



Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bağımsız Bölüm

Bornova / İzmir

2025REVC602 / 05.02.2026

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. Maidaan İş ve Yaşam Merkezi No: 4/A Blok Daire: 18 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bornova'da konumlu olan **"1 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2025REVC602** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 53.255,99 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan ana taşınmazda konumlu 732,00 m² brüt kapalı alandan oluşan bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.02.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	56.000.000.-TL	Ellialtıtmilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	67.200.000.-TL	Altmışyedimilyonikiyüzbin.-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 29.12.2025 tarihli ORD-2025-01408 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.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

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	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	39
Ekler	42

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	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2025 tarihli değer takdiri yapılmıştır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mah., Korkut mevki, 19208 ada 1 parsel, B blok, 1 no.lu bb			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	53.255,99 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Toplu İş yeri	TAKS: 0,50	KAKS: 0,80	Hmaks: 15,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Depo			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 52		Yapım yılı: 2021	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1		Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo			
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı		732,00 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00			
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20,00 Yıl			
DEPO BİRİM DEĞERİ	1 No.lu Bağımsız Bölüm: 76.500 TL/m²			

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	56.000.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	67.200.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.02.2026 tarihinde, 2025REVC602 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mahallesi, Korkut mevki, 19208 ada, 1 parsel (eski 143 parsel), B blok, 1 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2025 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla 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 Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.01.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.02.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01408 no.lu ve 29.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01408 no.lu ve 29.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mahallesi, Korkut mevki, 19208 ada, 1 parsel (eski 143 parsel), B blok, 1 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasının kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2025 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

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 Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2021	2021C154	Mustafa Alperen YÖRÜK Berk ÜNSAL Ozan KOLCUOĞLU	5.310.000
Rapor 2	06.02.2023*	2023REVC11	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	21.960.000

*Söz konusu raporda 31.12.2022 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

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 değerlemesi" 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 raporu, Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. Maidaan İş ve Yaşam Merkezi No: 4/A Blok Daire: 18 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

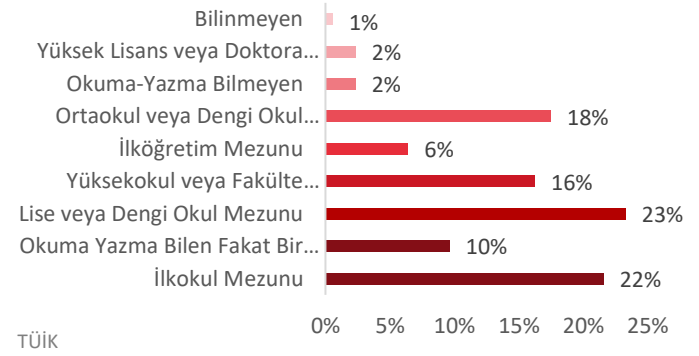
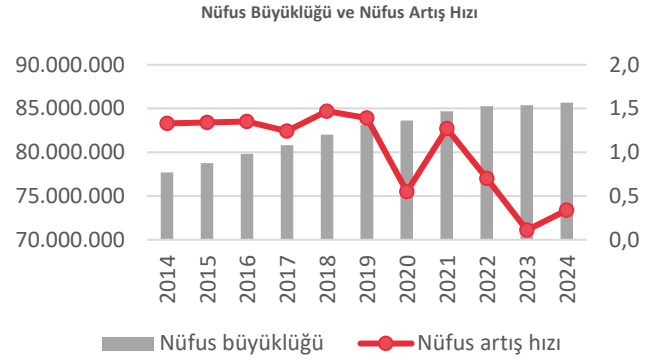
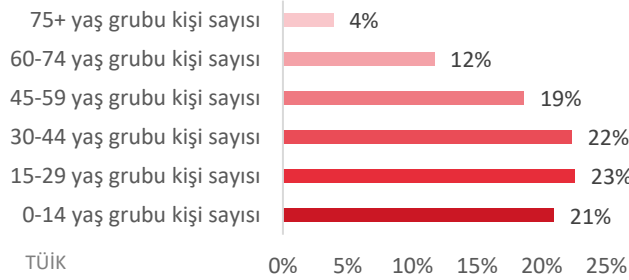
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

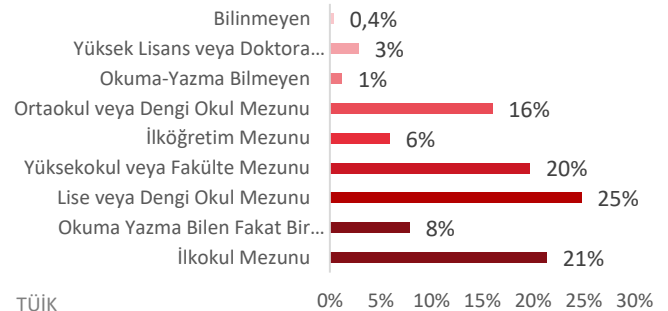
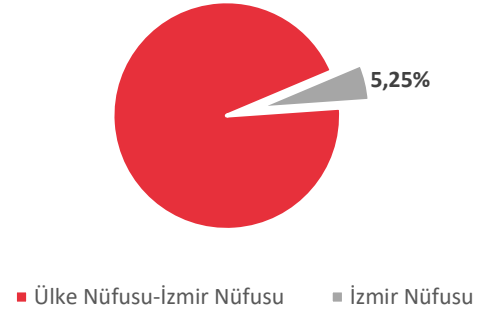
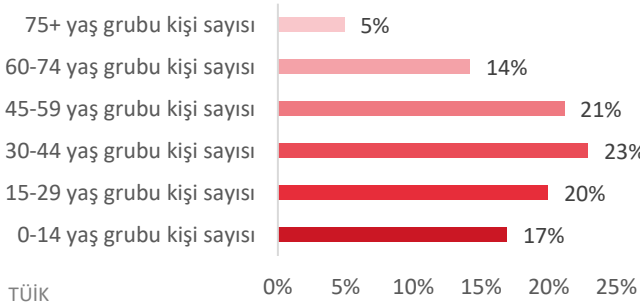
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 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.



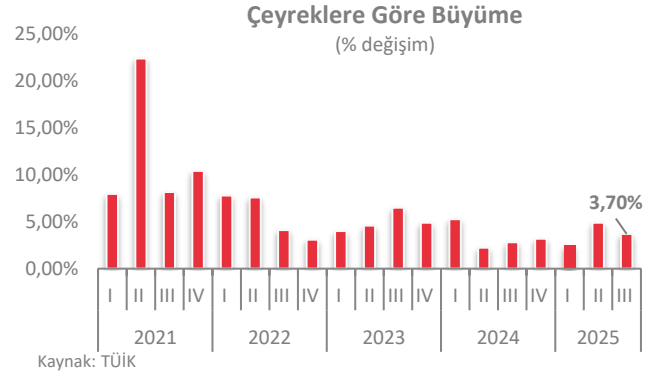
İzmir

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.493.242 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2024 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

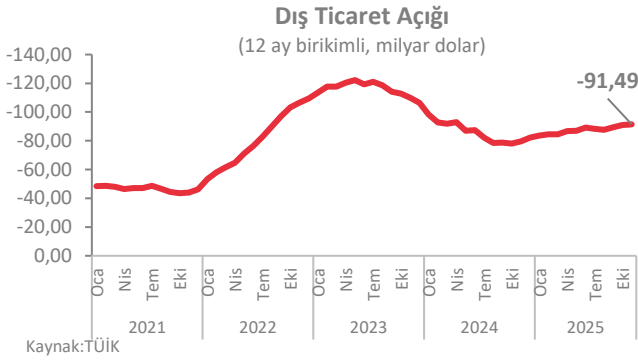
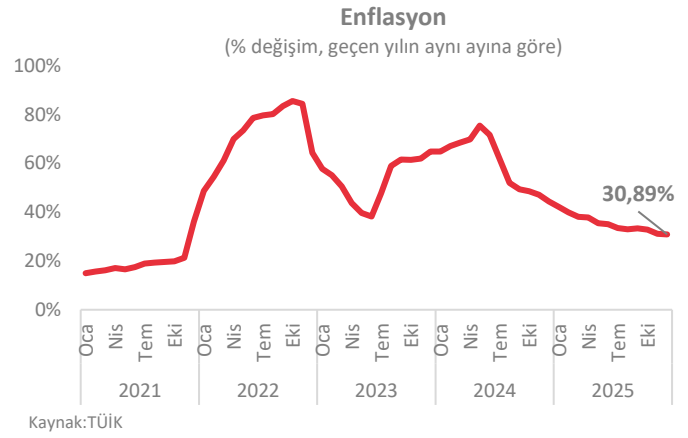


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %1,1 genişlemiştir. İkinci çeyrekte çeyreklik büyüme %1,6 seviyesinde kaydedilmişti. Son üç çeyrekte olduğu gibi iç-dış talep dengesindeki bozulma bu dönemde de sürmüştür. Büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyrek sonuçlarıyla beraber, 2025 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH bir önceki yılın aynı dönemine göre % 3,7 yükseliş kaydetmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %0,89 artarken yıllık enflasyon %31,07'den %30,89'a inmiştir. Yıllık enflasyon TÜFE'de gerilese de yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yİ-ÜFE) arka arkaya beşinci ayda da artış kaydetmiştir. Gıda fiyatlarında aylık enflasyon uzun dönem ortalamalarına yakın gerçekleşirken, akaryakıt fiyatlarındaki indirimlerin etkisiyle ulaştırma kalemindeki aşağı yönlü hareket, manşet enflasyonu aşağı çekmiştir. Temel mal fiyatlarında mevsimsel etkilerden kaynaklı yavaşlama sürmüştür. Hizmet fiyatlarının aylık enflasyonunda yavaşlamanın sürmesi de dikkat çekmiştir.



Kasım ayında ithalat ihracata göre yıllık bazda daha hızlı artış gösterdi. İhracat yıllık bazda %1,3 oranında yükselerek 22,5 milyar dolar olurken, ithalat ise geçen yılın aynı ayına göre %2,6 oranında genişlemeye 30,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %74,8 seviyesinden %73,8'e geriledi. Dış ticaret açığı geçen yılın aynı ayına göre %6,3 oranında artışla 7,9 milyar dolar olarak gerçekleşti.

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	İzmir
İlçesi	Bornova
Mahallesi	Doğanlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Korkut
Ada No	19208
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A.B.C.D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	53.255,99 m ²
Blok Tipi	B Blok
Bağımsız Bölüm Katı	Zemin
Bağımsız Bölüm Numarası	1
Arsa Pay/Payda	4/146
Bağımsız Bölüm Nitelik	Depo
Malik / Hisse	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret 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 12.01.2026 tarih, saat 13.32 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (03.06.2021 tarih ve 15839 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40.- TL harç, 22.02.2021 tarih 2021022203KGJ0000079 no.lu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir. Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cins değişikliği işlemleri için geçerlidir.) (23.02.2021 tarih ve 5832 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 10.12.2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi). (17.12.2020 tarih ve 35926 yevmiye no)
- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (13.09.2017 tarih ve 17901 yevmiye no)*

Şerhler Hanesinde;

- Bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (A ile gösterilen 105.50 m²'lik alanda trafo yeri olmak üzere 99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine irtifak hakkı kurulmuştur. (14.12.2022 tarih ve 48096 yevmiye no)

*09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. Maddesi’ne göre;

“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026.ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re’sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olduğu ve uygulama sonucu parselin yüz ölçümleri koordinat sistemleri üzerinden tekrar hesaplandığında taşınmazın yüz ölçümünde farklılıklar olabilecek olup taşınmazın depo vasfında olması ve kat mülkiyetine konu olması nedeniyle taşınmazın arsa payı değerine etkisinin olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca takyidat kayıtları üzerinde kira sözleşmesi bulunduğu ilişkin şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının TEDAŞ’ın trafo yeri için düzenlendiği ve taşınmazın değerine etkisi bulunmadığı tespit edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:32


Kayıd Oluşturan: RECEP KAAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzölçüm(m2):	53255.99
İl/İlçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DOĞANLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KORKUT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	43/4243	Arsa Pay/Payda:	4/146
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A.B.C.D VE E BLOKTAN OLUŞAN 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	
Beyan	Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40-TL harç,22.02.2021 tarih 2021022203KGj0000079 nolu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir.Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cinsdeğişikliği işlemleri için geçerlidir) Tarih: 22/02/2021 Sayı: 57719(Şablon: Diğer)	(SN:8144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Bornova - 23-02-2021 14:28 - 5832	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bornova - 17-12-2020 10:53 - 35926	
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Bornova - 13-09-2017 14:23 - 17901	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608131165	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Ferdileşme 21-09-2021 27730	-

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	bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.	PANELSAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Bornova -	

2 / 3

(A İLE GÖSTERİLEN 105,50 m2 LİK ALANDA TRAFO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 TL İZ BEDEL İLE İRTİFAK HAKKI KURULMUŞTUR 105)	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	14-12-2022 11:03 - 48096	
---	--	-------------------------------	--------------------------	--

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

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



3 / 3

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

İzmir ili, Bornova Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 17.12.2020 tarih 35926 yevmiye numarasıyla kat irtifakı kurulduğu ve 03.06.2021 tarih 15839 yevmiye numarasıyla taşınmazın kat mülkiyetine çevrildiği tespit edilmiştir. 21.09.2021 tarih ve 27730 yevmiye numarası ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafına ferdileşme bulunduğu, akabinde alım-satım olmadığı tespit edilmiştir.

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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu konum, askeri saha ve sanayi siteleri ile çevrilidir. Bölgede askeri alan, iş yeri ve konut kullanımları mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu mahallede kitle nizamı, depolu ticari kullanımlar öne çıkmakta olup konut bölgesinden ayrılmıştır. Doğanlar Mahallesi'nin konut bölgelerinde ise genellikle 3 katlı, ayırık nizamlı, önden çekme mesafeli yapılar bulunmaktadır.

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 05.01.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

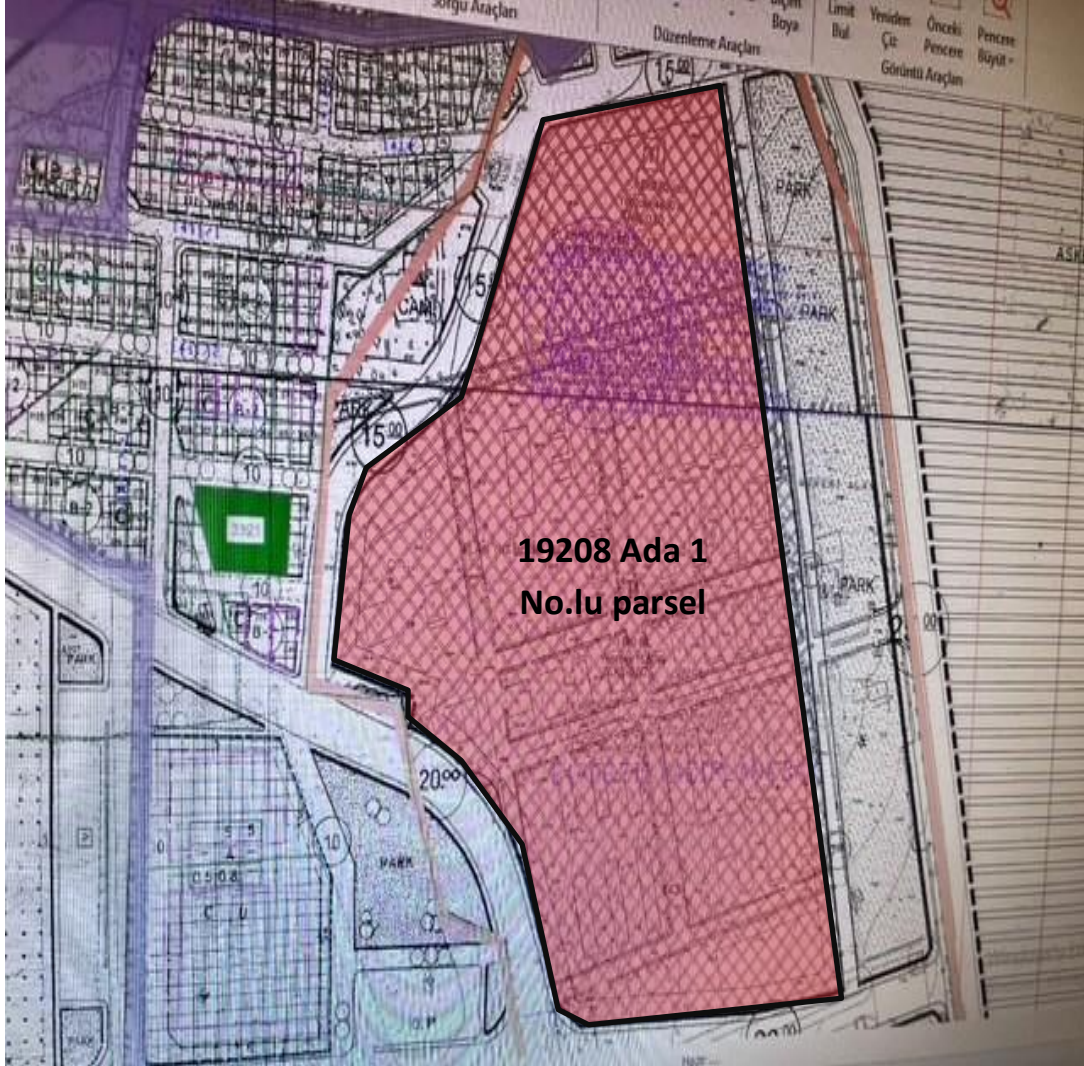
Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli İzmir Bornova Doğanlar Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 08.11.2018

Lejandi: Toplu iş yeri

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 0,80
- TAKS: 0,50
- H_{maks}: 15,50 m



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

TOKİ tarafından hazırlanan İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 143 parselin yer aldığı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.11.2018 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, bakanlıkça onaylanan konu planların iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan dava sonucu, İzmir 3. İdare Mahkemesince dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu alanın plansız kalması sebebiyle, TOKİ tarafından hazırlanan İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi Korkut Mevki 19208 ada 1 parsel, 19209 ada 1 parsel, 19210 ada 1 ve 2 parsellere yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin kabul edilmesi TOKİ Başkanlığınca 2019 yılında talep edilmiş ve teklif bakanlık tarafından onaylanarak söz konusu planlar 03.02.2020 – 04.03.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde planlara itiraz edilip bu süre zarfında bakanlık aleyhine dava açılmıştır ve İzmir 3. İdare Mahkemesince dava konusu işlemin iptaline hükmedilmiştir. Ancak istinaf yoluna başvurulmuş olup İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi tarafından, İzmir 3. İdare

Mahkemesi kararının yürütülmesinin durdurulmasına hükmedilmiş, dolayısıyla kararın uygulanma zorunluluğu kaldırılmıştır. Söz konusu taşınmazın satışı, 14.02.2020 tarihli karar ile TOKİ idaresince S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi'ne gerçekleştirilmiştir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin kararı sonucu iptal kararı yürürlükten kalktığı için 18.04.2018-18.05.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre uygulamalar devam edebileceğinden 2020 yılında hazırlanan planın ilgisinin talebi doğrultusunda onay sürecinin durdurulması ve bundan sonraki işlemlerin 18.04.2018-18.05.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre yapılmasına karar verilmiştir.

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

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 05.01.2026 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	12.11.2018	-	26.620,40	Yeni Yapı	Bornova İş Merkezi projesinin tamamı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.12.2018	850	5.482,00	Yeni Yapı	11 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	23.05.2019	178	5.482,00	İsim Değişikliği	11 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.11.2020	367	5.482,00	Tadilat	10 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	28.10.2020	355	5.482,00	İsim Değişikliği	11 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	05.03.2021	40/83181	5.482,00	Tadilat	10 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.

Bornova Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari proje ile Bornova Tapu Müdürlüğünde yer alan projenin birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemelerinde değerlendirme konusu taşınmazın 05.03.2021 tarih 40/83181 numaralı yapı kullanma izin belgesinin 5.482,00 m² olarak 10 adet bağımsız bölüm için verildiği tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin açıklama kısmında 1 no.lu bağımsız bölümün 732,00 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında söz konusu alan yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Sakarya Mahallesi, Uzunyol Caddesi, No: 108B Şehzadeler / Manisa adresinde faaliyet gösteren Avrasya 45 Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 12.11.2018 tarihli "Mimari Proje" ve 05.03.2021 tarih, 40/83181 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kaydında, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığına kurulan irtifak hakkına ilişkin olarak kira sözleşmesi bulunduğu bilgisi yer almakta olup söz konusu irtifak hakkı bedelinin 1 TL olduğu belirtilmiştir. İrtifak hakkının trafo yeri için kurulduğu tespit edilmiş olup söz konusu şerhin taşınmaza etkisi bulunmamaktadır.

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

Söz konusu raporda, proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

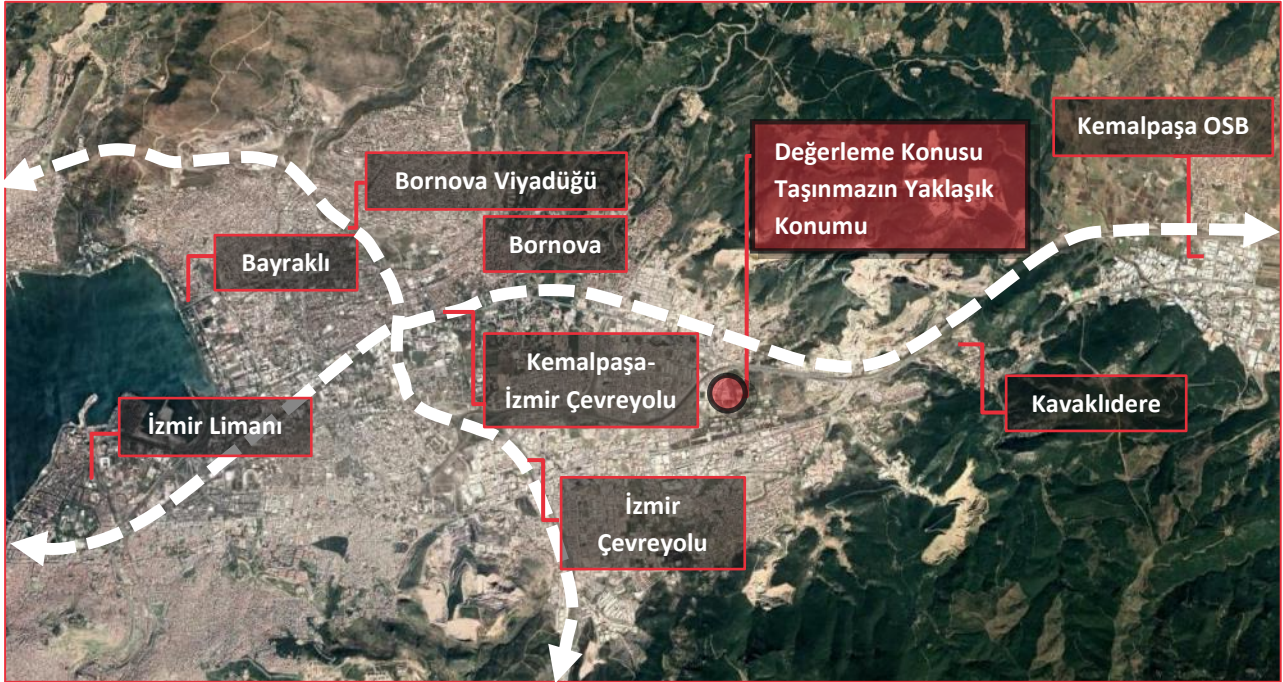
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

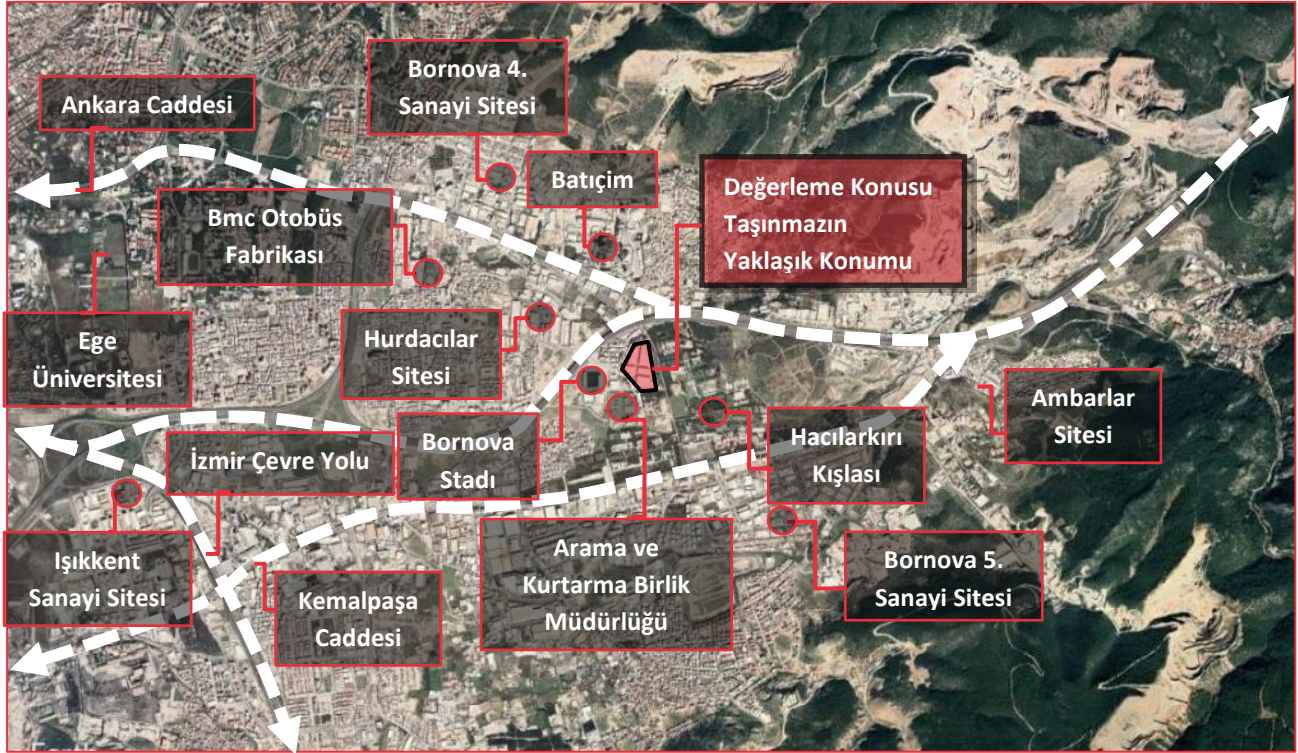
Gayrimenkulün açık adresi: Doğanlar Mah. 1411/7 Sok. B Blok No: 4 Bornova/İzmir

Taşınmaz İzmir kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Bornova İlçesi'nde, sanayi kullanımlarının yoğunlukta olduğu bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazın ulaşılabilirliği yüksek olup taşınmaza İzmir-Aydın Otoyolu ve Kemalpaşa Caddesi üzerinden ulaşmak mümkündür. Taşınmaz, Bornova sanayi bölgesinden başlayıp Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğunlaştığı aks üzerindedir.

Taşınmazın konumlu olduğu Kemalpaşa-İzmir Çevreyolu, civardaki sanayi siteleri arasında bağlayıcı nitelikte bir aks oluşturmakla birlikte İzmir'in doğusundan kente girişi sağlayan ana yoldur. Taşınmazın bulunduğu bölge İzmir limanına, kent merkezine ve yeni merkezi iş alanı olarak planlanan Bayraklı'ya oldukça yakın konumdadır.

Taşınmaz Kemalpaşa OSB'ye yaklaşık 11 km, İzmir kent merkezine yaklaşık 13 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde Örnek Sanayi Sitesi, Hacılarkı Kışlası ve Arama Kurtarma Birlik Müdürlüğü bulunmaktadır. Taşınmaza oldukça yakın konumda Bornova Stadi, Bornova 5. ve 4. Sanayi Siteleri, Batıçim, Hurdacılar Sitesi, Ambarlar Sitesi gibi sanayi siteleri bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kemalpaşa OSB	11 km
İzmir Limanı	12 km
İzmir Kent Merkezi	13 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	28 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz İzmir ili, Bornova ilçesi, Doğanlar Mahallesi, Korkut mevki içerisinde 53.255,99 m² yüz ölçümüne sahip 19208 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan B blok 1 no.lu bağımsız bölümdür.

1 no.lu bağımsız bölüm konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nde B blok içerisinde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nde toplamda 52 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu iş merkezi depo kullanımının yoğunlaştığı bir bölgedir.



incelemelerinde değerleme konusu taşınmaz ile birlikte 10 adet bağımsız bölümü içeren toplamda 5.482,00 m² alan için 05.03.2021 tarih 40/83181 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin açıklama kısmında 1 no.lu bağımsız bölümün 732,00 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup değerleme çalışmasında söz konusu alan yasal kabul edilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu B blokun onaylı mimari projesine ve mahalinde yapılan incelemelere göre 10 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümün içinde iç bölmelendirmeler yapılarak ofis hacimleri oluşturulduğu görülmüştür. Söz konusu ayırıcılıklar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilecek niteliktedir. Ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımlarının üzerinde yaklaşık 25 m² kapalı alana sahip olan ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarına göre 732 m² alana sahip olup mevcut durumda 757 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bornova İş Merkezi'nin 3 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kat yüksekliği 15,50 metredir. Taşınmazın dış cephesi cam ve kompozit kaplamadır. Taşınmazın zemin malzemesi brüt betondur.

Yapıya ait mahalinde çekilen fotoğraflara aşağıda yer verilmiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	732,00 m ² (Yasal durum), 757,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	5
Dış Cephe	Brüt beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut değil
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

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

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	732,00 m ² (Yasal durum), 757,00 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Brüt beton
Duvar	Brüt beton
Tavan	Brüt beton
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Değerleme konusu gayrimenkulün içinde yasal evraklarına aykırı olarak iç bölmelendirmeler ve 30 m² alana sahip ofis alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün içinde bulunan iç bölmelendirmeler onaylı mimari projesine uyumlu hale getirilebilecek nitelikte olup oluşturulan 25 m² alana sahip ofis için ise yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti tapusuna sahiptir.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm köşe konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın otopark imkânı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bina yenidir.
- Taşınmaz, Bornova Sanayi Bölgesinden başlayıp Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğunlaştığı aks üzerindedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın içinde yasal evraklarına aykırı olarak büyüme alanlar ve bölmelendirmeler oluşturulduğu tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması tercih edilirliliğini artırmaktadır.

✗ 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 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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.

Gayrimenkulün “İş Yeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden 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.

Fabrika Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Emlaktaş Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş. 0 530 960 38 88	AVA Emlak Danışmanlığı 0 532 235 47 95	Pazar Verisi 533 773 62 43
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Satış Fiyatı (TL)		38.000.000	60.000.000	44.000.000
Alanı (m ²)		540	732	540
Birim Fiyatı (TL/m ²)		70.370	81.967	81.481
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	2 hafta önce satılmış	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		10%	5%	0%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük
		-5%	0%	-5%
	Bina Yaşı	4	4	4
		0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		73.889	81.762	73.537
				76.000

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde en son yapılan satışlar ve kiralanmış emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikteki iş yerlerinin yola cephe, brüt kullanım alanları, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri, köşe konumunda olma gibi durumların taşınmazların fiyatını etkilediği görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde boş depo kalmadığı ve bu doğrultuda söz konusu parsel üzerindeki iş yerlerine talebin olduğu öğrenilmiştir. Bu doğrultuda, konu taşınmazın 732 m² brüt kapalı alana sahip olması, konumu, iç mekan özellikleri gibi kriterle göz önüne alındığında birim satış değerinin 75.000 TL/m² ile 77.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

İş Yeri Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	AVA Emlak Danışmanlığı	Emlaktaş Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.
		533 773 62 43	0 532 235 47 95	0 530 960 38 88
		0 530 960 38 88		
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Kira Fiyatı (TL/ay)		120.000	280.000	250.000
Alanı (m ²)		360	720	720
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		333	389	347
Alım-Satım Yönelik	Kiralama Durumu	Kiralanmış (3 ay önce)	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	5%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik	Konum	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Küçük	Benzer	Benzer
		-10%	0%	0%
	Bina Yaşı	4	5	5
		0%	1%	1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		315	333	315
		311		

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu toplu iş yerinde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde en son yapılan satışlar ve kiralanmış emsal araştırmaları sonucu benzer niteliğe sahip iş yerlerinin yola cephe, brüt kullanım alanları, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri, köşe konumda olma gibi durumların taşınmazların fiyatını etkilediği görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde boş depo kalmadığı ve bu doğrultuda söz konusu parsel üzerindeki iş yerlerine talebin olduğu öğrenilmiştir. Bu doğrultuda, konu taşınmazın brüt alanı, konumu, iç mekan özellikleri gibi kriterle göz önüne alındığında taşınmazın birim kira değerinin 310 TL/m²/ay ile 320 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ			
Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	732,00	76.500	56.000.000

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

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı iş merkezinde yer alan 720 m² alanlı depo pazarlıklı olarak 60.000.000 TL bedelle satılık olup 250.000 TL/Ay bedelle kiralandığı öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 250.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 60.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı iş merkezinde yer alan 360 m² alanlı depo 30.000.000 TL bedelle satılık olup 120.000 TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 120.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 32.000.000 \text{ TL} = 0,048$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 310-320 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkılarak ve emsallerin pazarlık payı dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	732,00	315	230.500,00	5,00%	55.320.000

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 getiriyi 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 “Depo” amaçlı kullanımındır.

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

Konu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

Bu değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 12.11.2018 tarihli “Mimari Proje” ve 05.03.2021 tarih, 40/83181 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olduğu ve uygulama sonucu parselin yüz ölçümleri koordinat sistemleri üzerinden tekrar hesaplandığında taşınmazın yüz ölçümünde farklılıklar olabilecek olup taşınmazın depo vasfında olması ve kat mülkiyetine konu olması nedeniyle taşınmazın arsa payı değerine etkisinin olabileceği düşünülmektedir.

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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama 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” veya “arazi” niteliğinde değildir.

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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	56.000.000
Gelir Yaklaşımı	55.320.000

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.

Gayrimenkulün “İş Yeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 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	05.02.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	56.000.000.-TL	Ellialtı milyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	67.200.000.-TL	Altmışyedimilyonikiyüzbin.-TL

Muhammet SÖZEN
 Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

Taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:32



Kayıd Oluşturan: RECEP KAAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzölçüm(m2):	53255.99
İl/İlçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DOĞANLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KORKUT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	43/4243	Arsa Pay/Payda:	4/146
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A.B.C.D VE E BLOKTAN OLUŞAN 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	
Beyan	Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40-TL harç,22.02.2021 tarih 2021022203KGJ0000079 nolu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir.Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cinsdeğişikliği işlemleri için geçerlidir) Tarih: 22/02/2021 Sayı: 57719(Şablon: Diğer)	(SN:8144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Bornova - 23-02-2021 14:28 - 5832	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bornova - 17-12-2020 10:53 - 35926	
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Bornova - 13-09-2017 14:23 - 17901	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608131165	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Ferdileşme 21-09-2021 27730	-

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	bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.	PANELSAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Bornova -	

2 / 3

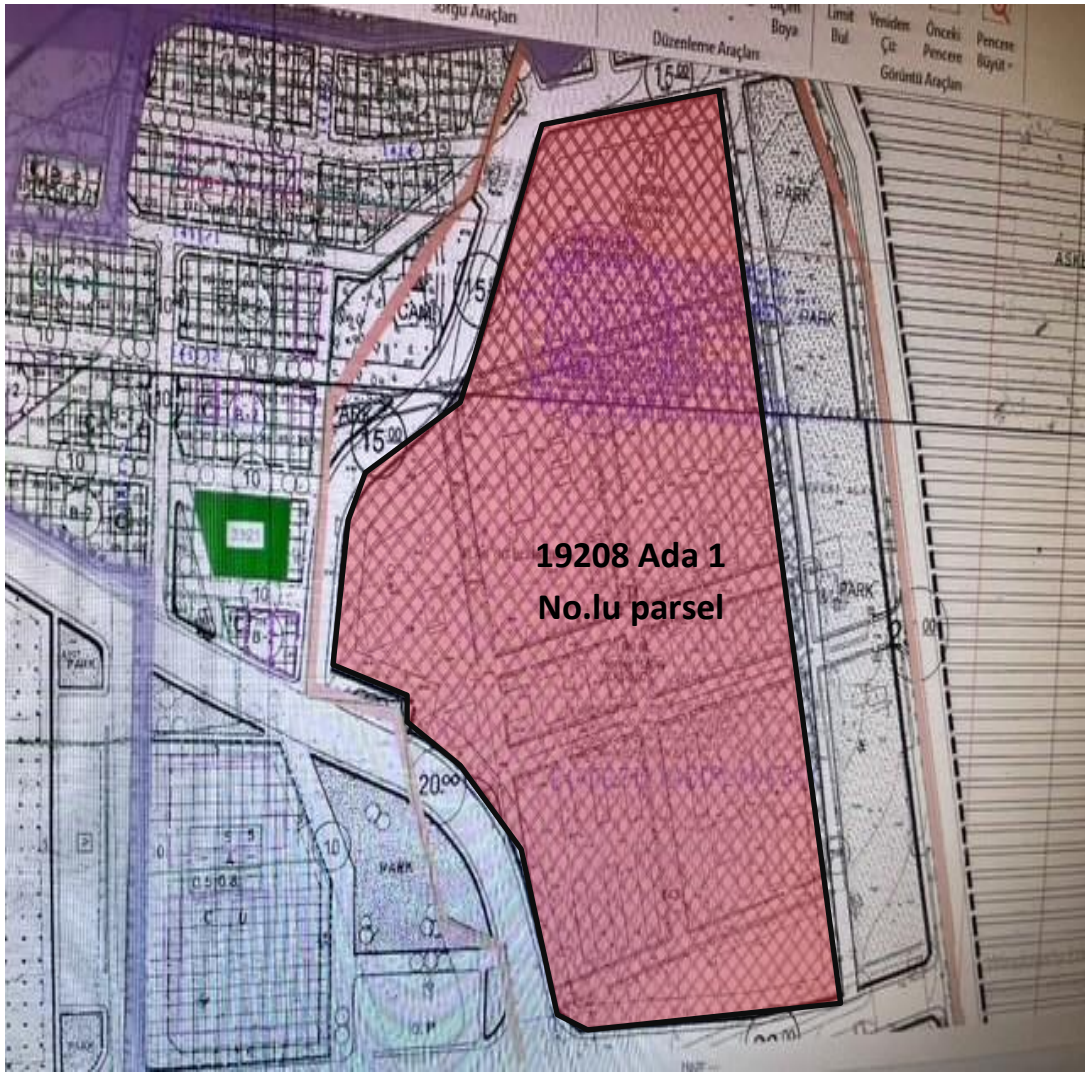
	(A İLE GÖSTERİLEN 105,50 m2 LİK ALANDA TRAFO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 TL İZ BEDEL İLE İRTIFAK HAKKI KURULMUŞTUR 105)	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	14-12-2022 11:03 - 48096	
--	---	--	-------------------------------	--------------------------	--

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

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



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI									
Building License									
1. Proje Sahibi					2. Proje Sahibi				
3. Proje Sahibi					4. Proje Sahibi				
5. Proje Sahibi					6. Proje Sahibi				
7. Proje Sahibi					8. Proje Sahibi				
9. Proje Sahibi					10. Proje Sahibi				
11. Proje Sahibi					12. Proje Sahibi				
13. Proje Sahibi					14. Proje Sahibi				
15. Proje Sahibi					16. Proje Sahibi				
17. Proje Sahibi					18. Proje Sahibi				
19. Proje Sahibi					20. Proje Sahibi				
21. Proje Sahibi					22. Proje Sahibi				
23. Proje Sahibi					24. Proje Sahibi				
25. Proje Sahibi					26. Proje Sahibi				
27. Proje Sahibi					28. Proje Sahibi				
29. Proje Sahibi					30. Proje Sahibi				
31. Proje Sahibi					32. Proje Sahibi				
33. Proje Sahibi					34. Proje Sahibi				
35. Proje Sahibi					36. Proje Sahibi				
37. Proje Sahibi					38. Proje Sahibi				
39. Proje Sahibi					40. Proje Sahibi				
41. Proje Sahibi					42. Proje Sahibi				
43. Proje Sahibi					44. Proje Sahibi				
45. Proje Sahibi					46. Proje Sahibi				
47. Proje Sahibi					48. Proje Sahibi				
49. Proje Sahibi					50. Proje Sahibi				
51. Proje Sahibi					52. Proje Sahibi				
53. Proje Sahibi					54. Proje Sahibi				
55. Proje Sahibi					56. Proje Sahibi				
57. Proje Sahibi					58. Proje Sahibi				
59. Proje Sahibi					60. Proje Sahibi				
61. Proje Sahibi					62. Proje Sahibi				
63. Proje Sahibi					64. Proje Sahibi				
65. Proje Sahibi					66. Proje Sahibi				
67. Proje Sahibi					68. Proje Sahibi				
69. Proje Sahibi					70. Proje Sahibi				
71. Proje Sahibi					72. Proje Sahibi				
73. Proje Sahibi					74. Proje Sahibi				
75. Proje Sahibi					76. Proje Sahibi				
77. Proje Sahibi					78. Proje Sahibi				
79. Proje Sahibi					80. Proje Sahibi				
81. Proje Sahibi					82. Proje Sahibi				
83. Proje Sahibi					84. Proje Sahibi				
85. Proje Sahibi					86. Proje Sahibi				
87. Proje Sahibi					88. Proje Sahibi				
89. Proje Sahibi					90. Proje Sahibi				
91. Proje Sahibi					92. Proje Sahibi				
93. Proje Sahibi					94. Proje Sahibi				
95. Proje Sahibi					96. Proje Sahibi				
97. Proje Sahibi					98. Proje Sahibi				
99. Proje Sahibi					100. Proje Sahibi				

49

[illegible]

51

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgesi

05 May 2021

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2024-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2022-12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020-12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Şube Müdürü		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2025-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şube Müdürü
	01.2023-12.2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2021-12.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	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)		
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
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisanslı 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

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.11.2025 Belge No: 2025-01.14628

Sayın Muhammet SÖZEN
(T.C. Kimlik No: 30043015624 - Lisans No: 911341)

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.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan