

29/12/2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/ANKARA

Konu: Sorumluluk Beyanı hk.

İzahnamenin bir parçası olan ve aşağıda tarih ve sayılarına yer verilen değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Tarih	No
12.02.2025	2025REV142
22.02.2024	2024REV114
23.02.2024	2024REV113

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU
Müdür

Ozan KOLCUOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

ECE
KADIOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 30/12/2025
10:29

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 30/12/2025
09:40



Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Kapaklı / Tekirdağ

2024REV114 / 22.02.2024

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 05/03/2024
16:48

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 04/03/2024
17:27

Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit. Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul

Sayın Ömer HOT,

Talebiniz doğrultusunda Kapaklı'da konumlu olan **"1 Adet Arsa"** nın pazar değerine yönelik **2024REV114** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 18.536,11 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	22.02.2024		
Değer Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	124.192.000.-TL	Yüzyirmidörtmilyonyüzdoksanikibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	136.611.200.-TL	Yüzotuzaltımilyonaltıyüzonbirbinikiyüz.-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 12.02.2024 tarih, 458 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Fikriye Gizem ARSLAN

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	31
Ekler	34

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 değerleme 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 şartlarını 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Konu değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Karaağaç Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 553 Ada 3 no.lu parsel Kapaklı/Tekirdağ		
TAPU KAYDI	Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii 553 ada 3 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	18.536,11 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi	Emsal: 0.70	H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	22.02.2024		
DEĞER TARİHİ	31.12.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	124.192.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	136.611.200.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.02.2024 tarihinde, 2024REV114 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii, 553 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Fikriye Gizem ARSLAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.02.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 458 no.lu ve 12.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 458 no.lu ve 12.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii, 553 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Değeri (TL)
Rapor 1	07.07.2023	2023A389	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	98.240.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme rapor Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit. Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul 'da faaliyet gösteren Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

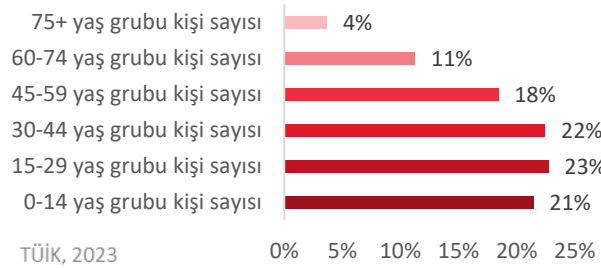
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

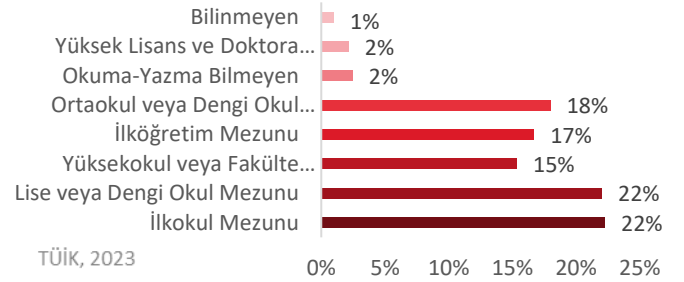
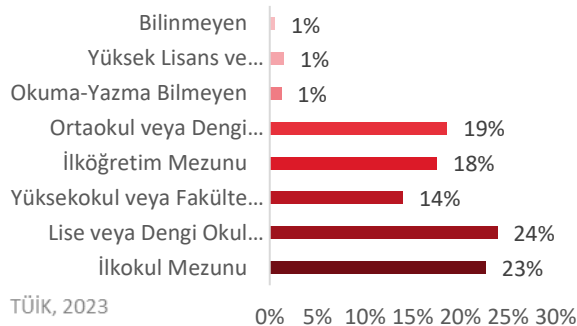
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

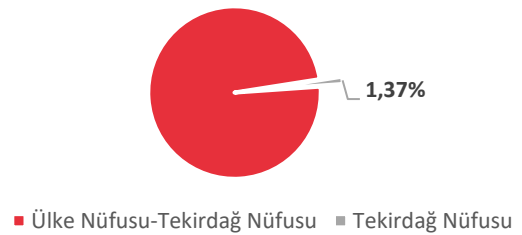
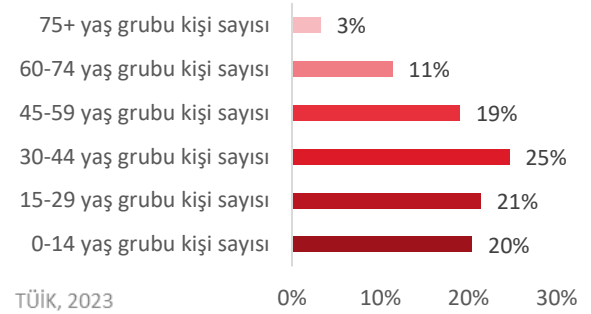
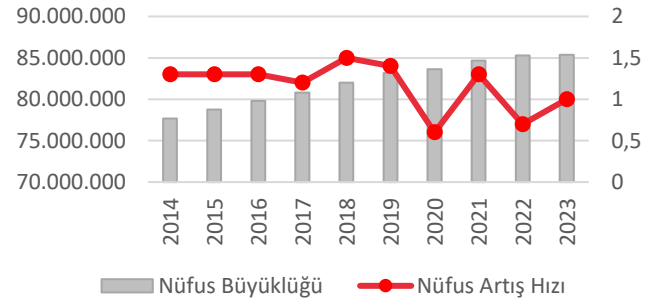


Tekirdağ

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,37’inin ikamet ettiği Tekirdağ, 1.167.059 kişi nüfusa sahiptir. Tekirdağ nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,21 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,1 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tekirdağ ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

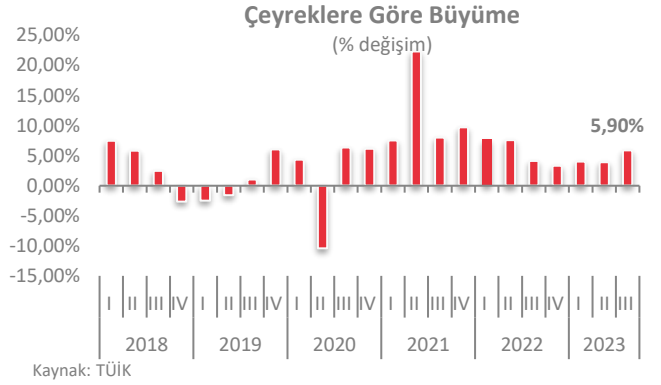


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

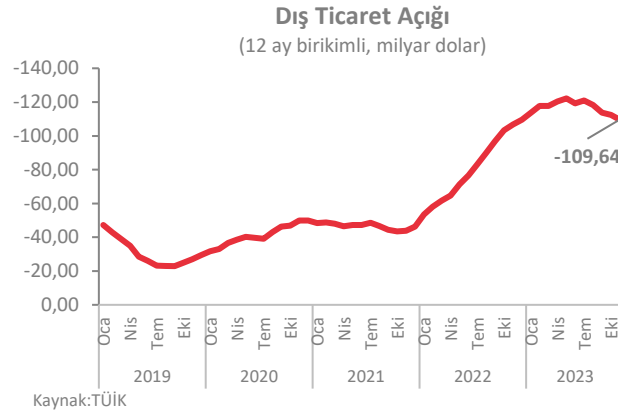
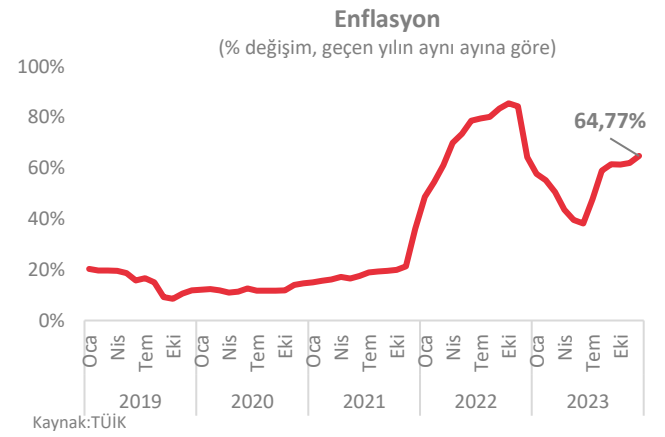


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalatta %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalatta %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tekirdağ
İlçesi	Kapaklı
Mahallesi	Karaağaç
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eski Bağlar
Ada No	553
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.536,11 m ²
Malik / Hisse	Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. / 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.02.2024 tarih, saat 09:06 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (03.01.2013 tarih ve 81 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ilgili beyan bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmaktadır. İlgili madde aşağıdaki belirtilmiştir.

“Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)

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

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

Ayrıca yine aynı madde içerisinde; *“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.”* beyanı bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden **23.02.2024** tarih, saat **09:06** itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazın 21.09.2022 tarih ve 18397 yevmiye no.lu satış işlemi ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. üzerine tescil olduğu görülmekte olup son 3 yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmiştir.

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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kapaklı OSB ye bağlı ve diğer sanayi alanları bulunmaktadır.

Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 19.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: “1/1.000 ölçekli “Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 08.04.2016

Lejandi: OSB Sahası (Sanayi Alanı)

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

- Çevre Yeşili düzenlenmeden yapı kullanım izni verilemez.
- Yapı kullanma izni alınmadan önce her 25 m² inşaat için 1 ağaç dikilecektir.
- Otopark ve sığınak için gerekli alan ayrılması zorunludur.
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e uyulacaktır.
- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.
- İmar Durumu 2 yıl geçerlidir.
- 4562 Sayılı OSB Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliği'nin 101. Maddesi'nde belirtilen tesisler yer alamaz.
- Sanayi alanlarında E: 0,70 olacaktır.
- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- Eğimden kazanılan kat emsale dahildir ve bu yerlerde birden fazla bodrum katı iskan edilemez.
- Su basman kotu 1.00 metredir ve yüksekliğe dahil değildir.
- Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
- Kot alma noktası bina köşegen orta noktasıdır.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 08.04.2016 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli "Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında OSB Sahası (Sanayi Alanı) lejandında kalmakta olup söz konusu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Kapaklı OSB Müdürlüğü'nde 19.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Yapılacak olursa 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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, 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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup taşınmaz için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 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

Yeni projeye ilişkin proje tasdikleri ve yapı ruhsatlarının düzenlenme çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Ancak hazırlanan projelerin henüz onaylanmadığı ve yapı ruhsatı düzenlenmediği için konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

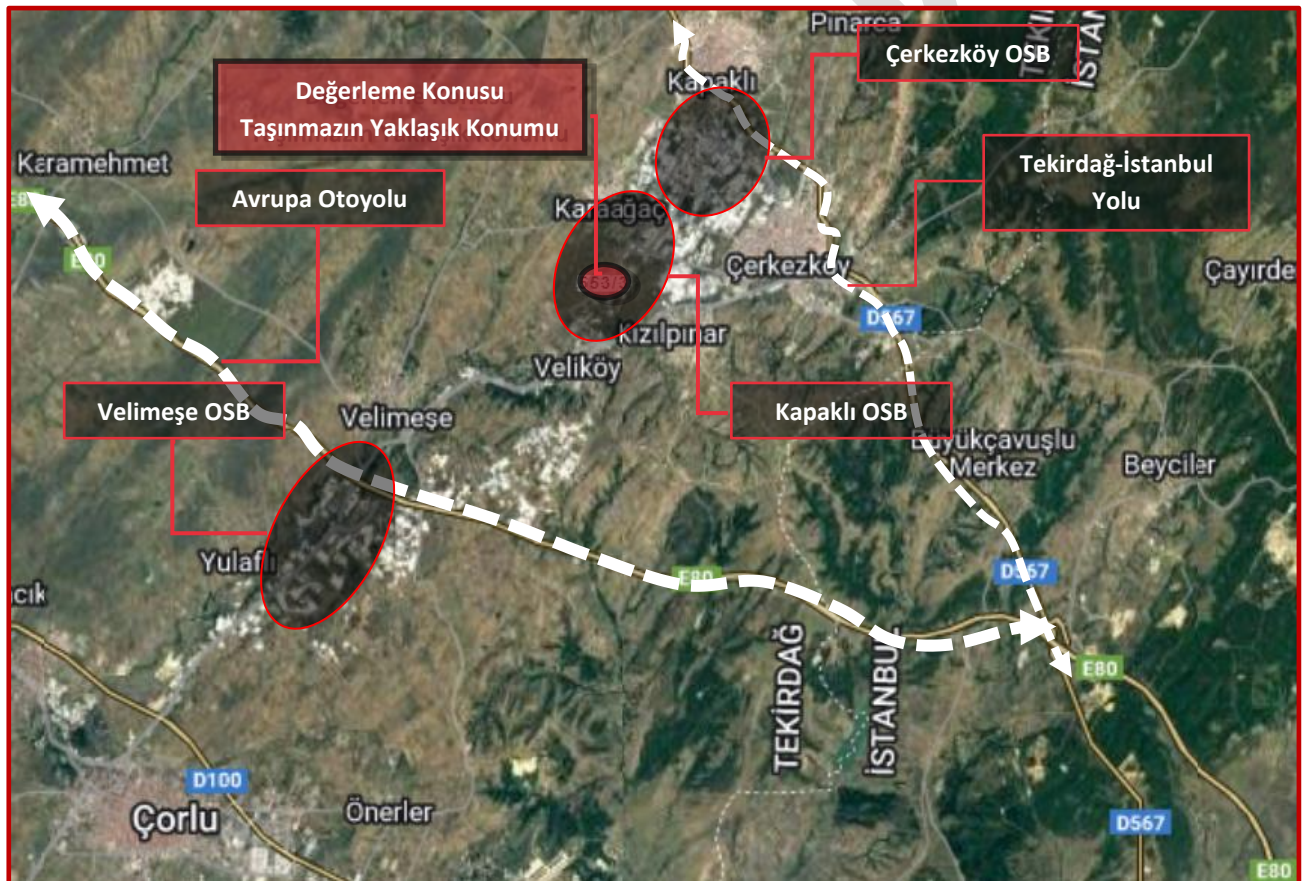
Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Karaağaç Mahallesi 553 Ada 3 No.lu Parsel, Kapaklı/ Tekirdağ

Taşınmaz, Marmara Bölgesinin sanayi kentlerinden biri olan Tekirdağ ilinin Kapaklı ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'a yakın bir mesafede yer alan Kapaklı, sanayi ve ticaret bakımından çok önemli bir yere sahiptir. Sınırları içerisinde organize sanayi bölgesini barındıran Kapaklı, bir iş merkezi niteliği taşımaktadır. Bünyesinde 350 adet fabrikayı bulunduran organize sanayi sitesi, bölgenin gelişimini olumlu etkilemiştir. Kapaklı ilçesine birçok ulaşım modu bulunmaktadır. İstanbul Havalimanı'na 85 km ve Edirne-İstanbul Tren Hattı'na 8km uzaklıkta yer almaktadır. Ayrıca büyük akarsular bulundurmayan ve platolar dahilinde kurulan Kapaklı'nın oldukça büyük kısmı elverişli tarım topraklarına sahiptir.



Taşınmazın konumlu olduğu, Karaağaç Organize Sanayi Bölgesi Marmara Bölgesi için önemli bir yere sahiptir. Taşınmaz Velimeşe-Çerkezköy Yolu'na yakın olmasıyla ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır.

Taşınmaz, Çerkezköy OSB'ye yaklaşık 5 km, Çorlu'ya 23 km ve Çatalca'ya 65 km mesafededir. Taşınmazın komşu parselinde beton santrali üretimi yapan Elkon 5, oldukça yakın konumda Çerkezköy Devlet Hastanesi, Cornerpark AVM, Shilla Hotel Çorlu ve Kızılıpınar Kocameşe Piknik Alanı bulunmaktadır.

Taşınmaza yakın konumdan geçen İstanbul-Edirne tren hattının istasyonlarından biri olan Velimeşe İstasyonu değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çerkezköy OSB	5 km
Çorlu Merkez	23 km
Çatalca Merkez	65 km
İstanbul Havalimanı	85 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 taşınmaz, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde bulunan 553 ada 3 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.536,11 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz 2 cepheden kuzeyi ve doğusunda bulunan OSB iç yoluna yaklaşık 300 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri doğal bitki ile örtülüdür. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın köşe parsel olması görünürlüğünü ve reklam kabiliyetini arttırmaktadır.
- Taşınmaza ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz OSB sınırları içerisinde yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma ile kısıtlıdır.
- Kapaklı OSB'deki mevcut boş arsa stoğunun yüksek olması, arsalara olan talebin düşmesine sebep olmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kapaklı OSB gelişmekte olan bir OSB'dir ve bölgede yapılması muhtemel olan sanayi yatırımlarının taşınmazın değerini artı yönde etkileyeceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB ana ulaşım yollarına ve bazı merkezlere olan yakınlığıyla avantajlı bir konumda yer almaktadır.
- Bölgede 2025 yılında tamamlanması planlanan YHT Hattı bölge bilinirliğine olumlu etki sağlayacaktır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı söz konusu parselde **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Sahibinden 0 (533) 275 71 26	AYGÜN EMLAK İNŞAAT 0 (535) 420 72 10	Sahibinden 0 (542) 422 84 07	Ethem Gezer 0 (532) 355 35 55
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	9.067	9.375	10.425	10.221
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-9%	-25%	-24%	-18%
	Mülkiyet Durumu	Hisseli	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		-10%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0,70	0,70	0,70
		0%	0%	0%	0%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Konum		Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
		0%	5%	-15%	-15%
Yüz Ölçümü		Küçük	Küçük	Daha Büyük	Büyük
		-10%	-10%	15%	10%
Yasal Özellikleri		Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri		Benzer	Benzer	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
	0%	0%	-15%	-15%	
Düzeltilmiş Değer		6.683	6.679	6.735	6.705

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ve yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 6.500-7.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ **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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
553 ada 3 parsel	18.536,11	6.700,00	124.191.937
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			124.191.937
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			124.192.000

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise 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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 taşınmaz “Arsa” niteliğinde 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 pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	124.192.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	124.192.000.-TL	Yüzyirmidörtmilyonyüzdoksanikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	136.611.200.-TL	Yüzotuzaltımilyonaltıyüzonbirbinikiyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Fikriye Gizem ARSLAN

Doğuşcan İĞDİR, MRICS
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	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TEKİRDAĞ
	İlçe:	KAPAKLI
	Mahalle/Köy:	KARAAĞAÇ
	Mevki:	ESKİ BAĞLAR
	Ada:	553
	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	18.536,11 m ²
Cilt/Sayfa No:	95 - 9301	
Niteliği:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hissaye düşen m ² :	18.536,11
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	27718402
	Edinme Nedeni:	Satış
	İşlem Bedeli:	26.500.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
		21/09/2022 - 18397
		Sicline uygundur
		Veçh Tarih: 21/09/2022 Zafer K. Zili Tapu Müdürü
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu sicline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-2-2024-09:06



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253524047437	20240223-1753-F00392	4743

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	553/3
Taşınmaz Kimlik No:	27718402	AT Yüzölçüm(m2):	18536.11
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/KAPAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kapaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAAĞAÇ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ BAĞLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	95/9301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
690518064	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18536.11	18536.11	Satış 21-09-2022 18397	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	

2 / 3

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2143juhWTGK kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İGDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

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

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

Ek 6: 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 IĞDIR

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 değerleme 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



Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

2 Adet Fabrika

Çerkezköy / Tekirdağ

2024REV113 / 23.02.2024

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 05/03/2024
16:48

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 04/03/2024
17:27

Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul

Sayın Ömer HOT,

Talebiniz doğrultusunda Çerkezköy'de konumlu olan **"2 Adet Fabrika"** nın toplam pazar değerine yönelik **2024REV113** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 35.000,63 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerine yasal duruma göre 21.877,83 m², mevcut duruma göre 22.575,33 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	23.02.2024		
Değer Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	462.115.000.-TL	Dörtüüzaltmışikimilyonyünonbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	554.538.000.-TL	Beşyüzellidörtmilyonbeşyüzotuzsekizbin.-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 12.02.2024 tarih, 458 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Fikriye Gizem ARSLAN

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
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
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

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 değerleme 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 şartlarını 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Konu değerlendirme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	160 Ada 5 ve 8 no.lu Parseller Veliköy Mahallesi Çerkezköy/Tekirdağ		
TAPU KAYDI	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Veliköy Mahallesi, 160 ada 5 ve 8 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5 no.lu parsel 15.000,63 m ² 8 no.lu parsel 20.000,00 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: OSB Sahası, Sanayi Emsal: 0.70 H _{maks} : Serbest		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Yol kotu üstü kat sayısı: 2		
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika ve İdari Bina		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	7.793,83 m ² (5 no.lu parsel yasal ve mevcut durum)	
		14.084 m ² (8 no.lu parsel yasal durum)	
		14.781,50 m ² (8 no.lu parsel mevcut durum)	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,30 Yıl		
ARSA BİRİM DEĞERİ	5 no.lu parsel 5.700 TL/m ² 8 no.lu parsel 6.100 TL/m ²		

FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	5 no.lu parsel 125 TL/m ² /ay 8 no.lu parsel 118 TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	462.115.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	554.538.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.02.2024 tarihinde, 2024REV113 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Veliköy Mahallesi, 160 ada, 5 ve 8 parsel no.lu gayrimenkullerin üzerinde yer alan fabrikaların 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; malik şirketin halka arzı nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Fikriye Gizem ARSLAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.02.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 458 no.lu ve 12.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 458 no.lu ve 12.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Veliköy Mahallesi, 160 ada, 5 ve 8 parsel no.lu gayrimenkullerin üzerinde yer alan fabrikaların 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Değeri (TL)
Rapor 1	07.07.2023	2023A388	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	345.210.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme rapor Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul 'da faaliyet gösteren Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

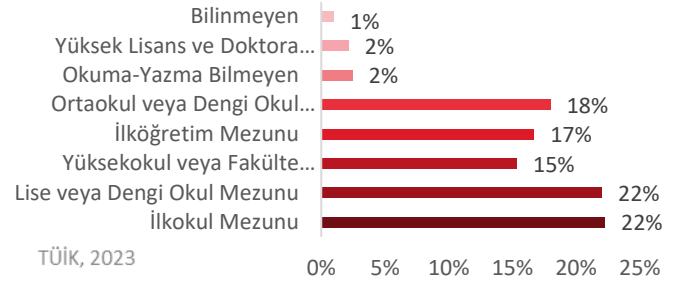
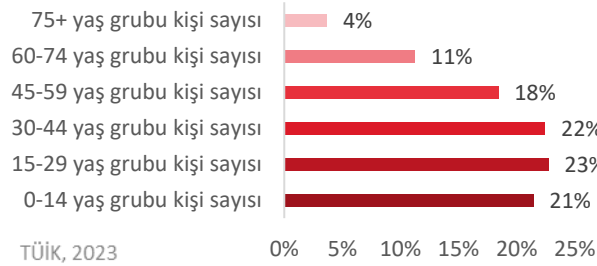
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

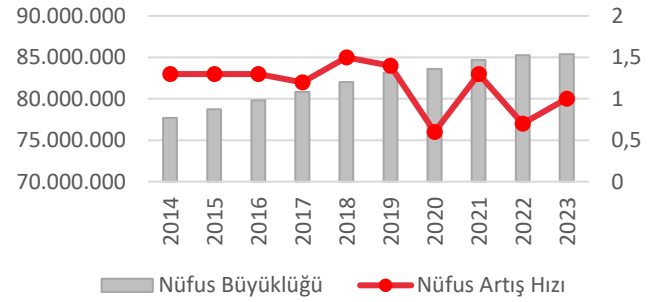
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

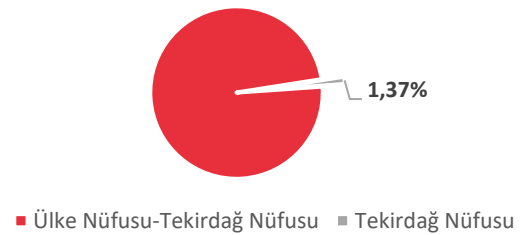
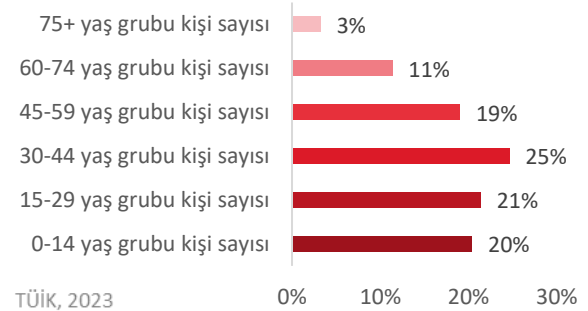
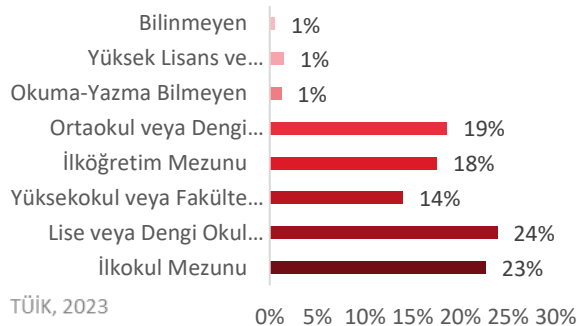


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



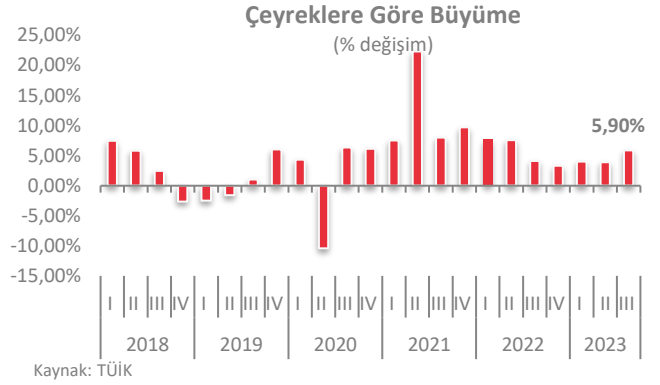
Tekirdağ

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,37’inin ikamet ettiği Tekirdağ, 1.167.059 kişi nüfusa sahiptir. Tekirdağ nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,21 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,1 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tekirdağ ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

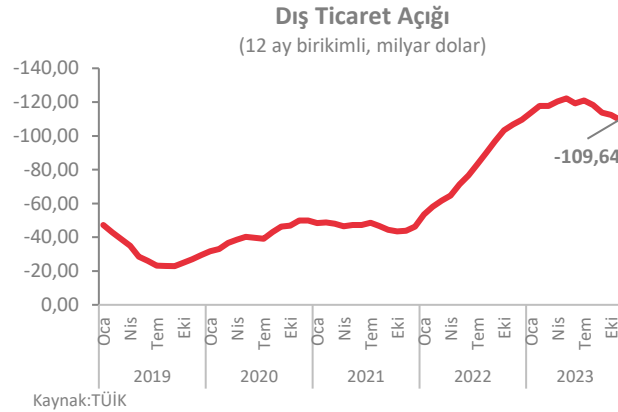
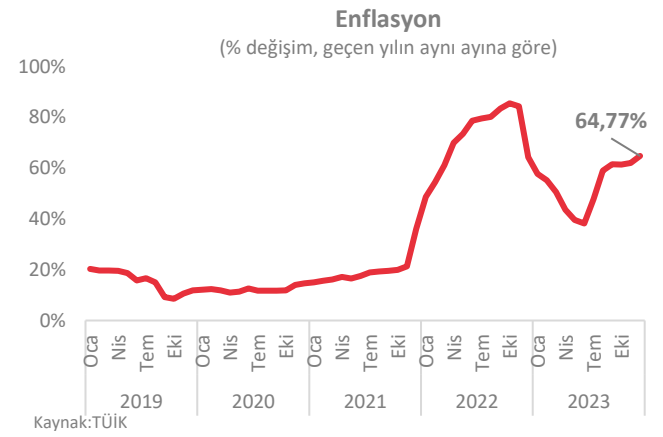


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalatta %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalatta %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tekirdağ	
İlçesi	Çerkezköy	
Mahallesi	Veliköy	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	160	
Parsel No	5	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Bekçi Kulubesi, Su Deposu Ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	15.000,63 m ²	20.000,00 m ²
Malik / Hisse	Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. / Tam	Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. / 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.07.2023 tarih, saat 08:51 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

5 no.lu parsel için;

Şerh Hanesinde;

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 49 yıllığına kira şerhi vardır.) (21.06.2021 tarih ve 10788 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 1. dereceden, %17 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 23.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (15.10.2020 tarih ve 17462 yevmiye no)
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 2. dereceden, %23 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 100.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (19.09.2022 tarih ve 20529 yevmiye no)

8 no.lu parsel için;

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmazın İcra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (04.12.2012 tarih ve 18900 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %27 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 15.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.12.2014 tarih ve 17481 yevmiye no)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %27 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 5.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (13.04.2016 tarih ve 5917 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım 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, Veliköy OSB ye bağlı ve diğer sanayi alanları bulunmaktadır.

