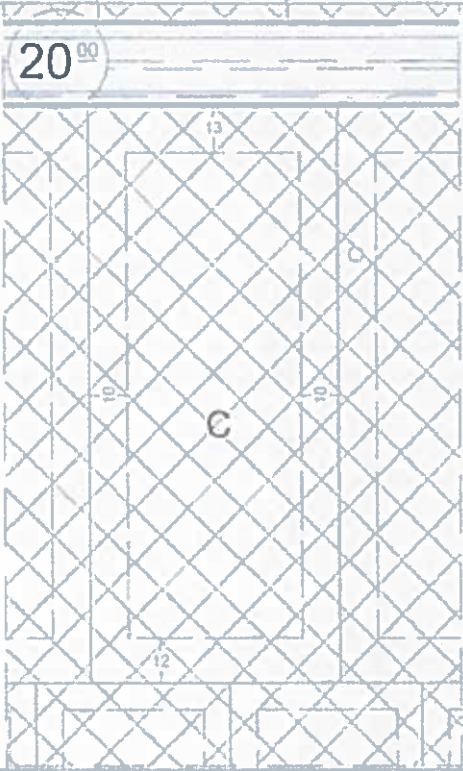

İlgi: 13.02.2019 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile istemiş olduğunuz, Organize Sanayi Bölgemizde 1727 ada 3 nolu ve 1730 ada 11 nolu parsellerin İmar Durumları onaylanarak ekte sunulmuştur. Bölgemiz İmar Planlarında 12.03.2015 tarihinde değişiklik yapılarak yapılaşma koşullarında Emsal=0.50' iken 0.70' e çıkarılmıştır. Ayrıca firmanıza ait 1730 ada 1,2 ve 3 nolu parseller 24.10.2018 tarihinde birleştirilerek 1730 ada 11 nolu (15.000m²) parsel olarak tapuya tescil edilmiştir. Bilgilerinizi rica ederiz. Saygılarımızla,

D. Galip KILINÇ
Tire Organize Sanayi Bölgesi
Bölge Müdürü

Ek: İmar Durumu (2 adet)

15.02.2019 A TUZA
15.02.2019 M KARABİYİK

İMAR DURUMU					
TIRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Sayı : 274	MALİK : DİNAMİK ISI ve MAK.YALITIM MALZ. SAN. ve TIC. A.Ş. ADRES : İbnimelek Osb Mah. Tosbi Yo3 Sok.No 20 35900 TİRE/İZMİR				
					
EMSAL(K.A.K.S)=0.70	Öçek : 1/2000	Bina yüksekliği	H. Serbest		
İmar durumu sorulan gayrimenkulün		Ön çekme mesafesi	13.00 m		
İl	İZMİR	Yan çekme mesafesi	10.00 m		
İlçe	TİRE	Arka çekme mesafesi	12.00 m		
Mahalle	TURAN (İBNİMELEKOSB)	Ön çevre yeşili	3.00 m		
Tapu tahsis belgesi	Paha	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşili
	32K-39	1727	3	10.000	Arka çevre yeşili
119-D-150-1-B					
Yukarıda imar durumu 4562 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre tarım adınıdır. Bu imar durumu ile yalnız proje çizebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak iddia edilemez.					
Harita-Kad Teknikeri AŞ TUZA		TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Kontrol Müdürlüğü Oğuz DİZTAŞ			

İMAR DURUMU

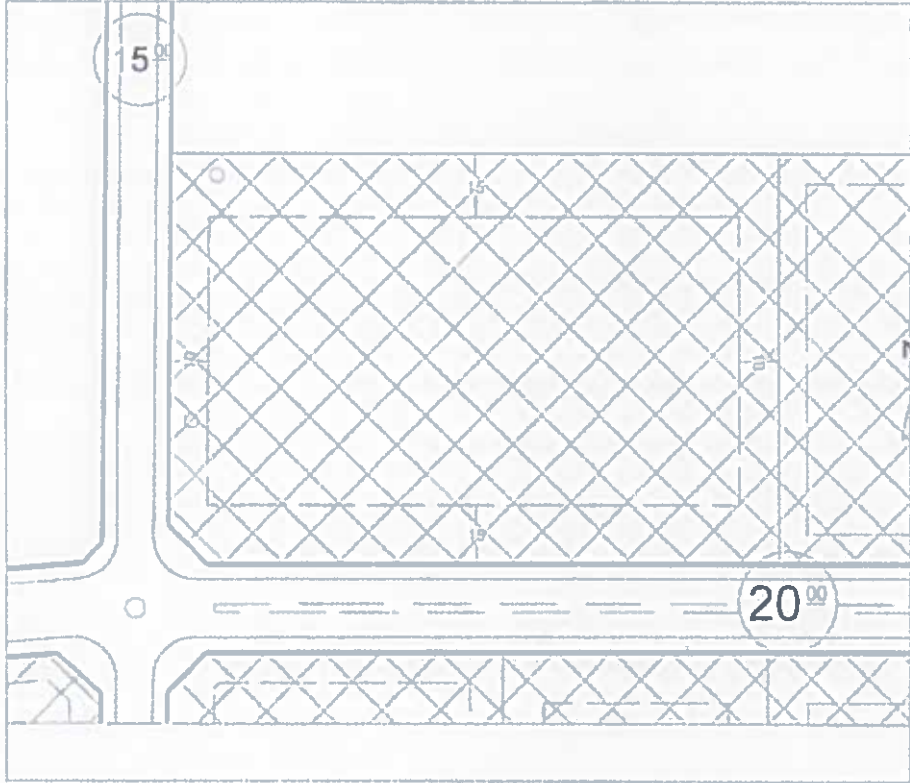
TİRE ORGANİZE SANAYİ
BÖLGESİ

Sayı : 273

MALİK : DİNAMİK ISI ve MAK.YALITIM MALZ. SAN ve TİC. A.Ş.

ADRES : İbnimelek Osb Mah Tosbi Yol3 Sok.No 20

35900 TİRE/İZMİR



EMSAL(K.A.K.S)=0.70	Ölçek : 1/2000	Bina yüksekliği	H: Serbest			
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :		Ön çekme mesafesi	15.00 m			
İl	İZMİR	Yan çekme mesafesi	10.00 m			
İlçe	TİRE	Arka çekme mesafesi	15.00 m			
Mahalle	TURAN (İBNİMELEKOSB)	Ön çevre yeşilli	4.00 m			
Topu tahsis bölgesi	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşilli	4.00 m
	32K-3B	1730	11	15.000	Arka çevre yeşilli	4.00 m

1179-D-15-D-1-B

Yukarıda imar durumu 4262 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre tanzim edilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje çizilebilir inşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak kudu edilemez.

Harita-Kad.Teknikeri
Ali İLİA

TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Kontrol Mühendisi
Öğuz ÇUZTAŞ



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Tire OSB Müdürlüğü'nde 26.02.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1727 ada 3 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	5.029,61	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	20.12.2010	6	5.029,61	Yeni Yapı	405,52 m ² idari bina, 4.568,59 m ² fabrika, 55,50 m ² ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	02.06.2014	5	4.000,00	Tadilat	4.000 m ² fabrika binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	29.12.2011	5	5.029,61	Yapı Kullanma İzni	405,52 m ² idari bina, 4.568,59 m ² fabrika, 55,50 m ² ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	3.06.2015	12	4.000,00	Yapı Kullanma İzni	4.000 m ² fabrika binası için düzenlenmiştir.

1730 ada 11 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	2.730,57	Yeni Yapı	
Onaylı Mimari Proje	-	-	2.495,13	Yeni Yapı	
Onaylı Mimari Proje	-	-	2.490,63	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	21.03.2008	46	2.730,57	Yeni Yapı	636,10 m ² büro, 1.863,90 m ² fabrika, 230,57 m ² ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.12.2003	17	2.495,13	Yeni Yapı	2.380 m ² fabrika, 115,13 m ² idari bina için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.12.2006	35	2.490,63	Yeni Yapı	2.424,59 m ² üretim alanı, 66,04 m ² idari için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	6.01.2010	1	2.730,57	Yapı Kullanma İzni	636,10 m ² büro, 1.863,90 m ² fabrika, 230,57 m ² ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	30.11.2004	10	2.495,13	Yapı Kullanma İzni	2.380 m ² fabrika, 115,13 m ² idari bina için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	8.05.2009	02	2.490,63	Yapı Kullanma İzni	2.424,59 m ² üretim alanı, 66,04 m ² idari için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi*	21.11.2018	UZTLNYYZ	2.090,00	Yapı Kayıt Belgesi	2.090,00 m ² alanlı alan için düzenlenmiştir.

