



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Tarla

Urla / İzmir

2020C385 / 10.02.2021



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

İbni Melek Osb Mah. Tosbi Yol 4 Sok.No:29 Tire/İzmir

Sayın Hicret Yanık,

Talebiniz doğrultusunda Urla'da konumlu olan **"Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2020C385** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 12.291,96 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.440.000.-TL	Üçmilyondörtüyzıkkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.059.200.-TL	Dörtmilyonellidokuzbinikiyüz.-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 25.12.2020 tarih, 2979 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 işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
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 şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlamada bulunulmamıştır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, değerlendirme konusu taşınmaza 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	İçmeler Mahallesi, Tekkealtı Çakallar Mevki, 2785 ada, 43 parsel Urla/İzmir		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Urla ilçesi, İçmeler Mahallesi, Tekkealtı Çakallar Mevki, 2785 Ada, 43 Parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	12.291,96 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ağaçlandırılacak Alan	KAKS: 0,05	H _{maks} : 6,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ağaçlandırılacak Alan		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	280 TL/m ²		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	31.12.2020		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.440.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.059.200.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.02.2021 tarihinde, 2020C385 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Urla ilçesi, İçmeler Mahallesi, 2785 ada, 43 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeniyle 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:404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.02.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2979 no.lu ve 25.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2979 no.lu ve 25.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Urla ilçesi, İçmeler Mahallesi, 2785 ada, 43 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu, İbni Melek Osb Mah. Tosbi Yol 4 Sok.No:29 Tire/İzmir adresinde faaliyet gösteren Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

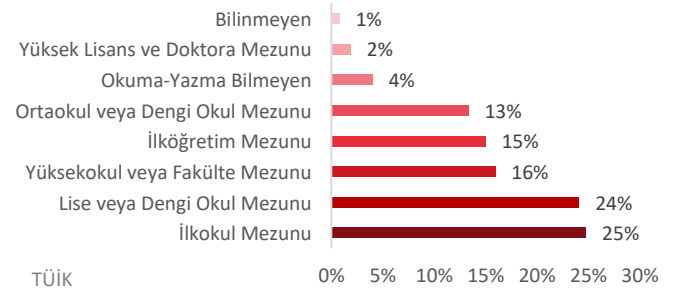
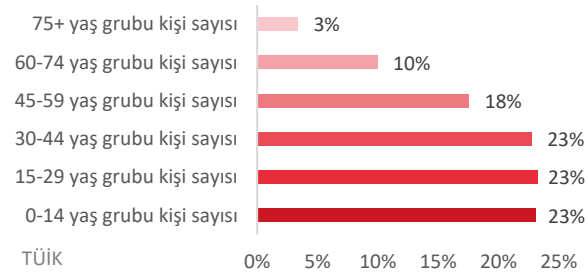
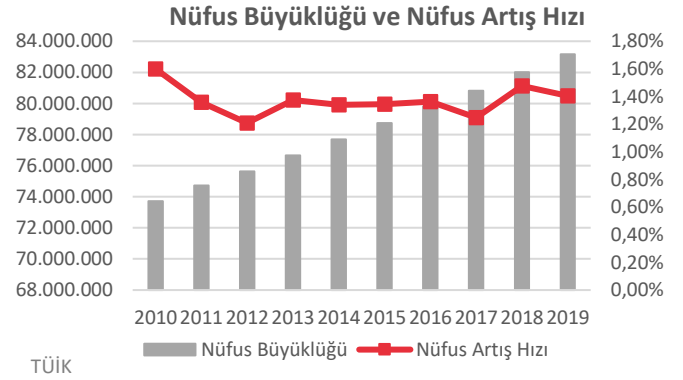
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

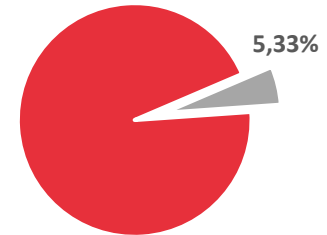
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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

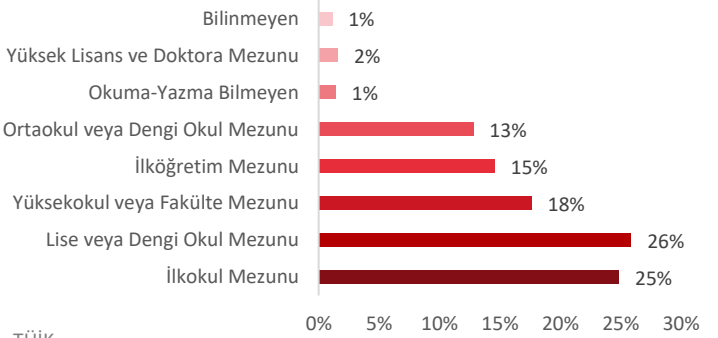
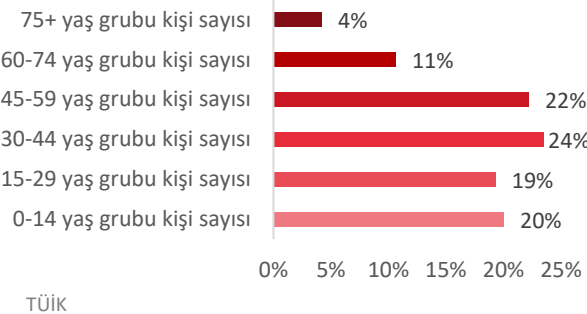


İzmir

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %5,33’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.367.251 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2019 yılında binde 10,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,01 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



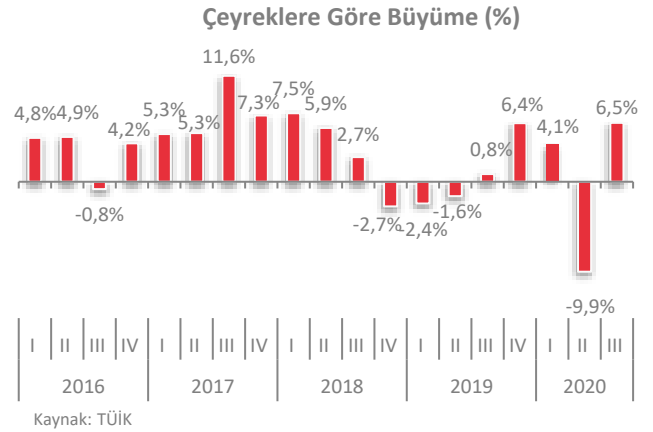
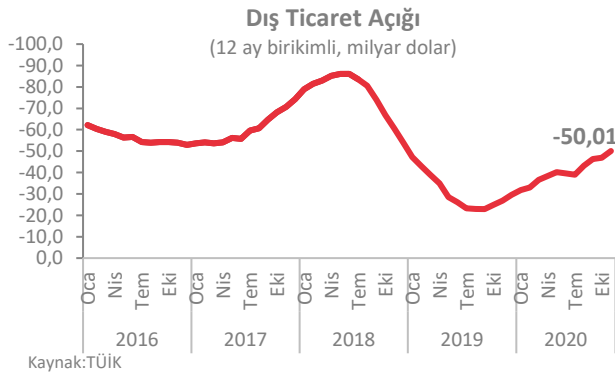
■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalatta artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Urla
Mahallesi	İçmeler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Tekkealtı Çakallar
Ada No	2785
Parsel No	43
Ana Gayrimenkulün Niteliği	On Üç Ağaç Zeytini Havi Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	12.291,96 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.01.2021 tarih, saat 09:53 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK Genel Müdürlüğü lehine krokisinde görüldüğü üzere daimi irtifakı hakkı vardır. (12.01.1976 tarih ve 81 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 16-1-2021-09:53

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021421009599	20210116-1753-F00242	959

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2785/43
Tasınmaz Kimlik No:	107506802	AT Yüzölçümü(m2):	12291.96
İl/İlçe:	İZMİR/URLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Urla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇMELER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Tekkealtı Çakallar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1475	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	On Üç Ağaç Zeytini Havi Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	Urla - 12-01-1976 00:00 - 81	-

1 / 2

VKN:8790304314, (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
550822403	(SN:8290695) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12291.96	12291.96	Satış 26-11-2020 15353	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Q7EFpIQJR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Taşınmazın tamamı Atilla SEVİNÇLİ adına kayıtlı iken 26.11.2020 tarih, 15353 yevmiye nolu satış işlemi ile Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge, imar planlarında tarım alanı, ağaçlandırılacak alan ve konut alanı olarak planlanmıştır.

Urla Belediyesi İmar Müdürlüğünde 15.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 22.12.2020 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/5.000 ölçekli “Urla Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 26.12.2001 tarih, 200 sayılı meclis kararı

Lejandi: Ağaçlandırılacak Alan

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 0,05
- H_{maks}: 6.50 m.
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

Plan Notları

- Parselin kamu eline geçmiş bir yolunun bulunması ve parselin ulaşımın sağlanması kaydıyla plan notlarına göre ağaçlandırılacak alanlarda KAKS:0,05’den, toplam inşaat alanı müstemilatlar dahil 250 m²’yi, yüksekliği 2 katı (h_{maks}: 6.50 m) aşmayan tek yapı yapılabileceği ayrıca taşınmazın ifraz edilmeyeceği belirtilmiştir.
- Parselin imar uygulaması (yola terk) yapılması gerekmektedir.
- Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nden görüş alınması gerekmektedir.



T.C.
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-35308427-000-31971
Konu : YAZILI İMARDURUMU

22/12/2020

Sayın MEDİTERA TIBBİ MALZEME SAN. VE TİC.A.Ş.

İlgi : 18.12.2020 tarihli ve sayılı yazınız

İlçenin İçmeler Mahallesi 2785 ada 43 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının dışında kalmaktadır. Urla Belediye Meclisinin 26.12.2001 tarih 200 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planında Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır.

Parselin kamu eline geçmiş bir yolunun bulunması ve parselde ulaşımın sağlanması kaydıyla Plan notlarına göre Ağaçlandırılacak Alanlarda KAKS: 0.05'den, toplam inşaat alanı müştemilatlar dahil 250 m²'yi, yüksekliği 2 katı (hmaks =6.50 m) aşmayan tek yapı yapılabileceği ayrıca taşınmazın ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir. Ancak parselde imar uygulaması (yola terk) yapılması gerekmektedir.

Ayrıca taşınmazın bulunduğu alanda Nazım Planının onaylandığı tarihten günümüze herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Zerrin GENÇTÜRK
Belediye Bşk. V.a
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: u22cd8-ZAPYua--3f17E-/wZ0th-8eD6q8bz Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehya>

Hacısa Mah. Bülent Barutlu Caddesi Cumhuriyet Meydanı No:3 Urla / İzmir
P.k:35430
Telefon No: (232)754 10 88 Faks No: (232)754 10 09
e-Posta: info@urla.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.urla.bel.tr/>
Kep Adresi: urlabeldiyesi@hs01.kep.tr

Bügi için: Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 26.12.2001 tarihinde onaylanan, 1/5.000 ölçekli Urla Nazım İmar Planında içinde “Ağaçlandırılacak Alan” lejandında kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alanda nazım imar planının onaylandığı tarihten günümüze herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Urla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yapı ruhsatı bulunmadığı tarafımıza belirtilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir. Parsel üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yapı bulunmamakta olup herhangi bir riskli yapı tespiti, durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaz “On Üç Ağaç Zeyini Havi Tarla” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İçmeler Mahallesi, Tekkealtı Çakallar Mevkii, 2785 Ada 43 Parsel, Urla / İZMİR

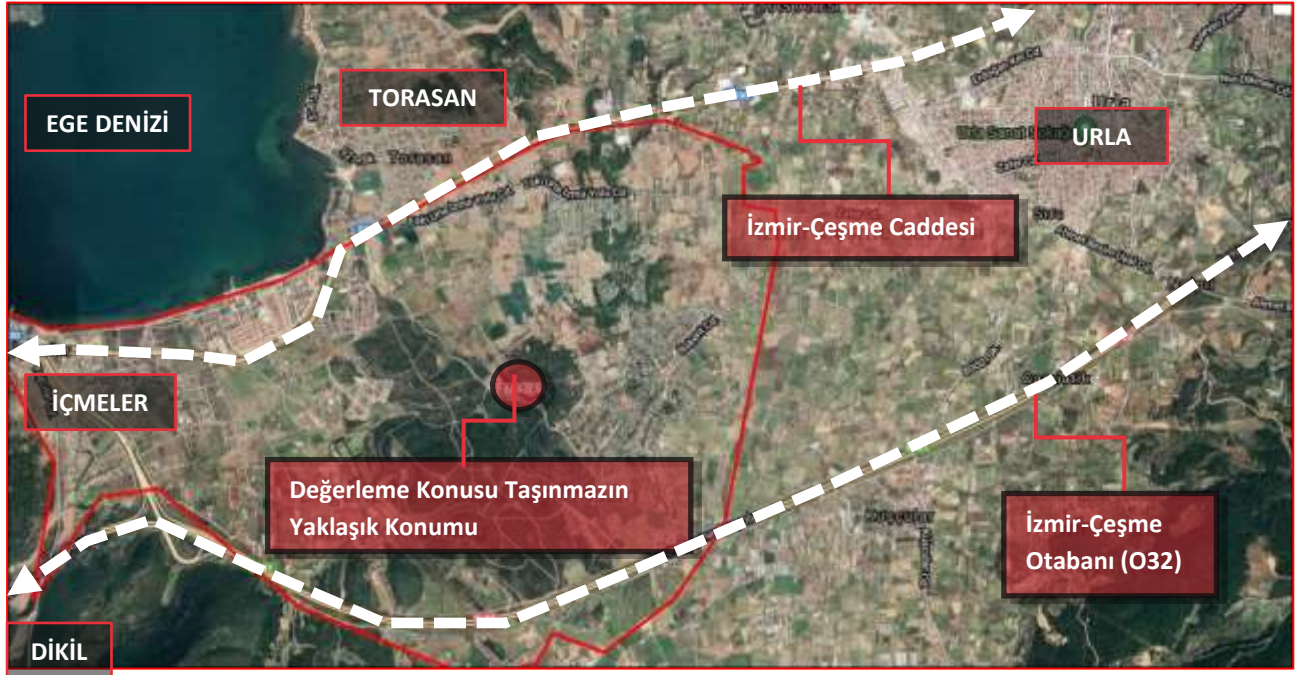
Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, Urla ilçesi, İçmeler Mahallesi, Tekkealtı Çakallar Mevki, 2785 ada 43 no.lu parsel olan, 12.291,96 m² yüz ölçümüne sahip, tapuda " On Üç Ağaç Zeyini Havi Tarla" vasıflı, "Mediterra Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazardır.

Urla, İzmir'in 38 km batısında, kendi adını taşıyan yarımadanın merkezindeki eski bir yerleşim merkezidir. Kuzeyinde Ege Denizi, güneyinde Düden Körfezi ve Seferihisar ilçesi, batısında Çeşme ilçesi, doğusunda ise Güzelbahçe ilçesi yer almaktadır.

Urla ılımlı iklim kuşağında, Akdeniz iklimi ve Akdeniz bitki örtüsüyle yılın yedi ayı turizme hizmet vermektedir. Urla'nın sahip olduğu doğal zenginliklerden Malgaca İçmeleri, Özbek ve Gülbahçe'deki şifalı suları, Çamlıca Mahallesi'nden Balıklıova Köyü'ne kadarki sahillerinin temiz kumu ve denizi özellikle Demircili, Yağcılar ve Zeytineli kıyılarında ormanlar ve koylar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ikincil konut fonksiyonlu müstakil binalar ile konut siteleri ile zeytinlikler bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge son yıllarda konut yapılaşmasında artış gözlenmektedir. Taşınmaz, Urla ilçe merkezine, İzmir-Çeşme Otobanı Urla-Karaburun bağlantı noktalarına yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazın toprak stabilize yola cephesi bulunmakta olup özel araç ile kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Bafi K-9 Köpek Çitliği, İtokent Sitesi, ikincil konut siteleri, zeytinlikler yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım bölgenin ana ulaşım aksı olan İzmir-Çeşme Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
D-240 Karayolu	0,1 km
Bergama İlçe Merkezi	7,0 km
Kınık İlçesi	9,0 km
Adnan Menderes Havalimanı	127,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Urla İlçesi, İçmeler Mahallesi, Tekkealtı Çakallar Mevki, 2785 ada 43 no.lu 12.291,96 m² yüzölçümlü “On Üç Ağaç Zeyini Havi Tarla” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu 2785 ada 43 parsel, 12.291,96 m² yüz ölçüme sahiptir. Parselin, güneydoğu cephesinden stabilize toprak yola cephesi bulunmaktadır. Parselin, doğu ve kuzey cephesinde 2785 ada 42 no.lu parsel, güney cephesinde 2730 ada 5 ve 6 no.lu parseller, batı cephesinden ise 2730 ada 3 no.lu parsel yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak çokgen şeklinde olup, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel sınırlarını ayırıcı herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin müstakil olarak elektrik ve suyu bulunmamaktadır. Parsel üzerinde az sayıda zeytin ağacı bulunmaktadır. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.



BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, tercih edilen bir bölgede konumludur.
- Taşınmaz Urla ilçe merkezine yakın konumdadır.
- Taşınmaz denize yakın konumda yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araç ile ulaşılabilir.
- Taşınmazın asfalt yola cephesi bulunmamaktadır.
- Taşınmazın imar durumu yazısına göre yola terki bulunmamaktadır.
- Parselin geometrik olarak biçimsiz olup kısmen ince uzun bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
- Taşınmazın elektriği ve suyu bulunmamaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarına başlanılmamıştır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge gelişime açık bir bölge olarak değerlendirilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede nitelikli konut siteleri yer almaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” ve taşınmazların üzerinde inşai yapı bulunmaması sebebiyle “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Keremoğulları Gayrimenkul 0552 415 79 69	Taşınmaza yakın konumda, asfalt yola cepheli, 2732 ada 8 parselde konumlu	Ağaçlandırılacak Alan	E=0.05	Satılık	44.410,19	15.000.000	338	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Asfalt yola cephelidir. * Parselin büyük bir kısmı düz bir topoğrafyaya sahiptir. * Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Realty World Rota 0555 517 40 78	Taşınmaza yakın konumda, asfalt yola cepheli	Tarım Alanı	E=0.05	Satılmış 1 yıl önce	4.956	1.250.000	252	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Düz bir topoğrafyaya sahiptir. * Asfalt yola cephelidir.
3	Kanyon Gayrimenkul 0545 243 61 61	Taşınmaza yakın konumda, kadastral yola cepheli, 2652 ada 37 ile 38 parselde konumlu, toplam 37.741 m ² büyüklüğündeki arazinin 11.580 m ² 'lik kısmı	Tarım Alanı	E=0.05	Satılık	11.580	3.750.000	324	* Taşınmaz hisseli taşınmazdır. * Urla ilçe merkezine yakın konumdadır. * Düz bir topoğrafyaya sahiptir. * Taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir. * Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
4	KW Boğaziçi Gayrimenkul 0538 240 65 10	Taşınmaza yakın konumda, asfalt yola cepheli, 2653 ada 6 parsel	Tarım Alanı	E=0.05	Satılık	11.637,57	4.100.000	352	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Düz bir topoğrafyaya sahiptir. * Taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir. * Asfalt yola cephelidir. * Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Çiğli Emlak 0532 100 81 70	Taşınmaza yakın konumda, asfalt yola cepheli, 2667 ada 2 parselde konumlu	Tarım Alan	E=0.05	Satılık	11.997,59	4.250.000	354	* Asfalt yola cephelidir. * Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Çiğli Emlak 0532 100 81 70	Taşınmaza yakın konumda, asfalt yola cepheli	Tarım Alanı	E=0.05	Satılmış 1 yıl önce	10.000	2.750.000	275	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Düz bir topoğrafyaya sahiptir. * Taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir. * Asfalt yola cephelidir. * Konumu daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yapılan satışlar ve satılık emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan tarlalar için yüksek bedeller talep edildiği ancak emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde taşınmazların gerçekleşen satış bedellerin daha düşük seviyede olduğu, pazarlık paylarının yüksek olduğu belirlenmiştir. Emsal araştırmaları sonucu tarlaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kadastral yol cephesi, eğim durumu ve kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu tarlanın net birim satış değerinin 260-280.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler					
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	338,00	252,00	324,00	352,00	354,00
	Pazarlık Payı	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		274	261	262	285	303

✓ **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)
2785 ada 43 parsel	12.291,96	280	3.440.000
TOPLAM DEĞERİ			3.440.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.8 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “On Üç Ağaç Zeytini Havi Tarla” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaz “On Üç Ağaç Zeyini Havi Tarla” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “On Üç Ağaç Zeytini Havi Tarla” niteliğinde olup 26.11.2020 tarihinde Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına satış işlemi ile tescil edilmiştir. Alımından değerlendirme tarihine kadar geçen sürede parsel üzerinde herhangi bir projenin geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.440.000

Bu değerlendirme çalışmasında, satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” ve taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmaması sebebiyle “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.440.000.-TL	Üçmilyondört yüz kırk bin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.059.200.-TL	Dört milyon ellidokuz biniki yüz.-TL

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TASINMAZ BİLGİLERİ	İl:	17MİR	
	İlçe:	17RLA	
	Mahalle/Köy:	İCMELER	
	Pafta:	Tekkesu Cadılar	
	Ada:	2785	
	Parsel:	43	
	Viz Ölçümü:	12.291,96 m2	
Hisseli:	15 --- 1475		
On Üç Ağaç Zeytinli Havi Tarla			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisseli:	Hisseli Hisse m2:
	MEDKTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	12.291,96
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapu No:	Edine Nedeni:	İşlem Bedeli:
	197506802	Satış	1.900.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenimeye No:	Siline Uygunluk:
		26/11/2020 - 15353	Veriliş Tarihi: 26/11/2020 Mevzuatı: Tapu M0020
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile garh ve behirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 16-1-2021-09:53

webtapu
tapu ve kadastro

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021421009599	20210116-1753-F00242	959

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2785/43
Taşınmaz Kimlik No:	107506802	AT Yüzölçümü(m2):	12291.96
İl/ilçe:	İZMİR/URLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Urla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇMELER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Tekkealtı Çakallar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1475	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	On Üç Ağaç Zeytini Havi Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	Urla - 12-01-1976 00:00 - 81	-

1 / 2

		VKN:8790304314, (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314		
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550822403	(SN:8290695) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12291.96	12291.96	Satış 26-11-2020 15353	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Q7EFpIQJR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



T.C.
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-35308427-000-31971
Konu : YAZILI İMAR DURUMU

22/12/2020

Sayın MEDİTERA TIBBİ MALZEME SAN. VE TİC.A.Ş.

İlgi : 18.12.2020 tarihli ve sayılı yazınız

İlçenin İçmeler Mahallesi 2785 ada 43 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının dışında kalmaktadır. Urla Belediye Meclisinin 26.12.2001 tarih 200 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planında Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır.

Parselin kamu eline geçmiş bir yolunun bulunması ve parselin ulaşımın sağlanması kaydıyla Plan notlarına göre Ağaçlandırılacak Alanlarda KAKS: 0.05'den, toplam inşaat alanı müstemilatlar dahil 250 m²'yi, yüksekliği 2 katı (h_{maks} = 6.50 m) aşmayan tek yapı yapılabileceği ayrıca taşınmazın ifraz edilemeyeceği belirtilmiştir. Ancak parselde imar uygulaması (yola terk) yapılması gerekmektedir.

Ayrıca taşınmazın bulunduğu alanda Nazım Planının onaylandığı tarihten günümüze herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Zerrin GENÇTÜRK
Belediye Bşk. V.a
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: u22cd5-ZAPYua-+3E17E-/wZ0th-8eD6q8ba Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehya>

Hacısa Mah. Bülent Barutlu Caddesi Cumhuriyet Meydanı No:3 Urla / İzmir
P.k.35430
Telefon No: (232)754 10 88 Faks No: (232)754 10 09
e-Posta: info@urla.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.urla.bel.tr/>
Kep Adresi: urlabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ
Şehir Plancısı
Telefon No:



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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