

**KAR ELEKTRİK ÜRETİM
LTD. ŞTİ.**

**TESİS VE 2 ADET PARSEL
Altınova/YALOVA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3624

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Kar Elektrik Üretim Ltd. Şti.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 06 Eylül 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 07 - 12 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 16 Eylül 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 573 - 2020/3048 Cumhuriyet Mahallesi, Tersaneler 14. Sokak, No:48 (494 Ada 4 Parsel (UAVT: 4098711122) ve yanında yer alan 491 Ada 26 Parsel ve 491 Ada 33 Parseller Altınova / Yalova Yalova İli, Altınova İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 491 Ada 26 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli, 491 Ada 33 nolu parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli, 494 Ada 4 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkuller
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	
Tapu Bilgileri Özeti	
İmar Durumu	: Bkz. İmar durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	50.995.000,-TL
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	60.174.100,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. Cem Özdemir (SPK Lisans No: 407255)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	e-imzalıdır. Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır. Firma SPK Mevzuatına tabi değildir.



İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
3.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
3.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	10
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	11
3.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	12
3.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
3.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
3.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
3.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
3.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
3.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
3.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	13
3.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	14
3.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
4.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
4.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
4.2.2	AÇIKLAMALAR	17
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
5. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
5.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
5.1.1	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20



5.2	BÖLGE ANALİZİ	21
5.2.1	YALOVA İLİ.....	21
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
5.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
6.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
7.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
7.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
7.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	27
7.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
7.3.3	ULAŞILAN SONUÇ.....	28
7.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
8. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI	29
9. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30



1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kar Elektrik Üretim LTD. ŞTİ.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Florya Caddesi, Florya Plaza, No:88 Kat:2 Bakırköy/ İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 662 95 96
FAKS NO	: 0 (212) 662 95 97
KURULUŞ TARİHİ	: 04.07.2007
NACE KODU	: 35.11.19-Elektrik enerjisi üretimi
FAALİYET KONUSU	: Şirket elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletmeye alınması, kiralanması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisini ve/veya kapasitenin müşterilere satışı ile iştigal eder ve 2.10.2007 tarihinde tescil edilen tadil tasarısında yazılı diğer işler.



2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Kar Elektrik Üretim Ltd. Şti. talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Kar Elektrik Üretim Limited Şirketi
İLİ	: Yalova
İLÇESİ	: Altınova
MAHALLESİ	: Cumhuriyet
PAFTA NO	: -
ADA NO	: Bkz. Tablo
PARSEL NO	: Bkz. Tablo
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: Bkz. Tablo
HİSSESİ	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: 230
CİLT NO	: 22
SAYFA NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 11.01.2022

TAŞINMAZ ID	ADA/PARSEL NO	ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	SAHİFE NO	HİSSE ORANI
119205227	491/26	Arsa	2.771,63	2108	22404/ 277163
119205267	491/33	Tarla	2.613,81	2115	1/1
119205040	494/4	Arsa	7.158,13	2139	1/1

3.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri eklerde sunulmuştur.



491 Ada 26 Parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Altınova Belediye Encümeninin 17/10/2018 tarih 2018/144 sayılı kararı ile yapılan 22 nolu düzenleme bölgesi parselasyon planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 11/11/2020 tarih 2020/552 ESAS-2020/939 KARAR sayılı kararı ile iptal edilmiştir(1588 yevmiyeli imar işlemi))) Tarih: 18/12/2020 Sayı: 2909 (13.01.2021 tarih ve 192 yevmiye no ile)
- İş Bu Parsel İmar Planında Belediye Hizmet Alanında Kalmaktadır.Başka Amaçla Kullanılamaz (02.05.2019 tarih ve 1588 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Kamu Haczi: YALOVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/10/2020 tarih E.12190 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 71431.66 TL (22.10.2020 tarih, 4768 yevmiye no ile)
- Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (0-0)
- YALOVA SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 06.07.2018 tarih 2018/233 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. (09.07.2018 tarih, 2543 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Hamdiye KÖYMEN in veraset vergi intikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 01/04/2021 Sayı: 287023- (18.06.2021 tarih, 3227 yevmiye no ile)

İpotekler Bölümü:

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 4.812.018,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.11.2016 tarih ve 3991 yevmiye no ile)
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.300.000,00 ETL tutarında ipotek mevcuttur. (14.09.2007 tarih ve 2006 yevmiye no ile)
- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 300.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (26.01.2017 tarih ve 362 yevmiye no ile)
- ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 200.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.03.2015 tarih ve 762 yevmiye no ile)
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 2. Dereceden 1.000.000,00 USD tutarında ipotek mevcuttur. (18.04.2011 tarih ve 1348 yevmiye no ile)



491 ADA 33 PARSEL:

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Altınova Belediye Encümeninin 17.10.2018 tarih 2018/144 sayılı kararı ile yapılan 22 nolu düzenleme bölgesi parselasyon planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 11.11.2020 tarih 2020/552 ESAS-2020/939 KARAR sayılı kararı ile iptal edilmiştir(1588 yevmiyeli imar işlemi))) Tarih: 18/12/2020 Sayı: 2909 (13.01.2021 tarih ve 192 yevmiye)
- Diğer (Konusu: GENEL ALANI HATALIDIR.) Tarih: 02.05.2019 Sayı: 1588 (02.05.2019 tarih ve 1588 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- Botaş İrtifak Alanında değişiklik vardır. (11.01.2022 tarih ve 230 yevmiye no)

İrtifak Bölümü:

- A- M: Folyesinde Gösterildiği Üzere 1367,99 m2 lik Kısımında Botaş Lehine İrtifak Hakkı (13.05.1988 tarih ve 1328 yevmiye no)

İpotekler Bölümü:

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 4.812.018,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.11.2016 tarih ve 3991 yevmiye no ile)

494 Ada 4 PARSEL:

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Altınova Belediye Encümeninin 17.10.2018 tarih 2018/144 sayılı kararı ile yapılan 22 nolu düzenleme bölgesi parselasyon planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 11.11.2020 tarih 2020/552 ESAS-2020/939 KARAR sayılı kararı ile iptal edilmiştir(1588 yevmiyeli imar işlemi))) Tarih: 18/12/2020 Sayı: 2909 (13.01.2021 tarih ve 192 yevmiye no ile)

İpotekler Bölümü:

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 4812018.00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.11.2016 tarih ve 3991 yevmiye no ile)
- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 2. Dereceden 16000000.00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (20.01.2020 tarih ve 251 yevmiye no ile)

3.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde 1 adet beyan ve 3 adet rehne yönelik takyidat bulunmaktadır.

İpotekler Türkiye Finans Katılım A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.. bankalarından firma tarafından kullanılan kredi



invest

2022/3264

teminatları ile ilgilidir. (Bu ipotekler hakkında bankadan ya da firmadan yazı temin edilememiştir.)


Beyan taşınmazın devrine engel teşkil etmemekte olup ipoteklerin ise kapsamı bilinmemekle birlikte taşınmazın satışına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Taşınmazın mevcut piyasa normalarında satış ya da devri söz konusu olduğunda ipoteklerin terkin edilmesi gerekecektir.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğünden yapılan incelemede parsellerin imar durumları aşağıdaki gibidir;

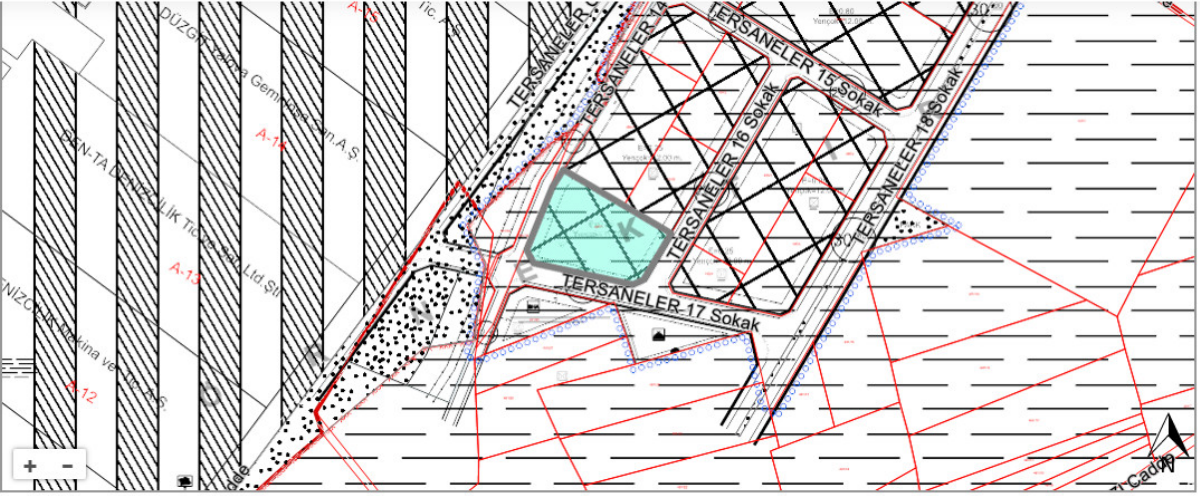
491 Ada 26 Parsel;

Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede rapora konu 491 Ada 26 Parselin kamuya terk edilecek alanda yer aldığı bu nedenle üzerinde herhangi bir yapıya izin verilmeyeceği ayrıca taşınmazın yer aldığı imar planının Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından E:2020/552 K: 2020/ 939 ile iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir.



T.C. ALTINOVA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Yazd



Meri İmar Planı	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Plan Fonksiyon	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ektedir. İmalathane Tesis Alanı

491 Ada 33 Parsel;

Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede rapora konu parselin herhangi bir yapılaşma hakkının bulunmadığı, parselin Botaş Hattı üzerinde yer alması nedeniyle uygulamaya dahil edilmediği bu nedenle üzerinde herhangi bir yapıya izin verilmeyeceği ayrıca taşınmazın yer aldığı imar planının Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından E:2020/552 K: 2020/ 939 ile iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir.

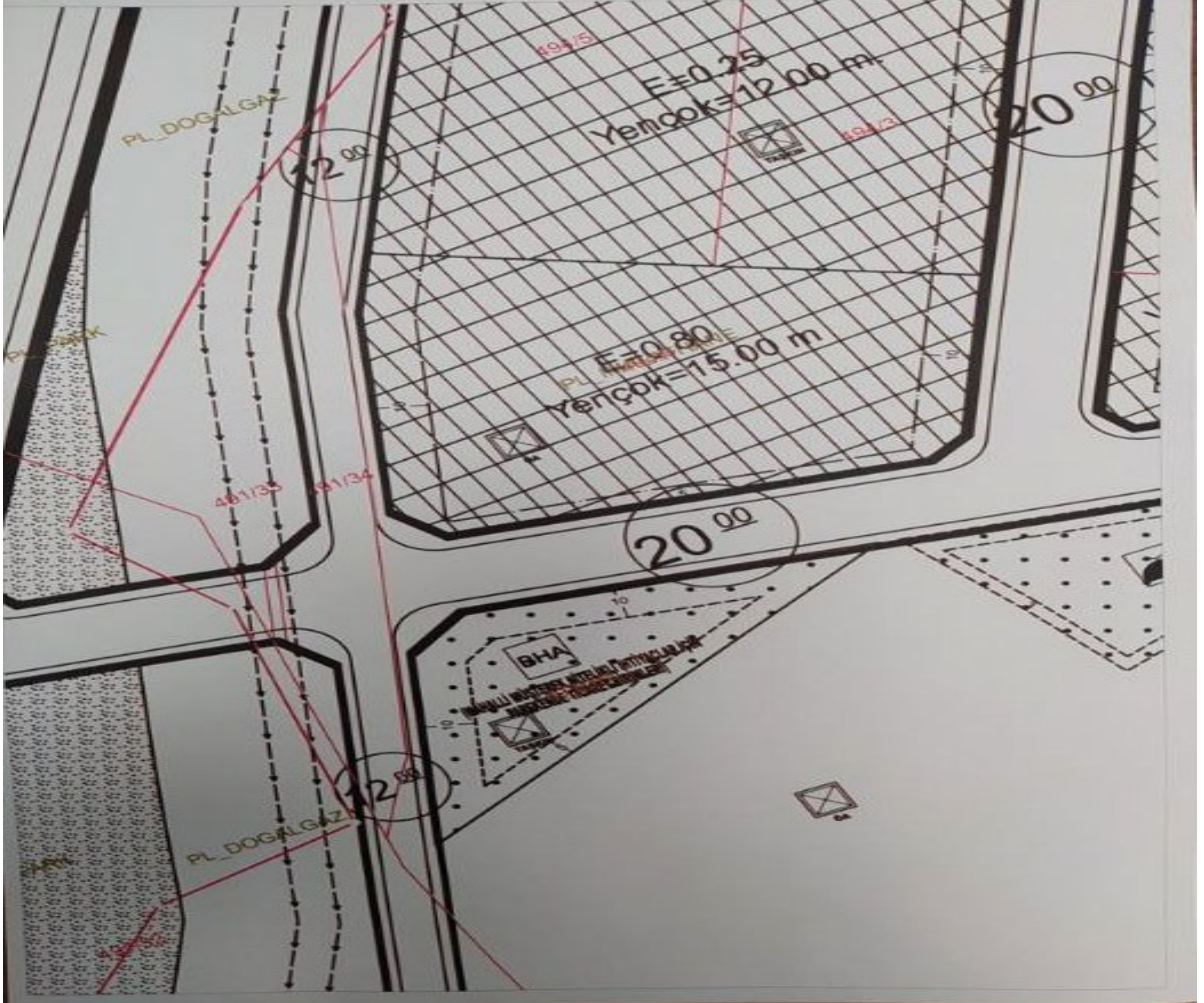
494 Ada 4 Parsel;



invest

2022/3264

Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede rapora konu parselin Sanayi Alanı içerisinde kalan kaldığı, KAKS: 0,80 ve Hmaks: 15 m yapılaşma şartlarına sahip iken parsellasyon Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından E:2020/552 K: 2020/ 939 ile iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir.



3.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgedeki imar planının Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından E:2020/552 K: 2020/ 939 ile iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir.

3.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Altınova Belediyesi İmar arşivinde yapılan dosya incelemelerinde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 20.09.2019 tarih ve 2019/49 sayılı yeni yapı ruhsatı
- 21.04.2022 tarih ve 2022/34 sayılı isim değişikliği ruhsatı

Taşınmazın Altınova Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemesinde 28.02.2022 tarihli imar işleri müdürlüğüne yazılmış inşaatın %95 seviyesinin hakediş ödeme talebi incelenmiştir.

3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlardan 494 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat süresince yapı denetimi için, Rüstem Paşa Mah. Pınar Sok. NO: 2 Merkez/YALOVA adresinde faaliyet gösteren "Yalova Kuzey Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti." yetkilidir.

3.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu tesis bünyesindeki yapıların büyük kısmı için iskan belgesi bulunmaktadır. Ruhsatsız yapılar ise değerlemede dikkate alınmamıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum yoktur.

3.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili olarak taşınmazın dosyası içerisinde yer alan ve 3.3.2. madde içerisinde belirtilen izinlerin ve projelerin olduğu görülmüştür.

3.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

3.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemeye konu parseller, 11.01.2022 tarihinde 3402 Sayılı Yasanın 22/A maddesine göre yenileme işlemi ile oluşmuştur. Taşınmazların önceki maliği ile ilgili bilgi edinilememiştir.



3.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

3.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yalova İli, Altınova İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Tersaneler Sokak üzerinde konumlu 494 ada 4 parsel üzerinde yer alan 48 kapı fabrika binası ile 491 ada 26 ve 33 nolu parsellerdir.

Taşınmazların yakın çevresinde tersaneler, çeşitli iş kollarına ait fabrika olarak kullanılan 1-3 katlı binaların yanı sıra çok sayıda tarımsal amaçlı kullanılan boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazlar Tersane Sokak' a cephelidir.

Konu taşınmazlar, İzmit Yalova Yoluna yaklaşık 3,1 km, Topçular İskelesine 7,3 km, Yalova Merkeze 21,4 km mesefededir.



invest

2022/3264



491 Ada 26 Parsel



491 Ada 33 Parsel





4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

4.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM ARSA ALANI	: 7.158,13 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 3.849 m² ²
İNŞAAT TARZI	: B.A.K ve B.A.P.
YAŞI	: 2
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Mevcut
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Yok
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Mevcut (Klima)
ARITMA SİSTEMİ	: Yok
SU DEPOSU	: Mevcut
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: SATILABİLİR

² Taşınmazın yerinde yapılan ölçümler ve parsel içerisinde yer alan yapıların kapalı alan büyüklüğünü ifade etmektedir.

4.2.2 AÇIKLAMALAR

491 Ada 26 nolu Parselin özellikleri;

- Rapor konusu 491 ada 26 nolu parsel, 2.771,63 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parsel geometrik olarak yamuk biçime sahiptir.
- Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel sınırları 491 ada 33 parsel, 494 ada 4 parsel ve 491 ada 34 parseller ile birlikte kullanılmak üzere tel çit ile çevrilidir.
- Parselin imar yollarının henüz açılmadığı görülmüştür ve mevcut durumda Hakkı Kan Caddesi ile komşu parseller üzerinden geçilerek ulaşım sağlanmaktadır.
- Rapora konu 491 ada 33 nolu parsel, 491 ada 26 parsel, 494 ada 4 parsel ve 491 ada 34 parsel ile birlikte Hat San tarafından kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir.

491 Ada 33 nolu Parselin özellikleri;

- Rapor konusu 491 ada 33 nolu parsel, 2.613,81 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parsel geometrik olarak herhangi bir biçime sahip değildir.
- Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel sınırları 491 ada 26 parsel, 494 ada 4 parsel ve 491 ada 34 parseller ile birlikte kullanılmak üzere tel çit ile çevrilidir.
- Parselin imar yollarının henüz açılmadığı görülmüştür ve mevcut durumda Hakkı Kan Caddesi üzerinden geçilerek ulaşım sağlanmaktadır.
- Rapora konu 491 ada 33 nolu parsel, 491 ada 26 parsel, 494 ada 4 parsel ve 491 ada 34 parsel ile birlikte Hat San tarafından kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir.

494 Ada 4 nolu Parselin özellikleri;

- Rapor konusu taşınmaz, Cumhuriyet Mahallesi bünyesinde Tersaneler bölgesi içerisinde, 7.158,13 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 494 ada 4 nolu parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.
- Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel sınırları 491 ada 26 parsel, 491 ada 33 parsel ve 491 ada 34 parseller ile birlikte kullanılmak üzere tel çit ile çevrilidir.
- Parselin imar yollarının henüz açılmadığı görülmüştür ve mevcut durumda Hakkı Kan Caddesi üzerinden ve diğer komşu parsellerden geçilerek ulaşım sağlanmaktadır.
- Taşınmazın Altınova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen projesine göre zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Taşınmaz zemin katında brüt 3.849 m² kullanım alanlı, imalathane hacmi olacak şekilde tasarlanmıştır ve inşa edilmiştir.



Taşınmazın 1. ve 2. normal katlarında herhangi bir kullanım alanı bulunmamaktadır. 3. normal katında ise sadece 4 adet 30 tonluk ve 2 adet 10 tonluk vinçler bulunmaktadır.

- İmalathane duvarları ve tavanlar ise çelik konstrüksiyon şeklinde sandviç paneldir.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın imalathane binası dışına ve parsel sınırları içerisine taşınabilir nitelikte 1 adet tek katlı prefabrik yapının kurulduğu, yine taşınabilir nitelikte çok sayıda konteyner ile farklı kombinasyonlarda kullanım alanları oluşturulduğu tespit edilmiştir. Taşınabilir yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Parselin tamamında zeminler brüt beton kaplı ve parselin etrafı demir tel ile çevrilmiş durumdadır.
- Rapora konu 494 ada 4 nolu parsel, 491 ada 26 parsel, 491 ada 33 parsel ve 491 ada 34 parsel ile birlikte Hat San Firması tarafından kullanılmaktadır.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu sebebiyle parselde yeni yapılaşmanın yapılamayacak olması ve yasal izinleri ile yapı kayıt belgelerinin mevcudiyeti dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



5. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak



üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki kampanyalarla piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılında genel itibariyle stabil kaldığı ya da dövize endeksli şekilde arttığı görülmüştür. 2021 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

5.1.1 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



5.2 BÖLGE ANALİZİ

5.2.1 YALOVA İLİ

Yalova İli, 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır. Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin Kuzeybatısında ve Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ile Gemlik Körfezi yer almaktadır. İlin denizden yüksekliği 2 metre, ve yüzölçümü 847 km²'dir. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Yalova, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağları'dır. Bu dağlar Yalova'nın güneyinde bulunmaktadır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazide Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası Beşpınar Tepesi'dir. (926 m) Armutlu, Taz Dağı'nın (867 m) batıya doğru devam eden eteklerinde kurulmuştur.

Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Kimi dönemlerde de karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. İlde yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

Bölgedeki ilk yerleşimler prehistorik çağlarda MÖ 3000 yıllarındadır. Bitinya adıyla bilinen antik bölgede MÖ 2000'lerde Hititler, MÖ 1200'lerde Frigler hakimiyet kurdular. Pers egemenliği altında kalan bölge de MÖ 5. yüzyılın ortalarından itibaren Bitinyalı hanedanlar hakimiyet kurmaya başlamış ve MÖ 3. yüzyılda bağımsız Bitinya Krallığı'nı kurmuşlardır. Yalova' da bu krallığın topraklarında kalmıştır. Yalova' nın da içerisinde olduğu bölge MÖ 74'te Romalılar'ın denetimine girdi. Roma İmparatorluğu'nun 395 yılındaki bölünmesinden sonra Yalova Bizans İmparatorluğu'nun yönetimine geçti. Yalova ve çevresi 1326 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun kontrolüne geçti.

İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Geniş yapraklı ağaçların hakim olduğu bu kısımda, iğne yapraklı ağaçlar oldukça azdır. Bu ormanlar il yüzölçümünün % 55'ini kaplamaktadır. Armutlu Yarımadası'nın orta kısımları daha çok meşe ağaçlarının hakim olduğu bir ormanlık alana sahiptir. Orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasına dahildir. Bir kısmı ise Akdeniz florasının türleri olarak bu kısma sokulmuştur. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülmektedir. Yalova'daki ormanlardan, çevrenin odun ve kereste ihtiyacı da karşılanmaktadır.



5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Sınai olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Hakkı Kan Caddesi üzerinden ulaşımın sağlanabiliyor olması,
- İmar durumu,
- Parseldeki yapının ruhsatlı olması,
- Yeni yapı olması,

Olumsuz etkenler:

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- Ulaşımın diğer parseller üzerinden sağlanabiliyor olması,
- Parselasyon Planlarının Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından E:2020/552 K: 2020/ 939 ile iptal edilmesi,
- Parsel etrafındaki imar yollarının henüz açılmamış olması.
- Kamuya terk edilecek alanda yer alması, (491/26)
- Mevcut durumda ulaşım için komşu parsellerin içinden geçiliyor olması, (491/26)
- Botaş Hattı üzerinde yer alması nedeniyle yapılaşma hakkının bulunmaması, (491/33)

5.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

494 Ada 4 Parsel

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tersaneler bölgesinde yer alan, sanayi imar olduğu, E:0.80 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen, 460 m² alana sahip, rapora konu 494 ada 4 parsel ile benzer şerefiyeli sanayi arsası 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (3.261,-TL/m²) (Sahibinden: 0544 486 18 80)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tersaneler bölgesinde yer alan, sanayi imar olduğu, E:0.80 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen, 1.250 m² alana sahip, ancak terkinin bulunduğu tahmin edilen, bu nedenle rapora konu 494 ada 4 parseli göre daha

- düşük şerefiyeli sanayi arsası 3.200.000,-TL bedelle satılıktır. (2.560,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 647 63 07)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tersaneler bölgesinde yer alan, sanayi imar olduğu, E:0.80 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen, 25 m yola cephesi bulunan, 7.000 m² alana sahip, rapora konu 494 ada 4 parsel ile benzer şerefiyeli sanayi arsası 28.500.000,-TL bedelle satılıktır. (4.071,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 548 47 08)
 4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tersaneler bölgesinde yer alan, henüz yapılaşma hakkı bulunmayan, Tarla vasıflı olduğu beyan edilen, 2.575 m² alana sahip, henüz uygulama görmemiş olması nedeniyle rapora konu 494 ada 4 parseli göre çok daha düşük şerefiyeli sanayi arsası 4.200.000,-TL bedelle satılıktır. (1.631,-TL/m²) (Sahibinden: 0537 911 95 88)
 5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tersaneler bölgesinde yer alan, henüz yapılaşma hakkı bulunmayan, Tarla vasıflı olduğu beyan edilen, 985 m² alana sahip, henüz uygulama görmemiş olması nedeniyle rapora konu 494 ada 4 parseli göre çok daha düşük şerefiyeli sanayi arsası 1.773.000,-TL bedelle satılıktır. (1.800,-TL/m²) (Sahibinden: 0505 229 47 29)
 6. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tersaneler bölgesinde yer alan, sanayi imar olduğu, E:0.80 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen, yola cephesi bulunan, 2.300 m² alana sahip, rapora konu 494 ada 4 parsel ile benzer şerefiyeli sanayi arsası 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. (3.696,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 342 85 77)

6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri,

varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerlerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda



değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsallerin 494 ada 4 parsel baz alınarak hesaplanan düzeltilmiş değerleri aşağıdaki gibidir.

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü Büyüklüğü (m ²)	460	1.250	7.000	2.575	985	2.300
İstenen Fiyat (TL)	1.500.000	3.200.000	28.500.000	4.200.000	1.773.000	8.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.425.000	3.000.000	25.000.000	4.000.000	1.675.000	7.650.000
Birim Değer (TL/m ²)	3.098	2.400	3.571	1.553	1.701	3.326
Konum Düzeltmesi (%)	30%	40%	10%	75%	75%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	0%	0%	-5%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	15%	0%	50%	50%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	50%	10%	125%	120%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.872	3.600	3.929	3.495	3.741	3.991
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	3.771					

7.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak **tesisin yer aldığı parsel ile diğer parseller** için takdir edilen m² birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerlerin takdirinde terk edilecek alanları bulunan 491 ada 26 ve 33 nolu parsellerin terk edilecek alanları ile yapılaşma durumları dikkate alınarak brüt alanları üzerinden birim değerleri takdir edilmiş edilmiştir.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
491 / 26	2.771,63	2.600	7.205.000
491 / 33	2.613,81	1.450	3.790.000
494 / 4	7.158,13	3.771	27.000.000
TOPLAM			37.995.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

7.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde



gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ³ dikkate alınmıştır.

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

7.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup s.26'da de görüleceği üzere parsellerin toplam değeri **37.995.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan yapılar inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilen İmalathanenin, ruhsatına esas imar planının mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması nedeniyle İmalathaneye yasal durum değeri takdir edilmemiş, parsel üzerindeki inşa yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa / devire esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak bilgi amaçlı aşağıdaki tablodaki gibi belirlenmiştir.

Parsel üzerindeki ruhsatlı yapılar mevcut maliyet hesabı değerinde dikkate alınmıştır. Yapı 2C yapı sınıfındadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı m² birim maliyet listesine (2022/3) göre yapı sınıfı 2C olan yapıların m² birim bedeli 2.685,-TL'dir. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyeti de bu doğrultuşa %30 artırılarak sırasıyla 3.490,-TL, mertebesinde esas alınmıştır. Bu birim değerler yeni yapı maliyetleri olup yapılardan bu birim değerler üzerinden her yıl için %2 amortisman oranları düşülmüştür.

Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle tesis bünyesindeki yapılar için hesaplanan yasal ve mevcut durum inşaat maliyetleri aşağıdaki gibidir.

³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



Bina	İnşaat Tarihi	Yapı Sınıfı- Yapı Grubu	Kullanım Alanı (m ²)	2022 Birim Değeri (TL/m ²)	Ek Maliyetler	Amortisman Payı	Yuvarlatılmış Değer (TL)
FABRİKA	2022	2-C	3.849	2.685	25%	4%	12.400.000
ÇEVRE DÜZENLEMESİ (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları)							600.000
TOPLAM							13.000.000

7.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsellerin Değeri (TL)	Yapıların Maliyet Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
491 / 26 491 / 33 494 / 4	37.995.000	13.000.000	50.995.000

7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için



yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın nitelikleri dikkate alındığında piyasada benzer nitelikli gayrimenkul bulunamadığından ve taşınmazın mal sahibi tarafından kullanılıyor olması sebebiyle kira ya da gelirlerinin tespit edilemiyor olması sebepleriyle pazar yaklaşımı ya da gelir yaklaşımı kullanılması mümkün olmamış ve taşınmazın değeri sadece maliyet yaklaşımı ile tespit edilebilmiştir. Buna göre parseller ve üzerinde yer alan yapıların toplam değeri **50.995.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanmış eski tarihli rapor bulunmamaktadır.



9. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin ve parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle duruma yönelik olarak takdir edilen değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	50.995.000,-TL
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	60.174.100,-TL

İş bu rapor 3 (üç) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 16 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 07-12 Eylül 2022)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2022/3264

491 ADA 26 PARSEL





invest

2022/3264







491 Ada 33 Parsel





invest

2022/3264











invest

2022/3264



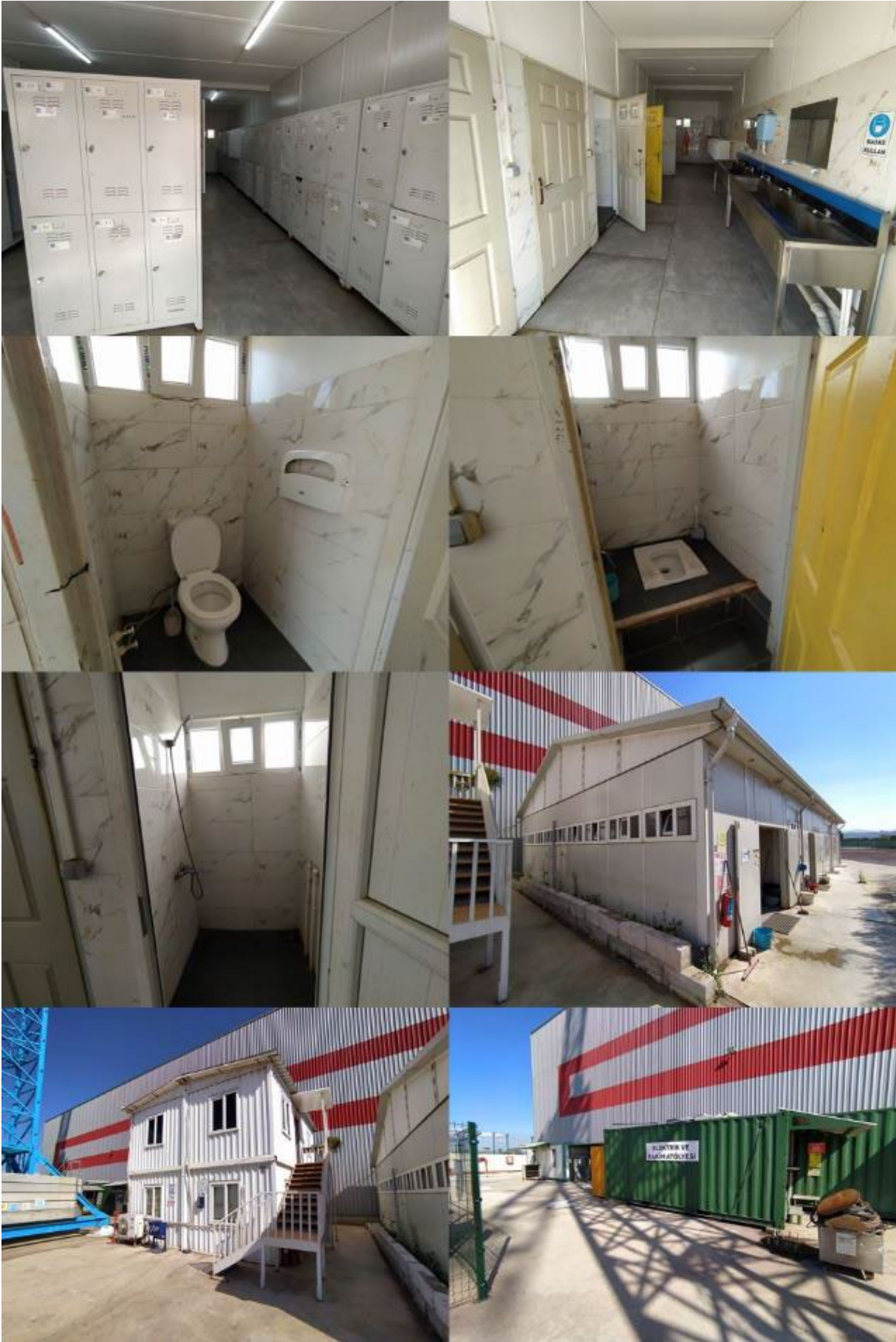


invest

2022/3264









FAHRI AKDENİZ

MİMARLIK

Ömerpaşa Mah. Alemdar Cad. Soydan İş Merkezi No:34 Kat:4 Ofis:130 İzmit-KOCAELİ

TEL: 0(532) 061 87 81

MİMARİ TASARIM UYGULAMA PROJESİ

YAPI BİLGİLERİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
İLİ	YALOVA	ADI SOYADI	FAHRI AKDENİZ
İLÇESİ	ALTINOVA	UNVANI	MİMAR
MAHALLE	SUBAŞI	ODA KİTAP NO	52778
PAFTA	G22C05C1C	BÜRO TES. NO	25940
ADA	25494	 FAHRI AKDENİZ MİMARLIK Ömerpaşa Mah. Alemdar Cad. Soydan İş Merkezi No:34 Kat:4 Ofis:130 İzmit-KOCAELİ Tel:0532 061 87 81 E-Posta: f.akdeniz@akdenizmimarlik.com.tr	
PARSEL	4		
KULLANIM AMACI	İMALATHANE		
TAŞIYICI SİSTEM	B.A. +ÇELİK		
YAPI TÜRÜ	-		
TOPLAM KAT ADEDİ	-		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	- m ²		

M

YAPI SAHİBİ	KAR ELEKTRİK ÜRETİM LTD.ŞTİ
YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYLARI
	16 Nisan 2022 TASDİK OLUNUR ALTINOVA BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 

Proje müellifinin ilgili alanlarda yetkilendirme, eğitimlere, Ağaçlarımı, 1000 m² ile fazla ve azaltı meurları yasa gereğince proje müellifinin yazılı izni ve onayı olmadan projeye ve projedeki değişikliklere ilişkin değişiklik yapılamaz.



invest

2022/3264

KAR ELEKTRİK ÜRETİM LTD.ŞTİ 'E AİT İMALATHANE PROJESİ

İl : Yalova
İlçe : Altınova
Mahalle-Semt : Subaşı
Cadde-Sokak :-

Pafta : G22C05C1C
Ada : 223
Parsel : 4

A. YAPI İNŞAAT ALAN VERİLERİ

EMSAL HESAPLAMALARI

İNŞAAT ALANLARI
İMALATHANE TOPLAMI : 3849.02 m²

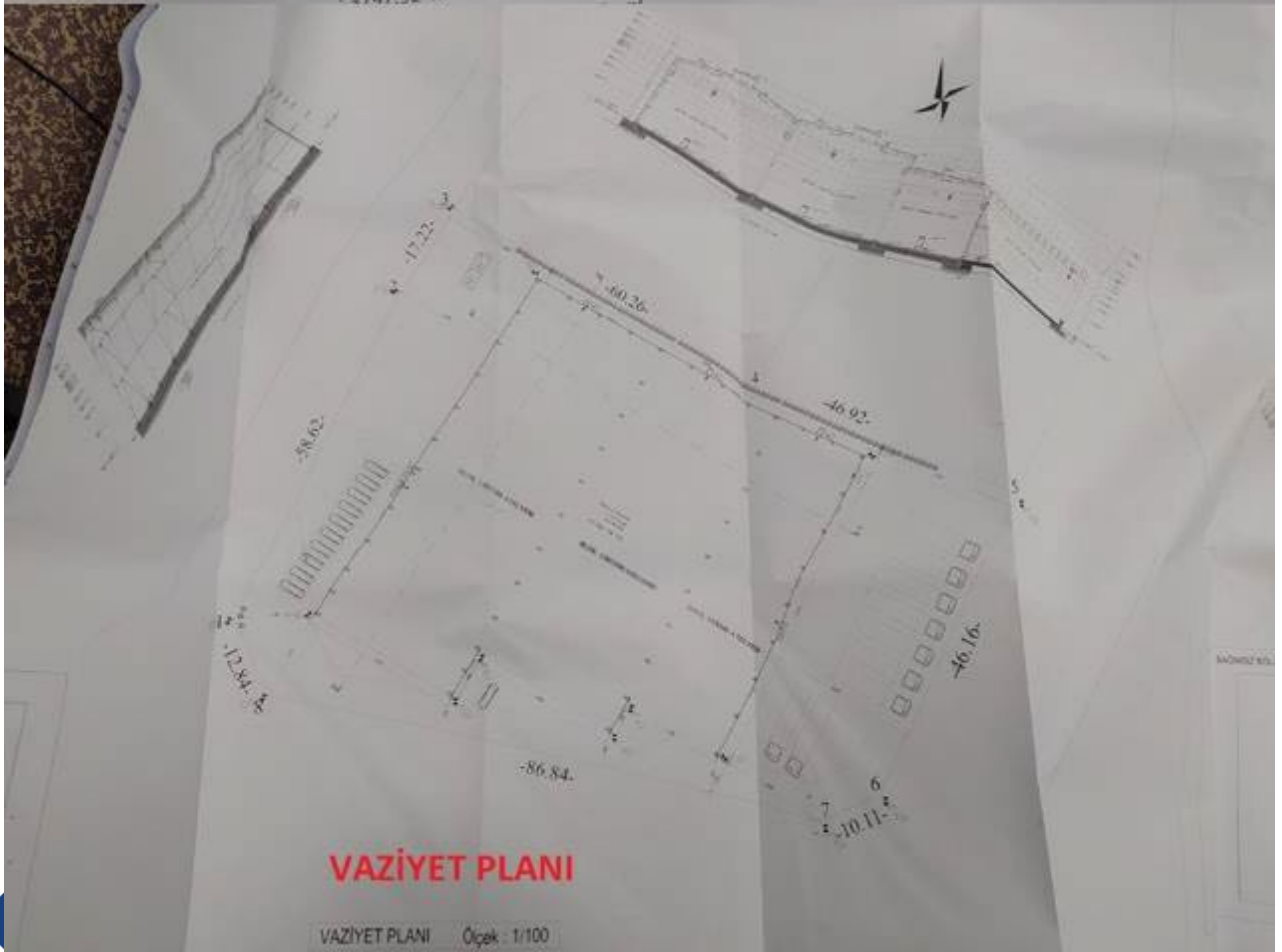
EMSAL ALANLARI
İMALATHANE TOPLAM : 3797.92 m²

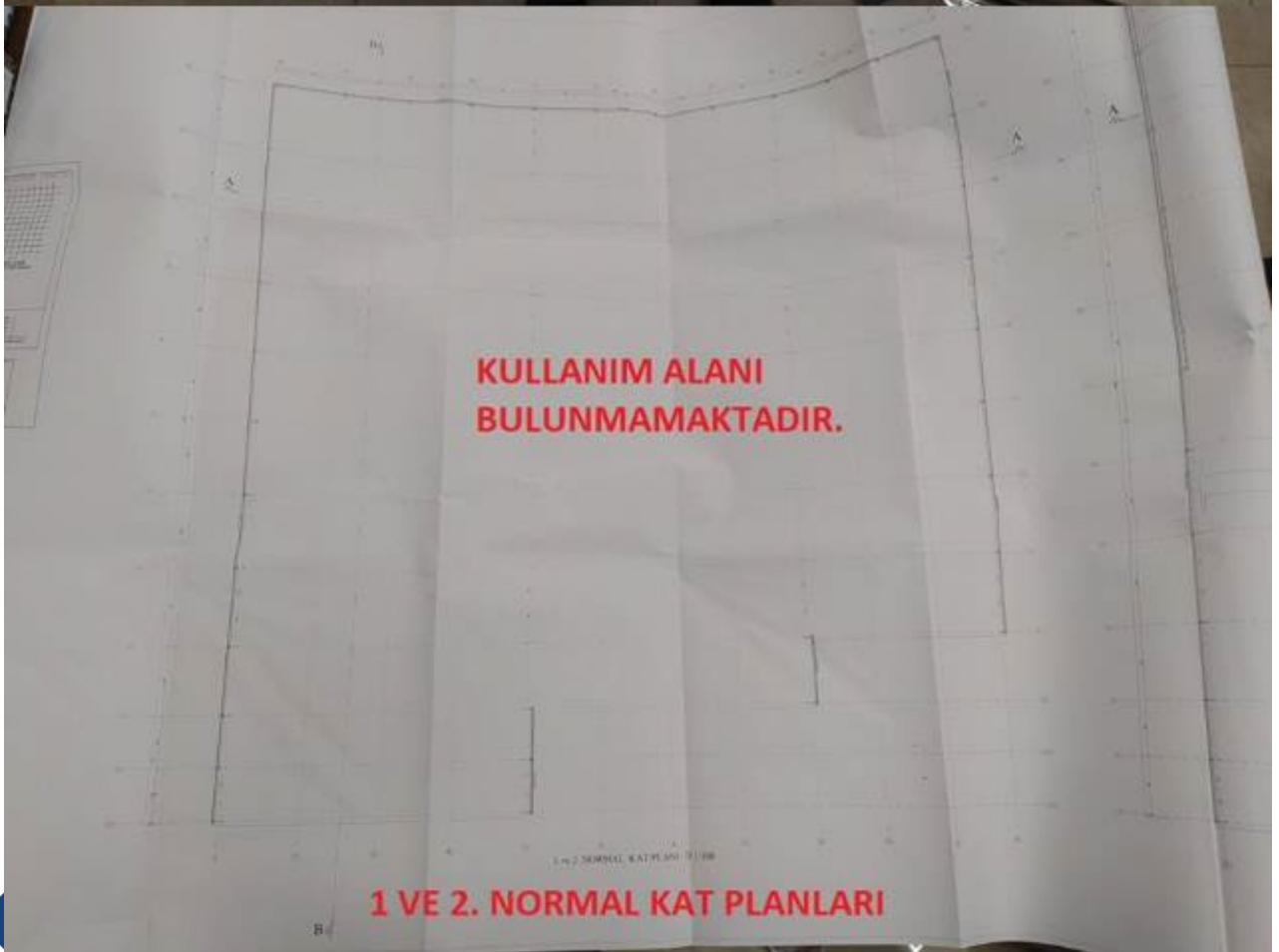
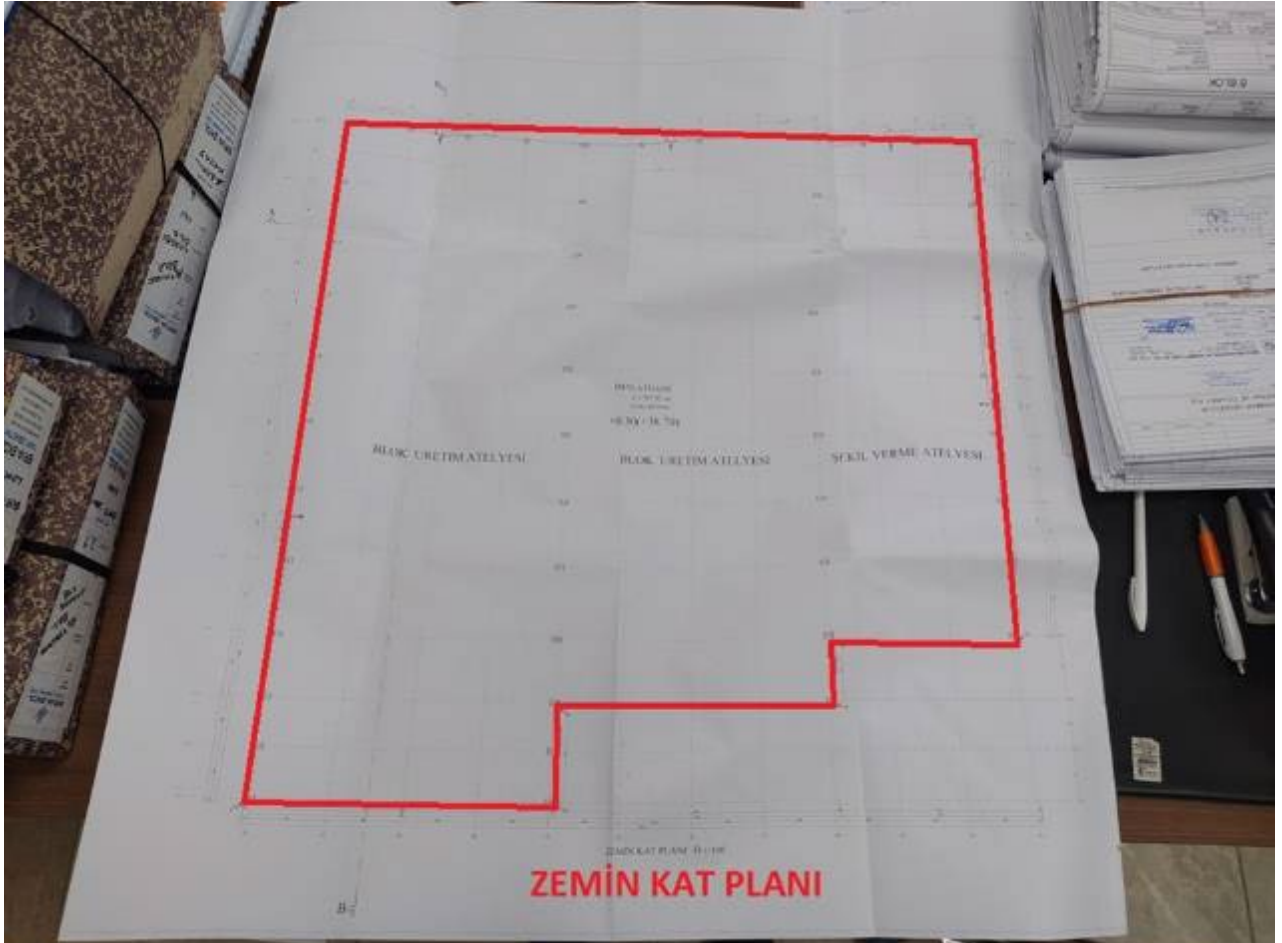
İNŞAAT ALANI TOPLAMI : 3849.02 m²

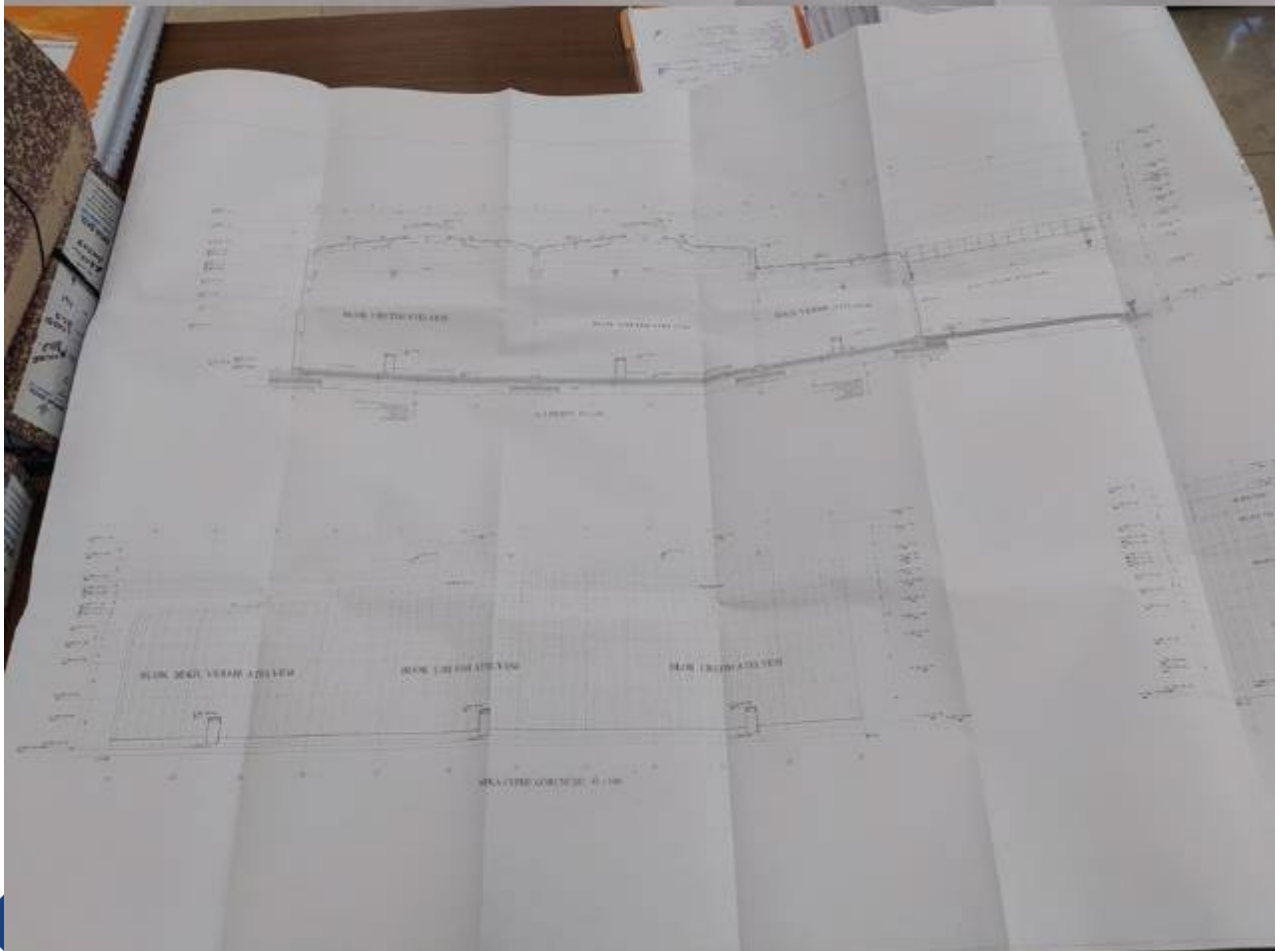
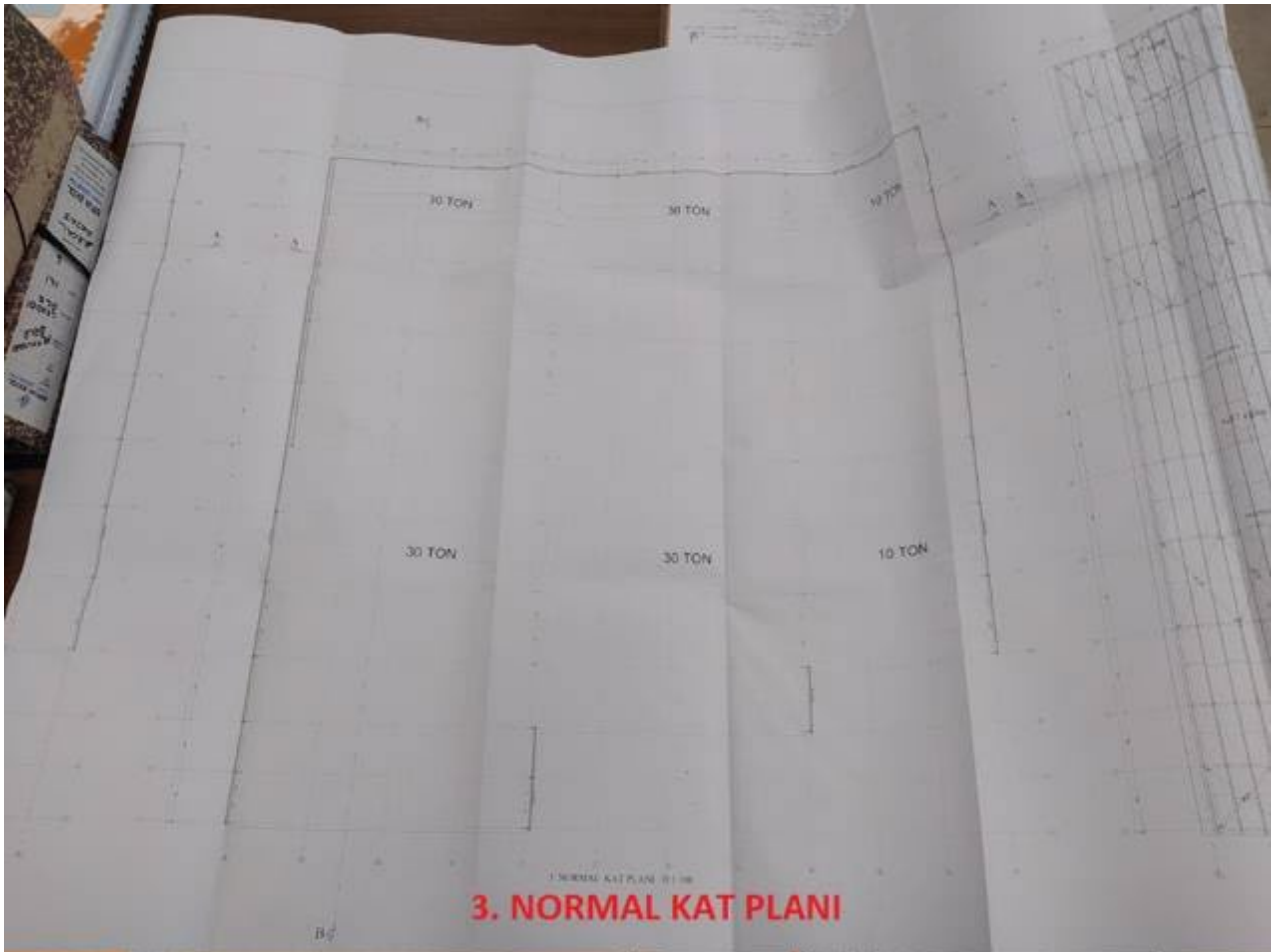
EMSALE ESAS ALAN TOPLAMI : 3797.92 m²

HESAPLAMALAR

01. EMSAL'E ESAS İNŞAAT ALANI : 3797.92 m²







YAPI RUHSATI Building Licence

138066238

20.09.2019/49

Form section containing project details, owner information, and various checkboxes for building specifications.

Form section for 'Yapı Sahibinin' (Builder), 'Yapı Mühendisinin' (Architect), and 'Şantiye Şefinin' (Site Chief) details.

Form section for 'Açılan/Kullanılan Kısımla İlgili Özellikler' (Features related to opened/used parts) and 'Yapı İle İlgili Özellikler' (Features related to the building).

Form section for 'Teknik Özellikleri' (Technical Features) including structural, electrical, and plumbing details.

Table listing 'İşletenler' (Operators) with columns for name, ID, and address.

TARANDI

TARİH VE SAYI : 28.02.2022
KONU : Hakediş Hk.

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar İşleri Müdürlüğü'ne)

ALTINOVA

Firmamız denetiminde bulunan CUMHURİYET MAH. TERSANELER-14 SOK. NO:48 ALTINOVA - YALOVA adresinde bulunan tapun YİBF 1620729 G22C.05C.1C pafta, 223 ada, 4 parselde kayıtlı olan KAR ELEKTRİK ÜRETİMLTD.ŞTİ. -- 'na ait inşaatın 95 'lik kısmı tamamlanmış olup, ekte sunulan 95 'lik hakedişimizi tarafımıza ödenmesini saygılarımızla arz ederiz.

2775
YALOVA KUZEY YAPIL DENETİM
YALOVA KUZEY YAPIL DENETİM TİC.LTD.ŞTİ
Şirket Yetkili Mühendisi
MEHMET YALÇIN ÇIN
İnsaat Mühendisi

EKİ:
3 ADT SÖZL. FOT.
3 ADT DEKONT - DAMGA V. FOT.
2 PERSONEL BİLDİRGESİ
2 RUHSAT FOT.
2 İŞYERİ TES.TUT. FOT.
3 ADT FATURA FOT.
4 ADT HAK. ÇIKTISI

TARANDI

16-6-69



invest

2022/3264

Makbuz No	Dekorl No	Başvuru No
029922083569	20220907-2422-F02569	8356

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	491/26
Taşınmaz Kimlik No:	119205227	AT Yüzölçüm(m2):	2771.63
İl/İlçe:	YALOVA/ALTINOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altınova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Mağazalarüstü	Blok/Kat/Ünş/BŞNo:	
Gili/Sayfa No:	22/2108	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Altınova Belediye Encümeninin 17/10/2018 tarih 2018/144 sayılı karar ile yapılan 22 nolu düzenleme bölgesi parselasyon planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 11/11/2020 tarih 2020/552 ESAS-2020/939 KARAR sayılı karar ile iptal edilmiştir(1588 yevmiyeli	(SN:2861442) ALTINOVA BELEDİYESİ - (YALOVA)	Altınova - 13-01-2021 13:31 - 192	-

1 / 26

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar İşlemi)) Tarih: 18/12/2020 Sey : 2909(Şablon: Diğer) İŞ BU PARSEL İMAR PLANINDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA KALMAKTADIR.BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ(Şablon: Diğer)	VKN:0620021817	Altınova - 02-05-2019 09:54 - 1588	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
635771/21	(SN:6401127) DÜZGÜN GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7533/277163	75.33	2771.63	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771682	(SN:126143472) ETİHEM RUHİ KINIRAN : RIZA OĞU	-	213/554326	1.07	2771.63	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771685	(SN:126143475) ZEKİ BEKAR : HAMDİ OĞU	-	6338/277163	63.38	2771.63	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771686	(SN:165356416) GÜLAY GÜRKAN : HASAN TAHSİN Kızı	-	4415/554326	22.08	2771.63	3402 S.Ynın 22/A Md.	-

2 / 26



invest

2022/3264

						Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	
635771687	(SN:47526861) FARUK BAYRAMOĞLU : VELİ Oğlu	-	1600/2771 63	16.00	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771688	(SN:126143480) HÜLYA KÖYMEN : MUSTAFA Kızı	-	466/27716 3	4.66	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771690	(SN:126143481) ELÇİN YILMAZ : SAİT ERDEM Kızı	-	1395/5543 26	6.98	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771691	(SN:126143482) NURİ CENK KÖYMEN : SAİT ERDEM Oğlu	-	1395/5543 26	6.98	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771692	(SN:126143487) HÜLYA KÖYMEN :	-	1837/2217	2.30	2771.63	3402 S.Y.nin	-

3 / 26

	MUSTAFA Kızı		304			22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	
635771694	(SN:126143488) ELÇİN YILMAZ : SAİT ERDEM Kızı	-	5511/4434 608	3.44	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771697	(SN:126143489) NURİ CENK KÖYMEN : SAİT ERDEM Oğlu	-	5511/4434 608	3.44	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771698	(SN:126143490) MUHARREM ÖZLİMAN : HÜSREV Oğlu	-	1825/2771 63	18.25	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771700	(SN:126143493) İSMAIL FIRAT : MUSTAFA Oğlu	-	621/27716 3	6.21	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-

4 / 26



invest

2022/3264

635771702	(SN:126143494) ALPAY INCE : ALI OğLU	-	729/277163	7.29	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771703	(SN:93433106) AHMET ALPAY ŐIŐMAN : ISMAIL OğLU	-	620/277163	6.20	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771705	(SN:176343644) FERTAN KORAY ŐIŐMAN : ISMAIL OğLU	-	620/277163	6.20	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771707	(SN:126143498) NUREDDİN TEKİN : HALİŐ OğLU	-	1226/277163	12.26	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771709	(SN:8049198) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ V	-	22404/277163	224.04	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022	-

5 / 26

635771712	(SN:46891244) BİLAL YÜKSEL : CEVAT OğLU	-	22015/277163	220.15	2771.63	230 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771713	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4370/277163	43.70	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771683	(SN:126143474) FATMA FIRAT : FİKİRİ Kızı	-	2106/277163	21.06	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771724	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	16646/277163	166.46	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 11-01-2022 230	-
635771725	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4536/277163	45.36	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii	-

6 / 26



invest

2022/3264

58

						11-01-2022 230	
635771730	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3329/2771 63	33.29	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771734	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7200/2771 63	72.00	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771798	(SN:159362597) KEMALETTİN DANIŞ : FEVZİ Oğlu	-	3360/2771 63	33.60	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771800	(SN:126126226) CEMALETTİN DANIŞ : FEVZİ Oğlu	-	25365/277 163	253.65	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771803	(SN:126143473) ÖMER LÜTFÜ ÖZGÜL : MEHMET CEMİL Oğlu	-	4553/5543 26	22.77	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin	-

7 / 26

						Tesci 11-01-2022 230	
635771812	(SN:8121412) KARŞAN GEMİ İNŞA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	62672/277 163	626.72	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771814	(SN:165356411) YETKİN GÜRKAN : CAFER Kızı	92506953	4415/2217 304	5.52	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771816	(SN:165356416) GÜLAY GÜRKAN : HASAN TAHSİN Kızı	92506953	4415/2217 304	5.52	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771819	(SN:166356420) YAVUZ GÜRKAN : HASAN TAHSİN Oğlu	92506953	4415/2217 304	5.52	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesci 11-01-2022 230	-
635771822	(SN:174958185) ÖNÜR ÇAN GÜRKAN : SUAT Oğlu	92506953	13245/177 38432	2.07	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince	-

8 / 26



invest

2022/3264

						Yenilemenin Tesc. 11/01/2022 230	
635771824	(SN:171807096) LAYDA GÜRKAN : SULTAN Kızı	92506953	13245/177 38432	2.07	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesc. 11-01-2022 230	-
635771825	(SN:171807123) ŞEHRİBAN GÜRKAN : NİFYAZI Kızı	92506953	4415/8869 216	1.38	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesc. 11-01-2022 230	-
635771828	(SN:8299089) GÜLSER GAYR MENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	49938/277 163	439.38	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesc. 11-01-2022 230	-
635771829	(SN:126143491) NURİ MİHCİYAZGAN : HÜSEYİN Oğlu	-	443/27716 3	4.43	2771.63	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesc. 11/01/2022 230	-
673831588	(SN:161727040) ÖMER FARUK KÖYMEN : FAİK Oğlu	-	5503/1662 978	9.17	2771.63	İmtikal 07/07/2022	-

9 / 26

						4622	
673831589	(SN:161727062) FERİDUN KÖYMEN : FAİK Oğlu	-	5503/1662 978	9.17	2771.63	İmtikal 07-07-2022 4622	-
673831590	(SN:161727094) FERDA KÖYMEN : FAİK Oğlu	-	5503/1662 978	9.17	2771.63	İmtikal 07-07-2022 4622	-
674645655	(SN:187749622) ADNAN BAYRAK : AHMET Oğlu	-	25339/277 163	253.39	2771.63	Satış 20-07-2022 4742	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıt / Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih- Yevmiye
Serh	Kamu Haciz : YALOVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRİ ÖĞÜ'nün 21/10/2020 tarih E.12190 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 71431.66 TL (Alacaklı : 0)	ZEKİ BEKAR		Altınova 22-10-2020 10:24 - 4768	
Beyan	Malik hissiz gelmeler tasarrufu işlem yapılmaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtiminin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılamayacağını, bu belirtiminin menkemeleer, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtiminin kaldırılması	AHMET ALPAY ŞİŞMAN			

10 / 26



invest

2022/3264

	İçin bizzat talebinin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				
Beyan	YALOVA SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 06/07/2018 tarih 2018/233 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı karar ile vesayet altına alınmıştır.	FATMA FIRAT		Altınova - 09-07-2018 16:18 - 2543	
Beyan	Diğer (Konusu: Hamdiye KÖYMEN in veraset vergi intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 01/04/2021 Sayı: 287023-	ÖMER FARUK KÖYMEN	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Altınova - 18-06-2021 14:27 - 3227	
Beyan	Diğer (Konusu: Hamdiye KÖYMEN in veraset vergi intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 01/04/2021 Sayı: 287023-	FERİDUN KÖYMEN	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Altınova - 18-06-2021 14:27 - 3227	
Beyan	Diğer (Konusu: Hamdiye KÖYMEN in veraset vergi intikal ilişği kesilmiştir.) Tarih: 01/04/2021 Sayı: 287023-	FERDA KÖYMEN	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Altınova - 18-06-2021 14:27 - 3227	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

11 / 26

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1300000.00 ETL	40	1/0	FBK	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Tarihi - Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	16648/277 163	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1300000.00 ETL	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	-	

12 / 26



invest

2022/3264

İpotek							
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1300000.00 USD	40	1/0	FBK	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt.İ) - 491 Ada - 26 Parsel	7533/2771 63	(SN:5401127) DÜZGÜN GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1300000.00 USD	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	-		

13 / 26

İpotek							
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980059675	Hayır	300000.00 TL	16 akl	1/0	FB.K.	Altınova - 26-01-2017 15:01 - 362	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt.İ) - 491 Ada - 26 Parsel	1825/2771 63	(SN:126143490) MUHARREM ÖZLİMAN : HÜSREV OĞLU	300000.00 TL	Altınova - 25-01-2017 15:01 - 362	-		

14 / 26



invest

2022/3264

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	200000.00 TL	Faizsiz	1/0	FB.K.	Altınova - 04-08-2015 15:05 - 762
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt f) - 491 Ada - 26 Parsel	621/27716 3	(SN:126143493) ISMAIL FIRAT MUSTAFA OĞLU	200000.00 TL	Altınova - 04-03-2015 15:05 - 762	-	

15 / 26

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	4912018.00 TL	FAİZSİZ	1/0	FB.K.	Altınova - 04-11-2016 14:06 - 3991
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt f) - 491 Ada - 26 Parsel	22404/277 163	(SN:6049198) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LIMITED ŞİRKETİ V	4912018.00 TL	Altınova - 04-11-2016 14:06 - 3991	-	

16 / 26



invest

2022/3264

İpotek							
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1300000.00 USD	40	1/0	FBK	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 491 Ada - 26 Parsel	4370/2771 63	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1300000.00 USD	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	-		

17 / 26

İpotek							
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1000000.00 USD	LIBOR+12	2/0	FBK	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 491 Ada - 26 Parsel	4370/2771 63	(SN:6401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	-		

18 / 26



invest

2022/3264

64

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1000000.00 USD	LIBOR+12	2/0	FBK	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	7533/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	-	

19 / 26

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1000000.00 USD	LIBOR+12	2/0	FBK	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	16646/277 163	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	-	

20 / 26



invest

2022/3264

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1300000.00 USD	40	1/0	FBK	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	4536/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1300000.00 USD	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	-	

21 / 26

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1000000.00 USD	LIBOR+12	2/0	FBK	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	4536/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	-	

22 / 26



invest

2022/3264

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1300000.00 USD	40	1/0	FBK	Altınova - 14.09.2007 00:00 - 2006
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	3329/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1300000.00 USD	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	-	

23 / 26

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1000000.00 USD	LIBOR+12	2/0	FBK	Altınova - 18.04.2011 00:00 - 1348
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	3329/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	-	

24 / 26



invest

2022/3264

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1300000.00 USD	40	1/0	FBK	Altınova - 14.09.2007 00:00 - 2006
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	7200/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1300000.00 USD	Altınova - 14-09-2007 00:00 - 2006	-	

25 / 26

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Deneme Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1000000.00 USD	LIBOR+12	2/0	FBK	Altınova - 18.04.2011 00:00 - 1348
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tirkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Akt I) - 491 Ada - 26 Parsel	7200/2771 63	(SN:5401127) DÜZGİT GEMİ İNŞA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Altınova - 18-04-2011 00:00 - 1348	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hEy_aq3oXLO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



26 / 26



invest

2022/3264

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
029922088600	20220907-2422-F03328	8360

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	491/33
Taşınmaz Kimlik No:	119205267	AT Yüzölçümü(m2):	2613.81
İl/İlçe:	YALOVA/ALTINOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altınova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Mağazalar Üstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilye/Sayfa No:	22/2115	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Serh	BOTAŞ İrtifak Alanında değişiklik vardır (Şablon: Malik Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Altınova - 11-01-2022 14:04 - 230	-
Beyan	Diğer (Konusu: Altınova Belediye Encümeninin 17/10/2018 tarih	(SN:2861442)	Altınova -	-

1 / 3

	2018/144 sayılı karar ile yapılan 22 nolu düzenleme bölgesi parselasyon planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 11/11/2020 tarih 2020/552 ESAS 2020/939 KARAR sayılı kararı ile iptal edilmiştir(1588 yevmiyeli imar işlemleri)) Tarih: 18/12/2020 Sayı: 2929(Şablon: Diğer)	ALTINOVA BELEDİYESİ - (YALOVA) VKN:0620021817	13-01-2021 13:31 - 192	
Beyan	Diğer (Konusu: GENEL ALANI HATALIDIR.) Tarih: 02/05/2019 Sayı: 1588(Şablon: Diğer)	(SN:7807307) YALOVA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Altınova - 02-05-2019 09:54 - 1588	
İrtifak	A- M: FÖLYESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1367,99 M2'LIK KISMINDA BOTAŞ LİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORULI HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Altınova - 13-05-1988 00:00 - 1328	Altınova - 02-05-2019 09:54 - 1588

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
635771879	(SN:8049198) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	2613.81	2613.81	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesvili 11-01-2022 230	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müsterak Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	4812018.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Altınova - 04-11-2016 14:06 - 3991
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkim Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 491 Ada - 33 Parse	1/1	(SN:3049198) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LIMITED ŞİRKETİ V	4812018.00 TL	Altınova - 04-11-2016 14:06 - 3991	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 78-E5REtecJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

494 Ada 4 Parseş



invest

2022/3264

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
029922083599	20220907-2422-F03335	8359

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	494/4
Taşınmaz Kimlik No:	119205040	AT Yüzölçüm(m2):	7158.13
İl/İlçe:	YALOVA/ALTINOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altınova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Mağazalarüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2139	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Altınova Belediye Encümeninin 17/10/2018 tarih 2018/144 sayılı karar ile yapılan 22 nolu düzenleme bölgesi parselasyon planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 11/11/2020 tarih 2020/552 ESAS 2020/939 KARAR sayılı karar ile iptal edilmiştir(1588 yevmiyeli	(SN:2861442) ALTINOVA BELEDİYESİ - (YALOVA)	Altınova - 13-01-2021 13:31 - 192	-

imar işlemi))) Tarih: 18/12/2020 Sayı: 2909(Şablon: Diğer)	VKN:0620021817
--	----------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
635770160	(SN:8049196) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	7158.13	7158.13	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 11-01-2022 230	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Evet	4812018.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Altınova - 04-11-2016 14:06 - 3991
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 494 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8049198) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ V	4812018,00 TL	Altınova - 04-11-2016 14:06 - 3991	-	



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Evet	16000000.00 TL	Faizsiz	2/0	F.B.K.	Altınova - 20-01-2020 15:12 - 251
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Altınova - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 494 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8049198) KAR ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ V	16000000.00 TL	Altınova - 20-01-2020 15:12 - 251	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nuAr8uekYL4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





Tarih : 15.08.2017

No : 407255

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

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2022/3264

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2022/3264

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2022/3264



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:02.01.2020

Belge No: 2019-01.2826

Sayın Burcu MERT

(T.C. Kimlik No: 53734018438 - Lisans No: 902228)

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: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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



invest

2022/3264



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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



invest

2022/3264



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-/415.01-183
Konu : Listeye alınma başvurunuz

1790

17./02/2012

INVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bahçelievler Mah. Ömür Sok. Hilal Apt. No:17/8
Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 19.12.2011 tarihli başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organının 16.02.2012 tarih ve 5/155 sayılı toplantısında 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" çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluşunuzun listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU

Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



invest

2022/3264