Konu taşınmazlardan 1730 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin eski ada numarasının 1284 olduğu ve 04.06.2008 tarih 4534 yevmiye no ile ada numaralarının 1730 olarak değiştirildiği tespit edilmiştir. 1730 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin tevhit edildiği ve 1730 ada 11 no.lu parsel olarak 24.10.2018 tarih, 11508 yevmiye no ile tescil edildiği tespit edilmiştir. Konu tarihten önceki belgeler 1284 ada no olarak düzenlenmiştir.

*Konu belgenin sundurma alanı ve 2 no.lu tesisin kuzeyinde yer alan atölye için düzenlendiği beyan edilmiş olup Harici ve Müteferrik İşler kapsamında değerlendirilmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, 1203/11 Sk. Ömer Atlı İş Merkezi, No:3/407 Yenişehir / İzmir adresinde faaliyet gösteren Rehber Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından ve 1203/11 Sk. Ömer Atlı İş Merkezi, No:3/407 Yenişehir / İzmir adresinde faaliyet gösteren Modül Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Değerleme konusu 1730 ada 11 no.lu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

1730 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin 24.10.2018 tarih, 11508 yevmiye no ile tevhit edildiği ve 1730 ada 11 no.lu parsel olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.

3.6 Projeyle 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlendirme işlemi proje değerlemesi kapsamında değildir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; "Mimari Proje" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tahsisini yaparak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ



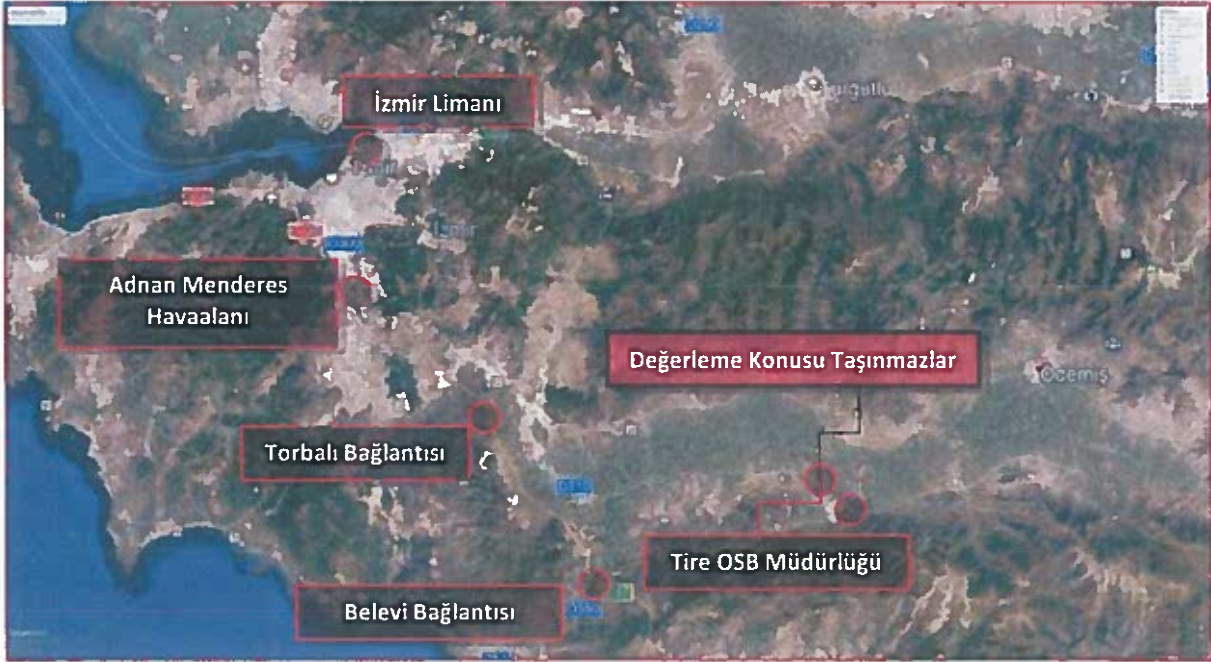
Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İbni Melek OSB Mahallesi, TOSBİ Yol 3, No: 13, 20, 20/1, 20/2 Tire – İzmir

Tire Organize Sanayi Bölgesi 1993 yılında faaliyete geçmiş, 1998 yılı içerisinde altyapı ve parsel düzenleme inşaatı işlerine başlamıştır. TOSBİ A ve B Bölgesi olarak ikiye ayrılmıştır. İzmir'in faaliyetteki OSB'leri arasında 4.063.093 m² kurulum alanıyla, gelişmeye en müsait OSB alanlarından biridir. Taşınmazın yer aldığı Tire OSB, toplam 4.063.093 m² alana sahip olan organize sanayi bölgesi içerisinde 2.780.459 m² sanayi parsel alanı, 150.072 m² teknik hizmet alanı ve 1.132.562 m² Yeşil alan+yol+ park alanı bulunmaktadır. İçerisinde büyüklükleri 5.000 ile 200.000 m² arasında değişen 200 adet sanayi parseli bulunmaktadır. OSB tarafından satılabilir nitelikteki sanayi parsellerinin %65'i olan ve yaklaşık 1.800.000 m² alana sahip 111 adet parsel katılımcılara tahsis edilmiştir. Tire OSB içinde inşaatı Haziran 2013 tarihinde tamamlanmış olan tren istasyonu yükleme platformu hizmete sunulmuştur.



Taşınmazlara ulaşım özel ve toplu ulaşım araçlarıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlar, Tire ilçe merkezine 5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdir. Taşınmazlara yakın konumda Tire OSB Müdürlüğü, Güç Birliği Tekstil Fabrikası, Sütas Süt Fabrikası, Gürsüt Süt Fabrikası ve orta ölçekli fabrikalar ile depo alanları yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TOSBİ Müdürlüğü	1,00 km
Tire -Ödemiş Yolu	1,10 km
Tire Merkez	4,50 km
Torbalı Otoyol Çıkışı	28,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir ili, Tire ilçesi, Turan Mahallesi, Kızılyar Mevki, 1727 ada, 3 no.lu parsel 10.000 m² yüz ölçümüne sahip tapuda "Prefabrik Fabrika Binası, Üç Katlı Sığınaklı İdari Bina ve Arsası" vasıflı, 1730 ada, 11 no.lu parsel 15.000 m² yüz ölçümüne sahip tapuda "Prefabrik Üç Adet Fabrika Binası, Üç katlı Sığınaklı İdari Büro, İki Katlı İdari Bina, İki Katlı Toplantı Salonu ve Arsası" vasıflıdır. Konu gayrimenkuller üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile ısı yalıtım malzemesi üretim tesisi ve depo alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller düz bir topoğrafyaya ve dikdörtgen bir geometrik şekle sahiptir. Konu taşınmazların sınırları beton duvar üzeri demir çit ile çevrilidir.

Değerleme konusu 1727 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan tesisin kuzey cephesinde girişi bulunmaktadır. Gayrimenkulün kuzey cephesi 65,71 metre, doğu cephesi 152,17 metre, güney cephesi 65,71 metre, batı cephesi 152,17 metre olmak üzere 435,76 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın üzerinde idari bina ve üretim alanı bulunmaktadır.



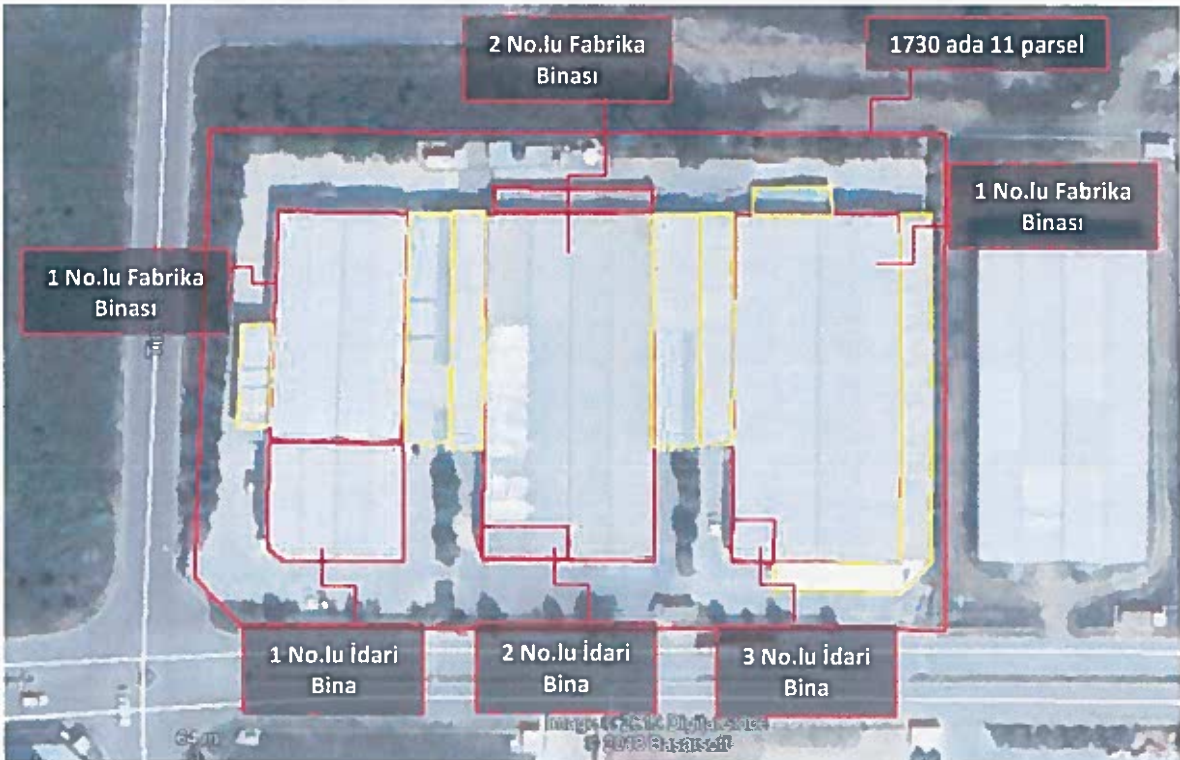
Taşınmaz üzerinde yer alan idari bina betonarme-prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. İdari bina bodrum katında sığınak alanı olmak üzere 91 m² kullanım alanlı, zemin katı yemekhane, bay-bayan soyunma odası, sevkiyat odası hacimleri olmak üzere 197 m² kullanım alanlı, 1. Katında mutfak, bay-bayan WC, ofis hacimleri olmak üzere 197 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz yangın geçirmiş olup 2015 tarihinde tadilatı kısmı tamamlanmış olup idari bina 1. Katında yer alan ofis hacimleri tavan düşmesi, iç hacim kapıları bulunmamaktadır.

Üretim alanı betonarme-prefabrik yapı tarzında zemin katta 2 hacimden oluşmaktadır. Üretim alanı 4.544,61 m² alanlıdır. Üretim alanında makineler ile üretilen ürünler arasında ayırıcı duvar bulunmakta olup

doğu cephesinde yer alan dış ayırıcı duvarların bulunmadığı gözlemlenmiştir. Üretim alanında makinaların bulunduğu bölüm alüminyum profil ile bölümlendirilmiştir. Üretim alanı yüksekliği 7,50 m olarak ölçülmüştür.

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın mimari projesinde sığınak olarak görülen kısmın mevcut durumda atölye olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Konu tesis ile batı cephesinde yer alan tesis aynı firma tarafından kullanılmakta olup parsel sınırları ayırıcı unsur bulunmamaktadır. Tesis üzerinde yer alan saha betonu, çevre çiti, istinat duvarı, silo temeli ve sundurma alanları harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 1730 ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan tesisin güneybatı köşesinde girişi bulunmaktadır. Gayrimenkulün kuzey cephesi 150 metre, doğu cephesi 100,00 metre, güney cephesi 155,10 metre, batı cephesi 90 metre olmak üzere 495,10 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın üzerinde 3 adet idari bina ve üretim alanı bulunmaktadır.



Taşınmaz üzerinde yer alan 1 no.lu idari bina betonarme-prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Bodrum katında sığınak alanı olmak üzere 230 m² kullanım alanı olduğu ve mevcut durumda yemekhane olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

İdari bina zemin katında danışma nitelikli kullanım alanı olmak üzere 52 m² kullanım alanı, 1. Katında mutfak, bay-bayan WC, idari ofis hacimleri olmak üzere 636 m² kullanım alanıdır. İdari bölümde ofis hacimleri kısmen laminant parke kaplı kısmen seramik olup ortak alanlar seramik kaplıdır.

1. no.lu üretim alanı betonarme-prefabrik yapı tarzında zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. Üretim alanı 1.812,57 m² alanıdır. Üretim Alanı tavan yüksekliği 7,70 m olarak ölçülmüştür. Üretim alanında dış ayırıcı duvarlar beton blok tavan ise galvaniz sac kaplıdır.

2. nol.u idari bina zemin katında mutfak, üretim ofisleri olmak üzere 119 m² kullanım alanı, 1. Katında mutfak, bay-bayan WC, idari ofis hacimleri olmak üzere 119 m² kullanım alanıdır. İdari bölümde ofis hacimleri kısmen laminant parke kaplı kısmen seramik olup ortak alanlar seramik kaplıdır. Mevcut durumda yapılan incelemelere göre 119 m² alanlı idari bölüm ile bitişik batır kat oluşturulmuştur.

2 no.lu üretim alanı betonarme-prefabrik yapı tarzında zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. Üretim alanı 2.257,13 m² alanlıdır. Üretim Alanı tavan yüksekliği 7,90 m olarak ölçülmüştür. Üretim alanında dış ayırıcı duvarlar beton blok tavan ise galvaniz sac kaplıdır.

Kuzey bölümde yer alan atölye binaları harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Taşınmaz üzerinde yer alan 3 no.lu üretim tesisi betonarme-prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Bodrum katında sığınak alanı olmak üzere 125 m² alanlı olduğu ve mevcut durumda sığınak hacminin inşa edilmediği tespit edilmiştir.

3 no.lu idari bina zemin katında sevkiyat odası ve ofis kullanım alanı olmak üzere 73 m² kullanım alanı, 1. Katında toplantı salonu, çay ocağı ve WC hacimleri olmak üzere 73 m² kullanım alanıdır. İdari bölümde ofis hacimleri kısmen laminant parke kaplı kısmen seramik olup ortak alanlar seramik kaplıdır.

3 no.lu üretim alanı betonarme-prefabrik yapı tarzında zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. Üretim alanı 2.344,63 m² alanlıdır. Üretim Alanı tavan yüksekliği 7,80 m olarak ölçülmüştür. Üretim alanında dış ayırıcı duvarlar beton blok tavan ise galvaniz sac kaplıdır.

Konu tesis üzerinde yer alan saha betonu, çevre çiti ve sundurma alanları harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Ada Parsel	Bina Adı	Kat Adedi	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan (m ²)
1727/3	Sığınak	1	91,00	91,00
	İdari Bina	2	394,00	394,00
	Fabrika Binası	1	4.544,61	4.544,61
Toplam			5.029,61	5.029,61
1730/11	Sığınak	1	230,00	230,00
	İdari Bina	2	1.072,00	1.191,00
	Fabrika Binası	1	6.414,33	6.414,33
			7.716,33	7.835,33
Genel Toplam			12.745,94	12.864,94

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme-Prefabrik
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum+zemin+1 normal kat (1727 Ada 3 Parsel) Bodrum+zemin+1 normal kat (1730 Ada 11 Parsel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.029,61 m ² (1727 Ada 3 Parsel)-Yasal Durum 7.716,33 m ² (1730 Ada 11 Parsel)-Yasal Durum / 7.835,33 m ² - Mevcut Durum
Yaşı	7 yaşında (1727 Ada 3 Parsel) 8 yaşında (1730 Ada 11 Parsel 1 no.lu tesis) 14 yaşında (1730 Ada 11 Parsel 2 no.lu tesis) 9 yaşında (1730 Ada 11 Parsel 3 no.lu tesis)
Dış Cephe	Beton Blok
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Ofis hacimlerinde Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Spring Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

