

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



KOCAELİ İLİ / DİLOVASI İLÇESİ / DEMİRCİLER MAHALLESİ

109 ADA 1 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2021/OZ/2425-3

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	10.12.2021
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Demirciler Mahallesi, Dilovası Makine Organize Sanayi Bölgesi, 5. Cadde, No: 16, Gebze / KOCAELİ
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	2021/OZ/2425-3
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, 109 Ada 1 Parsel sayılı, 20.799,28 m ² alanlı tapu kayıtlarına göre "Prefabrik Fabrika Binası, Betonarme Üç Katlı Ofis Binası, Atölye Binası Bekçi Kulübesi, Trafo Merkezi Dört Adet Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Dilovası Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 109 Ada 1 sayılı Parselin; 1/1000 Ölçekli Makine İhtisas OSB Uygulama İmar Planı'nda; Sanayi Tesisi Alanı, KAKS:0,70, Hmaks: Serbest, Ayrık Nizam yapılanma şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Hariç Piyasa Değerinin;</u> 124.285.000,00 -TL (Yüzyirmidörtmilyonikiyüzseksenbeşbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</u> 146.656.300,00 -TL (Yüzkırkaltımilyonaltıyüzellialtıbinüçyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mustafa TATARCIM (SPK Lisans No:405020)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
UYGUNLUK BEYANI	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.</p>

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
- 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Tapu Sureti
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Mimari Proje Görselleri
5- İmar Durum Belgesi

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor BMS Birleşik Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, 2021/OZ/2425-3 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Mustafa TATARCIM (Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 10.12.2021 tarihinde çalışmaya başlamış, 31.12.2021 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 10.12.2021 tarihinde BMS Birleşik Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda 10.12.2021 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2021/OZ/2425-3 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII,No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

BMS Grup 1968 yılında Sabah Demir Çelik ünvanıyla Karabük'te ticari faaliyetine başlamıştır. Bu yıl 54. Yılına gelen Bms Grup Bms Tel, Bms Çelik Hasır, Boğaç Profil, Zontur, Bms Demir Çelik ve Bms Birleşik Metal sanayi firmaları ile ticari faaliyetleri göstermek ve her geçen gün sektörde daha da ilerilere gitmektedir.

BMS Birleşik Metal A.Ş. Türkiye'de merkezi İstanbul'da bulunan bir şirkettir. Şirket 16 Temmuz 1998'de kurulmuştur. Rapor tarihi itibari ile toplam çalışan sayısı 177'dir. Şirket merkezi, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, Bora Sokak, No: 1, Kat: 2, Daire: 6 adresinde bulunmaktadır.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, 109 Ada 1 Parsel sayılı, 20.799,28 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "Prefabrik Fabrika Binası, Betonarme Üç Katlı Ofis Binası, Atölye Binası Bekçi Kulübesi, Trafo Merkezi Dört Adet Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, 109 Ada 1 Parsel sayılı, 20.799,28 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "Prefabrik Fabrika Binası, Betonarme Üç Katlı Ofis Binası, Atölye Binası Bekçi Kulübesi, Trafo Merkezi Dört Adet Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi sınırları içerisinde, Dilovası Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nde, 5. Cadde'ye cepheli konumda yer almaktadır.

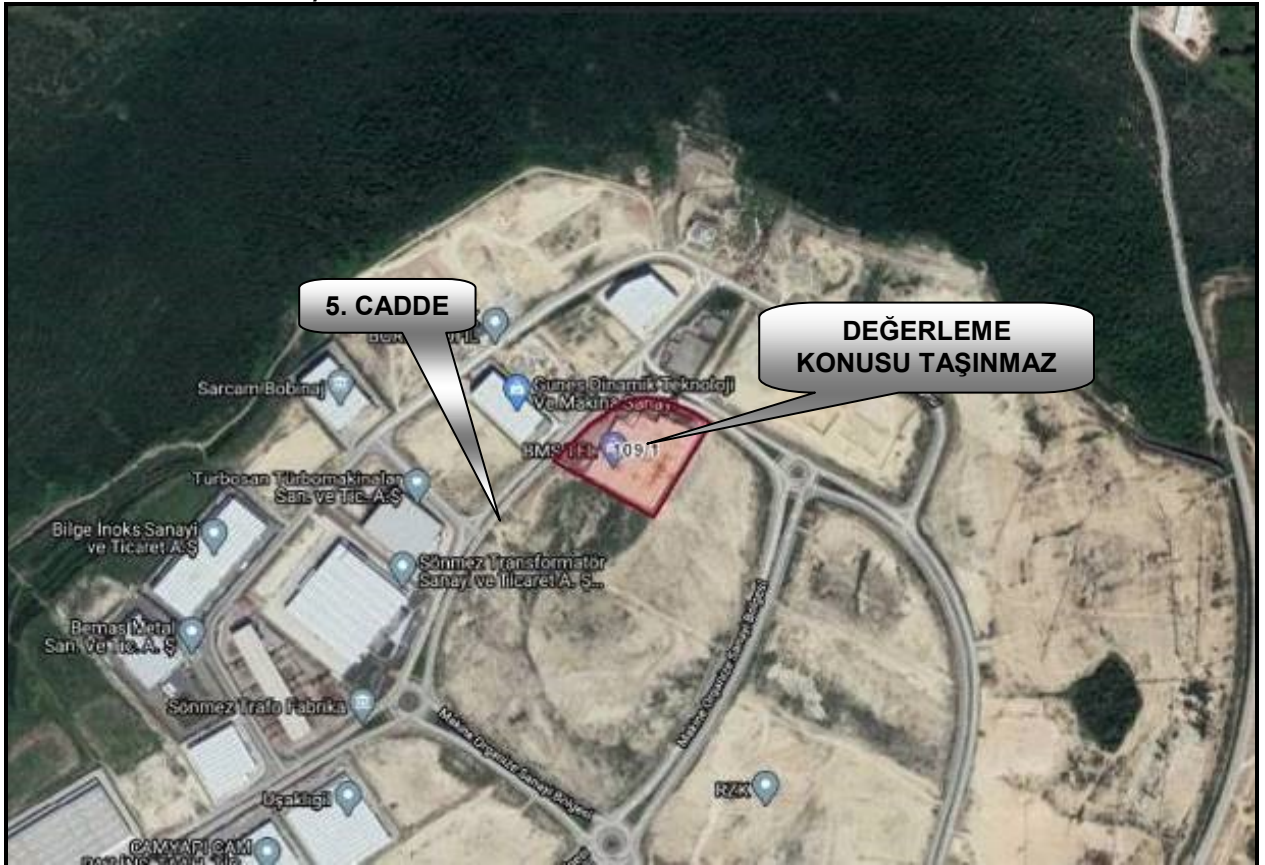
Taşınmaza ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde Dilovası yönünde ilerlerken Dilovası OSB 4. Etap geçildikten sonra kavşaktan kuzeydoğu yönünde Kuzey Marmara Otoyolu'na (O-7) dönülür.

Bu yol 2 kilometre takip edildikten sonra gidiş yönüne göre sağ taraftan Makine Organize Sanayi Bölgesi yoluna dönülür. Yaklaşık 2 kilometre ilerledikten sonra kavşaktan kuzey yönünde Makine İhtisas OSB'ye giriş yapılır.

Değerleme konusu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içinde 5. Caddeye cepheli, köşe konumda yer almaktadır.

Taşınmaza yakın bölgede, farklı sektörlere hizmet eden çok sayıda Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Taşınmaz D-100 Karayolu'na 8 kilometre, Kuzey Marmara Otoyolu'na 6 kilometre mesafede yer almaktadır.





3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri, mimari proje fotoğrafları ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Dilovası Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 109 Ada 1 sayılı parselin; 1/1000 Ölçekli Makine İhtisas OSB Uygulama İmar Planı'nda; Sanayi Tesisi Alanı, KAKS: 0,70, Hmaks: Serbest, Ayrık Nizam yapılanma şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	KOCAELİ	PAFTA	-
İLÇESİ	DİLOVASI	ADA	109
MAHALLESİ	DEMİRCİLER	PARSEL	1
MEVKİİ	-	TARİH/YEVMIYE	25.06.2021 / 2612
YÜZÖLÇÜMÜ	20.799,28 m ²	ANA TAŞINMAZIN VASFI	PREFABRİK FABRİKA BİNASI, BETONARME ÜÇ KATLI OFİS BİNASI, ATÖLYE BİNASI BEKÇİ KULÜBESİ, TRAFİ MERKEZİ DÖRT ADET SU DEPOSU VE ARSASI
CİLT	23	SAYFA	2216
MALİK	BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	<p>10.12.2021 tarihinde, saat 15:38 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında;</p> <p>Beyanlar Hanesinde;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (10.05.2011 / 2109) <p>Rehinler Hanesinde;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1. dereceden, 150.000.000,00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (28.06.2021 - 2642) 		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıda yer alan belgeler görülmüştür.

121 ada, 5 numaralı parsel üzerinde bulunan fabrika binası ve idari binaya ait 25.11.1997 tarih ve bila sayılı onaylı mimari proje, 25.11.1997 tarih ve 7 sayı numaralı yapı ruhsatı ile 26.04.1999 tarih ve 99/5 sayı numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinde parsel numarası 1-2-3 olarak görülmekte olup, yapılan incelemede parsel numarasının tevhit ve ifrazlar sonucu 5 olduğu kadastro müdürlüğüne düzenlenen ekli 05.07.2007 tarih 581 yevmiye nolu Tescil Bildiriminden tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz belgeye rastlanılmamıştır.

Yapı Ruhsatları

	TARİH	SAYI	NİTELİK	ALAN
YAPI RUHSATI	6.07.2011	OSB1107008	FABRİKA	9.769,00
YAPI RUHSATI	6.07.2011	OSB1107009	OFİS BİNASI	782,00
TADİLAT RUHSATI	28.03.2012	OSB1107009	OFİS BİNASI	916,84
YAPI RUHSATI	6.07.2011	OSB1107010	SU DEPOSU	100,00
TADİLAT RUHSATI	28.03.2012	OSB1107010	SU DEPOSU	116,12
YAPI RUHSATI	6.07.2011	OSB1107013	TRAFİK MERKEZLERİ	23,00
TADİLAT RUHSATI	30.03.2012	OSB1107013	TRAFİK MERKEZLERİ	47,97
YAPI RUHSATI	6.07.2011	OSB1107011	ATÖLYE	100,00
YAPI RUHSATI	12.03.2012	OSB1107010	SU DEPOSU	100,80

YAPI RUHSATI	12.03.2012	OSB1107010	SU DEPOSU	100,80
YAPI RUHSATI	12.03.2012	OSB1107010	SU DEPOSU	162,50
YAPI RUHSATI	20.10.2016	OSB1107008-2	FABRİKA EK HOL	971,00
YAPI RUHSATI	20.10.2016	OSB1107008-1	FABRİKA EK HOL	1.308,00
YAPI RUHSATI	20.10.2016	OSB1107008-3	ATÖLYE BİNASI	224,00
TADİLAT RUHSATI	21.09.2018	2	GÜVENLİK BİNASI	44,00
YAPI RUHSATI	21.09.2018	3	ATÖLYE EK YAPI	104,00
YAPI RUHSATI	21.09.2018	1	PİS SU ARITMA TESİSİ	160,00

Yapı Kullanma İzin Belgesi

	TARİH	SAYI	NİTELİK	ALAN
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	9.11.2017	OSB1107008-2	FABRİKA EK HOL	971,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	9.11.2017	OSB1107008-1	FABRİKA EK HOL	1.308,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	9.11.2017	OSB1107008-3	ATÖLYE BİNASI	224,00

Mimari Projeler:

TARİH	NO	YAPI
6.07.2011	-	FABRİKA+OFİS BİNASI+SU DEPOSU+TRAFO MERKEZLERİ+ATÖLYE
28.03.2012		OFİS BİNASI+SU DEPOSU
30.03.2012		TRAFO MERKEZLERİ
12.03.2012		SU DEPOSU
20.10.2016		FABRİKA EK HOL+ATÖLYE BİNASI
21.09.2018		GÜVENLİK BİNASI+ATÖLYE EK YAPI +PİS SU ARITMA TESİSİ

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki binalar, yapı denetimi hakkındaki kanun uyarınca, yapı denetimi uygulamasına uygun inşa edilmiştir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan fabrika nitelikli taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli İli;

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir il'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,623 km²'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşimleri ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir.

Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB’ si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi’nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13’ lük üretim katkısı ile İstanbul’dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi’ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan’ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Seka Parkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gölkayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

Dilovası İlçesi:

Dilovası ilçesi, 22 Mart 2008 Tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile kurulmuştur. İlçenin sınırları, Dilovası beldesi merkez olmak üzere Tavşancıl ilk kademe belediyesinin mahalleleri ile birlikte birleşmesi, Tepecik, Çerkeşli, Köseler ve Demirciler köylerinin bağlanması ile belirlenmiştir. İlçenin nüfusu 42.668'dir. Yüzölçümü 118 km2 olup, km2 ye yaklaşık 361 kişi düşmektedir.

Dilovası'nın Kuzeyi ve batısı Gebze ilçesi, doğusu Körfez ilçesi, güneyi İzmit körfezi ile çevrilidir. Dilovası ilçesi, Gebze'ye 8km, İzmit'e 25 km uzaklıktadır. Tavşanlı deresi de denilen Dilderesi yaklaşık 12 km uzunluğunda olup Dilovası sınırları içinden geçerek İzmit Körfezine dökülür. Üç tepenin arasındaki bir ovada yer alan Dilovası, adını da doğrudan doğruya bu ovadan almaktadır.

Kuzey-güney doğrultusunda uzanan vadi tabanına oturmuş olan sanayi tesisleri İzmit, İstanbul hatta Türkiye'nin önemli tesislerindedir. Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya uygun olması, ilçede endüstrinin hızla gelişmesine sebep olmuştur. İlçe, içinde barındırdığı büyüklü, küçüklü sanayi tesisleri ile adını Türkiye'ye duyurmuş bu itibarla hızla göç aldığı için köy statüsünde gelişime cevap verememiş ve 1987 yılında Dilovası Belde Belediyesi kurulmuştur. (Dilovası Belediyesi web sitesi) Dilovası düzlüğünün dolması sonucu kent, kuzey, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönüne doğru gelişirken batıda Gebze ilçesine doğru da genişlemektedir.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının "kayıp yıl" kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıkılaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır.

OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla "daha az kasvetli" görünür bir hal almıştır.

Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, "Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılğan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri" ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini "ortalamada tutturmayı" hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir.

Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılğanlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir.

Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılabilirlikleri olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daraldan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörler yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklendiği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşağıya çekmesi ise dikkat çekmiştir.

Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu

değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken;

Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir. İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açıkta artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir.

Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2020);

- Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.
- Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.
- Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
İstanbul	15.462.452	7.750.836	7.711.616	% 18,49
Ankara	5.663.322	2.805.877	2.857.445	% 6,77
İzmir	4.394.694	2.187.226	2.207.468	% 5,26
Bursa	3.101.833	1.550.767	1.551.066	% 3,71
Antalya	2.548.308	1.281.943	1.266.365	% 3,05
Adana	2.258.718	1.127.516	1.131.202	% 2,70
Konya	2.250.020	1.118.850	1.131.170	% 2,69
Şanlıurfa	2.115.256	1.066.402	1.048.854	% 2,53
Gaziantep	2.101.157	1.060.820	1.040.337	% 2,51
Kocaeli	1.997.258	1.009.533	987.725	% 2,39

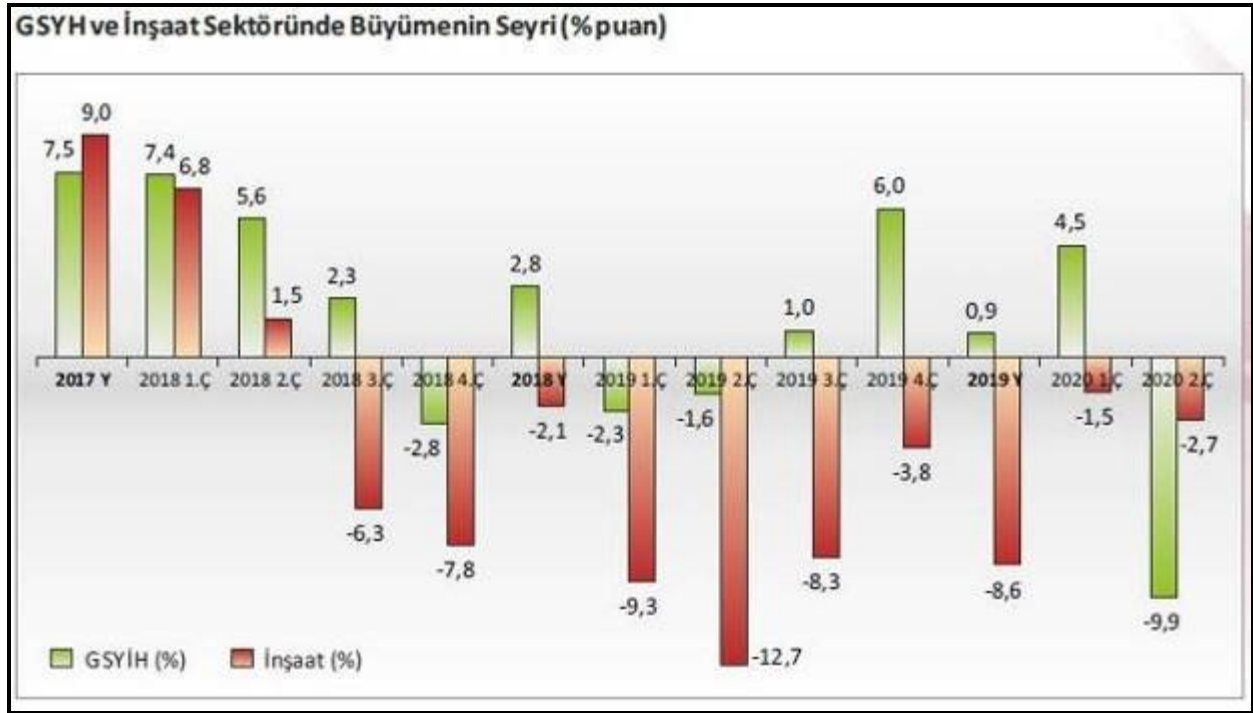
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir.

Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.

Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.



Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'den %32,8'e çıkmıştır.

Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, 109 Ada 1 Parsel sayılı, 20.799,28 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "Prefabrik Fabrika Binası, Betonarme Üç Katlı Ofis Binası, Atölye Binası Bekçi Kulübesi, Trafo Merkezi Dört Adet Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel topografik açıdan düz bir zemine sahip olup, geometrik olarak çeyrek çember formundadır.

Yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde toplam 14.897,56 m² alanlı fabrika tesisi bulunmaktadır.

Mimari projesi ve yapı ruhsatına göre fabrika binası tek kattan, idari bina bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ve alanları aşağıda belirtildiği şekildedir.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, mevcut yapıların projesi ile büyük ölçüde uygun olarak inşa edildiği ve kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın üzerinde, ruhsatlandırılmış yapı ve ilaveler aşağıda açıklanmıştır.

YAPI	ALAN
FABRİKA	9.769,00 m ²
İDARİ BİNA	916,84 m ²
GÜVENLİK BİNASI	44,00 m ²
SU DEPOSU	116,12 m ²
ATÖLYE	234,00 m ²

İSTİNAT DUVARI	888,00 m ²
TRAFO	23,00 m ²
SU DEPOSU	162,50 m ²
SU DEPOSU	100,80 m ²
SU DEPOSU	100,80 m ²
FABRİKA EK HOL 10	971,00 m ²
FABRİKA EK HOL 11	1.308,00 m ²
PİS SU ARITMA TESİSİ	160,00 m ²
ATÖLYE BİNASI	103,50 m ²
TOPLAM	14.897,56 m²

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Parsel üzerinde yer alan idari binanın; zemin döşemeleri zemin ve 1. katta seramik kaplı, duvarlar ıslak zeminlerde seramik kaplı diğer alanlarda saten boyalıdır. Yapının dış yüzeylerine akrilik esaslı dış cephe boyası tatbik edilmiştir. Yapının elektrik, su ve kalorifer tesisatı vardır.

Fabrika binasının tamamında zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, çatısı alüminyum panel kaplamadır.

Fabrika binasının dışında arsa çevresi istinat duvarı + tel örgü ile çevrilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu Faktörler

- Merkezi konumlu olması,
- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda bulunması,
- D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Bilinirliği yüksek bir lokasyonda yer alması,
- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumsuz Faktörler

- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz imar durumuyla uyumlu olarak Sanayi Tesisi / Fabrika nitelikli olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan,

fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulur ve değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazın değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile

Maliyet Analizi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Maliyet Oluşumları Analizi uygulanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

4A Yapı Değeri = 1.920,00 TL (2021 Yılı Değeri)

3A Yapı Değeri = 1.360,00 TL (2021 Yılı Değeri)

2B Yapı Değeri = 940,00 TL (2021 Yılı Değeri)

Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak yapı değerlerine ulaşılmıştır. 2021 Mart Ayı'nda yayınlanan bina maliyet değerlerinin güncelliğini kaybetmesi göz önünde bulundurularak değerlerin 2021 Yeniden Değerleme Oranı ile çarpılarak güncellenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. 27/11/2021 tarihli ve 31672 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:533) ile yeniden değerlendirme oranı 2021 yılı için %36,20 olarak tespit edilmiştir.

Yapı Birim Değeri = (4A Yapı Değeri) $1.920,00 \text{ TL/m}^2 \times 1,3620 =$
 $= 2.615,04 \text{ TL/m}^2$

Yapı Birim Değeri = (3A Yapı Değeri) $1.360,00 \text{ TL/m}^2 \times 1,3620 =$
 $= 1.852,32 \text{ TL/m}^2$

Yapı Birim Değeri = (2B Yapı Değeri) $940,00 \text{ TL/m}^2 \times 1,3620 =$
 $= 1.280,28 \text{ TL/m}^2$

109 ADA 1 PARSEL YAPI DEĞERİ					
Bina	Alan (m²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m²)	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
FABRİKA	9.769,00	IV-A	2.615,04	10%	22.991.693,18
İDARİ BİNA	916,84	III-A	1.852,32	10%	1.528.452,96
GÜVENLİK BİNASI	44	II-B	1.280,28	10%	50.699,09
SU DEPOSU	116,12	II-B	1.280,28	10%	133.799,50
ATÖLYE	234	II-B	1.280,28	10%	269.626,97
İSTİNAT DUVARI	888	II-B	1.280,28	10%	1.023.199,78
TRAFO	23	II-B	1.280,28	10%	26.501,80
SU DEPOSU	162,5	II-B	1.280,28	10%	187.240,95

SU DEPOSU	100,8	II-B	1.280,28	10%	116.147,00
SU DEPOSU	100,8	II-B	1.280,28	10%	116.147,00
FABRİKA EK HOL 10	971	IV-A	2.615,04	10%	2.285.283,46
FABRİKA EK HOL 11	1.308,00	IV-A	2.615,04	10%	3.078.425,09
PİS SU ARITMA TESİSİ	160	II-B	1.280,28	10%	184.360,32
ATÖLYE BİNASI	103,5	II-B	1.280,28	10%	119.258,08
Çevre düzenlemesi ve diğer ilave maliyetler					700.000,00
TOPLAM					32.810.835,18

ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	Arsa Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
109 ADA 1 PARSEL	20.799,28	4.500,00	93.596.760,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yasal Durum Değerleri

Arsa Değeri	93.596.760,00 TL
Yapı Değeri	32.810.835,18 TL
Toplam	126.407.595,18 TL

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık Arsa, Fabrika emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; ana yola olan cepheleri, imar durumları, toplam alanları, konum, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Arsa Emsalleri

1- Dek Girişim Kerem Dumlu 0 (216) 504 03 03 - 0 (532) 320 34 27

Değerleme konusu taşınmazla aynı OSB içinde taşınmazın kuzeybatı çaprazında yer alan köşe cepheli 102 Ada 6 parsel nolu sanayi alanı imarlı taşınmazla aynı yapılaşma şartlarına sahip, 9.998,00 m² alanlı arsanın 50.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazda % 10 pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	9.998 m ²	4.500-TL/m ²
---------------------------	----------------------	-------------------------

2- Çınar Paşa Emlak Erdiñ Bey -0 (532) 604 21 76-0 (533) 240 87 24

Değerleme konusu taşınmazla aynı OSB içinde sanayi alanı imarlı taşınmazla aynı yapılaşma şartlarına sahip, 30.000,00 m² alanlı arsanın 40.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazda % 10 pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30.000 m ²	3.600-TL/m ²
---------------------------	-----------------------	-------------------------

3- Gebze Ayyapı Gayrimenkul Hüseyin Bey, Tel: 0 (530) 353 42 74

Değerleme konusu taşınmazla aynı OSB içinde, daha kötü konumda, sanayi alanı imarlı, taşınmazla aynı yapılaşma şartlarına sahip, 30.000,00 m² alanlı arsanın 110.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30.000 m ²	3.666,67-TL/m ²
---------------------------	-----------------------	----------------------------

4- OSB Müdürlüğü: 262 722 90 22

Yetkili ile yapılan görüşmede, OSB genel kurulu tarafından 2021 yılı arsa satış birim fiyatının 5.000 TL /m² olarak belirlendiği bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	5.000-TL/m ²
---------------------------	----------------------	-------------------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	Arsa Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
109 ADA 1 PARSEL	20.799,28	4.500,00	93.596.760,00 TL

FABRİKA Emsalleri

1- Century21 Star Gayrimenkul 0 (216) 394 50 40 -0 (532) 525 05 33

Değerlemeye konu taşınmazla aynı OSB içinde konumlu, 27.000 m² alanlı parsel kayıtlı ve 25.000 m² fabrika binası olan taşınmaz için 300.000.000 TL istenmektedir.

(%10 Pazarlık payı takdir edilerek birim satış değeri hesaplanmıştır)

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	27.000 m ²	10.000-TL/m ²
---------------------------	-----------------------	--------------------------

2- Koç Emlak İnşaat Ve Danışmanlık Metehan İğdir 0 (532) 369 87 36

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Gebze kimya organize sanayi bölgesinde konumlu, 10.000 m² arsa üzerinde 5.500 m² kapalı alanlı fabrika için 65.000.000-TL istenilmektedir.

(%10 Pazarlık payı takdir edilerek birim satış değeri hesaplanmıştır)

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.500 m ²	10.636-TL/m ²
---------------------------	----------------------	--------------------------

3- Realty Blue Ticari Gayrimenkul - 0 (535) 962 29 71

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Dilovası Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, 12.000 m² arsa üzerinde 11.000 m² kapalı alanlı fabrika için 65.000.000,00 TL istenilmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.000 m ²	5.909,09-TL/m ²
---------------------------	-----------------------	----------------------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI

Ada / Parsel	Yasal Yapı Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
109 Ada 1 Parsel	14.897,56 m ²	8.200,00	122.159.992,00

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmazla aynı OSB içerisinde ve aynı imar ve yapılaşma şartlarında yer almakta, hâlihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır.

Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı yukarıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede kiralık emsal bulunamamış olup halihazırda kirada olan yerler ve bölgedeki emlakçıların görüşleri alınarak taşınmazın KDV hariç aylık kira değeri hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	YAPI ALANI (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
109 ADA 1 PARSEL	14.897,56 m ²	~ 35,00	520.000,00 TL	6.240.000,00 TL

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Taşınmazların mevcut kullanım şeklinin (Fabrika – Sanayi Tesisi) en uygun kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazlar tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Fabrika – Sanayi Tesisi olarak kullanılan 109 Ada 1 parselin değerlendirilmesi için Maliyet Analizi ve Emsal Karşılaştırma yaklaşımları kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilen arsalar, müstakil binalar, taşınmazların nitelikleri, alanları, kullanım amaçları, taşınmazların konumu ve cephesi dikkate alınmış, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler aşağıda belirtilmiş olup, taşınmazın nihai piyasa değerinin her iki yöntem ile hesaplanan piyasa değerlerinin aritmetik ortalaması olacağı düşünülmüştür.

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ
109 Ada 1 Parsel	122.159.992,00 TL	126.407.595,18 TL	124.285.000,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmakta olup, söz konusu yapılar projesine ve yapı kullanım izin belgelerine uygun inşa edilmiştir.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Mevcut değerlendirme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan;Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, 109 Ada 1 Parsel sayılı, 20.799,28 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "Prefabrik Fabrika Binası, Betonarme Üç Katlı Ofis Binası, Atölye Binası Bekçi Kulübesi, Trafo Merkezi Dört Adet Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak, 31.12.2021 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

124.285.000,00 -TL (Yüzyirmidörtmilyonikiyüzseksenbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

146.656.300,00 -TL (Yüzkırkaltımilyonaltıyüzellialtıbinüçyüz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Mustafa TATARCIM
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405020

Eyüp SAMAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER



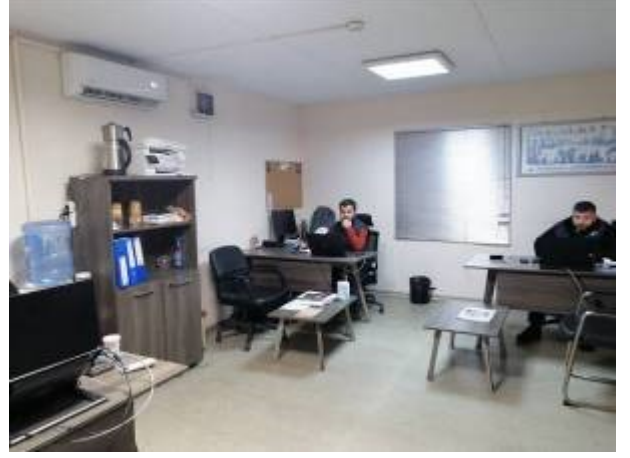












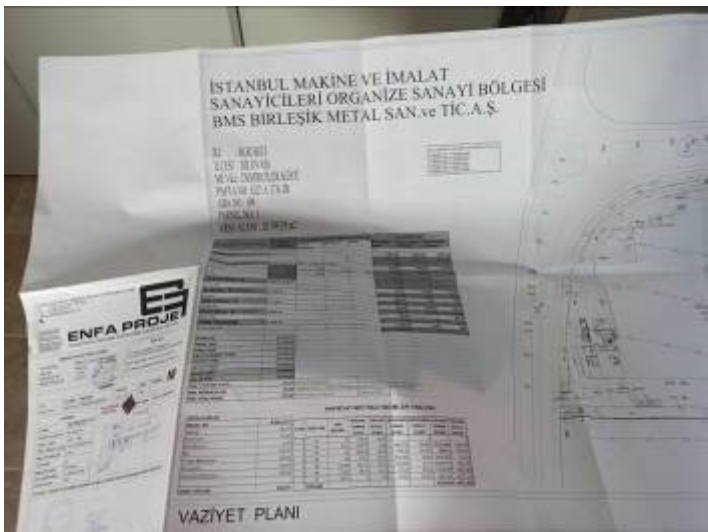
YAPI RUHSATI									
1. Adres Bilgileri		2. Proje Bilgileri		3. Ruhsat Bilgileri		4. İşletme Bilgileri		5. Diğer Bilgiler	
Adres: ...		Proje Adı: ...		Ruhsat No: ...		İşletme No: ...		Diğer Bilgiler: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
...				
Form Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler							
...		...							
Yapının Teknik Özellikleri									
...									
Proje Projeleri									
...									

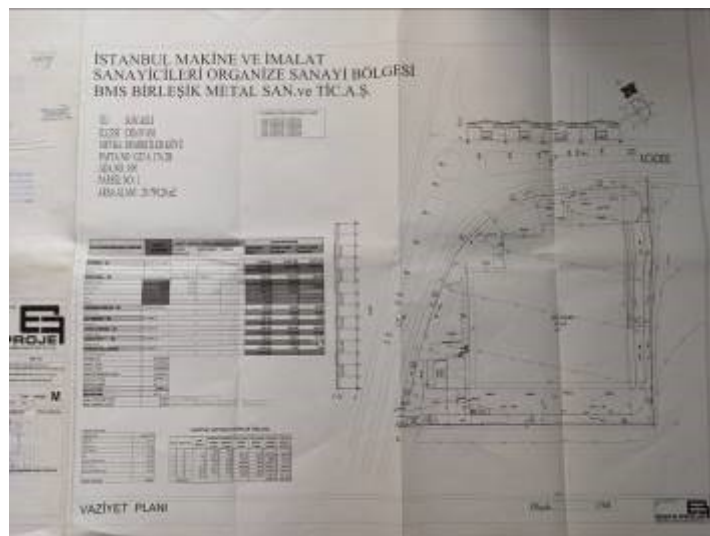
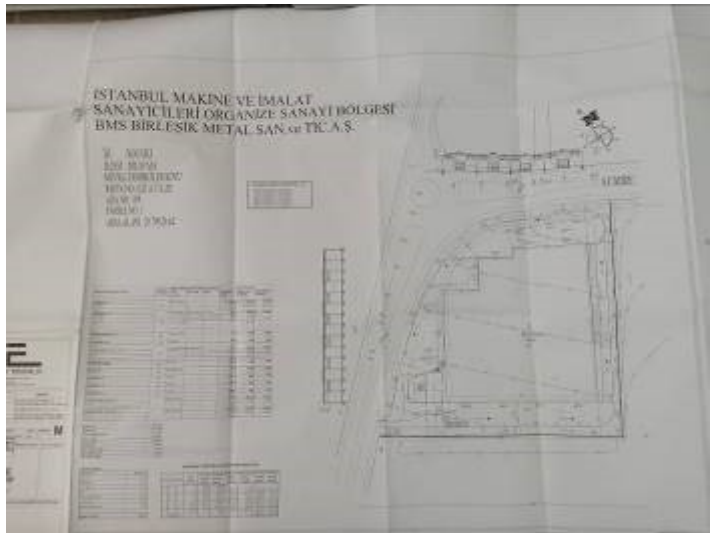
YAPI RUHSATI											
1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ		11. Yapı ruhsatı alanın adresi 12. YERİ 13. EMLAK NO 14. İZİN ALINAN ALAN 15. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 16. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 17. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 18. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 19. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 20. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ		11. Yapı ruhsatı alanın adresi 12. YERİ 13. EMLAK NO 14. İZİN ALINAN ALAN 15. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 16. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 17. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 18. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 19. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 20. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ		11. Yapı ruhsatı alanın adresi 12. YERİ 13. EMLAK NO 14. İZİN ALINAN ALAN 15. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 16. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 17. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 18. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 19. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 20. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ		11. Yapı ruhsatı alanın adresi 12. YERİ 13. EMLAK NO 14. İZİN ALINAN ALAN 15. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 16. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 17. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 18. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 19. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 20. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ		11. Yapı ruhsatı alanın adresi 12. YERİ 13. EMLAK NO 14. İZİN ALINAN ALAN 15. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 16. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 17. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 18. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 19. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 20. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ	
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Şantiye Şefinin					
1. Adı 2. Soyadı 3. Doğum Yılı 4. Doğum Yeri 5. Kimlik No 6. İmza 7. İmza Yeri 8. İmza Tarihi			1. Adı 2. Soyadı 3. Doğum Yılı 4. Doğum Yeri 5. Kimlik No 6. İmza 7. İmza Yeri 8. İmza Tarihi			1. Adı 2. Soyadı 3. Doğum Yılı 4. Doğum Yeri 5. Kimlik No 6. İmza 7. İmza Yeri 8. İmza Tarihi					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler								
1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ			1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ								
Yapılan Teknik Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler								
1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ			1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ								
Yapı Projeleri			Yapı İle İlgili Özellikler								
1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ			1. Yapı ruhsatı alanın adresi 2. YERİ 3. EMLAK NO 4. İZİN ALINAN ALAN 5. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 6. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 7. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 8. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 9. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ 10. İZİN ALINAN ALANIN YÜZLÜĞÜ								

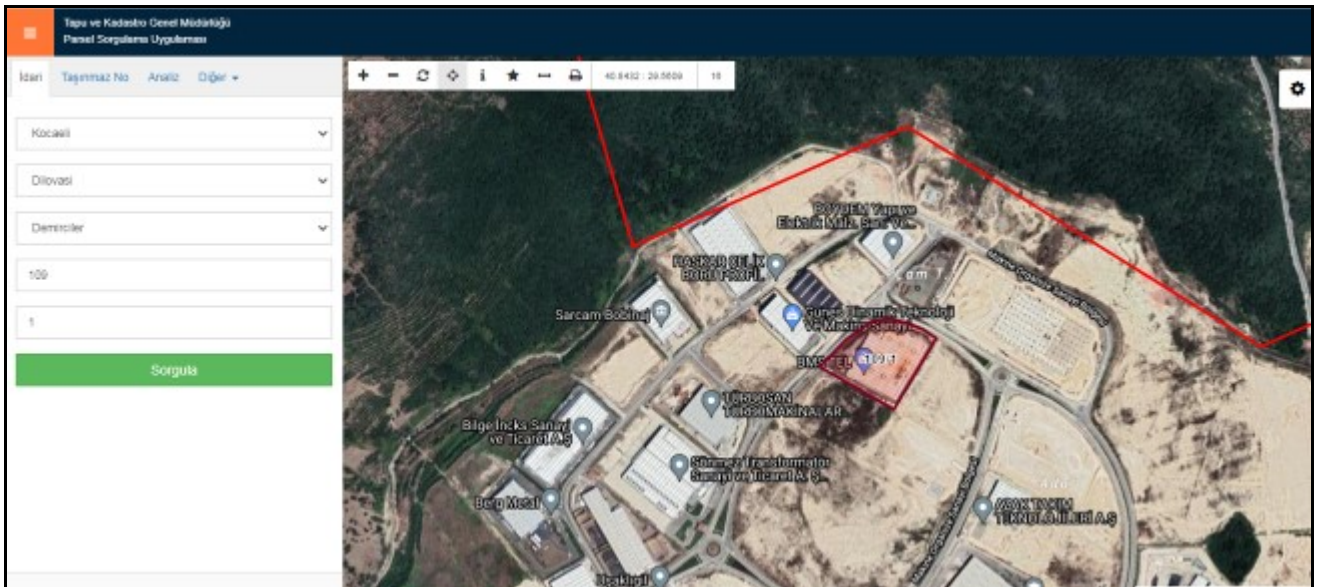
YAPI RUHSATI		1586277	
1. Adres: ... 2. Adres: ... 3. Adres: ... 4. Adres: ... 5. Adres: ... 6. Adres: ... 7. Adres: ... 8. Adres: ... 9. Adres: ... 10. Adres: ...		11. Adres: ... 12. Adres: ... 13. Adres: ... 14. Adres: ... 15. Adres: ... 16. Adres: ... 17. Adres: ... 18. Adres: ... 19. Adres: ... 20. Adres: ...	
Yapı Sahibinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...		Yapı Mühahhidinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...	
Şantiye Şefinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ... E-posta: ...		(İmza Alanları)	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1. Adres: ... 2. Adres: ... 3. Adres: ... 4. Adres: ... 5. Adres: ... 6. Adres: ... 7. Adres: ... 8. Adres: ... 9. Adres: ... 10. Adres: ...		11. Adres: ... 12. Adres: ... 13. Adres: ... 14. Adres: ... 15. Adres: ... 16. Adres: ... 17. Adres: ... 18. Adres: ... 19. Adres: ... 20. Adres: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		(Teknik Özellikler Tablosu)	
Yapı Projeleri		(Proje Listesi)	

YAPI RUHSATI									
1. Mülkiyet Durumu		2. Kurum Türü		3. Kurum Türü		4. Proje Başlangıç Tarihi		5. Proje Bitiş Tarihi	
Mülkiyet Durumu: ...		Kurum Türü: ...		Kurum Türü: ...		Proje Başlangıç Tarihi: 12.03.2012		Proje Bitiş Tarihi: 28.10.2010	
6. Mülkiyet Sahibi		7. Mülkiyet Sahibi		8. Mülkiyet Sahibi		9. Mülkiyet Sahibi		10. Mülkiyet Sahibi	
Mülkiyet Sahibi: ...		Mülkiyet Sahibi: ...		Mülkiyet Sahibi: ...		Mülkiyet Sahibi: ...		Mülkiyet Sahibi: ...	
11. Yapı Sahibinin		12. Yapı Mütahhedinin		13. Şantiye Şefinin		14. Şantiye Şefinin		15. Şantiye Şefinin	
Yapı Sahibinin: ...		Yapı Mütahhedinin: ...		Şantiye Şefinin: ...		Şantiye Şefinin: ...		Şantiye Şefinin: ...	
16. Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler		17. Yapı İle İlgili Özellikler		18. Yapı İle İlgili Özellikler		19. Yapı İle İlgili Özellikler		20. Yapı İle İlgili Özellikler	
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler: ...		Yapı İle İlgili Özellikler: ...		Yapı İle İlgili Özellikler: ...		Yapı İle İlgili Özellikler: ...		Yapı İle İlgili Özellikler: ...	
21. Yapının Teknik Özellikleri		22. Yapının Teknik Özellikleri		23. Yapının Teknik Özellikleri		24. Yapının Teknik Özellikleri		25. Yapının Teknik Özellikleri	
Yapının Teknik Özellikleri: ...		Yapının Teknik Özellikleri: ...		Yapının Teknik Özellikleri: ...		Yapının Teknik Özellikleri: ...		Yapının Teknik Özellikleri: ...	
26. Yapı Projeleri		27. Yapı Projeleri		28. Yapı Projeleri		29. Yapı Projeleri		30. Yapı Projeleri	
Yapı Projeleri: ...		Yapı Projeleri: ...		Yapı Projeleri: ...		Yapı Projeleri: ...		Yapı Projeleri: ...	

MİMARİ PROJE







TAKBİSLER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 10-12-2021-15:36

webtapu TAPU VE EMLAK KURUMU

Kayıt Oluşturan: AYDİL ÇEVEN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
177121075370	20211210-960-F02845	7537

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	109/1
Taşınmaz Kimlik No:	46496408	AT Yüzölçümü(m ²):	20799.28
il/ilçe:	KOCAELİ/DİLOVASI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dilovası	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	DEMİRCİLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2216	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik Fabrika Binası, Betonarme Üç Katlı Ofis Binası, Atölye Binası Bekçi Kulübesi, Trafik Merkezi Dört Adet Su Deposu ve Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
589587580	(SN:6776791) BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20799.28	20799.28	6361 S.Y.Görsel Devreden Adına Devir 25-06-2021 2612	

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	Kabilmoları geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satış dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da syenen kabul edilmiş sayılır.	BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 10-05-2011 11:41 - 2109	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	150000000.00 TL	23,0 değişikendi	1/1	FBK	Dilovası - 28-06-2021 15:24 - 2642

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Dilovası - DEMİRCİLER Mah. - (Aktif) - 109 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6776791) BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 TL	Dilovası - 28-06-2021 15:24 - 2642	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sRaAwGhR7rB5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.




T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- **263**

3820

04/04/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



Tarih : 04.02.2016

No : 405020

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 TATARCIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangül

E. Nevzat ÖZTANGLUT
BAŞKAN