Veliköy Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ve Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 19.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 5 no.lu parsel için;

Plan Adı: “1/1.000 ölçekli “Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 06.07.2022

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,80
- TAKS: 0,60
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrik Nizam

Plan Notları

- 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında 10.12.2014 tarihli ve 551 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis kararıyla yapılan plan değişikliği ile aşağıdaki plan hükümleri ilave edilmiştir.

“2.73 Planlama alanında 4562 sayılı OSB kanunu kapsamında ilan edilmiş OSB veya Islah OSB alanları doluluk oranı %100 oranına ulaşincaya kadar; OSB alanı dışındaki mevcut planlı sanayi alanlarında yeni sanayi yatırımlarına izin (ÇED, ruhsat, yapı belgesi vb.) verilemez.”

Değerleme konusu 8 no.lu parsel için;

Plan Adı: "1/3.500 ölçekli "Veliköy OSB İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.05.2023

Lejandı: OSB Sahası (Sanayi Alanı)

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

Sanayi Alanları:

43. Sanayi alanlarında Emsal:Kat Alanları Katsayısı=0.70 olacaktır.
44. Sanayi parsellerinde en az ifraz koşulu 3000 m² dir.
45. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Y_{asok}) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
46. Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- ----	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

47. Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4 den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen en az 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000-5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X}$$

formülü ile hesaplanacaktır.

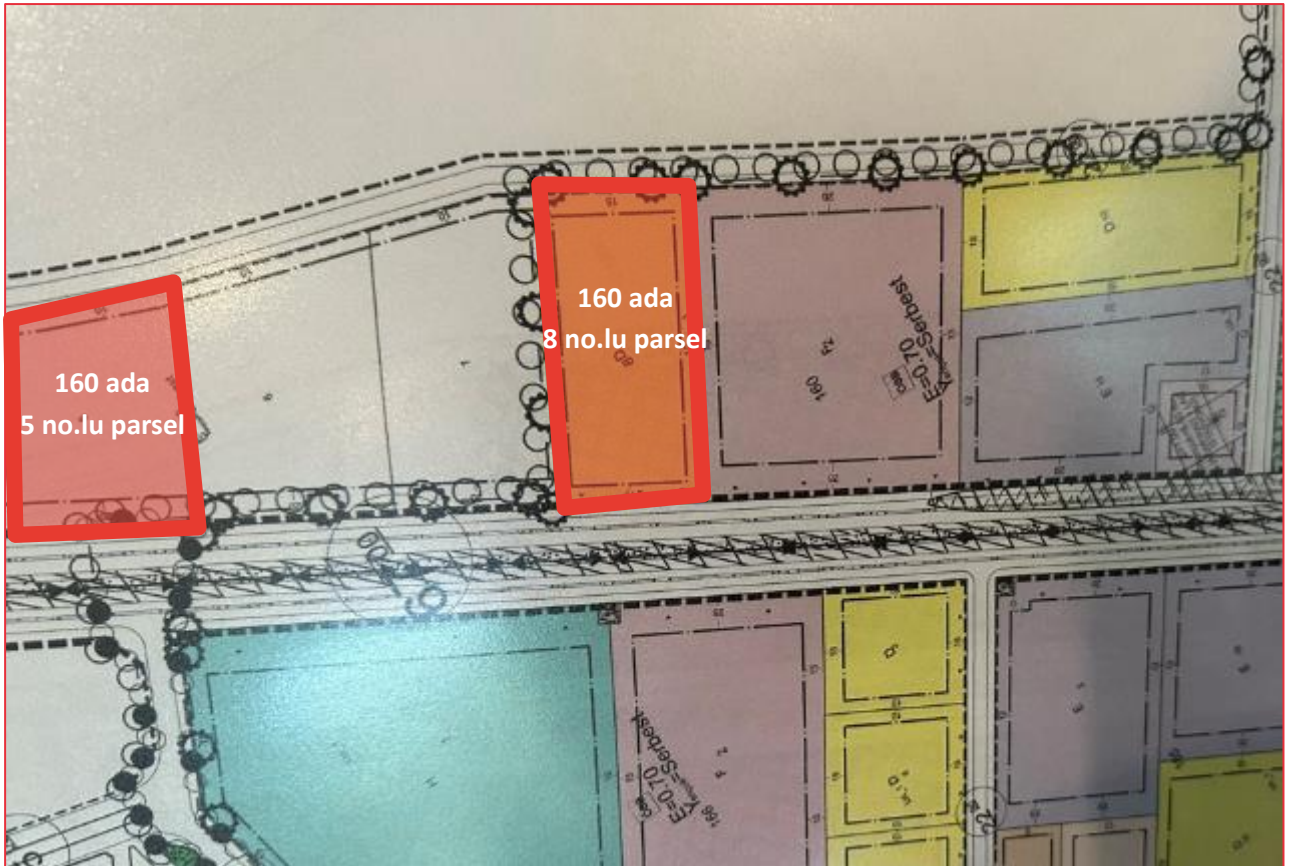
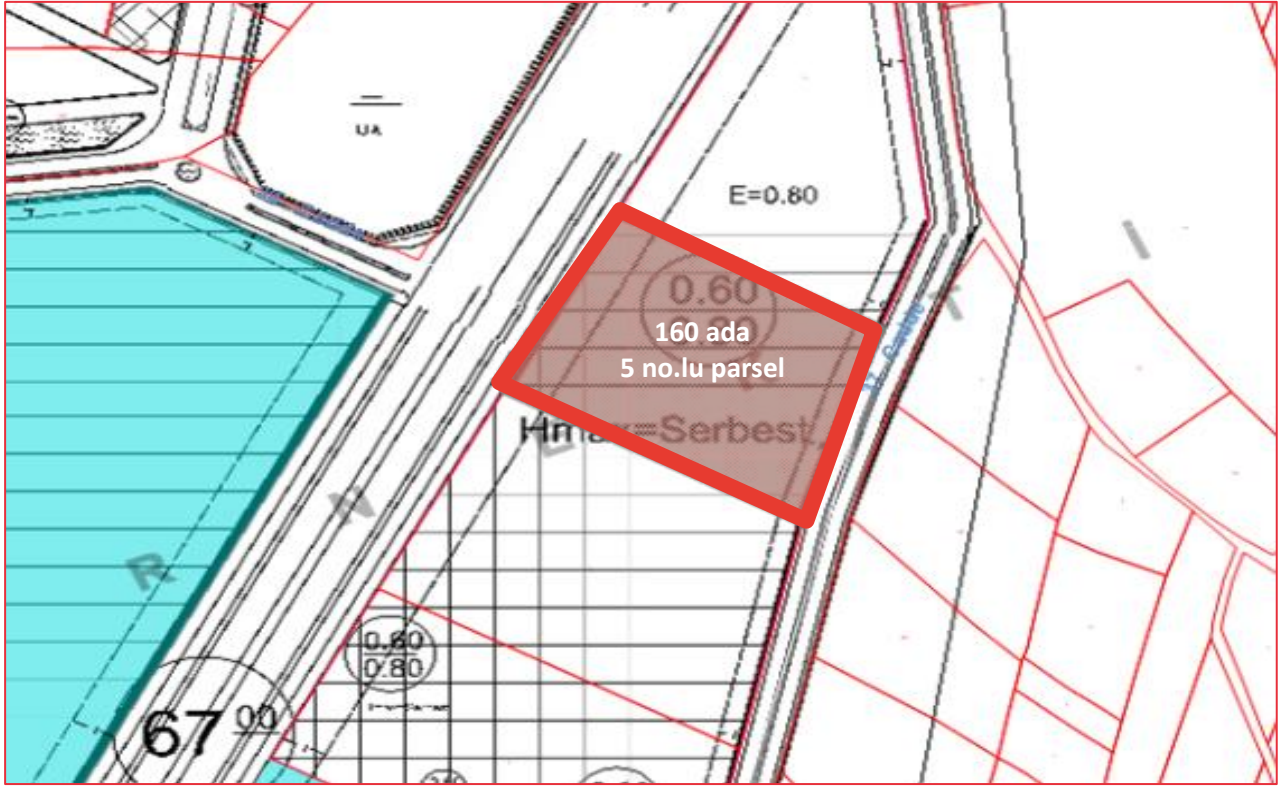
I = Katsayı 4 den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.



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 taşınmazlar, 21.08.1995 onay tarihli, “1/1.000 ölçekli “Veliköy Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında Sanayi Alanı lejandında E:0,70 yapılaşma koşullarına sahipken, 5. No.lu taşınmaz 06.07.2022 onay tarihli “1/1.000 ölçekli “Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında Sanayi Alanı lejandında E:0,80, TAKS:0,60 yapılaşma koşullarına sahip olmuştur. 8 no.lu taşınmaz ise 16.05.2023 onay tarihli “1/3.500 ölçekli “Veliköy OSB İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında OSB Sahası (Sanayi Alanı) lejandında E:0,70 yapılaşma koşullarına sahip olmuştur.

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

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Veliköy OSB Müdürlüğü’nde 19.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

160 ada 5 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.11.2012	Bila	9.704	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	23.12.2020	Bila	7.793,83	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	04.12.2012	2012-74	9.704	Yeni Yapı	Fabrika Binası 8.298 m ² ve İdari işler için Kullanılan Bina 1406 m ²
Yapı Ruhsatı	23.03.2017	U33-3	9.704	Yeniden	Sanayi İçin 9.704 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2020	508/14	9.704	İsim Değişikliği	Sanayi İçin 9.704 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2020	508/15	7.793,83	Tadilat	Sanayi 7.776,93 m ² , Bina Dışı Yapı 16,9 m ²
Yapı Kullanma İzni	24.02.2022	565/1	7.793,83	Tadilat	Sanayi 7.776,93 m ² , Bina Dışı Yapı 16,9 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, İnönü Mahallesi Eski Cami Caddesi No:7A Kapaklı/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren Kapakçı Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

160 ada 8 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	11.10.2011	Bila	10.355	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	26.06.2012	Bila	2.188	Tadilat	-
Onaylı Mimari Proje	25.03.2016	Bila	14.084	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	30.11.2011	2011-73	10.355	Yeni Yapı	İmalathane 9.132 m ² ve İdari işler için Kullanılan Bina 332 m ² Ortak Alan 891 m ²
Yapı Ruhsatı	17.08.2012	2012/36	2.188	İlave	İmalathane 2.188 m ²
Yapı Ruhsatı	06.07.2015	2015/17	14.084	İsim Değişikliği	Sanayi İçin 13.798 m ² Ortak Alan 286 m ²
Yapı Ruhsatı	06.04.2016	2016/03	14.084	Tadilat	Sanayi İçin 13.798 m ² Ortak Alan 286 m ²
Yapı Kullanma İzni	24.06.2016	2016/07	14.084	Tadilat	Sanayi İçin 13.798 m ² Ortak Alan 286 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Yeni Mahallesi Sıla 1 Sokak Yalçın Blok No:1 İç Kapı No:3 Lüleburgaz/Kırklareli adresinde faaliyet gösteren Kırklareli Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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 taşınmazlardan 5 no.lu parsel ile ilişkin; 23.12.2020 tarihli “Mimari Proje” ve 24.02.2022 tarih, 565/1 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel ile ilişkin; 25.03.2016 tarihli “Mimari Proje” ve 24.06.2016 tarih, 2016/07 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Sonradan imal edilmiş 698 m² sundurmalar ve 3m x 3m (9 m²) ebatlarında trafo için ruhsat ve izin belgesi alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 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

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Veliköy Mahallesi 160 Ada 5 ve 8 No.lu Parseller, Çerkezköy / Tekirdağ

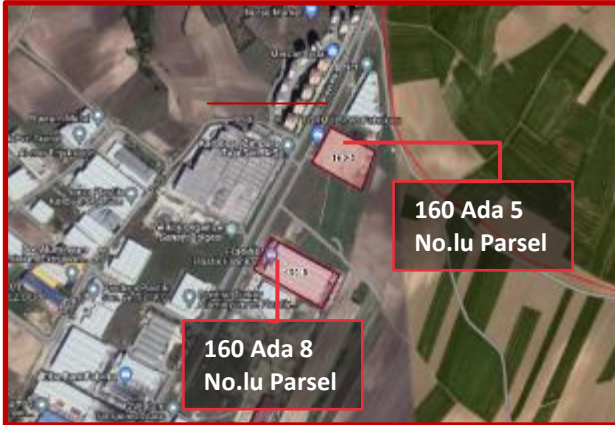
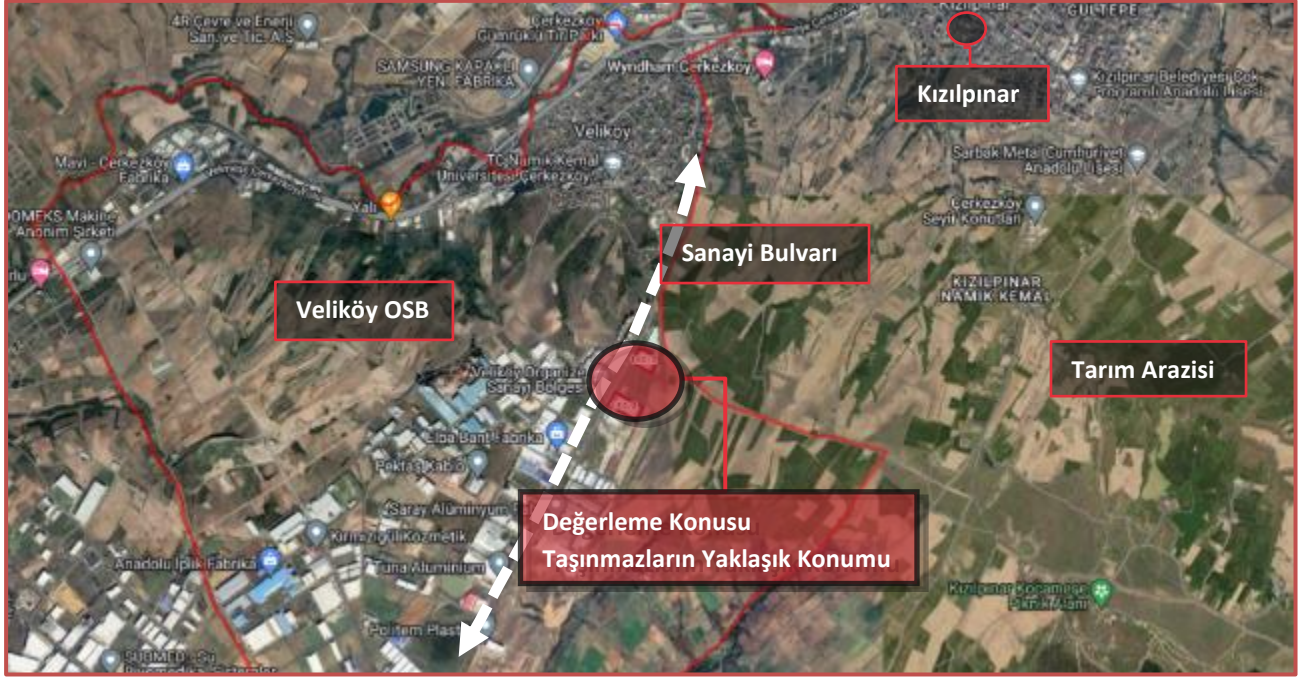
Değerleme konusu taşınmazlar Çerkezköy ilçe merkezine ise 5 km, Çorlu ilçe merkezine yaklaşık 10 km uzaklıkta yer alan Veliköy OSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Çorlu ve Ergene ilçeleri son zamanlarda bölgede artan sanayi ve lojistik yatırımlarıyla birlikte büyüme trendini sürdüren ilçelerdir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Veliköy OSB, Kasım 2012’de Ergene ilçesinin kurulmasıyla birlikte Çerkezköy sınırları içerisinde yer almıştır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Turkcell, Unilever, Avantaj AVM gibi bilinirliği yüksek ve çeşitli sektörlerde hizmet gösteren tesisler ile çok sayıda sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın TEM Otoyolu üzerinden görülebilirliği bulunmasına rağmen, taşınmaza TEM Otoyolu üzerinden direkt ulaşım sağlanamamaktadır. Taşınmaza ulaşım Veliköy OSB içerisinde Sanayi Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikli boş arsa arzı mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmaz Çerkezköy-Çorlu Yolu’na ve TEM Otoyolu’na yakın olması sebebiyle konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Taşınmaza yakın konumdan geçen İstanbul-Edirne tren hattının istasyonlarından biri olan Velimeşe İstasyonu değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çerkezköy OSB	5 km
Çorlu Merkez	23 km
Çatalca Merkez	65 km
İstanbul Havalimanı	85 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 gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Veliköy Mahallesi, 160 ada 5 no.lu parselde kayıtlı 15.000,63 m² yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı; Veliköy Mahallesi, 160 ada 8 no.lu parselde kayıtlı 20.000,00 m² yüz ölçümüne sahip, "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Bekçi Kulubesi, Su Deposu Ve Arsası" vasıflı; "Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazlar dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel etrafında sınırlayıcı öge olarak betonarme duvar ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu parsel üzerinde konumlu tesisin, 23.12.2020 onay tarihli tadilat projesi incelenmiştir. Bila no.lu onaylı mimari projeye göre taşınmaz, zemin kat, asma kat, olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.

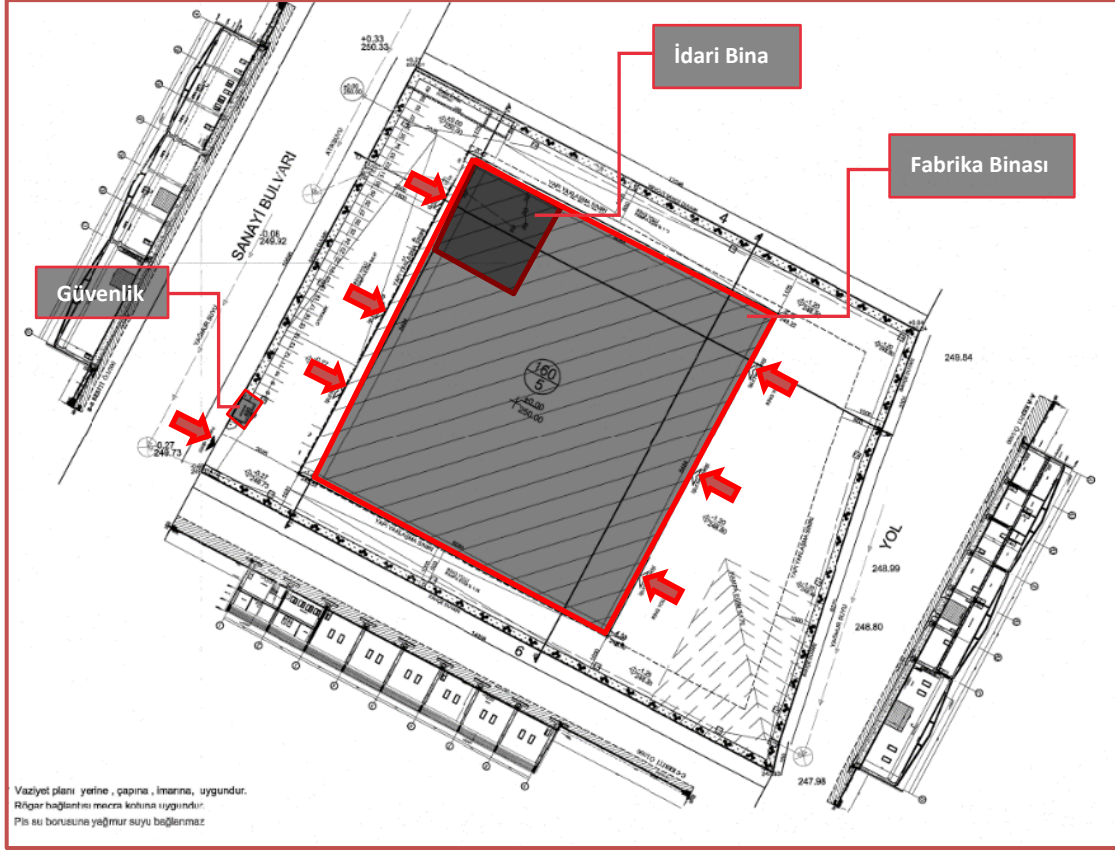
Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre zemin katta İdari Bina (Giriş holü, Sekreteryaya, Yemekhane, WC'ler ve Ofisler) ve işletme (PVC Boru Üretimi, Ham madde, Enjeksiyon Birimi) asma katta İdari Bina (Yönetim, Ofisler, Toplantı Salonları, Mutfak, Depolama Alanı) hacimlerinden oluşmaktadır. Projesine göre, 6.858,46 m² zemin kat, 799,22 m² asma kat olmak üzere bina toplam 7.793,83 m² alana sahiptir. Yapı kullanma izin belgesi de 7.793,83 m² alan için düzenlenmiştir.

Fabrika Binası içerisinde üretim alanını arttırmak amacıyla yaklaşık 540 m² asma kat yapılmakta olup henüz natamam durumdadır. İnşaat halinde olan asma kata ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.



Söz konusu taşınmazın, Sanayi Bulvarı cephesinden yaklaşık 110 metre cephesi bulunmakta olup görünürlüğü ve reklam kabiliyeti açısından oldukça avantajlıdır. Taşınmazın idari bölüm ve fabrika bölümü faal olarak çalışmaktadır.

160 ada 5 no.lu parsel Vaziyet Planı

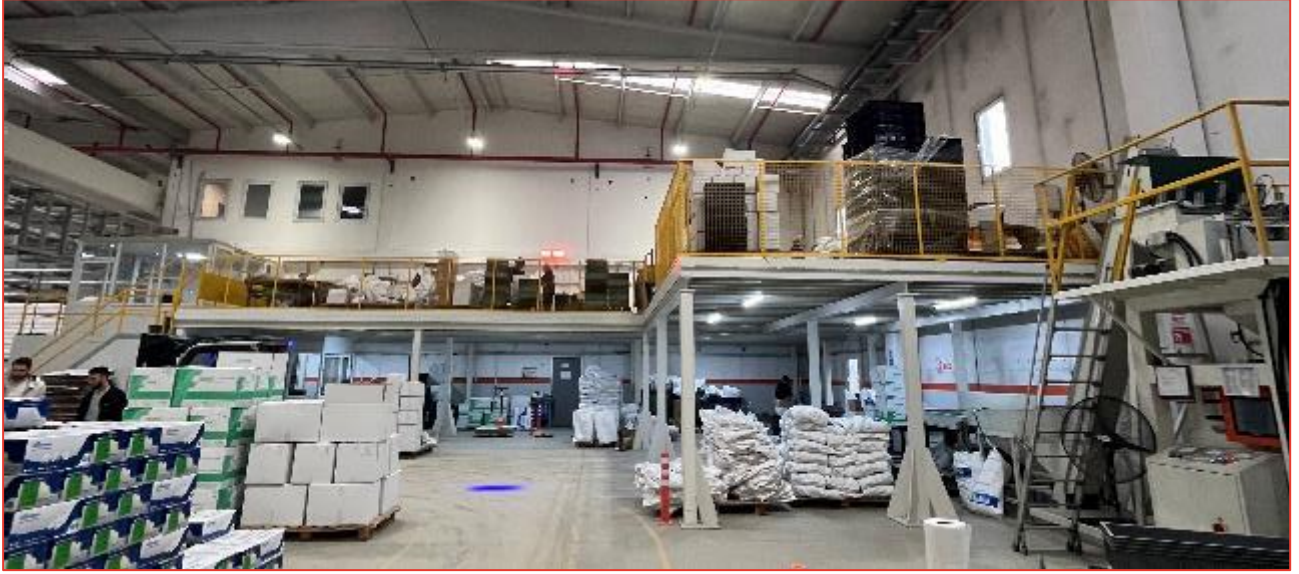


Bina Adı	Kat Dağılımı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Fabrika Binası	Zemin Kat	6429,70	6429,70	PVC Boru Üretimi, Ham madde, Enjeksiyon Birimi
	Asma Kat	-	540,00	İnşaat aşamasında
İdari Bina	Zemin Kat	428,76	428,76	Danışma, Yemekhane, Mutfak, Soyunma odaları
İdari Bina	Ara kat	799,22	799,22	Yönetim, Ofisler, Toplantı Salonları, Mutfak, Depolama
Su Deposu	Bodrum Kat	119,25	119,25	Su Deposu
Güvenlik Binası	Zemin Kat	16,90	16,90	Güvenlik Binası
Toplam		7.793,83	8.333,83	

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel üzerinde konumlu tesisin, 25.03.2016 onay tarihli tadilat projesi incelenmiştir. Bila no.lu onaylı mimari projeye göre taşınmaz, zemin kat, asma kat, olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre zemin katta İdari Bina (Bekleme Holü, Sekreteryä, Showroom ve Toplantı Odası, Ofisler, Sevkiyat Odası, WC'ler) ve işletme (Sevkiyat Birimi, Kalıp Holü, 12 adet PPRC Üretim Hattı, 36 adet Enjeksiyon Birimi), asma katta İdari Bina (Yönetim, Ofisler, Toplantı Salonları, Mutfak, Depolama Alanı, Yemekhane, WC'ler) hacimlerinden oluşmaktadır. Projesine göre, 12.173,00 m² zemin kat, 1.625 m² asma kat olmak üzere bina toplam 14.084,00 m² alana sahiptir. Yapı kullanma izin belgesi de 14.084,00 m² alan için düzenlenmiştir.

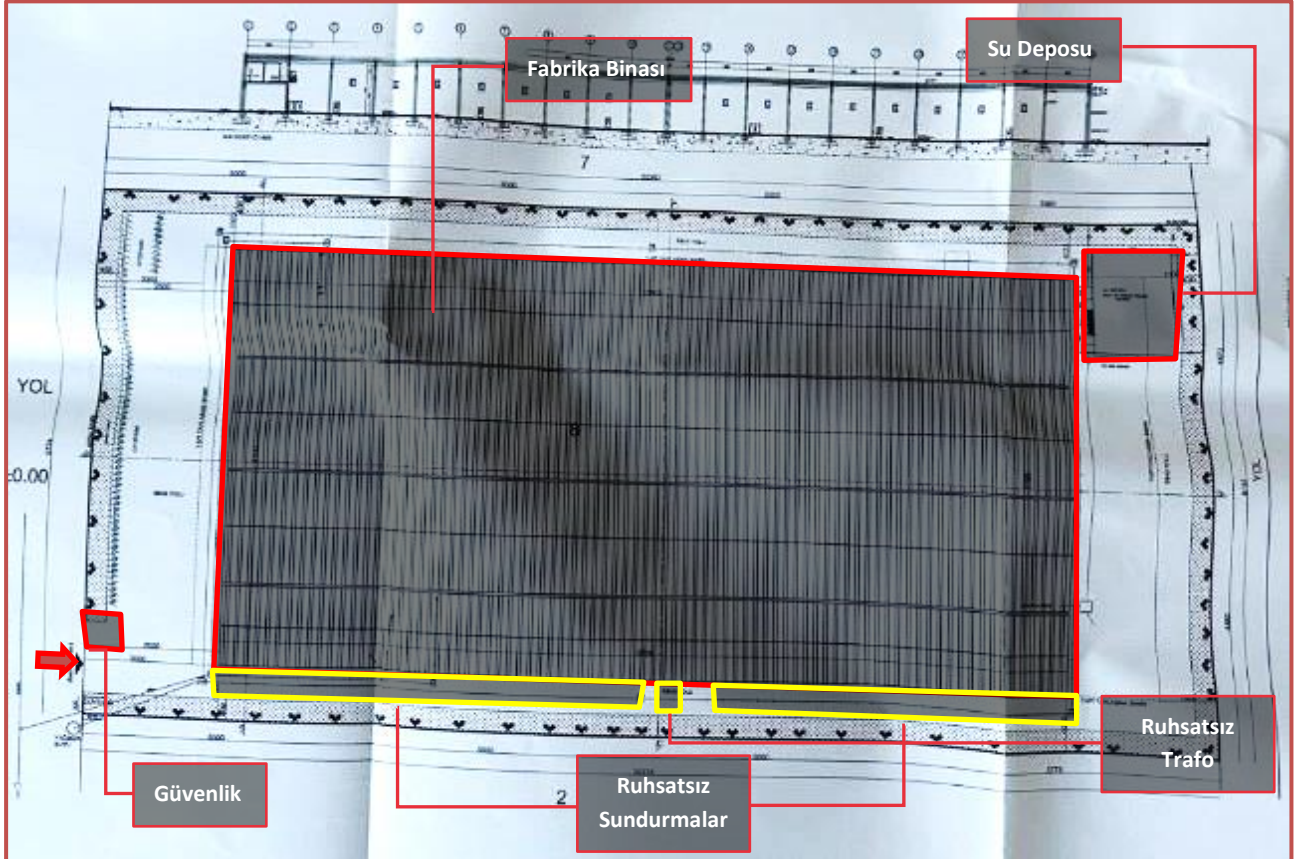
Fabrika Binası, alüminyum kompozit paneller (sandviç panel) ile enjeksiyon deposu, yarı mamül deposu, usp panosu ve kalıphane alanlarına ayrılmıştır. Ayrıca bina içerisinde 160 m² asma kat yapılmış olup asma kata ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.



Ruhsatsız sundurmaların bulunduğu alana 3m x 3m (9 m²) ebatlarında trafo yapılmış olup yapılan trafo alanına ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazın, Sanayi Bulvarı cephesinden yaklaşık 100 metre cephesi bulunmakta olup görünürlüğü ve reklam kabiliyeti açısından oldukça avantajlıdır. Taşınmazın idari bölüm ve fabrika bölümü faal olarak çalışmaktadır.

160 ada 8 no.lu parsel Vaziyet Planı



Bina Adı	Kat Dağılımı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Fabrika Binası	Zemin Kat	12.173,00	12.173,00	Sevkiyat Birimi, Kalıp Holü, 12 adet PPRC Üretim Hattı, 36 adet Enjeksiyon Birimi
	Asma Kat	-	160,00	Üretim Alanı
İdari Bina	Ara kat	1.625,00	1.625,00	Yönetim, Ofisler, Toplantı Salonları, Mutfak, Depolama Alanı, Yemekhane, WC'ler
Su Deposu	Bodrum Kat	274,00	274,00	Su Deposu
Ortak Alanlar	Zemin Kat	12,00	12,00	Güvenlik Binası
Sundurma	Zemin Kat	-	697,50	Depolama
Trafo	Zemin Kat	-	9,00	Trafo
Toplam		14.084,00	14.941,50	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Ada / Parsel	5 no.lu parsel	8 no.lu parsel
İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + asma kat	Zemin kat + asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	7.793,83 m ² (yasal ve mevcut duruma göre)	14.804 m ² (yasal duruma göre) 14.781,50 m ² (mevcut duruma göre)
Yaşı	2	7
Dış Cephe	Prekast cephe kaplaması	Prekast cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal Gaz / Isı geri kazanımlı klima santralleri	Doğal Gaz / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

5 no.lu parsel

Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	7.793,83 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen epoksi zemin, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya, Prekast Sistem
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

8 no.lu parsel

Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	14.084 m ² (Yasal duruma göre) 14.781,50 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen epoksi zemin, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya, Prekast Sistem
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan olan 5 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumsuz olduğu görülmüştür, Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumsuz olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek sundurmalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan olan 5 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumsuz olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan trafo alanı, 8 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumsuz olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek sundurmalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmalar düz bir topoğrafya üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel OSB sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazların açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu parsel üzerindeki yapılar 2 yıllık olup oldukça bakımlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 8 ve 5 no.lu parselde mimari projeleriyle uyumsuz alanlar mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu parselde Çerkezköy Belediyesine bağlı olup yeni alınan plan kararlarıyla mevcut yapı yıkılıp yerine sanayi tesisi yapmak mümkün değildir.
- Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, sahip olduğu ulaşım imkanlarına ve tedarik zincirine yakınlığı sayesinde sanayi sektörü için tercih edilir bir konumdadır.
- Bölgenin büyük çoğunluğu, konu taşınmazın niteliğine benzer şekilde sanayi fonksiyonu ile gelişmiştir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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, değerlendirme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”**; taşınmazların yer aldığı pazarda **“Fabrika ve Depo”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte gayrimenkuller olmaması ve 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		İnci Gayrimenkul 0 (544) 787 93 02	RÜZGAR EMLAK 0 (546) 101 25 59	ROTA GAYRİMENKUL 0 (543) 377 99 02	AZİZ GAYRİMENKUL 0 (530) 212 79 34	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)		7.347	7.212	7.424	9.156
	Satış Durumu		2 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı		0%	-10%	-20%	-30%
	Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
			0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart
			0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı		0,70	0,80	0,80	0,80
			10%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
	Konum		Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
			-15%	5%	5%	0%
	Yüz Ölçümü		Kısıtlı Derecede Büyük	Küçük	Benzer	Benzer
			5%	-10%	0%	0%
	Yasal Özellikleri		Standart	Standart	Standart	Standart
			0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri		Daha Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		-15%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		6.061	6.166	6.236	6.409	

***Karşılaştırma tablosu 160 ada 8 no.lu parsele göre yapılmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de bütün parsellerin satıldığı, en son yapılan satışlar ve OSB bölgesine yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 5.500-6.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

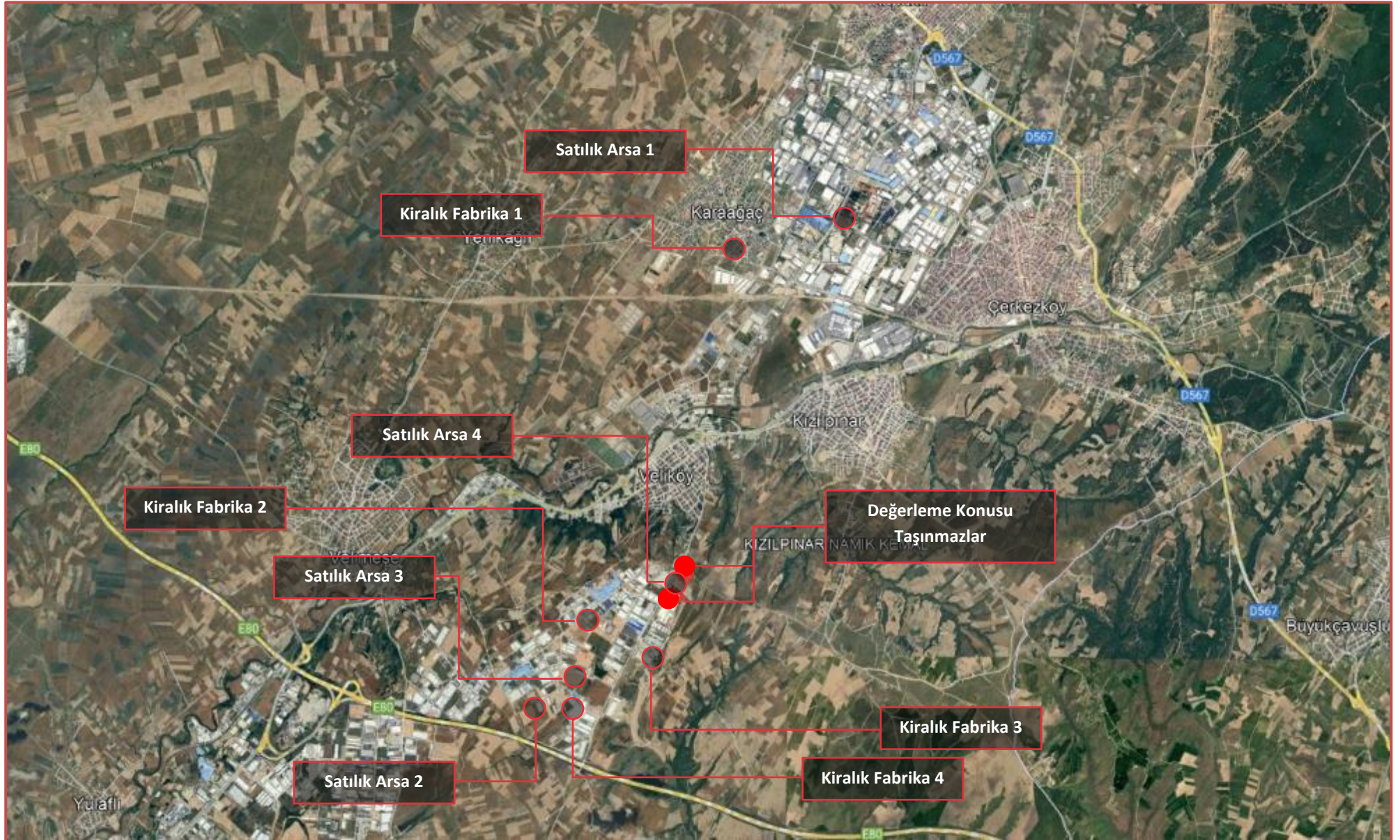
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Esen Metin 0 (532) 569 34 74	SEZGİN GAYRİMENKUL 0 (532) 224 67 00	FIRAT EMLAK OFİSİ 0 (532) 794 31 83	Fırat Emlak Ofisi Fırat Uçun 0 532 794 31 83
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		125	163	125	109
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	2 ay önce kiralanmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Nitelikli	Çok Nitelikli	Niteliksiz	Niteliksiz
		-10%	-20%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		15%	10%	10%	10%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-5%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	1	1	3	1
		-5%	-5%	-4%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
		10%	10%	10%	20%
	Konfor Koşulları	Avantajlı	Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		-10%	-10%	5%	0%
Düzeltilmiş Değer		118	111	122	117

***Karşılaştırma tablosu 160 ada 8 no.lu parselde göre yapılmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer OSB'lerinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 115-125 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
160 ada 5 no.lu parsel	15.000,63	5700	85.503.591
160 ada 8 no.lu parsel	20.000,00	6100	122.000.000
TOPLAM DEĞERİ			207.503.591
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			207.505.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte 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, değerleme 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
1	Yüklenici Firma	Gebze	Fabrika	2022	9.000 m ²	8.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kocaeli	Fabrika	2023	5.200 m ²	11.000 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					10.200 TL/m ²
4	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024/1. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					15.300 TL/m ²

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:****5 No.lu Parsel**

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
160 ada 5 no.lu parsel	15.000,63	5.700	85.503.591
TOPLAM DEĞERİ			85.503.591
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			85.505.000

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
160 ada 5 no.lu parsel	Fabrika Binası	6.430	12.000	1%	76.384.836
	İdari Bina	429	8.500	1%	3.608.015
	İdari Bina	799	8.500	1%	6.725.436
	Su Deposu	119	5.500	1%	649.316
	Güvenlik Binası	17	5.500	1%	92.021
TOPLAM DEĞERİ					87.459.624
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					87.460.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	8.000	700	5.600.000
Betonarme Bahçe Duvarı	800	850	680.000
Tel Çit	500	350	175.000
TOPLAM DEĞERİ			6.455.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			6.455.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	85.503.591 TL
Bina Değeri	87.459.624 TL
Harici Müteferrik İşler	6.455.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	179.418.215 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	179.420.000 TL

8 No.lu Parsel

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
160 ada 8 no.lu parsel	20.000,00	6.100	122.000.000
TOPLAM DEĞERİ			122.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			122.000.000

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
160 ada 8 no.lu parsel	Fabrika Binası	12.173	12.000	4%	140.232.960
	İdari Bina	1.625	8.500	4%	13.260.000
	Su Deposu	274	5.500	4%	1.446.720
	Ortak Alanlar	12	6.300	4%	72.576
TOPLAM DEĞERİ					155.012.256
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					155.010.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	6.000	800	4.800.000
Betonarme Bahçe Duvarı	750	900	675.000
Tel Çit	600	350	210.000
TOPLAM DEĞERİ			5.685.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			5.685.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	122.000.000 TL
Bina Değeri	155.012.256 TL
Harici Müteferrik İşler	5.685.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	282.697.256 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	282.695.000 TL

Özet Tablo

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
160 Ada 5 No.lu Parsel	179.420.000 TL
160 Ada 8 No.lu Parsel	282.695.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	462.115.000 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Veliköy OSB'de konumlu, 10.000 m² kapalı 3100 m² açık alanlı fabrika, yaklaşık 75.000.000 TL fiyat ile satılık ve aylık yaklaşık 450.000 TL bedelle kiralanabilir olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 450.000 TL / Ay / 85.000.000 TL = 0,072

-Veliköy OSB’de konumlu, 4.000 m² kapalı 3.904 m² açık alanlı fabrika, 600.000 TL bedelle kiralık olup; yaklaşık 110.000.000 TL fiyat ile satılabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 600.000 TL / Ay / 120.000.000 TL = 0,065

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 115-125 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, muhtemel pazarlık payları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Parsel No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
160 ada 5 no.lu parsel	7.793,83	125	974.229	7,00%	167.010.000
TOPLAM DEĞERİ					167.010.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Parsel No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
160 ada 8 no.lu parsel	14.084,00	118	1.661.912	7,00%	284.900.000
TOPLAM DEĞERİ					284.900.000

Özet Tablo

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
160 Ada 5 No.lu Parsel	167.010.000 TL
160 Ada 8 No.lu Parsel	284.900.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	451.910.000 TL

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Sanayi Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise 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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 5 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup, 8 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek sundurmalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 “Arsa” ve “1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Bekçi Kulubesi, Su Deposu ve Arsası” niteliğinde 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 taşınmazlar 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	462.115.000
Gelir Yaklaşımı	451.910.000

Maliyet yaklaşımında 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, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Konu taşınmazın üzerinde konumlandığı arsanın değeri “Pazar Yaklaşımı” ile hesaplanmış olup bina maliyetinin eklenmesi ile taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	23.02.2024		
Değer Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	462.115.000.-TL	Dört yüz altmış ikimilyonünonbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	554.538.000.-TL	Beş yüz ellidört milyon beş yüz otuz sekizbin.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Fikriye Gizem ARSLAN

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TEKİRDAĞ
	İlçe:	ÇERKEZKÖY
	Mahalle/Köy:	VELİKÖY
	Mevki:	
	Ada:	160
	Parsel:	5
Yüz Ölçümü:	15.000,63 m2	Cıttı/Sayfa No: 70 - 6847
Niteliği:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FORMÜL PLASTİK VE METAL SAN. A.Ş.	Tam
		Hissese düşen m ² : 15.000,63
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:
	40185175	Satış ve İpotek
		İşlem Bedeli: 9.647.907,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil Uygurluğu:
	15/10/2020 - 17462	Veriliş Tarihi: 15/10/2020
		Etiler, Çarşı
		Yerli Müdür Yardımcısı
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile garh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

TEKİRDAĞ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İli	ÇERKEZKÖY					
İlçesi	VELİKÖY					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	219C045	180	8	ha	m ² dm ²	
KATILIM FABRİK SANAYİ BİNASI BEYÇİ KÜLTÜRELLİ SU DEPOSU VE ARSASI						
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planlıdır				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 40185178				
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri İşlemlerinden				
	Sahibi	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Girisi
	20287	70	6850		22/12/2016	
Cilt No.						Cilt No.
Sahile No.						Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

D.M.O. Bazım İgi, Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sık No 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-2-2024-12:02



Kaydı Oluşturan: ECE KADIOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073024051521	20240226-1753-F11198	5152

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	160/5
Taşınmaz Kimlik No:	40185175	AT Yüzölçümü(m2):	15000.63
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/ÇERKEZKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çerkezköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	VELİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	70/6847	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
543209846	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15000.63	15000.63	Satış ve İpotek 15-10-2020 17462	-

1 / 4

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	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 49 yılına kira şerhi vardır.)	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:1740180) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Çerkezköy - 21-06-2021 15:01 - 10788	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	23000000.00 TL	17,0 değişkenli r	1/0	FBK	Çerkezköy - 15-10-2020 15:00 - 17462
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çerkezköy - VELİKÖY Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	23000000.00 TL	Çerkezköy - 15-10-2020 15:00 - 17462	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	100000000.00 TL	23,0 değişkenli r	2/1	FBK	Çerkezköy - 19-09-2022 15:44 - 20529
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çerkezköy - VELİKÖY Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çerkezköy - 19-09-2022 15:44 - 20529	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **zbc1e06ei6B** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-2-2024-12:02



Kaydı Oluşturan: ECE KADIOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073024051521	20240226-1753-F11198	5152

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	160/8
Tasınmaz Kimlik No:	40185178	AT Yüzölçümü(m2):	20000.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ÇERKEZKÖY	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çerkezköy	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	VELKÖY Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	70/6850	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI BEKÇİ KULUBESİ ,SU DEPOSU VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 4

306495487	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.00	20000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-06-2015 9379	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tasınmazın icra yoluyla Satışı dahil Üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-12-2012 16:18 - 18900	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Deneye Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	15000000.00 TL	%27 değişken	1/0	F.B.K.	Çerkezköy - 10-12-2014 11:54 - 17481
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çerkezköy - VELİKÖY Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Çerkezköy - 10-12-2014 11:54 - 17481		

3 / 4

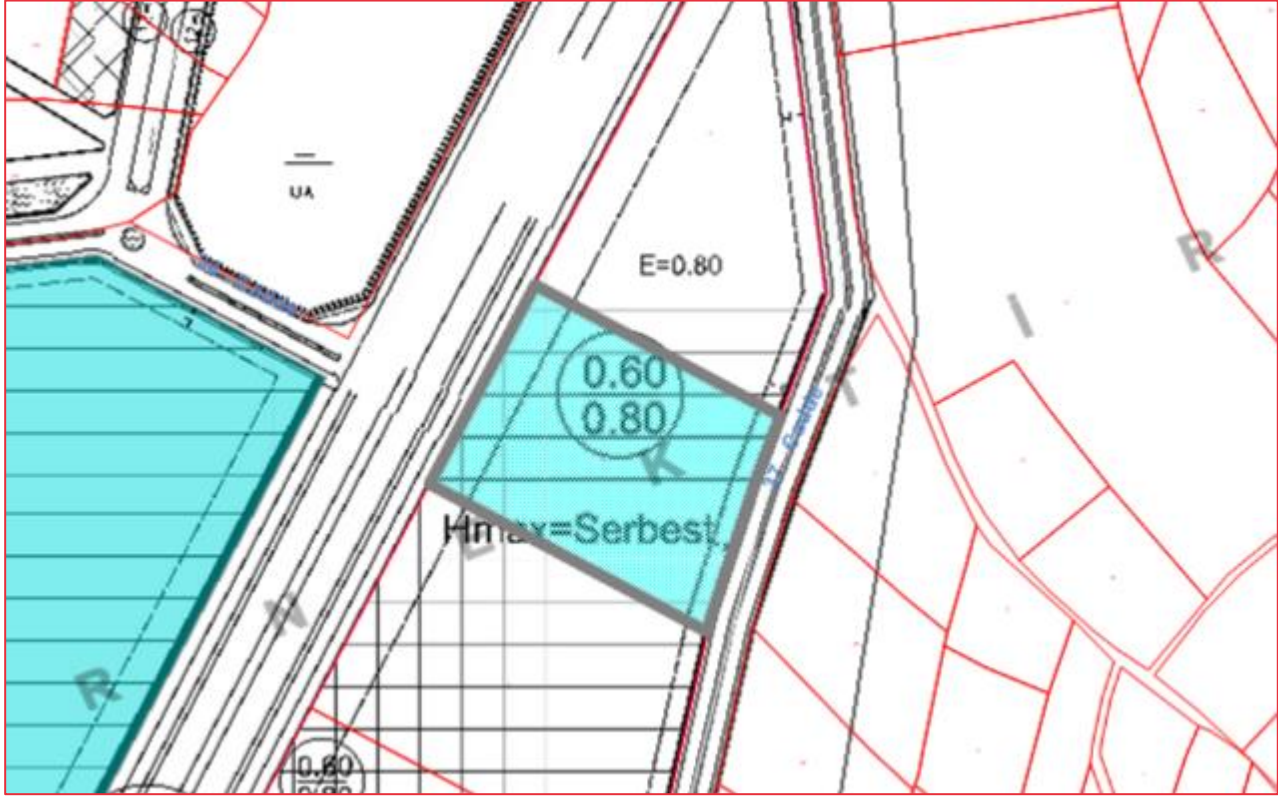
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Deneye Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	5000000.00 TL	%27 değişken	2/0	F.B.K.	Çerkezköy - 13-04-2016 16:48 - 5917
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çerkezköy - VELİKÖY Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Çerkezköy - 13-04-2016 16:48 - 5917		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dLIX7yLOzc0 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

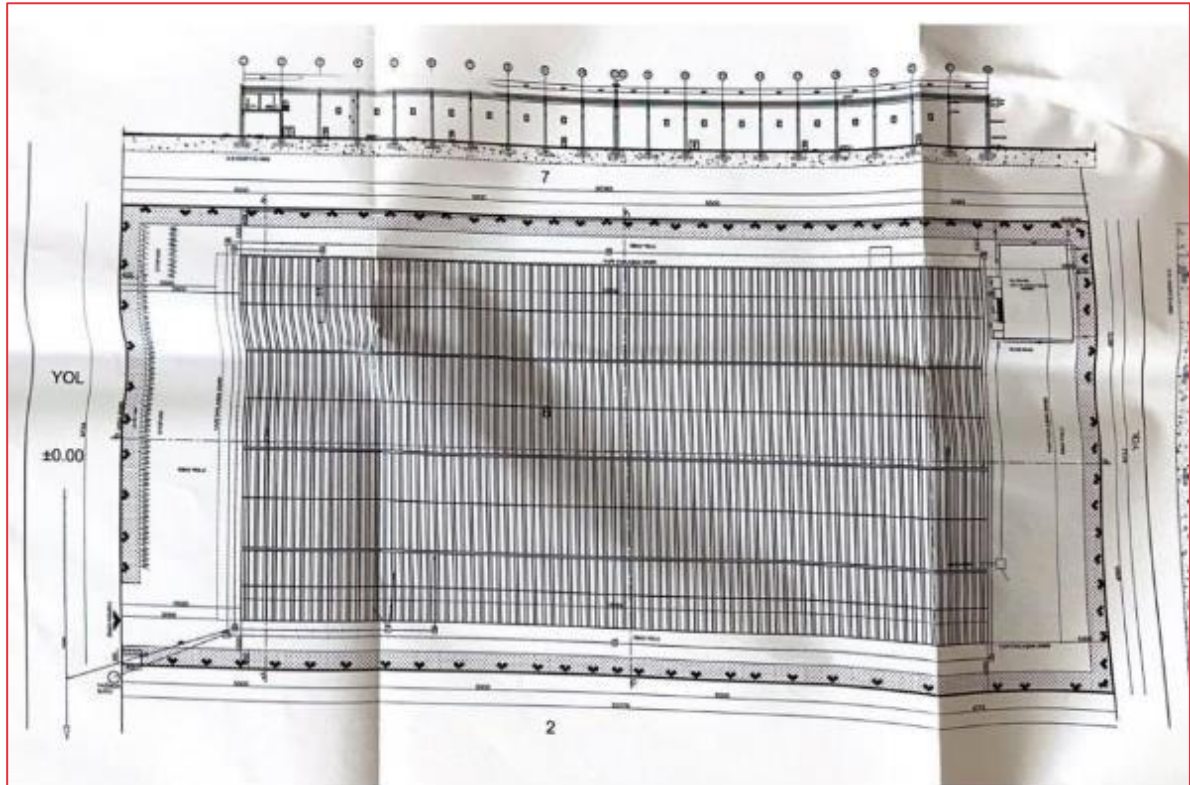
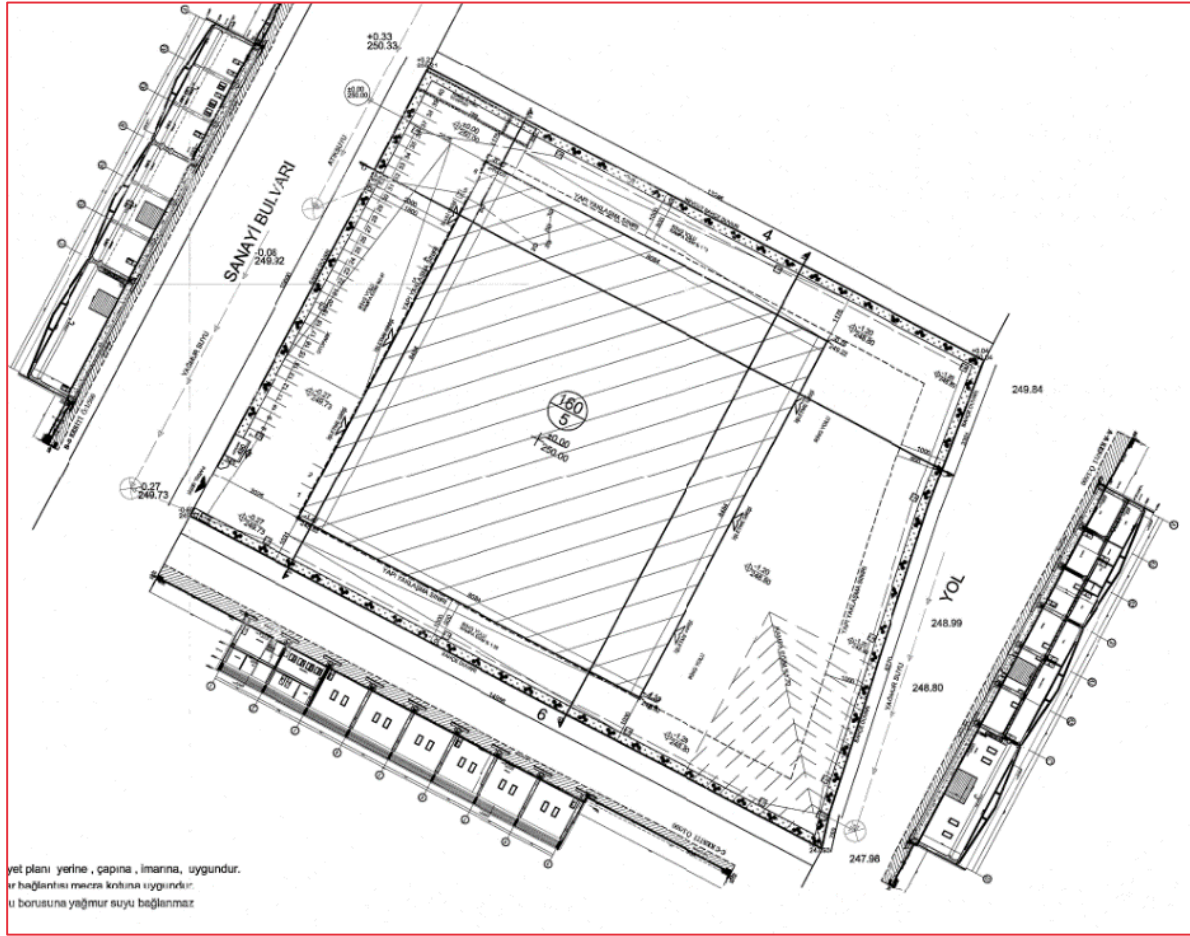


4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planları



55

56

57

1486392

YAPI RUHSATI

1. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		2. Başvuru No: 1486392		3. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		4. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		5. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		6. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		7. Başvuru No: 1486392		8. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		9. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		10. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
11. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		12. Başvuru No: 1486392		13. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		14. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		15. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		16. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		17. Başvuru No: 1486392		18. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		19. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		20. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
21. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		22. Başvuru No: 1486392		23. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		24. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		25. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		26. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		27. Başvuru No: 1486392		28. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		29. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		30. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
31. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		32. Başvuru No: 1486392		33. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		34. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		35. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		36. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		37. Başvuru No: 1486392		38. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		39. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		40. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
41. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		42. Başvuru No: 1486392		43. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		44. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		45. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		46. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		47. Başvuru No: 1486392		48. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		49. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		50. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
51. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		52. Başvuru No: 1486392		53. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		54. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		55. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		56. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		57. Başvuru No: 1486392		58. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		59. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		60. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
61. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		62. Başvuru No: 1486392		63. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		64. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		65. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		66. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		67. Başvuru No: 1486392		68. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		69. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		70. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
71. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		72. Başvuru No: 1486392		73. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		74. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		75. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		76. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		77. Başvuru No: 1486392		78. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		79. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		80. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
81. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		82. Başvuru No: 1486392		83. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		84. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		85. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		86. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		87. Başvuru No: 1486392		88. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		89. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		90. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	
91. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		92. Başvuru No: 1486392		93. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		94. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		95. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP		96. Başvuru Tarihi: 14.10.2011		97. Başvuru No: 1486392		98. Başvuru Yeri: ÇERKEZKÖY		99. Başvuru Türü: 1. YENİ YAP		100. Başvuru Durumu: 1. YENİ YAP	

Yapı Sahibinin (17) Adı Soyadı, TC Kimlik No: **SDK YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.** (18) Adı Soyadı, TC Kimlik No: **ELİF ÖZER, MİMAR**

Yapı Mülktaşının (19) Adı Soyadı, TC Kimlik No: **TEKSA YAPI İNŞAAT PAZARI VE TİC. LTD. ŞTİ.** (20) Adı Soyadı, TC Kimlik No: **ELİF ÖZER, MİMAR**

Yapı ile İlgili Özellikler

1. Yüzölçümü (m ²)	2. Yüzölçümü (m ²)	3. Yüzölçümü (m ²)	4. Yüzölçümü (m ²)	5. Yüzölçümü (m ²)	6. Yüzölçümü (m ²)	7. Yüzölçümü (m ²)	8. Yüzölçümü (m ²)	9. Yüzölçümü (m ²)	10. Yüzölçümü (m ²)	11. Yüzölçümü (m ²)	12. Yüzölçümü (m ²)	13. Yüzölçümü (m ²)	14. Yüzölçümü (m ²)	15. Yüzölçümü (m ²)	16. Yüzölçümü (m ²)	17. Yüzölçümü (m ²)	18. Yüzölçümü (m ²)	19. Yüzölçümü (m ²)	20. Yüzölçümü (m ²)
10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

Yapının Teknik Özellikleri

1. Yüzölçümü (m ²)	2. Yüzölçümü (m ²)	3. Yüzölçümü (m ²)	4. Yüzölçümü (m ²)	5. Yüzölçümü (m ²)	6. Yüzölçümü (m ²)	7. Yüzölçümü (m ²)	8. Yüzölçümü (m ²)	9. Yüzölçümü (m ²)	10. Yüzölçümü (m ²)	11. Yüzölçümü (m ²)	12. Yüzölçümü (m ²)	13. Yüzölçümü (m ²)	14. Yüzölçümü (m ²)	15. Yüzölçümü (m ²)	16. Yüzölçümü (m ²)	17. Yüzölçümü (m ²)	18. Yüzölçümü (m ²)	19. Yüzölçümü (m ²)	20. Yüzölçümü (m ²)
10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

Yapı Projeleri

1. Yüzölçümü (m ²)	2. Yüzölçümü (m ²)	3. Yüzölçümü (m ²)	4. Yüzölçümü (m ²)	5. Yüzölçümü (m ²)	6. Yüzölçümü (m ²)	7. Yüzölçümü (m ²)	8. Yüzölçümü (m ²)	9. Yüzölçümü (m ²)	10. Yüzölçümü (m ²)	11. Yüzölçümü (m ²)	12. Yüzölçümü (m ²)	13. Yüzölçümü (m ²)	14. Yüzölçümü (m ²)	15. Yüzölçümü (m ²)	16. Yüzölçümü (m ²)	17. Yüzölçümü (m ²)	18. Yüzölçümü (m ²)	19. Yüzölçümü (m ²)	20. Yüzölçümü (m ²)
10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

59

60

61

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

63

Ek 7: Fotoğraflar

5 No.lu Taşınmaz



8 No.lu Taşınmaz



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	202-2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	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
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

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

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



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 IĞDIR

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 değerleme 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 değerleme 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



Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Kapaklı / Tekirdağ

2025REV142 / 12.02.2025

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/02/2025
11:25

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 19/02/2025
08:17

Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş.

Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit. Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul

Sayın Ömer HOT,

Talebiniz doğrultusunda Kapaklı'da konumlu olan **"1 Adet Arsa"** nın pazar değerine yönelik **2025REV142** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 18.536,11 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	12.02.2025		
Değer Tarihi	31.12.2024		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	179.800.000.-TL	Yüzyetmişdokuzmilyonsekiyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	197.780.000.-TL	Yüzdoksanyedimilyonyedi yüzseksenbin.-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 05.02.2025 tarih, ORD-2025-00125 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	31
Ekler	34

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 değerleme 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 şartlarını 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Konu değerlendirme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karaağaç Mahallesi Eski Bağlar Mevkii 553 Ada 3 no.lu parsel Kapaklı/Tekirdağ
TAPU KAYDI	Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii 553 ada 3 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	18.536,11 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Emsal: 0.70 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	12.02.2025
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	179.800.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	197.780.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.02.2025 tarihinde, 2025REV142 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii, 553 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktif kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Eren SEVİNÇ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 06.02.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.02.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-00125 no.lu ve 05.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00125 no.lu ve 05.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi, Eski Bağlar Mevkii, 553 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Değeri (TL)
Rapor 1	07.07.2023	2023A389	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	98.240.000
Rapor 2	31.12.2023	2024REV114	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	124.192.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme rapor Gürpınar Yolu Caddesi Kaya Milenyum İş Merkezi Sit. Çarşı Apartmanı K.85A/144 Büyükçekmece / İstanbul ‘da faaliyet gösteren Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

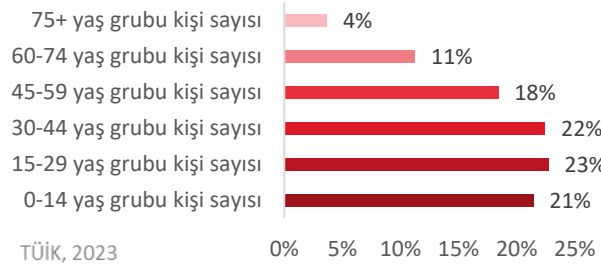
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

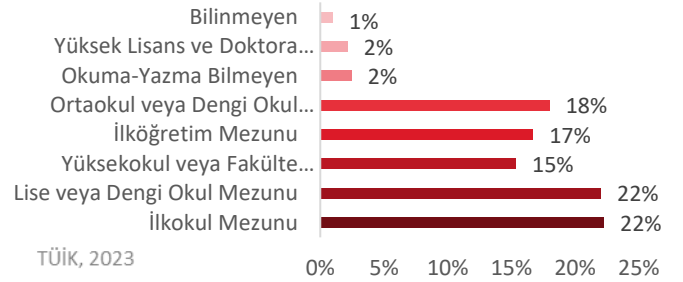
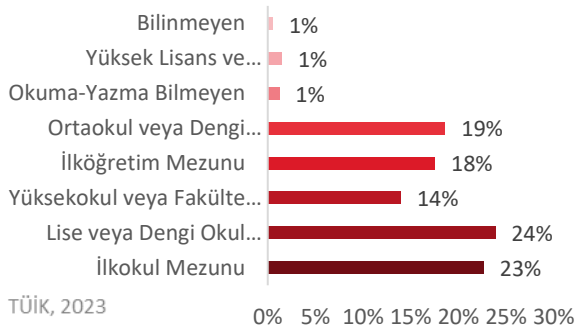
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

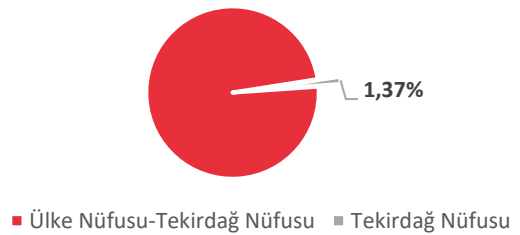
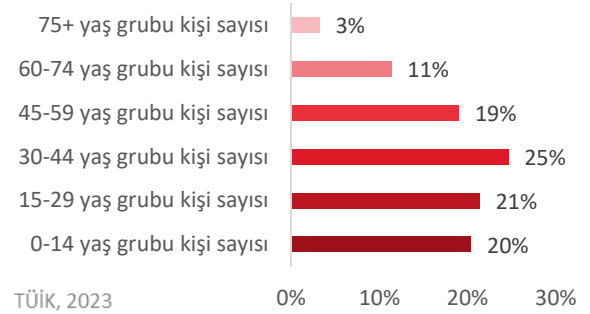
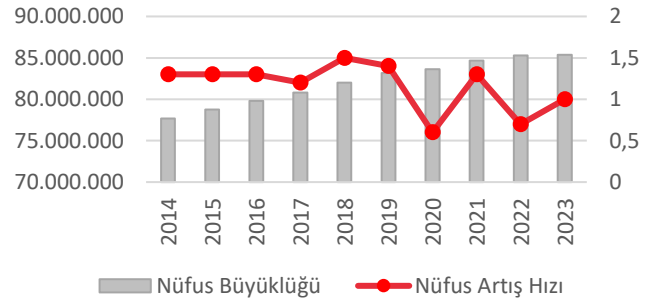


Tekirdağ

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,37’inin ikamet ettiği Tekirdağ, 1.167.059 kişi nüfusa sahiptir. Tekirdağ nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,21 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,1 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tekirdağ ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

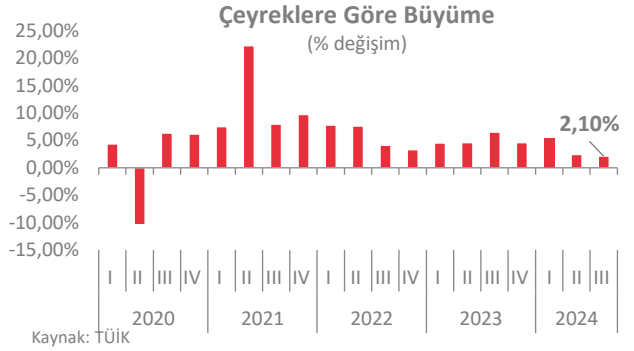


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

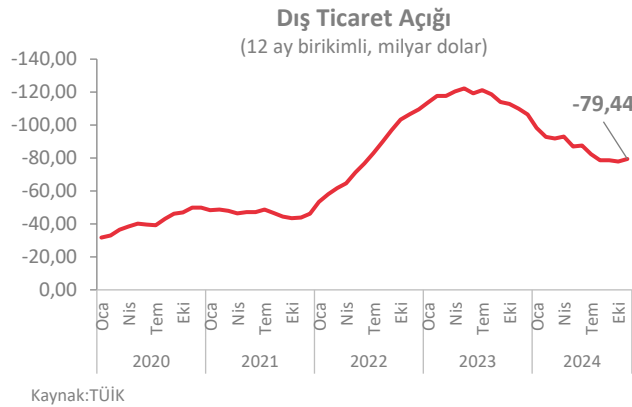
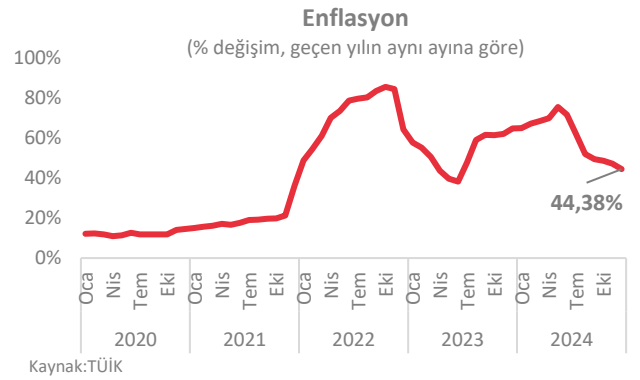


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin altında gelirken yıllık enflasyonda düşüş sürmüştür. TÜFE aralık ayında aylık bazda %1,0 artış kaydetmiş ve yıllık enflasyon kasım ayındaki %47,1'den %44,4'e inmiştir. Çekirdek göstergelerin aylık değişimi eylül ayından bu yana düşüşünü sürdürürken aralık ayında çekirdek aylık enflasyon manşetin üzerinde gerçekleşmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %29,5'ten %28,5'e gerilemiştir.



Kasım ayında yıllık bazda ihracat daralırken ithalatta artış görülmüştür. İhracat yıllık bazda %3,1 gerileyerek 22,3 milyar dolar olurken ithalat %2,7 artışla 29,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 Kasım'da %79,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2024'ün aynı ayında %74,9'a inmiştir. Kasım ayı verilerinin detayları, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmayla birlikte ihracatta düşüşe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise enerji ve çekirdek ithalattaki artışların toplamı yukarı çektiği görülmüştür. Yatırım malı ithalatında tekrardan daralma görülmürken ara malı ithalatında yükseliş ikinci aya taşınmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tekirdağ
İlçesi	Kapaklı
Mahallesi	Karaağaç
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eski Bağlar
Ada No	553
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.536,11 m ²
Malik / Hisse	Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. / 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.02.2025 tarih, saat 09:23 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (03.01.2013 tarih ve 81 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ilgili beyan bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmaktadır. İlgili madde aşağıdaki belirtilmiştir.

“Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)

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

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

Ayrıca yine aynı madde içerisinde; *“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.”* beyanı bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.02.2024 tarih, saat 09:06 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazın 21.09.2022 tarih ve 18397 yevmiye no.lu satış işlemi ile Formül Plastik ve Metal Sanayi A.Ş. üzerine tescil olduğu görülmekte olup son 3 yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmiştir.

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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kapaklı OSB ye bağlı ve diğer sanayi alanları bulunmaktadır.

Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 06.02.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: “1/1.000 ölçekli “Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 08.04.2016

Lejandi: OSB Sahası (Sanayi Alanı)

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

- Çevre Yeşili düzenlenmeden yapı kullanım izni verilemez.
- Yapı kullanma izni alınmadan önce her 25 m² inşaat için 1 ağaç dikilecektir.
- Otopark ve sığınak için gerekli alan ayrılması zorunludur.
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik’e uyulacaktır.
- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.
- İmar Durumu 2 yıl geçerlidir.
- 4562 Sayılı OSB Kanunu’nun Uygulama Yönetmeliği’nin 101. Maddesi’nde belirtilen tesisler yer alamaz.
- Sanayi alanlarında E: 0,70 olacaktır.
- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- Eğimden kazanılan kat emsale dahildir ve bu yerlerde birden fazla bodrum katı iskan edilemez.
- Su basman kotu 1.00 metredir ve yüksekliğe dahil değildir.
- Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
- Kot alma noktası bina köşegen orta noktasıdır.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 08.04.2016 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli "Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında OSB Sahası (Sanayi Alanı) lejandında kalmakta olup söz konusu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Kapaklı OSB Müdürlüğü'nde 06.02.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Yapılacak olursa 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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, 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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup taşınmaz için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 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

Yeni projeye ilişkin proje tasdikleri ve yapı ruhsatlarının düzenlenme çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Ancak hazırlanan projelerin henüz onaylanmadığı ve yapı ruhsatı düzenlenmediği için konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

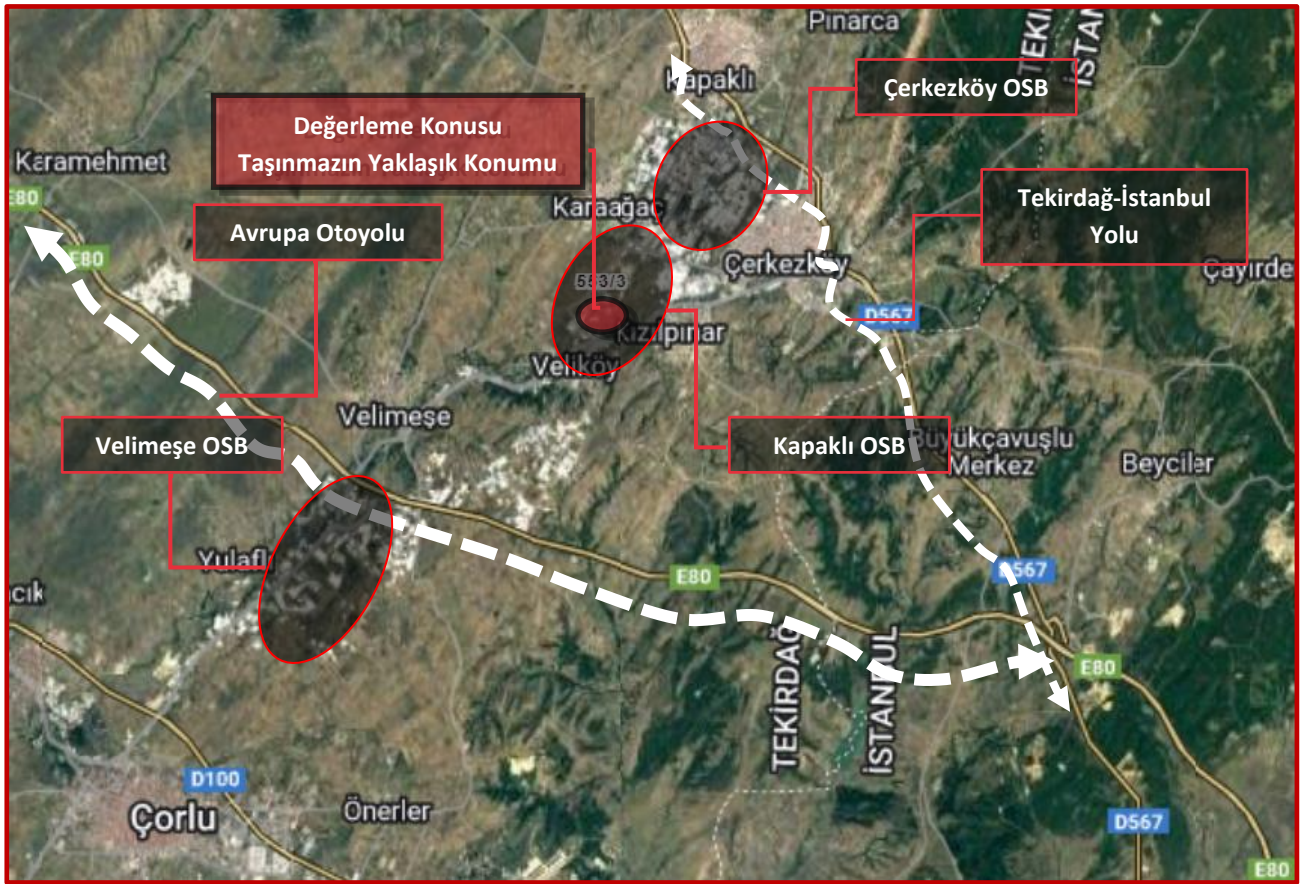
Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Karaağaç Mahallesi 553 Ada 3 No.lu Parsel, Kapaklı/ Tekirdağ

Taşınmaz, Marmara Bölgesinin sanayi kentlerinden biri olan Tekirdağ ilinin Kapaklı ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'a yakın bir mesafede yer alan Kapaklı, sanayi ve ticaret bakımından çok önemli bir yere sahiptir. Sınırları içerisinde organize sanayi bölgesini barındıran Kapaklı, bir iş merkezi niteliği taşımaktadır. Bünyesinde 350 adet fabrikayı bulunduran organize sanayi sitesi, bölgenin gelişimini olumlu etkilemiştir. Kapaklı ilçesine birçok ulaşım modu bulunmaktadır. İstanbul Havalimanı'na 85 km ve Edirne-İstanbul Tren Hattı'na 8km uzaklıkta yer almaktadır.



Taşınmazın konumlu olduğu, Karaağaç Organize Sanayi Bölgesi Marmara Bölgesi için önemli bir yere sahiptir. Taşınmaz Velimeşe-Çerkezköy Yolu'na yakın olmasıyla ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır.

Taşınmaz, Çerkezköy OSB'ye yaklaşık 5 km, Çorlu'ya 23 km ve Çatalca'ya 65 km mesafededir. Taşınmazın komşu parselinde beton santrali üretimi yapan Elkon 5, oldukça yakın konumda Çerkezköy Devlet Hastanesi, Cornerpark AVM, Shilla Hotel Çorlu ve Kızılıpınar Kocameşe Piknik Alanı bulunmaktadır.

Taşınmaza yakın konumdan geçen İstanbul-Edirne tren hattının istasyonlarından biri olan Velimeşe İstasyonu değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın mesafede yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çerkezköy OSB	5 km
Çorlu Merkez	23 km
Çatalca Merkez	65 km
İstanbul Havalimanı	85 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 taşınmaz, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde bulunan 553 ada 3 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.536,11 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz 2 cepheden kuzeyi ve doğusunda bulunan OSB iç yoluna yaklaşık 300 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri doğal bitki ile örtülüdür. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın köşe parsel olması görünürlüğünü ve reklam kabiliyetini arttırmaktadır.
- Taşınmaza ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz OSB sınırları içerisinde yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.
- Kapaklı OSB'deki mevcut boş arsa stoğunun yüksek olması, arsalara olan talebin düşmesine sebep olmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kapaklı OSB geliştirmekte olan bir OSB'dir ve bölgede yapılması muhtemel olan sanayi yatırımlarının taşınmazın değerini artı yönde etkileyeceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB ana ulaşım yollarına ve bazı merkezlere olan yakınlığıyla avantajlı bir konumda yer almaktadır.
- Bölgede 2025 yılında tamamlanması planlanan YHT Hattı bölge bilinirliğine olumlu etki sağlaması beklenmektedir..

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı söz konusu parselde **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Vizyon Gayrimenkul 0 (541) 449 75 78	Sahibinden 0 (506) 288 44 59	Remax Gelişim 0 (507) 992 04 74	Siam Gayrimenkul 0 (530) 405 06 07
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		56.000.000	52.500.000	33.500.000	112.500.000
Yüz Ölçümü (m²)		7.030	5.271	3.294	9.911
Birim Fiyatı (TL/m²)		7.966	9.960	10.170	11.351
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-7%	-12%	-26%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0,60	0,70	0,50	0,50
		12%	0%	28%	28%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		15%	10%	5%	0%
	Yüz Ölçümü	Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Küçük
		-10%	-15%	-20%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		10%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		9.718	9.726	9.737	9.677

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ve yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 9.650-9.750.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ **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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
553 ada 3 parsel	18.536,11	9.700	179.800.267
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			179.800.267
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			179.800.000

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise 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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 taşınmaz “Arsa” niteliğinde 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 pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	179.800.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	12.02.2025		
Değer Tarihi	31.12.2024		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	179.800.000.-TL	Yüzyetmişdokuzmilyonsekizyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	197.780.000.-TL	Yüzdoksanyedimilyonyediyüzseksenbin.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Doğuşcan İĞDİR, MRICS
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	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TEKİRDAĞ
	İlçe:	KAPAKLI
	Mahalle/Köy:	KARAAĞAÇ
	Mevki:	ESKİ BAĞLAR
	Ada:	553
	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	18.536,11 m ²
Cilt/Sayfa No:	95 - 9301	
Niteliği:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hissaye düşen m ² :	18.536,11
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	27718402
	Edinme Nedeni:	Satış
	İşlem Bedeli:	26.500.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
		21/09/2022 - 18397
		Sicilne uygundur. Vergi Tutarı: 21/09/2022 Zafer K. Zili Tapu Müdüğü
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-2-2025-09:23



Kaydı Oluşturan: BUSE ÖZYURT (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253525038180	20250213-1753-F00457	3818

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	553/3
Taşınmaz Kimlik No:	27718402	AT Yüzölçümü(m2):	18536.11
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/KAPAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kapaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAAĞAÇ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ BAĞLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	95/9301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
690518064	(SN:8186570) FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18536.11	18536.11	Satış 21-09-2022 18397	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	

2 / 3

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	FORMÜL PLASTİK VE METAL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 03-01-2013 08:46 - 81	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2143juhWTGK kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

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

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

Ek 6: 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 IĞDIR

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 değerleme 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