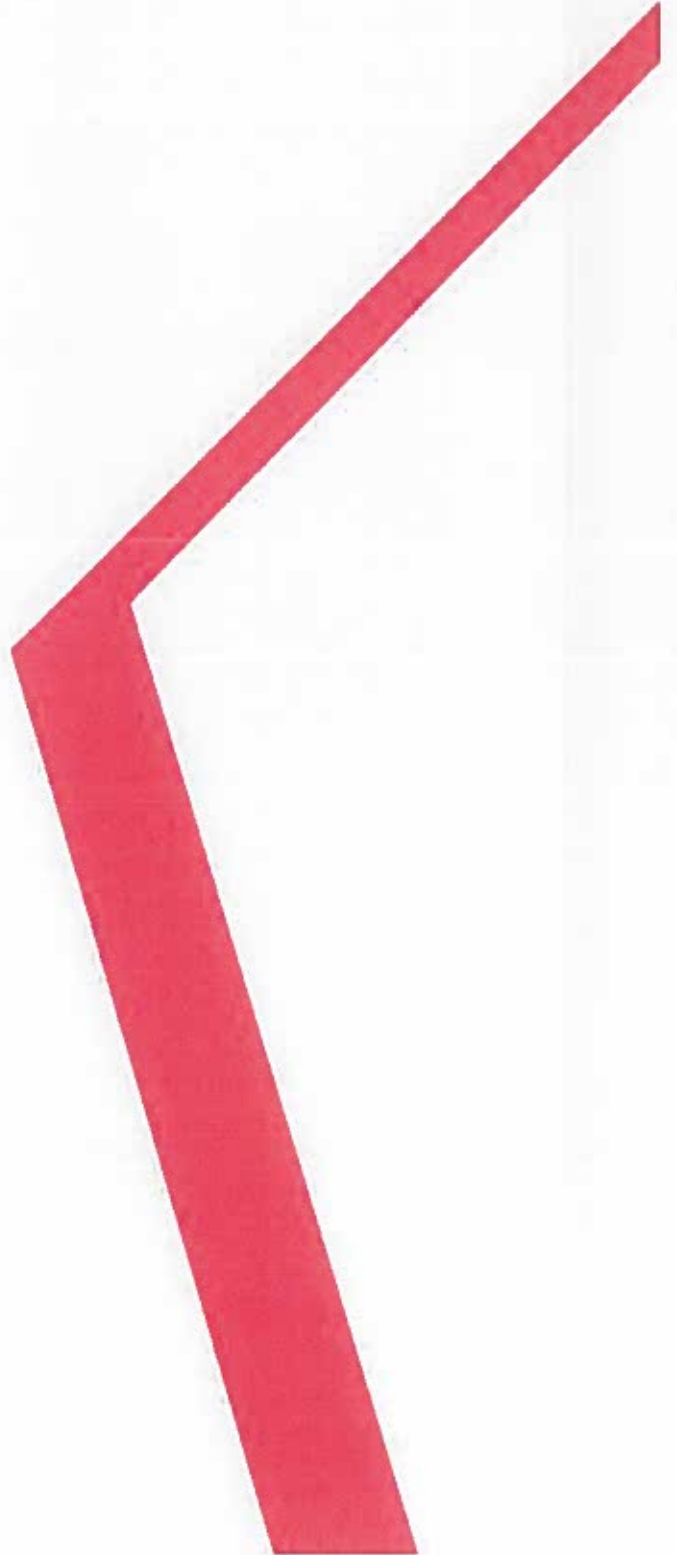
Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.029,61 m ² (1727 Ada 3 Parsel)-Yasal Durum 7.716,33 m ² (1730 Ada 11 Parsel)-Yasal Durum / 7.835,33 m ² - Mevcut Durum
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda fayans, üretim alanı vakumlu saha betonu
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazlar Tire OSB içerisinde konumlandırılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 3.Yol Sokak'a cepheli vaziyettedir.
- Taşınmazların çevresi sınırlayıcı beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.
- Taşınmazlar üzerinde aktif durumda olan ısı yalıtım malzemesi üretim tesisi bulunmaktadır.
- Taşınmazların 150 m batısında TOSBİ Helikopter Pisti bulunmaktadır.
- Taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir.
- Taşınmazlar Tire- Ödemiş Yolu'na 1,10 km, Tire Merkeze yaklaşık 4,50 km mesafededir.
- Taşınmazlara giriş 3.Yol Sokak üzerinden otomatik açılır kapanır kapı ile sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu 1730 ada 11 parsel içinde yer alan 2 no.lu tesisin onaylı mimari projesine göre 119 m² alanlı batır kat alanı basit mimari tadilat ile onaylı mimari projesin uygun hale getirilebileceği belirlenmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Tire OSB sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu Tire OSB'nin altyapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmazların üzerinde yer alan binalara ait Yapı Kullanım İzin Belgeleri mevcuttur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Tire OSB il merkezine uzak mesafede konumlu olup tercih edilebilirliği olumsuz etkilemektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu Tire OSB hızla gelişmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu Tire OSB içerisinde TCDD Demiryolları yükleme istasyonu ile hammaddelerin kolay ve ucuza taşınmasını sağlaması bölgenin tercih edilebilirliğini arttırmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu Tire OSB 1. Teşvik Bölgesi içinde kalmakta olup yatırımcıları olumlu etkilemektedir.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer nitelikli imar hakkına sahip tahsisi yapılmayan arsa sayısı oldukça fazladır.
- Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk tüm piyasaları etkilediği gibi gayrimenkul piyasasında olumsuz etkilemiştir.

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 karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Tire OSB içinde yer alan 1731 ada 11 parsel no.lu	Sanayi	E: 0,70	Satılmış / Aralık 2018	30.000,81	5.050.000	168,33	*Taşınmazların kuzeyinde konumlandır.
2	Tire OSB içinde yer alan 1730 ada 5 parsel	Sanayi	E: 0,70	Satılmış / Ekim 2018	20.000	3.419.180	170,95	*3. Yol Sokak'ta konumlandır. *Tire OSB Müdürlüğü mülk sahibinden geri almıştır.
3	Tire OSB içinde yer alan 1730 ada 9 parsel	Sanayi	E: 0,70	Satılmış / 27.07.2018	5.000	888.300	177,66	*3. Yol Sokak'ta konumlandır.
4	Tire OSB içinde yer alan 1727 ada 12 parsel no.lu	Sanayi	E: 0,70	Satılmış / 10.03.2017	5.000	627.275	125,05	* Benzer kullanım alanına sahiptir.
5	Tire OSB içinde yer alan	Sanayi	E: 0,70	Satılmış / 2017 içinde	5.000	714.814	142,96	* Benzer kullanım alanına sahiptir.
6	Tire OSB içinde yer alan	Sanayi	E: 0,70	Satılmış / 2017 içinde	35.000	5.003.696	142,96	* Yüz ölçümü daha büyüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de arsa arzının bulunduğu, en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu aynı imar lejandına sahip bulunan arsaların 28,00-31,50 Euro/m² bedel ile tahsis edildiği, 2.el satışlarda projelendirime tamamlanıp su basman çıkılarak gerçekleştirildiği, belirlenmiş olup yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 150.-175.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Tire OSB içinde yer alan arsaların 2019 yılında 250.-TL/m² bedel ile tahsis edileceği bilgisi alınmıştır.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Tire OSB'de 5.000 m ² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde bulunan fabrika	Fabrika	Kiralanmış / 2017 yılı içinde	3.000	18.000	6,00	*Yeni inşaa edilmiş vaziyettedir. *Yapı 7,5-8 m yüksekliğe sahiptir.
2	Tire OSB'de 5.000 m ² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde bulunan fabrika	Fabrika	Kiralık	1.550	12.000	7,75	*Yeni inşaa edilmiş vaziyettedir. *Yapı 7,7 m yüksekliğe sahiptir. *Ofislerin bulunduğu bölüm 2 katlıdır. *Kapalı kullanım alanı daha azdır.
3	Tire OSB'de 5.000 m ² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde bulunan fabrika	Fabrika	Kiralık	1.300	11.500	8,84	*Yeni inşaa edilmiştir. *Ofislerin bulunduğu bölüm 2 katlıdır. *Kapalı kullanım alanı daha azdır. *Yapı 8 m yüksekliğe sahiptir.
4	Tire OSB'de 5.000 m ² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde bulunan fabrika	Fabrika	Kiralık	3.000	15.000	5	*Yeni inşaa edilmiştir. * Ofislerin bulunduğu bölüm 2 katlıdır. *Yapı 7,7 m yüksekliğe sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 5-6 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	168	171	178	125	143	143
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	15%	5%	5%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	15%	15%	15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		168	171	178	165	173	173

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KİRA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6	8	9	5
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-20%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-5%	-5%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6	6	7	5

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1727/3	10.000,00	170	1.700.000
1730/11	15.000,00	170	2.550.000
TOPLAM DEĞERİ			4.250.000

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.

1727 ADA 3 PARSEL BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	4.544,61	950	7%	4.015.163
İdari Bina	394,00	1000	7%	366.420
Siğınak	91,00	600	7%	50.778
TOPLAM DEĞERİ				4.432.361
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				4.430.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Sundurma	930	300	279.000
Saha Betonu	4.238	60	254.280
Çevre Duvarı	297	90	26.730
Çevre Çiti	446	45	20.048
Peyzaj Alanı	736	25	18.400
İstinat Duvarı	358	400	143.000
Silo Altı Temel	237	90	21.369
TOPLAM DEĞERİ			762.826
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			765.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE 1727 ADA 3 PARSEL DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.700.000 TL
Bina Değeri	4.430.000 TL
Harici Müteferik İşler	765.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	6.895.000 TL

1730 ADA 11 PARSEL BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası (1 no.lu)	1.812,57	950	8%	1.584.186
İdari Bina (1 no.lu)	688,00	1000	8%	632.960
Siğınak (1 no.lu)	230,00	600	8%	126.960
Fabrika Binası (2 no.lu)	2.257,13	950	14%	1.844.075
İdari Bina (2 no.lu)	238,00	1000	14%	204.680
Fabrika Binası (3 no.lu)	2.344,63	950	9%	2.026.933
İdari Bina (2 no.lu)	146,00	950	9%	126.217
TOPLAM DEĞERİ				6.546.011
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				6.545.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Sundurma	1.986	300	595.800
Saha Betonu	6.537	60	392.220
Çevre Duvarı	445	90	40.050
Çevre Çiti	668	45	30.038
Peyzaj Alanı	1.670	25	41.750
Atölyeler	105	400	42.000
TOPLAM DEĞERİ			1.141.858
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.140.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE 1730 ADA 11 PARSEL DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.550.000 TL
Bina Değeri	6.545.000 TL
Harici Müteferrik İşler	1.140.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	10.235.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	4.250.000 TL
Bina Değeri	10.975.000 TL
Harici Müteferrik İşler	1.905.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	17.130.000 TL

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

- Tire OSB'de konumlu 3.000 m² kapalı alana sahip taşınmazın 18.000 TL bedelle kiralık olduğu ve 4.000.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
- $Kapitalizasyon\ Oranı = 12\ Ay \times 18.000\ TL / Ay / 4.000.000\ TL = 0,054$
- Tire OSB içerisinde, 5.000 m² arsa 2.645 m² büyüklüğündeki fabrikanın 3.600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 15.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.
- $Kapitalizasyon\ Oranı = 12\ Ay \times 15.000\ TL / Ay / 3.600.000\ TL = 0,05$
- Tire OSB içerisinde, 5.000 m² arsa 2.850 m² büyüklüğündeki fabrikanın 3.600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın aylık 13.500 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.
- $Kapitalizasyon\ Oranı = 12\ Ay \times 13.500\ TL / Ay / 3.600.000\ TL = 0,045$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 5-6 TL/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,5 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 DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (USD/m ² /ay)	Kira Değeri (USD/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (USD)
1727/3	5.029,61	6	30.177,66	5,50%	6.585.000
1730/11	7.716,33	6	46.297,98	5,50%	10.100.000
TOPLAM DEĞERİ					16.685.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi 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 Alanı" amaçlı kullanımudur.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu üzerinde müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

7.7 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 kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI

İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda **/***		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

* Söz konusu oran 31.03.2019 tarihine kadar geçerlidir.

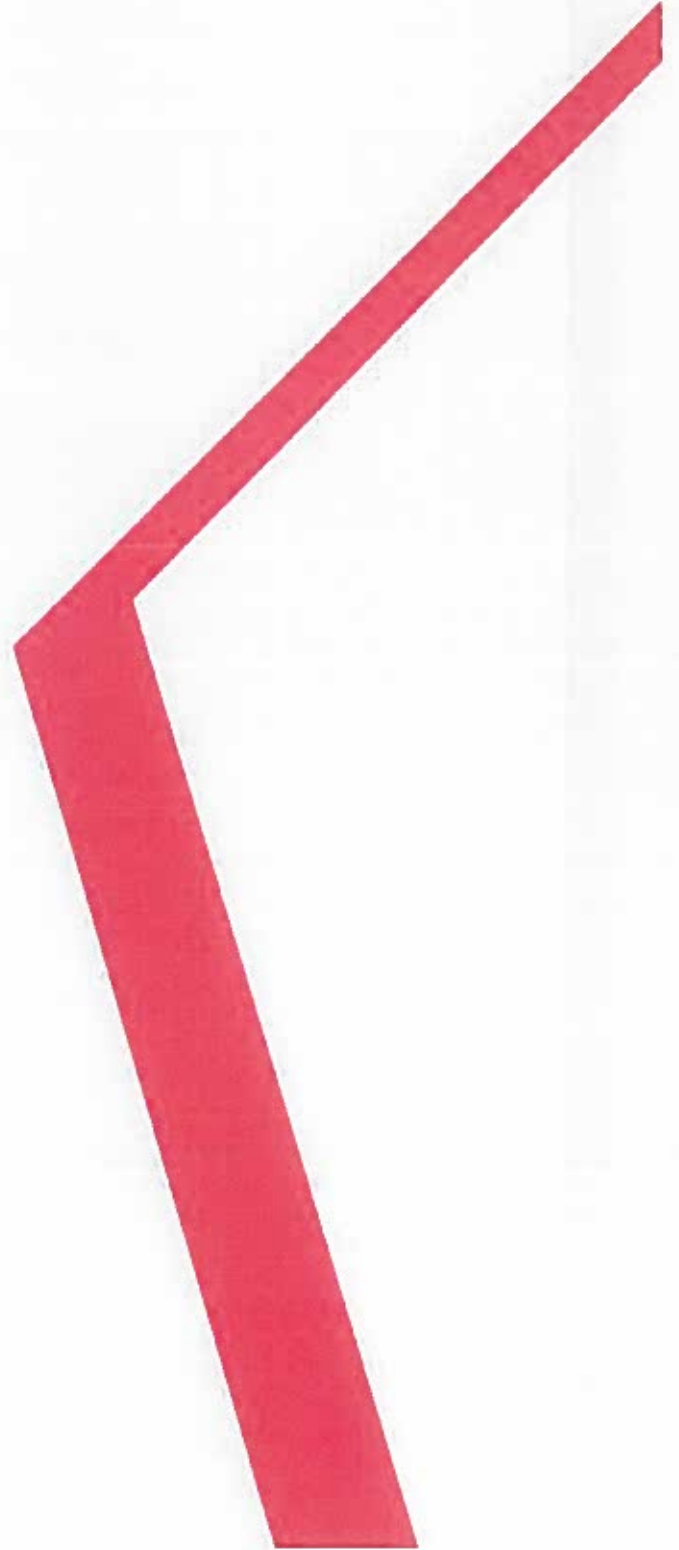
**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	17.130.000
Gelir Yaklaşımı	16.685.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2018	
Rapor Tarihi	28.02.2019	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.130.000.-TL	Onyedimilyonyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.500.400.-TL	Onsekizmilyonbeşyüzbindörtüz.-TL

Eren ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409229

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

BÖLÜM 9

EKLER





Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İli		İZMİR		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
İlçe		TİRE					
Mahallesi		TUBAN					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		KIZILYAR					
Satış Bedeli		Parça No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
600		2-5-3-8	1721	3	ha	m ²	d ²
Nitelik		ARSA					
Sınıf		Planlıdır					
Zarflı Şahıs No.		71180445					
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Ticaret DİNAMİK İNİ MAKİNA SANAYİ TİCARİET İDARETİM VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ adına Layihli Ada DİNAMİK İNİ MALİHA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARİET A.Ş. adına Taahhüt Kararının Çıkarılması ile edinilmiştir.					
	Sahibi	DİNAMİK İNİ MAKİNA SANAYİ TİCARİET VE TİCARİET A.Ş.					
Girdi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Çıktı
Cilt No.		624	49	3827		2011.01.02	Cilt No.
Sahne No.						Sahne No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
D. M. O. Başın İki Mili		Diğer Kurumlar İçin Belirli Edilmemiş Durumdadır				Sıra No 129	

İl	İZMİR	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p>		
İlçesi	İZMİR					
Mahallesi	TURAN					
Köyü						
Mevki	KIZILYAR					
Satış Bedeli	12130	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
0,00	12130		1710	11	ha	m ²
					15 (on),00 m ²	
Nispeti	İRE FABRİK ÜÇ ADLI FABRİKA BİNASI ÜÇ KATLI SİĞİNAKLI İDARI BÜRO,İKİ KATLI İDARI BİNA,İKİ KATLI TOPLANTI SALONU VE ARSASI					
Sıfırı	<p>İlan No: 19236/9041 QR kodu kullanılarak ayrıntıların buradan ulaşabilirsiniz.</p> 					
Eğlenme Söbebi	<p>TURAN Mah. 1710 Ada 1 Parsel:5000/00m2), İZMİR Mah. 1710 Ada 2 Parsel:5000/00m2), TURAN Mah. 1710 Ada 3 Parsel:5000/00m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSN) ilemlerinden</p>					
Sahibi	<p>İNANCIK İSTİMAKINA YALTIM MALZEMELERİ () SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İNANCIK İSTİMAKINA YALTIM MALZEMELERİ () SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İNANCIK İSTİMAKINA YALTIM MALZEMELERİ () SANAYİ VE TİCARET A.Ş.</p>					
Gedeli	Tevhit No	Giz No	Sahde No	Sıra No	Tarih	Gizli
Giz No	11508	44	428		24/10/2014	Giz No
Sahde No						Sahde No
Sıra No						Sıra No
Tarih						Tarih

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAKYİDAT BELGESİ (KİMLİK BELGESİ) (KİMLİK BELGESİ) (KİMLİK BELGESİ) (KİMLİK BELGESİ)			
Adı Soyadı	Özge Takyidat	Adı Soyadı	Özge Takyidat
Kimlik No	7155144	Kimlik No	7155144
Doğum Tarihi	07.08.1978	Doğum Tarihi	07.08.1978
Adres	Yeni Yolu No:101	Adres	Yeni Yolu No:101
İletişim Bilgileri	0312 345 6789	İletişim Bilgileri	0312 345 6789
İmza	[İmza]	İmza	[İmza]

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

İsim	Adres	Mülk / Eşya	Tarih / Yıl	Notlar
Özge Takyidat	Yeni Yolu No:101	Yeni Yolu No:101	07.08.1978	...

Müsteri									
Adres	Şubeler	Şube	Ev	İzin	Şehir	Tarih	Yer	Şehir	Şifre
Yenişehir Mahallesi 14. Sokak No: 10 Etiler/Beşiktaş/İstanbul		15000000000000000000	10	1	İST	2024/01/15			
İletişim Bilgileri									
İletişim	İletişim Türü	Başlık	İletişim No	Tarih	Yer	Şehir	Şifre	Yer	Şifre
Yenişehir Mahallesi 14. Sokak No: 10	Ev	Ev	0312 231 11 11						
İletişim Bilgileri									
Adres	Şubeler	Şube	Ev	İzin	Şehir	Tarih	Yer	Şehir	Şifre

TANINMAZ AİLE ÜYELİK BİLGİLERİ (Aile Üyeleri için Detaylı - Şifre, Fotoğraf, Pasaport Bilgileri)

Ad Soyad	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Tarihi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Yeri	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Şehri	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Ülkesi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Tarihi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Yeri	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Ülkesi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000

TANINMAZ AİLE ÜYELİK BİLGİLERİ (Aile Üyeleri için Detaylı - Şifre, Fotoğraf, Pasaport Bilgileri)

Ad Soyad	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Tarihi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Yeri	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Şehri	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Ülkesi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Tarihi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Yeri	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000
Doğum Ülkesi	15000000000000000000	15000000000000000000	15000000000000000000

ÜYELİK BİLGİLERİ

Adres	Şubeler	Şube	Ev	İzin	Şehir	Tarih	Yer	Şehir	Şifre

Adres	Şubeler	Şube	Ev	İzin	Şehir	Tarih	Yer	Şehir	Şifre

Adres	Şubeler	Şube	Ev	İzin	Şehir	Tarih	Yer	Şehir	Şifre

Adres	Şubeler	Şube	Ev	İzin	Şehir	Tarih	Yer	Şehir	Şifre

İhtisazlar									
Kontrat	Yatırımcı	Barın	Faiz	Dönem	Alın	Tarih	Yatırım	Şirket	Not
1501000011	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1 yıl	17.0000000000	% 10	200	1.000	00/01/2019 - 30/01/2020	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yatırım
İpotekli Krediye İhtisaz									
Tutar		Hesap Türü		Mevduat		Mevduat		Tutar	
1501000011		177		YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		-	
İpotekli Krediye İhtisaz									
Tutar		Hesap Türü		Mevduat		Mevduat		Tutar	
-		-		-		-		-	
İhtisazlar									
Kontrat	Yatırımcı	Barın	Faiz	Dönem	Alın	Tarih	Yatırım	Şirket	Not
1501000011	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1 yıl	17.0000000000	% 10	200	1.000	00/01/2019 - 30/01/2020	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yatırım
İpotekli Krediye İhtisaz									
Tutar		Hesap Türü		Mevduat		Mevduat		Tutar	
1501000011		177		YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		-	
İpotekli Krediye İhtisaz									
Tutar		Hesap Türü		Mevduat		Mevduat		Tutar	
-		-		-		-		-	
İhtisazlar									

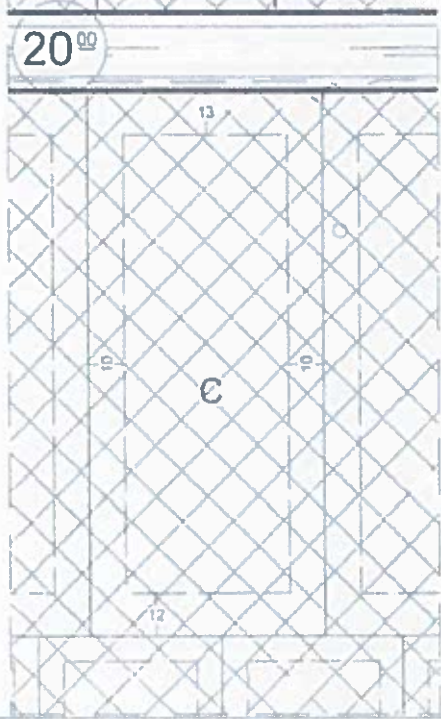

Not: Tutarlar Tutar ve 00/01/2019'dur.

* Tutar edilen yerlerde ve beyanlar tabii olarak alınmıştır.



Not: Tutarlar Tutar ve 00/01/2019'dur.

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

İMAR DURUMU					
TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Sayı : 274	MALİK	DİNAMİK İSİ ve MAK.YALITIM MALZ SAN ve TİC A.Ş			
	ADRES	İbnimelek Osb Mah Tosbi Yol3 Sok.No 20 35900 TİRE/İZMİR			
					
ENSAL(K.A.K.S)=0.70	Ölçek	1/2000	Bina yüksekliği	H Serbest	
İmar durumu sorulan gayrimenkulün			Ön çekme mesafesi	13.00 m	
İl	İZMİR		Yan çekme mesafesi	10.00 m	
İlçe	TİRE		Arka çekme mesafesi	12.00 m	
Mahalle	TURAN (İBNİMELEKOSB)		Ön çevre yeşili	3.00 m	
Tapu tahsis bölgesi	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşili
	32K-33	1727	3	10.000	Arka çevre yeşili
(1:150-150:1-8)					
Yukarıda İmar durumu 4562 sayılı, 12/04/2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre tarzım edilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje çizilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak iddia edilemez.					
Harita-Kad Teknikeri Ali TUZA		TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Kontrol Mühendisi Oğuz ÖZTAŞ			
					

İMAR DURUMU

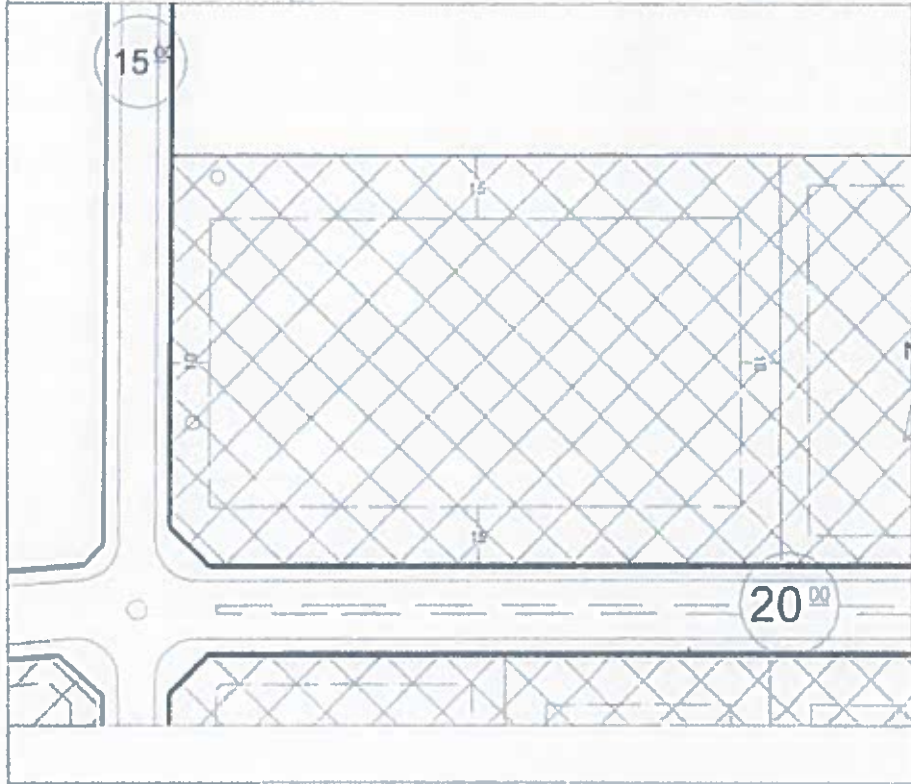
TİRE ORGANİZE SANAYİ
BÖLGESİ

Sayı : 273

MALİK : DİNAMİK İSİ ve MAK.YALITIM MALZ. SAN. ve TİC. A.Ş.

ADRES : İbnimelek Osb Mah. Tosbi Yalı Sok.No.20

35900 TİRE/İZMİR



EİMSAL(K.A.K.S)=0.70	Ölçek :	1/2000	Bina yüksekliği	H: Serbest		
İmar durumu sorulan gayrimenkulün :			Ön çekme mesafesi	15.00 m		
İl	İZMİR		Yan çekme mesafesi	10.00 m		
İlçe	TİRE		Arka çekme mesafesi	15.00 m		
Mahalle	TURAN (İBNİMELEKOSB)		Ön çevre yeşilli	4.00 m		
Topu tahsis belgesi	Parta	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Yan çevre yeşilli	4.00 m
	32K-3B	1730	11	15.000	Arka çevre yeşilli	4.00 m

Yukarıda İmar durumu 4862 sayılı, 12.04.2000 tarihli, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre tanzim edilmiştir. Bu İmar durumu ile yazılı proje çizilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olduğunda hak kâğıdı edilemez.

Harita-Kad.Teknikeri
Ali TUZA

TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Kontrol Mühendisi
Öğuz ÖZTAŞ





TİRE ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ İZMİR



Tarih: 15.02.2019
Sayı : 2019/254

DİNAMİK ISI MAK. YALITIM MALZ. SAN. ve TİC. A.Ş.

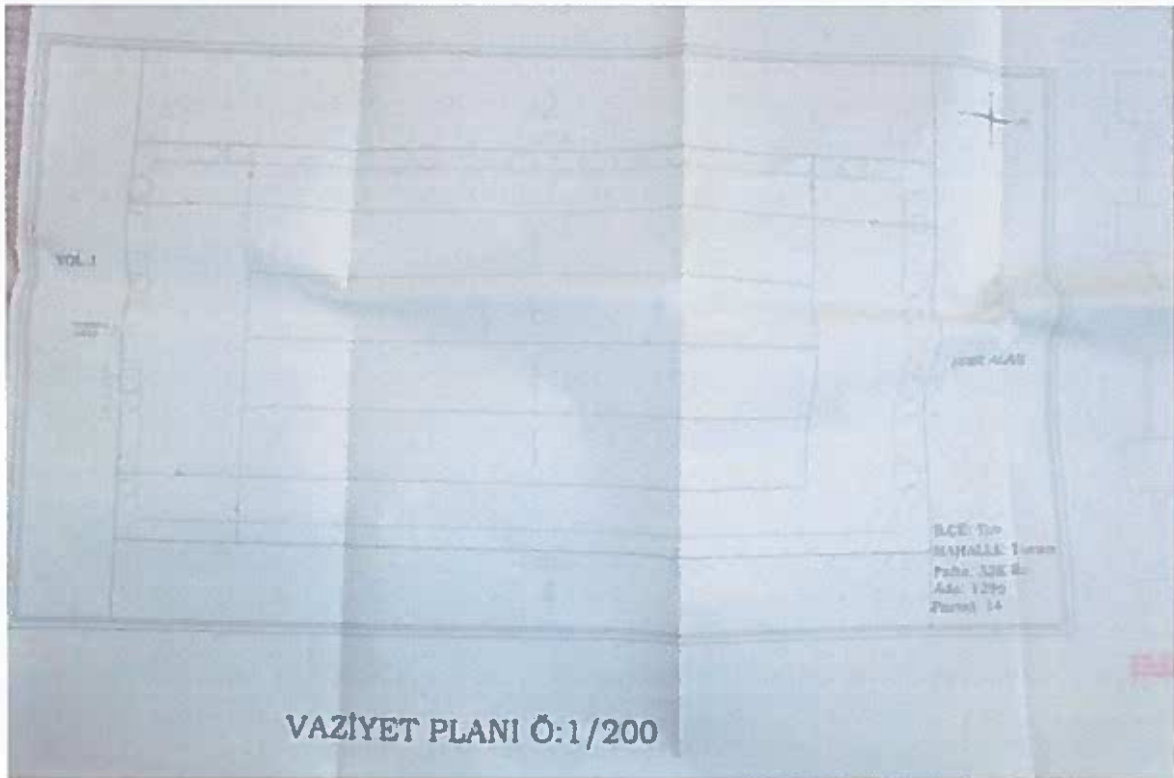
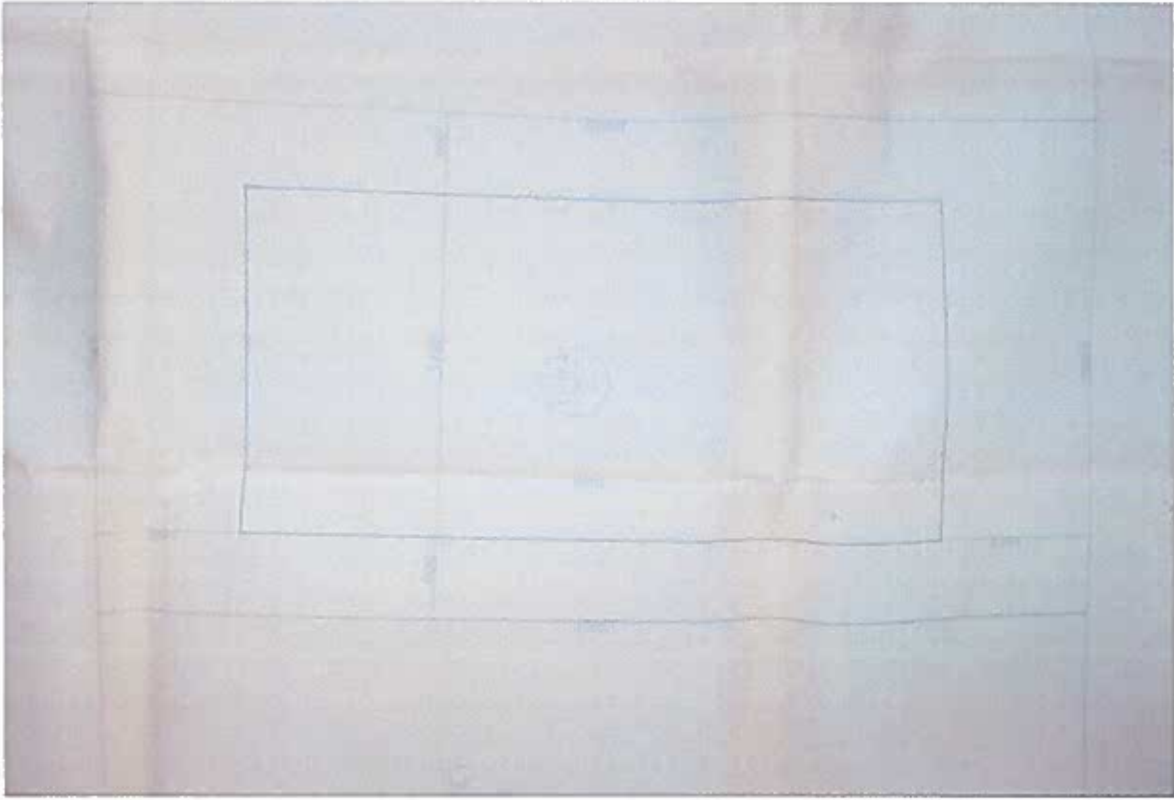
İlgi: 13.02.2019 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile istemiş olduğunuz, Organize Sanayi Bölgemizde 1727 ada 3 nolu ve 1730 ada 11 nolu parsellerin İmar Durumları onaylanarak ekte sunulmuştur. Bölgemiz İmar Planlarında 12.03.2015 tarihinde değişiklik yapılarak, yapılaşma koşullarında Emsal=0.50' iken 0.70' e çıkarılmıştır. Ayrıca firmanıza ait 1730 ada 1,2 ve 3 nolu parseller 24.10.2018 tarihinde birleştirilerek 1730 ada 11 nolu (15.000m²) parsel olarak tapuya tescil edilmiştir. Bilgilerinizi rica ederiz. Saygılarımızla,

D. Galip KILINÇ
Tire Organize Sanayi Bölgesi
Bölge Müdürü

Ek: İmar Durumu (2 adet)

15.02.2019 A.TUZA
15.02.2019 M.KARABIYIK



YAPI RUHSATI

1. Data Pemohon Nama: PT. TSB No. TSP: 4230427 Alamat: TOBAH POL 3 Sebelah No. TSP: 20		2. Data Lokasi No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20		3. Data Perizinan No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20	
4. Data Perizinan No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20		5. Data Perizinan No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20		6. Data Perizinan No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20 No. TSP: 20	

Tipe Substansi	Tipe Monev/Revisi	Sertifikat
1. Nama Substansi: STRUKTUR VE MAKSUDALU L TO 011 2. No. TSP: 2017953480 3. No. TSP: 430141 4. No. TSP: 200113 5. No. TSP: 2017953480 6. No. TSP: 15102008 7. No. TSP: 1990 8. No. TSP: 1004 STRUKTUR VE MAKSUDALU	1. Nama Monev/Revisi: STRUKTUR VE MAKSUDALU L TO 011 2. No. TSP: 2017953480 3. No. TSP: 430141 4. No. TSP: 200113 5. No. TSP: 2017953480 6. No. TSP: 15102008 7. No. TSP: 1990 8. No. TSP: 1004 STRUKTUR VE MAKSUDALU	1. No. TSP: 2017953480 2. No. TSP: 430141 3. No. TSP: 200113 4. No. TSP: 2017953480 5. No. TSP: 15102008 6. No. TSP: 1990 7. No. TSP: 1004 STRUKTUR VE MAKSUDALU

Peta Geospasial Rupa Negeri		Tipe Rupa Negeri	
1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)

Tipe Rupa Negeri		Tipe Rupa Negeri	
1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)

Tipe Rupa Negeri		Tipe Rupa Negeri	
1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)

Tipe Rupa Negeri		Tipe Rupa Negeri	
1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)	1. Nama Rupa Negeri: 1001 - Rupa 2. Nama Rupa Negeri: 1002 - Fasilitas Umum 3. Nama Rupa Negeri: 1003 - Objek Ajar (Sifat Objek)

<p>Yapı Sahibi</p> <p>Adı Soyadı: _____</p> <p>Kimlik No: _____</p> <p>Adres: _____</p> <p>İletişim Bilgileri: _____</p>		<p>Yapı Mülkhanesi</p> <p>Adı: _____</p> <p>Adres: _____</p> <p>İletişim Bilgileri: _____</p>		<p>Şantiye Şefi</p> <p>Adı Soyadı: _____</p> <p>Kimlik No: _____</p> <p>Adres: _____</p> <p>İletişim Bilgileri: _____</p>	
<p>Bağcı Düzenleme Komitesi İlgili Özellikler</p> <p>Özellik Adı</p> <p>1. Yürüme Yolu</p> <p>2. Yürüme Yolu</p> <p>3. Yürüme Yolu</p> <p>4. Yürüme Yolu</p> <p>5. Yürüme Yolu</p> <p>6. Yürüme Yolu</p> <p>7. Yürüme Yolu</p> <p>8. Yürüme Yolu</p> <p>9. Yürüme Yolu</p> <p>10. Yürüme Yolu</p>		<p>Yapı İle İlgili Özellikler</p> <p>Özellik Adı</p> <p>1. Yapı Yüksekliği</p> <p>2. Yapı Geniliği</p> <p>3. Yapı Derinliği</p> <p>4. Yapı Alanı</p> <p>5. Yapı Hacmi</p> <p>6. Yapı Sırtı</p> <p>7. Yapı Çatısı</p> <p>8. Yapı Duvarı</p> <p>9. Yapı Zemin</p> <p>10. Yapı Temel</p>			
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Özellik Adı</p> <p>1. Yapı Yüksekliği</p> <p>2. Yapı Geniliği</p> <p>3. Yapı Derinliği</p> <p>4. Yapı Alanı</p> <p>5. Yapı Hacmi</p> <p>6. Yapı Sırtı</p> <p>7. Yapı Çatısı</p> <p>8. Yapı Duvarı</p> <p>9. Yapı Zemin</p> <p>10. Yapı Temel</p>		<p>Konut İle İlgili Özellikler</p> <p>Özellik Adı</p> <p>1. Konut Alanı</p> <p>2. Konut Hacmi</p> <p>3. Konut Sırtı</p> <p>4. Konut Çatısı</p> <p>5. Konut Duvarı</p> <p>6. Konut Zemin</p> <p>7. Konut Temel</p>			

Ek 7: Yapı Kayıt Belgesi



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSB01000320930901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: UZTLNYYZ
Başvuru Numarası	: 3209589
Düzenleme Tarihi	: 21.11.2018

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İLİZMİR, İlçe TİRE, Mahalle İBNI MELEK OSB, Cadde/Sokak TOSBI YOL 3 SOKAK, Dış Kapı No:20, Ada 1730, Parset 11
Arsa Alanı	: 15000,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 2090,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1

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

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



Ek 8: Fotoğraflar





Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Eren ÖZÇELİK				
Doğum Yeri, Tarihi	İzmir, 01.01.1991				
Mesleği	Şehir Plancısı				
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı -Lisans No: 409229				
Eğitim Durumu	Lisans Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 2009 – 2013				
İş Tecrübesi	01.02.2017- ...		TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
	06.05.2015 27.01.2017	-	Arves Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı	
Üyelikler	-				
Sertifikalar	-				
Yabancı Diller	İngilizce				

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

Adı ve Soyadı	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Eskidji Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	<p>30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi</p> <p>26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları</p> <p>29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler için Yöneticilik</p> <p>16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008</p> <p>15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematiği</p> <p>10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi</p> <p>12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birikim Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin</p> <p>04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi</p>		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı – Lisans No: 400512		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 1993		
İş Tecrübesi	2006- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Genel Müdür Yardımcısı
	1996 - 2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR, Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL, İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR, Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 10: SPK Lisansları



Tarih : 03.04.2018

No : 409229

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

Eren ÖZÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI