



Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Körfez / Kocaeli

2023REV491 / 14.08.2023

Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Çukurambar Mahallesi 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Körfez Mahallesi'nde konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023REV491** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 7.645,93 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.08.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.940.000.-TL	Yirmiikimilyondokuzyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.234.000.-TL	Yirmibeşmilyonikiyüzotuzdörtbin.-TL
Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. Hisse Değeri (KDV Hariç)	282.747.-TL	İkiyüzseksenikibinyediyüzkırkyedi.-TL
Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. Hisse Değeri (KDV Dahil)	311.022.-TL	Üçyüzonbirbinyirmiiki.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 21.07.2023 tarih, 1705 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bilanço/finansal tabloda kullanmak		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, parseller üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Körfez Mahallesi, 5210 ada 2 no.lu parsel, İzmit/Kocaeli		
TAPU KAYDI	Kocaeli ili, İzmit İlçesi, Körfez Mahallesi 5210 ada 2 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.645,93 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Kültürel Tesis Alanı	KAKS: 1,00	H _{maks} : 3 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kültürel Tesis Alanı		
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	14.08.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	22.940.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	25.234.000.-TL		
OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI A.Ş. HİSSE DEĞERİ (KDV HARİÇ)	282.747.-TL		
OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI A.Ş. HİSSE DEĞERİ (KDV DAHİL)	311.022.-TL		

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.08.2023 tarihinde, 2023REV491 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Körfez Mahallesi, 5210 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 14.08.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bilanço/finansal tabloda kullanmak amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No: 405192) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.07.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.08.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Körfez Mahallesi, 5210 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 14.08.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme çalışmasında taşınmazların daha önce tarafımızca hazırlanan SPK raporları haricindeki raporlar için sadece arsa değeri tespit edilmiştir, üzerindeki binalar değerlemeye dahil edilmemiştir.

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çukurambar Mahallesi 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

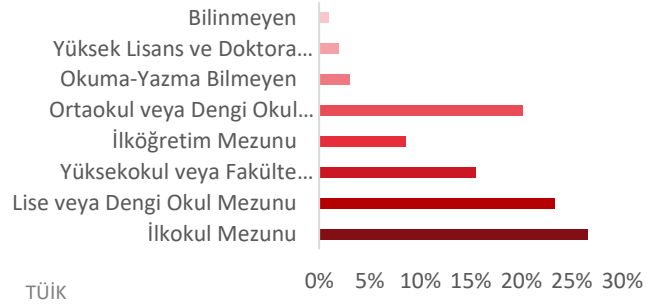
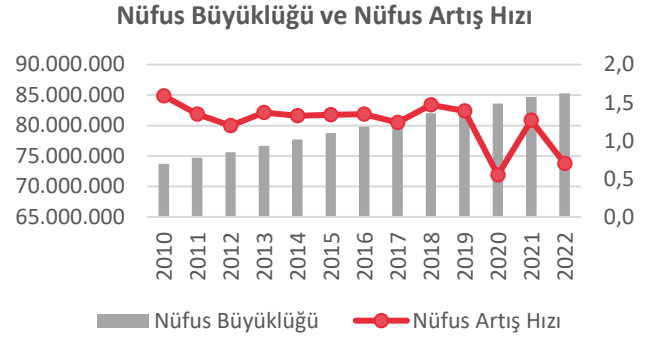
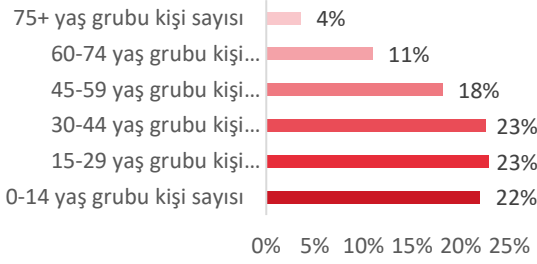
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

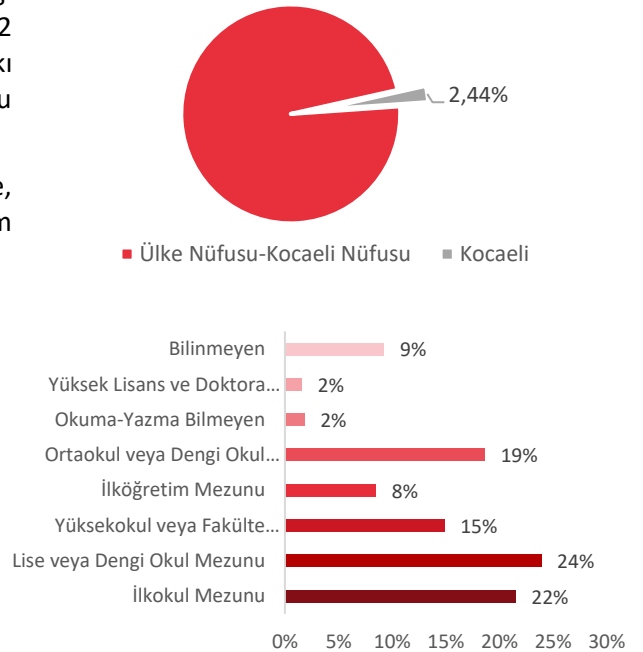
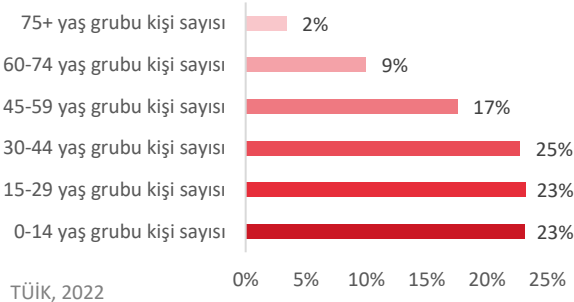
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kocaeli

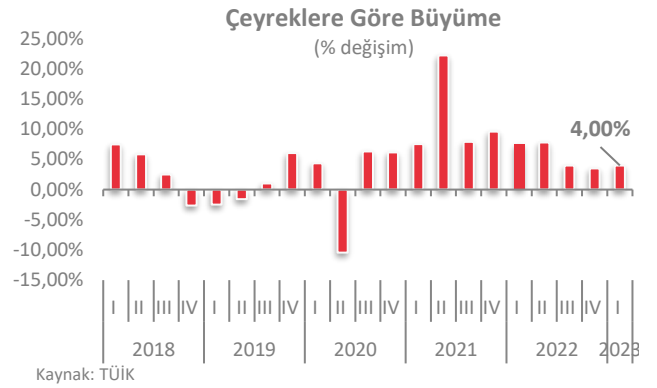
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %2,44’ünün ikamet ettiği Kocaeli, 2.079.072 kişi nüfusa sahiptir. Kocaeli nüfusu, 2022 yılında binde 22 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,35 olduğu görülmüştür.

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

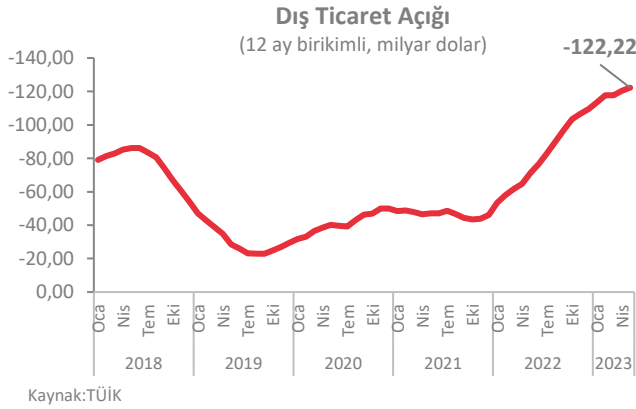


2.2 Ekonomik Veriler¹

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.



Haziran ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,9 artarken yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %39,6'dan %38,2'ye inmiştir. Haziran ayında enflasyona en yüksek katkı yapan grup olan ulaşırmada aylık enflasyon %8,0 olmuştur. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) döviz kuru etkisi daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %6,5 artış kaydetmiş, yıllık olarak ise baz etkisiyle Mayıs ayındaki %40,8'den %40,4'e gerilemiştir. Bu sonuçla, ÜFE-TÜFE arasındaki fark 1,2 yüzde puandan 2,2 yüzde puana hafif genişlemiştir.



Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %14,4 yükselişle 21,7 milyar dolar olurken ithalat %15,5 artarak 34,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Bu dönemde ihracat, ana pazarlarda genele yayılan bir artış kaydetmiş ve ithalat tarafında geniş ekonomik sınıflamada farklı oranlarda da olsa genelde artış gözlenmiştir. Mayıs sonuçlarıyla birlikte, Ocak-Mayıs döneminde ihracat %0,1 artarken ithalat %8,8 artış olmuş ve böylece, dış ticaret açığı %29,3 artışla ilk 5 ayda 56,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	İzmit
Mahallesi	Körfez
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5210
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.645,93 m ²
Malik / Hisse	Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. / Hisseli (9424/764593)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen, 11.08.2023 tarih, saat 18:58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Konusu: Mardin Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 23.06.2020 tarih 1476/915 sayılı yazısı ile Lafarge Aslan Çimento A.Ş. 14.05.2020 tarihinde birleşme işleminin tescili ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.'ye devrolmuştur. (08.07.2020 tarih ve 17966 yevmiye no ile)

***Değerleme konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup yalnızca Oyak Çimento Fabrikaları'na ait pay ve taşınmaza ait beyan bilgileri sunulmuştur.**

***Değerleme konusu taşınmaz üzerinde farklı maliklere ait rehin ve beyanlar haneleri bulunmakta olup "3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri" kısmında yer verilmemiştir. Bu bilgiler rapora ek olarak sunulmuştur.**

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, gayrimenkulün değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu'da yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaz 30.09.2020 tarih ve 30748 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Oyak Çimento Fabrikaları Anonim Şirketi üzerine tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle boş arsa alanları ve sanayi tesisi alanları bulunmaktadır.

İzmit Belediyesi'nde 04.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

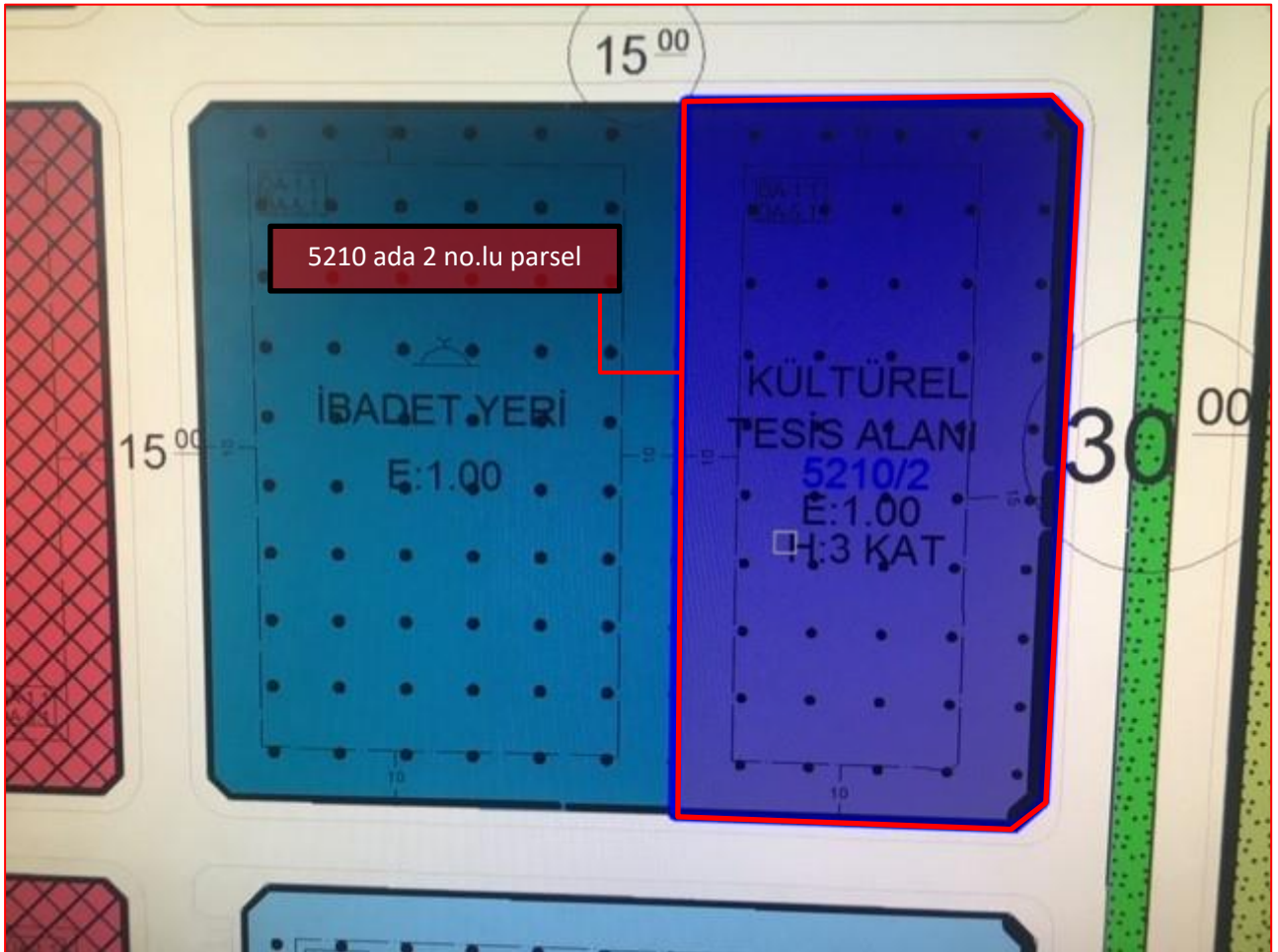
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Yenikent Merkezi Merkezi İş Alanı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 14.11.2019 onay tarihli, 423 sayılı

Lejandı: Kültürel Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 3 kat



Plan Notları

- Mevcutta nitelsiz konut alanları ile üretime yönelik ve depolama amaçlı yapıların yer aldığı, büyük bir kısmı boş parsellerden oluşan yoğun olarak ticari faaliyetlerin yer alacağı alanda, ticari alanların yanı sıra belirlenen oranda konut kullanımı da yer alacaktır.
- Bu alanda yer alan parsellerde emsal alanının maksimum %15'ine konut yapılmasına müsaade edilecektir.
- Alanda Kuzey-Güney aksında yer alan 30 metre genişliğindeki bulvardan cephe alan parsellerde minimum parsel büyüklüğü 3.000 m² minimum parsel cephesi ise 50 metreden az olamaz. Söz konusu bulvardan cephe alacak parsellerin dışında ise minimum parsel büyüklüğü 1.500 m²'dir.
- Tüm parsellerde Emsal:1,50'dir.
- Alanda kat adedi ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile parsel büyüklüklerinde bağlı olarak;
- 1.500-3.000 m² arası parsellerde maksimum 5 kat,
3.001-6.000 m² arası parsellerde maksimum 7 kat,
6.001-10.000 m² arası parsellerde maksimum 9 kat,
10.001 m² ve üzeri parsellerde maksimum 10 kat uygulanacaktır.
- B3 planlama alt bölgesi kapsamında 10 metre genişliğindeki imar yollarında ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak belirlenen parsellerde, parsel büyüklüğüne bakılmaksızın kat sayısı 5'i geçemez.
- Alanda yer alan parsellerde yapılaşma koşullarına bağlı olmaksızın yapıların taban oturum alanı hiçbir koşulda TAKS: 0,50'yi geçemez.
- Bu plandan önceki planlara göre yapılmış, mevzuata uyum olarak ruhsatlandırılmış tüm yapı ve tesisler, insan ve çevre sağlığı açısından risk oluşturmaması, ileri teknoloji kullanılması ve ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürebilecektir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 14.11.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Yenikent Merkezi Merkezi İş Alanı Uygulama İmar Planı" kapsamında E: 1,00 Hmax: 3 kat olup son 3 yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup gayrimenkule ait yasal belge incelemesi yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

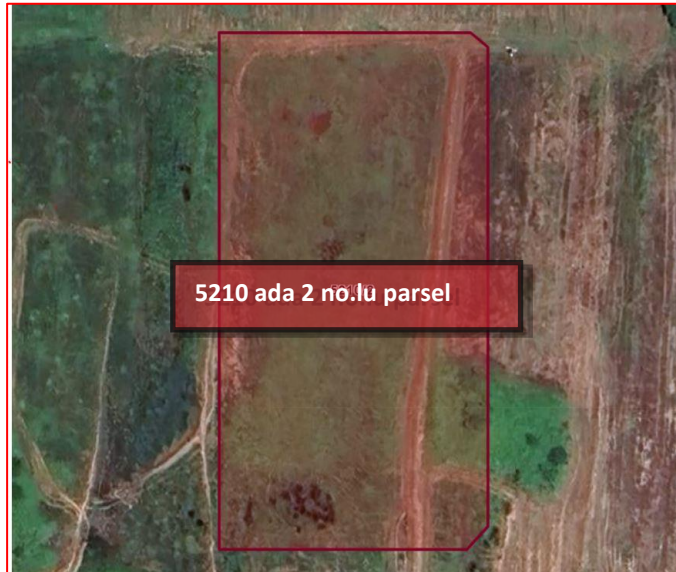
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışma proje değerlemesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Körfez Mahallesi Merkezi	3,5 km
D-100 Karayolu	7 km
Cengiz Topel Havalimanı	19 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Körfez Mahallesi, 5210 ada 2 no.lu parseldir. Konu taşınmaz 7.645,93 m² net yüz ölçümüne sahip olup “Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.” hissesi 9424/764593’tür.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde doğal bitki örtüsü yer almaktadır. Konu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup iki kenarı kırpılmış dikdörtgen biçimde bir yapıya sahiptir. Taşınmazın uzun kenarı yaklaşık 121 metre olup kısa kenarı yaklaşık 63 metredir.

Herhangi bir yola cephesi bulunmayan taşınmaz “Kültürel Tesis Alanı” lejandına sahiptir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz Ömer Türkçakal Bulvarı'na yakın konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın yakın çevresi henüz imar planında belirtilen fonksiyonlar kapsamında gelişme göstermemiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz hisseli mülkiyetlidir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın merkezi konumda bulunması ticari potansiyelini artırmaktadır.
- Taşınmaz, gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- Bölgede yer alabilecek projeler, uzun vadede bölge bilinirliğinin artmasında olumlu etki yaratacaktır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede mevcut imar planına göre şekillenebilecek projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin Pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Bölge genelinde kiralık arsa pazarı oluşmamış olması ve bölgenin, henüz parsel üzerinde proje geliştirilebilecek gelişime sahip olmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, parsel üzerinde herhangi bir yapı olmamasından dolayı da “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

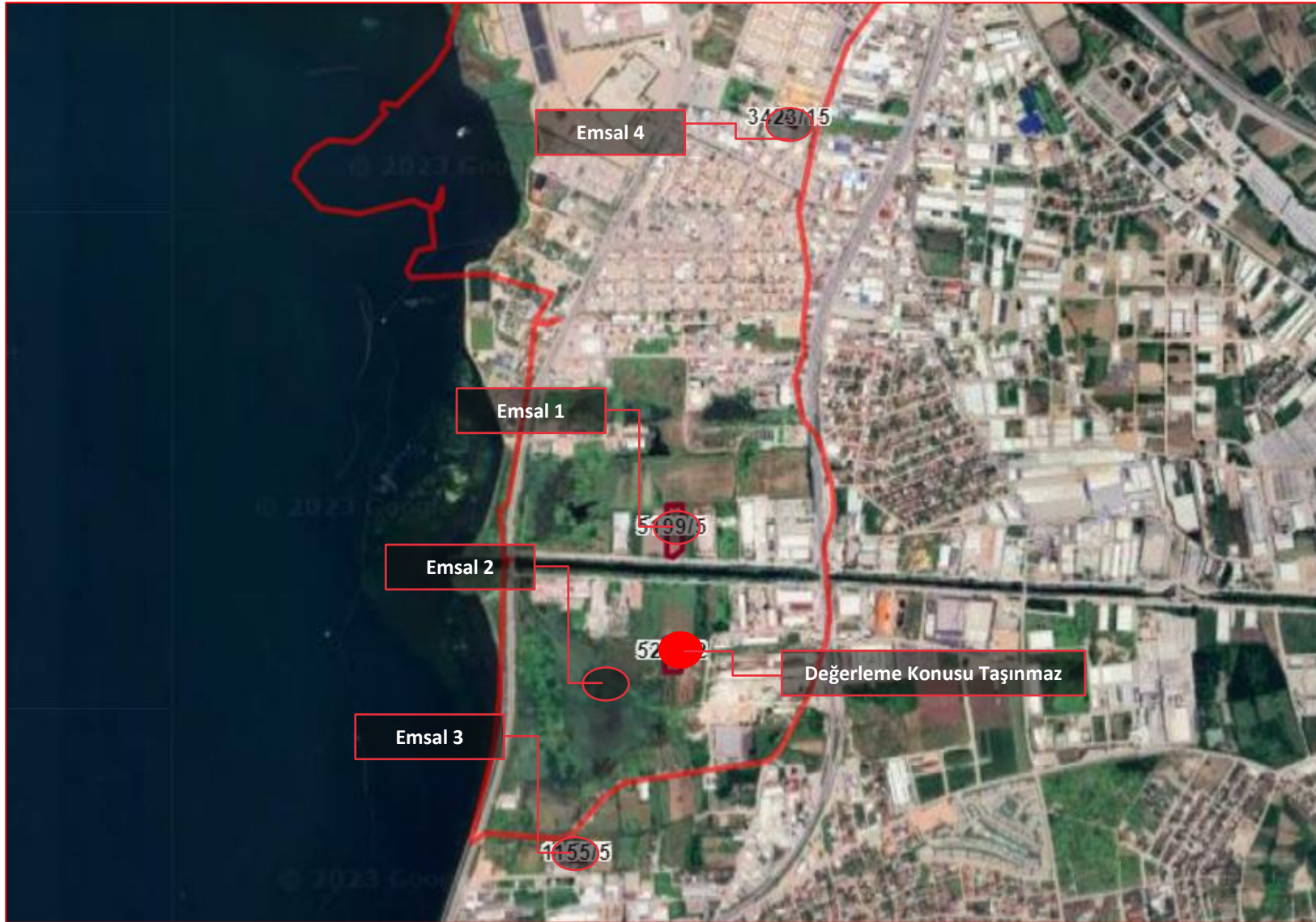
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Karşıyaka Merkez Emlak 0 (546) 879 01 12	Sanayi Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Merkezi İş Alanı E:1,50 Hmax: 10 Kat	Satılık	6.345	31.200.000	4.917	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konum bakımından değerleme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır. *Yapılaşma koşulları dolayısıyla değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. <u>* Körfez Mahallesi 5199 ada 5 no.lu parseldir.</u> * 10.808,72 m ² parsel alanının 6.345 m ² 'si satılıktır. * Hisseli tapudur. * Düz bir topografyaya sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
2	Osmanlılar Emlak & İnşaat 0 (533) 921 62 41	Sanayi Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Merkezi İş Alanı E:1,50 Hmax: 7,50 m	Satılık	2.777	19.000.000	6.842	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. *Yapılaşma koşulları dolayısıyla değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça avantajlıdır. * Konum bakımından değerleme konusu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Düz bir topografyaya sahiptir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Değirmen Emlak 0 (551) 029 04 26	Kullar Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Merkezi İş Alanı E:1,50 Hmax: 15,50 m	Satılık	1.500	10.500.000	7.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. *Yapılaşma koşulları dolayısıyla değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça avantajlıdır. * Konum bakımından değerleme konusu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazdan küçük yüz ölçümüne sahiptir. * <u>1155 ada 5 no.lu parseldir.</u> * Düz bir topografyaya sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
4	Remax Maximum 2 0 (539) 222 16 16	Sanayi (Ş.Körfez) Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Merkezi İş Alanı E:1,50 Hmax: 9,50 m	Satılık	1.385	9.850.000	7.112	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. *Yapılaşma koşulları dolayısıyla değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça avantajlıdır. * Konum bakımından değerleme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazdan daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Ana taşınmaz üzerinde konumlu sundurma bir yapı bulunmaktadır. * <u>3423 ada 15 no.lu parseldir.</u> * Düz bir topografyaya sahiptir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip emsal bulunamamıştır. Taşınmazın yakın bölgesinde yer alan “Merkezi İş Alanı” lejantlı emsaller incelenmiş olup konu lejantlı emsaller ve taşınmazın 2023 yılı rayiç bedeli baz alınarak, 5210 ada 2 no.lu parselin birim satış değerinin 2.900-3.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.917	6.842	7.000	7.112
	Pazarlık Payı	-12%	-21%	-16%	-13%
	Mülkiyet Durumu	10%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-7%	-5%	-4%	-6%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	-25%	-25%	-25%
	Yüz Ölçümü	-5%	-14%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-37%	-44%	-49%	-51%
Düzeltilmiş Değer		2.999	3.027	2.999	3.032

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
5210 ada 2 no.lu parsel	7.645,93	3.000	22.940.000
TOPLAM DEĞERİ			22.940.000
OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI A.Ş HİSSE DEĞERİ			282.747

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.5 KDV Konusu

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

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

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

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

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde beyanlar hanesinde 08.07.2020 tarih ve 17966 yevmiye no.lu “Mardin Ticaret Sicil Müdürlüğü’nün 23.06.2020 tarih 1476/915 sayılı yazısı ile Laferge Aslan Çimento A.Ş. 14.05.2020 tarihinde birleşme işleminin tescili ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.’ye devrolmuştur.” takyidat kaydı bulunmakta olup konu takyidat kaydının gayrimenkulün değerine ve devredilmesine bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olmasına rağmen proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	22.940.000

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.08.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.940.000.-TL	Yirmiikimilyondokuzyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.234.000.-TL	Yirmibeşmilyonikiyüzotuzdörtbin.-TL
Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. Hisse Değeri (KDV Hariç)	282.747.-TL	İkiyüzseksenikibinyediyüzkırkyedi.-TL
Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. Hisse Değeri (KDV Dahil)	311.022.-TL	Üçyüzonbirbinyirmiiki.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

İrem CÖMERT Değerleme Uzmanı Lisans No: 405192	Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

**5210 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin ait muhtelif sayıda takyidat bulunmakta olup takyidatların bir kısmı örnek olarak rapor ekinde paylaşılmış olup takyidatların tamamı raporun iletildiği mail ekinde müşteriyle ayrıca paylaşılmıştır.*

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	01.2022-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2020-01.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	03.2017- 01.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016

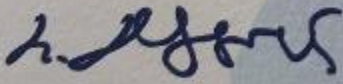
No : 405192

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

İrem ALBAYRAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



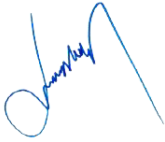
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.06.2023 Belge No: 2023-01.11863

Sayın İrem CÖMERT
(T.C. Kimlik No: 22798306232 - Lisans No: 405192)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan