



Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Parsel

Değerleme

Torbalı / İzmir

Raporu

2020C384 / 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 YANIK;

Talebiniz doğrultusunda Torbalı'da konumlu olan "**2 Adet Parsel**"ın pazar değerine yönelik **2020C384** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu 149 ada 4 no.lu parsel 10.273,88 m² yüz ölçümüne ve değerleme konusu 237 ada 130 no.lu parsel 14.146,66 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.900.000.-TL	Birmilyondokuzyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.242.000.-TL	İkimilyonikiyüzkırkikibin.-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
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

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, değerleme konusu taşınmaza 31.12.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karakızlar Mahallesi, Kocaalan Mevki, 149 ada 4 no.lu parsel ve Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Taştepe Kırı Mevki, 237 ada 130 no.lu parsel Torbalı / İzmir
TAPU KAYDI	İzmir ili, Torbalı ilçesi, Karakızlar Mahallesi, Kocaalan Mevki, 149 ada 4 no.lu parsel ve Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Taştepe Kırı Mevkii, 237 ada 130 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.273,88 m ² (149 Ada 4 Parsel), 14.146,66 m ² (237 Ada 130 Parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Tarım Alanı (Yapılaşma koşulları plan notlarında belirtilmiştir.)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.900.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.242.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.02.2021 tarihinde, 2020C384 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Karakızlar Mahallesi, Kocaalan Mevki, 149 ada 4 no.lu parsel ve Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Taştepe Kırı Mevki, 237 ada 130 no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkuldeğerleme 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, gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin 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 İli, Torbalı İlçesi, Karakızlar Mahallesi, Kocaalan Mevki, 149 ada 4 no.lu parsel ve Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Taştepe Kırı Mevkii, 237 ada 130 no.lu gayrimenkullerin 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 taşınmazlar 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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İbni Melek OSB Mahallesi, Tosbi Yol 4 Sokak, No:29 Tire/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

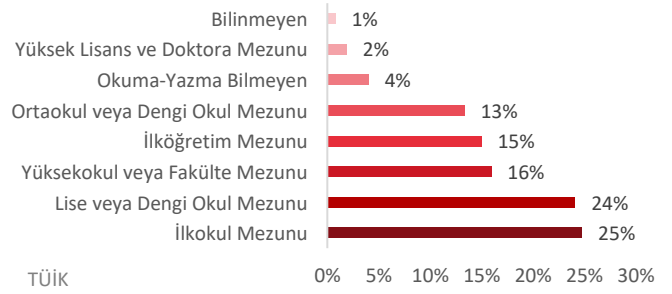
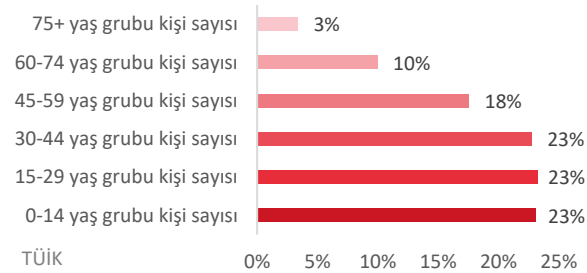
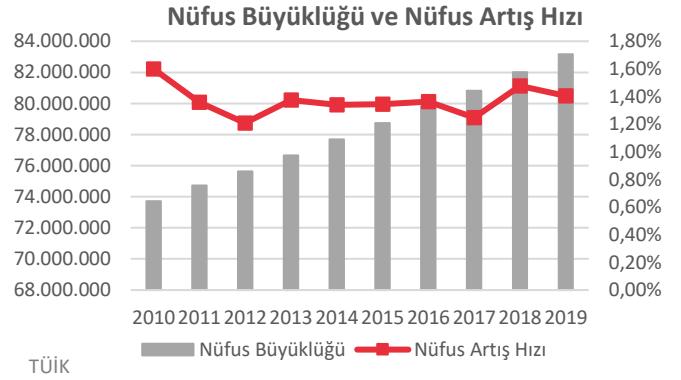
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

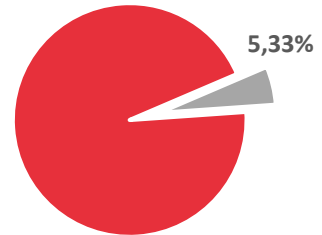
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 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.

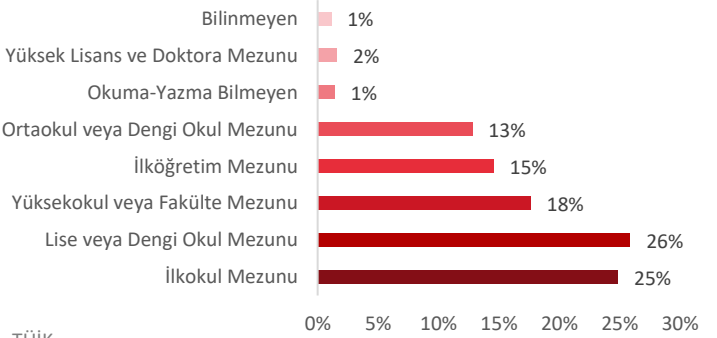
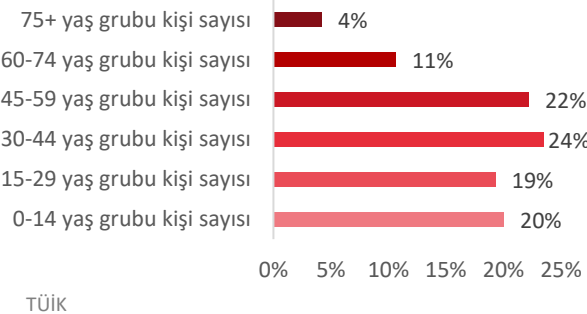


İzmir

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.



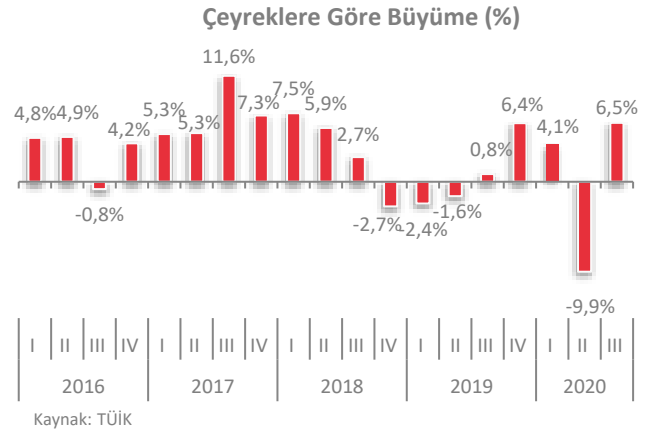
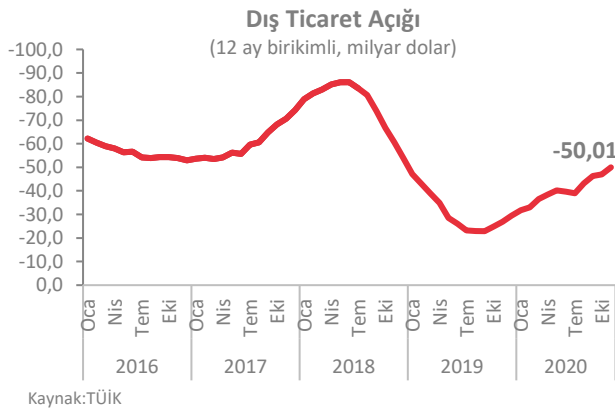
■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



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

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Torbalı
Mahallesi	Karakızlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kocaalan
Ada No	149
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Zeytinlik
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.273,88 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Tam)

İli	İzmir
İlçesi	Torbalı
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Taştepe Kırı
Ada No	237
Parsel No	130
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	14.146,66 m ²
Malik / Hisse	Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Tam)

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Torbalı Tapu Müdürlüğünde 22.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden 22.01.2021 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre 149 ada 4 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 237 ada 130 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

237 ada 130 parsel

Muhdesat Bilgileri Hanesinde;

Üzerindeki iki adet zeytin ağacı Ahmet oğlu MustafaYAKAR'a aittir. (Bila tarih, bila yevmiye no) *

*Söz konusu muhdesat bilgileri değerleme kapsamında göz ardı edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:58



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
021321023551	20210122-1753-F03530	2355

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	149/4
Taşınmaz Kimlik No:	102087716	AT Yüzölçümü(m2):	10273.88
İl/ilçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKIZLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kocasalan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/35	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytinlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
543775679	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10273.88	10273.88	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 19-10-2020	

1 / 2

						23795	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:58



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Çekont No	Başvuru No
021321023551	20210122-1753-F03530	2355

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	237/130
Tasınmaz Kimlik No:	103081135	AT Yüzölçümü(m2):	14146.66
İl/ilçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİ MUSTAFA KEMAL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Taştepe Km	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2231796	Agac	ÜZERİNDEKİ İKİ ADET ZEYTİN AĞACI AHMET OĞLU MUSTAFA YAKAR A AİTTİR.	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504401054	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14146.66	14146.66	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 17-10-2019 19655	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DR0r0_uU5W4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Değerleme konusu 237 ada 130 no.lu parsel; 17.10.2019 tarih ve 19655 yevmiye no ile Altera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemi ile “Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 149 ada 4 no.lu parsel; 19.10.2020 tarih ve 23795 yevmiye no ile Altera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemi ile “Meditera Tıbbi Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin 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.

Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğünde 15.01.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu 149 ada 4 no.lu ve 237 ada 130 parsel no.lu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı”

Plan Onay tarihi: 12.09.2012

Lejandı: Tarım Alanı (149 Ada 4 Parsel)

Yapılaşma koşulları;

Yapılaşma koşulları aşağıdaki plan notlarında belirtilmiştir.



Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı”

Plan Onay tarihi: 12.09.2012

Lejandi: Bir Kısım: Kısmen Tarım Alanı, Kısmen 3. Derece Koruma Alanı (237 Ada 130 Parsel)

Yapılaşma koşulları;

Yapılaşma koşulları aşağıdaki plan notlarında belirtilmiştir.



Plan Notları:

- Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05'i, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.
- Tarımsal Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.39. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılardan yöresel ürün işleme tesisinin toplam inşaat alanı 500 m²'den, diğer tesislerde toplam inşaat alanı 2000 m²'den fazla olamaz. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.
- Hayvancılık Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre, minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla Tarım alanlarında yapılacak olan hayvancılık amaçlı ağıl, kümes ve ahır yapılarında 100.000 m²'ye (100000 m² dahil) kadar olan parsellerde inşaat emsali 0.10'u, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 4.000 m²'yi geçemez. 100000 m²'den daha büyük parsellerde ise aşan kısım için emsal 0.02 olarak uygulanır, hesaplanan inşaat alanı 4.000 m²'ye eklenir. Silo, su deposu v.b. tesisler inşaat alanına dahildir. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

- Örtü Altı Tarım (Seralar): Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.



T.C.
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-30597936-313.05.01.01-11420/12838
Konu : İmar Durumu

17/12/2020

MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İbni Melek OSB Mahallesi Tosbi Yol Sokak No:29
Tire/İZMİR

İlgi : 16.12.2020 tarihli ve 14807 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu; İlçemiz, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi 237 ada 130 numaralı parsel ve Karakızlar Mahallesi 149 ada 4 numaralı parselin imar durum bilgilerinin yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzde yapılan incelemelerde;

* Gazi Mustafa Kemal Mahallesi 237 ada 100 numaralı parsel ve Karakızlar Mahallesi 149 ada 4 numaralı parsel ait; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı,

* Gazi Mustafa Kemal Mahallesi 237 ada 100 numaralı parselin; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte "Tarım Alanı" olarak belirlendiği ve bir kısmının 2132 Nolu Jeotermal İşletme Ruhsat Alanına ait "3. Derece Koruma Alanı" içerisinde kaldığı,

* Karakızlar Mahallesi 149 ada 4 numaralı parselin ise; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte "Tarım Alanı" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Prof. Dr. Özkan YILDIZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun
gereğince E-İMZA ile
imzalandığı tasdik olunur.



5070 sayılı Kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres :Tepeköy Mah. Belediye Binası No:1 Torbalı-İzmir

Tel No:0 232 856 66 66

E-Posta: imar@torbali.bel.tr

Fax No:0 232 856 37 72

İnternet Adresi:www.torbali.bel.tr

Bilgi için: Çağlar Özkacar

Ünvan : Şehir Plancısı

KEP Adresi: torbalibel@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.torbali.bel.tr/belge?p=8p2NiHMRsh>

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

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık süreçte hukuki 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

Torbalı Belediyesi İmarve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yapı ruhsatı bulunmadığı tarafımıza belirtilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parsellerin üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaklardır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 237 ada 130 parsel üzerinde ekonomik ömrü tamamlanmış yapı bulunmakta 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 taşınmazlardan 149 ada 4 parsel "Zeytinlik" 237 ada 130 parsel "Tarla" niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere 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

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Karakızlar Mahallesi, Kocaalan Mevki, 149 Ada 4 Parsel ve Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Taştepe Kırı Mevki, 237 ada 130 parsel Torbalı / İzmir

Taşınmazlar Gazi Mustafa Kemal Mahallesi ve Karakızlar Mahallesi içerisinde konumlu olup, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi Torbalı İlçe Merkezine yaklaşık 7,00 km mesafede, Karakızlar Mahallesi Torbalı İlçe Merkezine yaklaşık 17,00 km mesafede bulunmaktadır. Mahalleler, Torbalı-Kemalpaşa ilçeleri arasında konumlu olup Torbalı ilçe merkezinden Kemalpaşa ilçe merkezine doğru giderken doğu cephede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Zümrüt Tekstil, ACS Klima, Punteks, Akat Prefabrik, boş parseller, zeytinlikler, tarım alanları, az sayıda sanayi alanları, az sayıda sanayi yapıları bulunmaktadır.

Taşınmazların kadastral yola cephesi bulunmamakta olup parsellere ulaşım diğer parseller üzerinden sağlanmaktadır.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar; (149 ada 4 parsel)

Yer	Mesafe (~)
Gazi Mustafa Kemal Mahallesi	~2,80 km
Torbalı İlçe Merkezi	~8,50 km
Adnan Menderes Havalimanı	~37,00 km

Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar; (237 ada 130 parsel)

Yer	Mesafe (~)
Karakızlar Mahallesi	~4,90 km
Torbalı İlçe Merkezi	~11,00 km
Adnan Menderes Havalimanı	~39,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

149 Ada 4 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Karakızlar Mahallesi, Kocaalan Mevki, 149 ada 4 no.lu parselde konumlu, 10.273,88 m² yüz ölçüme sahip “Zeytinlik” vasıflı gayrimenkuldür. 149 ada 4 no.lu parselin geometrik şekli biçimsiz olup eğimsiz bir topoğrafik yapıdadır. Parselin kuzey cephesinde 149 ada 1 no.lu parsel, doğu cephesinde 149 ada 3, 5 ve 6 no.lu parseller bulunmaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yetişkin zeytin ağaçları yer almaktadır. Değerleme konusu 149 ada 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

237 Ada 130 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Taştepe Kırı Mevki, 237 ada 130 no.lu parselde konumlu, 14.146,66 m² yüz ölçüme sahip “Tarla” vasıflı gayrimenkuldür. 237 ada 130 no.lu parselin geometrik şekli yamuk şekline yakın olup eğimsiz bir topoğrafik yapıdadır. Parselin kuzey cephesinde 237 ada 124 no.lu parsel, batı cephesinde 237 ada 128 ve 129 no.lu parseller ve güney cephesinde 237 ada 132 ve 134 no.lu parseller bulunmaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan ekonomik değeri tamamlanmış yapılara ait herhangi bir "Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmamaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapıların ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmemişlerdir.



BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların bulunduğu konum tarıma elverişlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar eğimsiz topoğrafik yapıya sahiptirler.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölge ana ulaşım bağlantılarına yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlardan 149 ada 4 no.lu parsel şekil olarak biçimsiz ve çokgen formdadır.
- Taşınmazların kadastral yola cepheleri bulunmamaktadır.
- Taşınmazların alt ölçekli planları bulunmamakta oluo 1/25.000 ölçekli plan kapsamındadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler açısından tercih edilmektedir.

✗ 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

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

Pazaryaklaşımında 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 Analizine 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 taşınmazlardan 149 ada 4 parsel üzerinde yapı bulunmaması, 237 ada 130 parsel üzerindeki yapılar ekonomik ömrünü tamamladığından dolayı “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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satılık

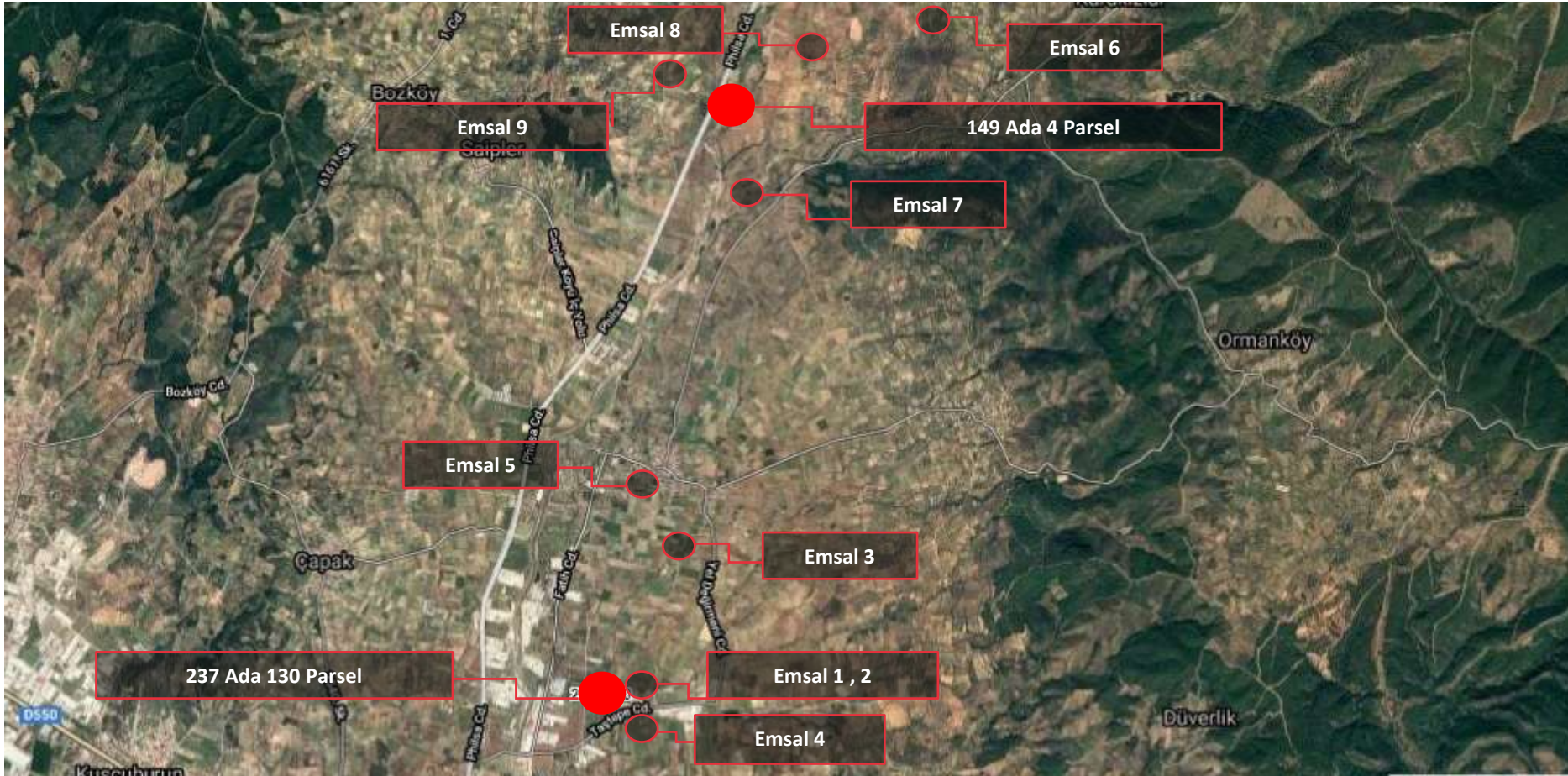
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Pazar Bilgisi	237 Ada 130 no.lu parselin 150 m doğusunda konumlu parsel	Tarım Alanı	E=0,05	Satılmış 1 yıl önce	5.546,00	420.000	76	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Taşınmazın tamamı 27.732,72 m ² büyüklüğünde olup hisselidir. *Tarım alanı lejantında kalmakta olup üzerinde yetişkin zeytin ağaçları bulunmaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
2	0 (535) 742 59 05 Remax Hit	237 Ada 130 no.lu parselin 200 m doğusunda, 226 ada 11 no.lu parsel	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	11.400,96	990.000	87	* Yüz ölçümü taşınmazlara benzerdir. *Tarım Alanı lejantında kalmakta olup, boş tarladır. *Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. *Taştepe caddesine 10 m mesafede bulunmaktadır
3	0 (534) 466 55 83 Asil Gayrimenkul	237 Ada 130 no.lu parselin yakın konumda	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	8.812,00	850.000	96	*Tarım Alanı lejantında kalmakta olup üzerinde yetişkin zeytin ağaçları yer almaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
4	0 (506) 938 97 43 Turyap Yelki	237 Ada 130 no.lu parselin 450 m güneydoğusunda, 147 Ada 32 ve 34 no.lu parseller	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	38.588,00	4.400.000	114	* Yüz ölçümü taşınmazlara göre daha büyüktür. *Tarım Alanı lejantında kalmakta olup, boş tarladır. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Taştepe caddesine 70 m mesafesi bulunmaktadır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
5	0 (536) 422 35 10 NB Bayraktar	237 Ada 130 no.lu parselin yakın konumda	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	6.350,00	720.000	113	* Yüz ölçümü taşınmazlara göre kısmen daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaz Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									*Tarım alanı lejantında kalmakta olup boş tarladır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır.
6	0 (505) 643 08 48 Yavuz Bey	149 Ada 4 no.lu parselin 2.00 km kuzeydoğusunda konumlu	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	5.611,72	560.000	100	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Tarım alanı lejantında kalmakta olup üzerinde ceviz fidanları bulunmaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
7	0 (534) 466 55 83 Asil Gayrimenkul	149 Ada 4 no.lu parselin yakın konumda	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	3.491,00	340.000	97	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Tarım alanı lejantında kalmakta olup, üzerinde yetişkin zeytin ağaçları bulunmaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır.
8	0 (533) 569 07 51 KW Bornova / Karşıyaka 2	149 Ada 4 no.lu parselin 1,20 km kuzeydoğusunda konumlu	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	4.675,24	320.000	67	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Tarım alanı lejantında kalmakta olup üzerinde yetişkin zeytin ağaçları bulunmaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Konumu daha dezavantajlıdır.
9	Sahibinden	149 Ada 4 no.lu parselin 375 m kuzeybatısında, 121 Ada 8 no.lu parselde konumlu	Tarım Alanı	E=0,05	Satılık	15.401,68	1.200.000	78	* Yüz ölçümü daha büyüktür. *Tarım alanı lejantında kalmakta olup üzerinde yetişkin zeytin ağaçları bulunmaktadır. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgeye hâkim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede mevzi imar planı bulunan parsellerin sanayi alanı olarak değerlendirildiği, bu sebeple bölgedeki tarla vasıflı taşınmazlar için yüksek bedeller talep edildiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu yüz ölçümü, kadastral yola cephelerinin olmaması, ulaşılabilirlikleri gibi etmenler göz önüne alındığında 149 ada 4 parselin ortalama 70-75 TL/m², 237 ada 10 parselin ortalama 75-80 TL/m² arasında değişen bedellerle el değiştirebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (237 Ada 10 Parsel)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	75	87	96	114	113
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	10%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-10%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	0%	10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		86	74	78	87	77

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (149 Ada 4 Parsel)					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler				
		6	7	8	9
	Birim Fiyatı (TL/m²)	100	97	67	78
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	10%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-15%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		76	78	64	67

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
149 ada 4 parsel	10.273,88	75	770.000
237 ada 130 parsel	14.146,66	80	1.130.000
TOPLAM DEĞERİ			1.900.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Tarım Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 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 taşınmazlar 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 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 taşınmazlardan 149 ada 4 parsel “Zeytinlik” 237 ada 130 parsel “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 taşınmazların 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 gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların alımından itibaren üzerinden beş yıl geçmesine rağmen üstlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir 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 taşınmazlar 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	1.900.000

Bu değerleme 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 taşınmazlardan 149 ada 4 parsel üzerinde yapı bulunmaması, 237 ada 130 parsel üzerindeki yapılar ekonomik ömrünü tamamladığından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.900.000.-TL	Birmilyondokuzyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.242.000.-TL	İkimilyonikiyüzkırkikibin.-TL

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

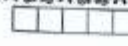
Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR	
	İlçe:	TORBALI	
	Mahalle/Köy:	KARAKIZILAR	
	Mevki:	Kocahasan	
	Ada:	149	
	Parsel:	4	
	Yüz Ölçümü:	10.273,88 m ²	
Niteligi:	Zeytinlik		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye Düşen m ² :
	MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	10.273,88
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	102087716	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	19/10/2020 - 23795	Veriliş Tarihi: 19/10/2020 Nuri Çelik, KAYIT Yetkili Müfettiş Yardımcısı	
			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belvüneler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

İl		İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi		TORBALI											
Mahallesi		GAZİ MUSTAFA KEMAL											
Köyü													
Sokağı													
Mevkii		Taştepe Kırı											
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü					
0,00		L18-C-03-C-1		237		139		14.146,66 m ²					
Niteligi		Tarlâ											
Sınırı		Plandadır Zemin Sistem No : 103081135 QRKoda kullanmak beyanmaz karışma olasılığıdır. 											
Edinme Sebabı		Tazmin ALTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Çevan Değişikliği İşleminde.											
Sahibi		MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldi		Yerimye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarih		Gittisi	
Cilt No.		19555		10		964		37/10/2019				Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gıvafı için her iki tarafın da imzası ve mühürleri zorunludur. Tebliğ ve tasdik işlemleri yapıldıktan sonra 4015/2019 sayılı Tapu Kanunu Madde 23/2 ile...													

D.M.O. Basım İd. M2. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.  Blok No 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:58



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021321023551	20210122-1753-F03530	2355

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	149/4
Taşınmaz Kimlik No:	102087716	AT Yüzölçümü(m2):	10273.88
İl/ilçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKIZLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kocasan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/35	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytinlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
543775679	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10273.88	10273.88	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 19-10-2020	-

1 / 2

						23795	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-1-2021-18:58



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021321023551	20210122-1753-F03530	2355

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	237/130
Taşınmaz Kimlik No:	103081135	AT Yüzölçümü(m2):	14146.66
İl/ilçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİ MUSTAFA KEMAL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Taştepe Km	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2231796	Agac	ÜZERİNDEKİ İKİ ADET ZEYTİN AĞACI AHMET OĞLU MUSTAFA YAKAR A AİTTİR.	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
504401054	(SN:8227375) MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14146.66	14146.66	Tüzel Kişiliklerin Ünav Değişikliği 17-10-2019 19655	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DROrO_uU5W4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



T.C.
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-30597936-313.05.01.01-11420/12838
Konu : İmar Durumu

17/12/2020

MEDİTERA TIBBİ MALZEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İbni Melek OSB Mahallesi Tosbi Yol Sokak No:29
Tire/İZMİR

İlgi : 16.12.2020 tarihli ve 14807 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu; İlçemiz, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi 237 ada 130 numaralı parsel ve Karakızlar Mahallesi 149 ada 4 numaralı parselin imar durum bilgilerinin yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzde yapılan incelemelerde;

* Gazi Mustafa Kemal Mahallesi 237 ada 100 numaralı parsel ve Karakızlar Mahallesi 149 ada 4 numaralı parsel için; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı,

* Gazi Mustafa Kemal Mahallesi 237 ada 100 numaralı parselin; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte "Tarım Alanı" olarak belirlendiği ve bir kısmının 2132 Nolu Jeotermal İşletme Ruhsat Alanına ait "3. Derece Koruma Alanı" içerisinde kaldığı,

* Karakızlar Mahallesi 149 ada 4 numaralı parselin ise; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte "Tarım Alanı" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Prof. Dr. Özkan YILDIZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun
gereğince E-İMZA ile
imzalandığı tasdik olunur.



5070 sayılı Kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres :Tepeköy Mah. Belediye Binası No:1 Torbalı-İzmir

Tel No:0 232 856 66 66

E-Posta: imar@torbali.bel.tr

Fax No:0 232 856 37 72

İnternet Adresi: www.torbali.bel.tr

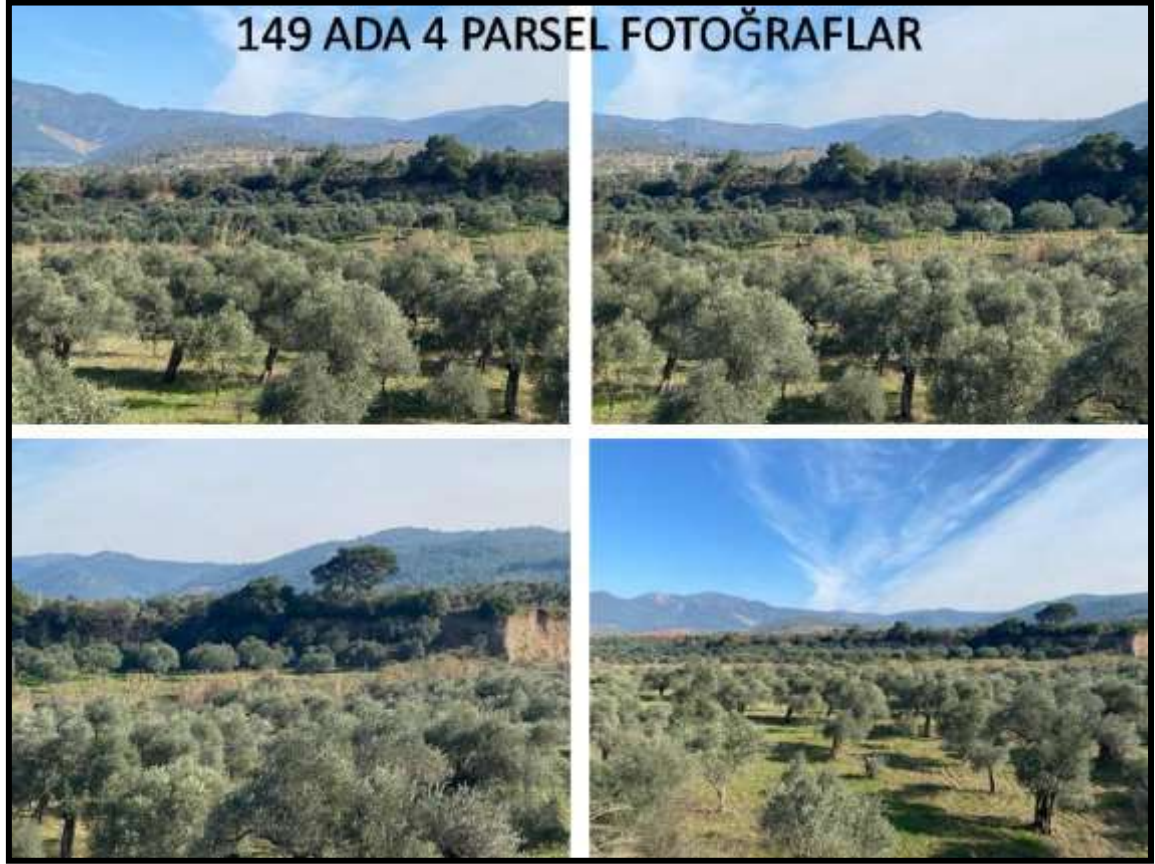
Bilgi için: Çağlar Özkacar

Ünvan : Şehir Plancısı

KEP Adresi: torbalibel@hs01.kep.tr

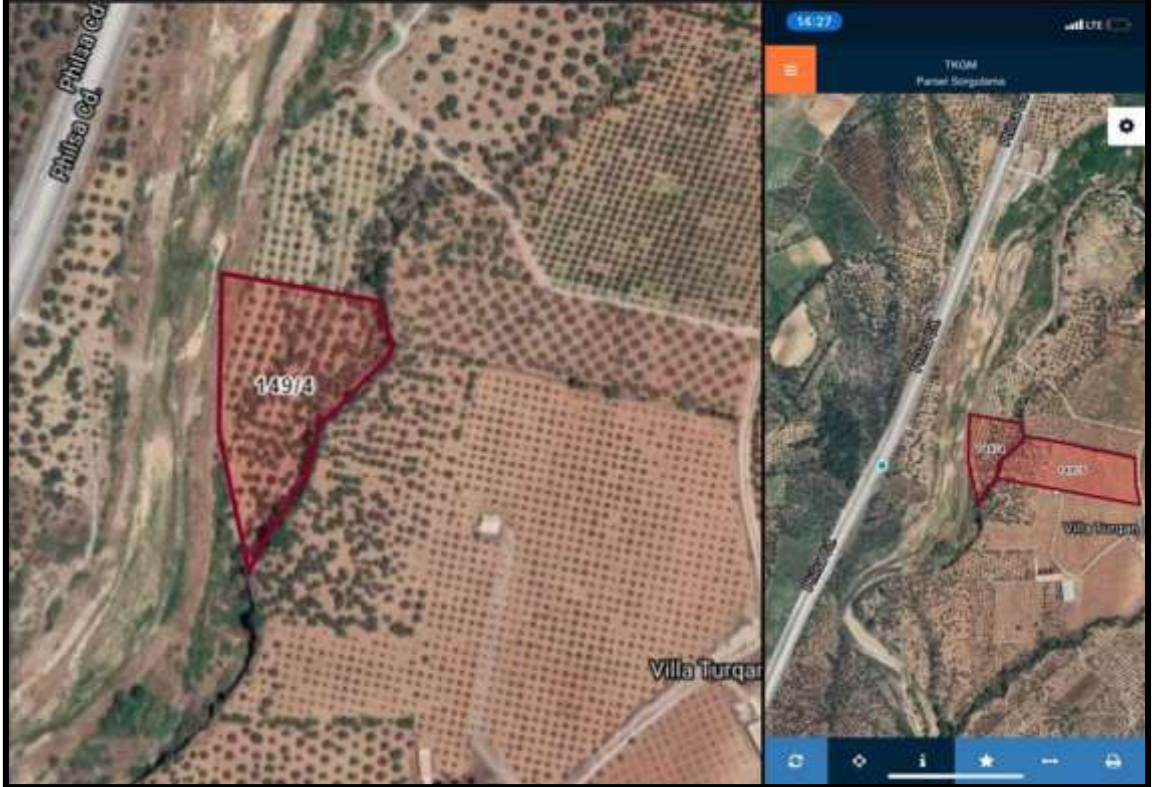
Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.torbali.bel.tr/belge?p=8p2NiHMRsh>

Ek 4: Fotoğraflar

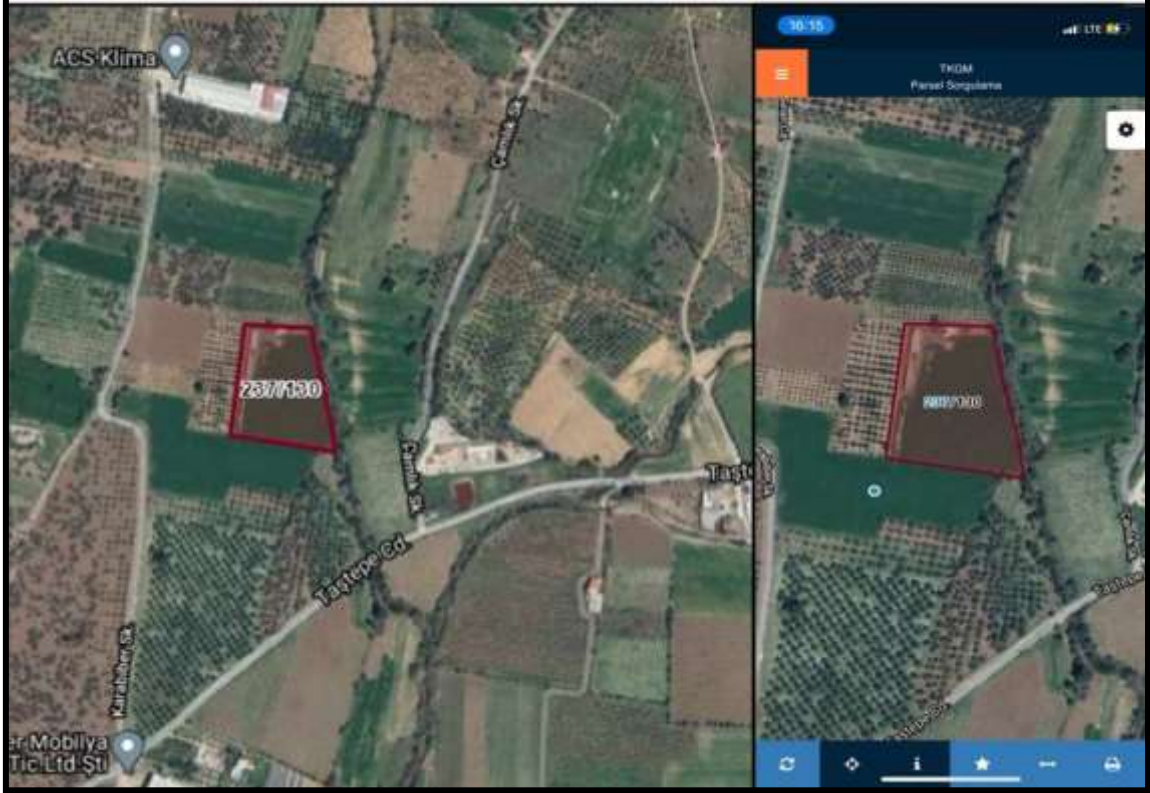




KARAKIZLAR MAHALLESİ 149 ADA 4 PARSEL



GAZİ MUSTAFA KEMAL MAHALESİ 237 ADA 130 PARSEL



YAKIN ÇEVRESİ



C

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
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