DENGE DEĞERLEME

DENGE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN.VE TİC. A.Ş.

2 Adet Arsa Değerleme Raporu

01.01.2026

Küçükbahçe Mah. 634 ada 18 ve 19 Parsel Karaburun / İZMİR

Takdim :

Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik Sanayi Ticaret A.Ş.

Keçiliköyosb Mahallesi Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi No:3

Yunusemre / MANİSA

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

01.01.2026

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN.VE TİC.A.Ş.

Konu: İzmir İli, Karaburun İlçesi, Küçükbahçe Mahallesi'nde konumlu 2 adet Arsa nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İzmir İli, Karaburun İlçesi, Küçükbahçe Mahallesi'nde konumlu 634 Ada 18 ve 19 Parselde yer alan Arsa nitelikli 2 adet taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	01.01.2026 / TKNK-202500003
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.12.2025
Değerlemesi Yapılan Mülk	Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Küçükbahçe Mah. 634 ada 18 ve 19 parsel Karaburun / İZMİR
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ TİCARET A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Arsa
Mevcut Kullanıcı	Halihazırda boş durumdadır.
İmar Durumu	Enerji Üretim Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	16.421,63 m² (634 ada 18 parsel) 13.913,50 m² (634 ada 19 parsel)
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	-
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
Pazar Değeri	82.400.000 TL + KDV
Raporu Hazırlayan	Ayşe Ceren PEKEL CAM Değerleme Uzmanı Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.

2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.

3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.

4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.

5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.

6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.

10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.

2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.

6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.

8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.

11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR 10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı 10
2.2. Değerin Tanımı 10
2.2.1. Pazar Değeri 10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları 10
2.4. İşin Kapsamı 10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI 11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri 11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler 14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 14
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç 15
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözlemeler vb.) İlişkin Bilgiler 16
3.5. Taşınmazın Tanıtılması 16
3.5.1. Ulaşım Özellikleri 16
3.5.2. Fiziksel Özellikler 18
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı Imar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı: 18
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi: 18
4. PİYASA ARAŞTIRMASI 19
4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması 19
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR 20
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler 20
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri; 20
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler 20
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler 20
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı 20
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 21
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı 21
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 21
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi 21
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri 21
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı 21
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi 21
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri 21
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 21
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 21
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 22

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 22
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 22
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması 22
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, ... 22
5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 22
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 22
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: 22
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 22
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa 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 22
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: 23
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) 24
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR 25
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER 31

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 01.01.2026 tarihli, TKNK-202500003 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Ayşe Ceren PEKEL CAM ve Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN tarafından 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 30.12.2025 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 01.01.2026 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 31.12.2025 tarihli değerin aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 31.12.2025 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.

Adres : Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 MOSB 3.Kısım
Yunusemre / MANİSA

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0236) 233 18 16

Fax :

Web : https://teknikaplast.com.tr

1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGE DEGERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ			
RAPOR NO	90	5	420
RAPOR TARİHİ	17.11.2023	16.02.2024	13.01.2025
GAYRİMENKUL DEĞERİ	**68.925.000 TL**	**75.295.000 TL**	**82.400.000 TL**

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İzmir ili Karaburun İlçesi Küçükbahçe Mahallesi 634 ada 18 ve 634 ada 19 parsellerin değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Karaburun İlçesi, Küçükbahçe mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak pazar değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Karaburun İlçesi, Küçükbahçe mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibariyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İzmir İli Genel Veriler

İzmir İli 38.41273°K kuzey enlemleri ile 27.13838°D doğu boylamları arasında yer almakta olup Ege Bölgesi'nin en büyük İlidir. 2020 yılı sonu verilerine göre, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi baz alındığında toplam nüfus 4.394.694 kişi olup Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından üçüncü büyük şehridir. 11.891 km² yüz ölçümüne sahip olan İzmir yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin 23.sırasında yer almaktadır. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biri olan İzmir'in etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. Ayrıca İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İzmir'in toplam 30 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 4.462.056 kişidir. İzmir'in 30 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Buca, en az nüfuslu ilçesi de Beydağ olmuştur.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Buca	**522.404**	11,71%
2022	Karabağlar	**479.338**	10,74%
2022	Bornova	**454.470**	10,19%
2022	Karşıyaka	**346.264**	7,76%
2022	Konak	**332.277**	7,45%
2022	Bayraklı	**298.519**	6,69%
2022	Çiğli	**214.065**	4,80%
2022	Torbalı	**207.840**	4,66%
2022	Menemen	**200.904**	4,50%
2022	Gaziemir	**137.754**	3,09%
2022	Ödemiş	**132.740**	2,97%
2022	Kemalpaşa	**114.250**	2,56%
2022	Menderes	**106.173**	2,38%
2022	Bergama	**105.754**	2,37%
2022	Aliağa	**104.828**	2,35%
2022	Tire	**87.462**	1,96%
2022	Balçova	**80.721**	1,81%
2022	Urla	**74.736**	1,67%
2022	Narlıdere	**62.923**	1,41%
2022	Seferihisar	**54.993**	1,23%
2022	Çeşme	**48.924**	1,10%
2022	Dikili	**47.360**	1,06%
2022	Kiraz	**43.510**	0,98%
2022	Bayındır	**40.073**	0,90%
2022	Selçuk	**38.151**	0,86%
2022	Güzelbahçe	**37.753**	0,85%
2022	Foça	**34.946**	0,78%
2022	Kınık	**28.694**	0,64%
2022	Karaburun	**12.200**	0,27%
2022	Beydağ	**12.030**	0,27%

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirde ise ₺54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliağa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

Ticaret ve Sanayi

İzmir'de 2019 yılı itibariyle istihdam edilenlerin %59,7'si hizmet, %31'i sanayi, %9,3'ü ise tarım sektöründe çalışmaktadır. İzmir, istihdam edilme oranı açısından hizmet ve sanayi sektöründe Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının üstünde yer almaktadır. Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır. İzmir'de Aliağa, Bornova, Çiğli, Gaziemir, Kemalpaşa, Menderes, Menemen ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir.

Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ile Menemen'de bulunan İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ) kentin 2 önemli serbest bölgesidir. Özellikle ESBAŞ, ülkemizin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Ege Serbest Bölgesi 1990 yılından bu yana faaliyette olup günümüz itibariyle Avrupa'nın en başarılı serbest bölgelerinden birisi olarak gösterilmektedir. İzmir'in Menemen ilçesi sınırlarında yer alan İzmir Serbest Bölgesi, Aliağa limanlar bölgesine 26 km. uzaklıkta olup inşası devam eden ve tamamlandığında dünyanın en büyük on limanından birisi olacak Çandarlı Limanı'na da yakın bir mesafededir.

İzmir'de ileri teknolojide mal ve hizmet üretmek amacıyla sanayi ve üniversite iş birliğini sağlayan teknoloji bölgeleri sayısı, Odamızın kurucusu olduğu İzmir Bilimpark da dahil olmak üzere; Dokuz Eylül Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Ege Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi ile birlikte 4'e ulaşmıştır.

İzmir'deki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu OSB ve küçük sanayi sitelerinde barınmaktadır. Kentte birçok küçük sanayi sitesi bulunmakta olup 13 adet OSB yer almaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

İzmir, tarım potansiyeli açısından oldukça şanslı bir kenttir. Coğrafi yapısı ve iklim özellikleri birçok bitki türünün yetişmesine uygun bir ortam sağlamaktadır. İzmir, incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arı ürünlerine kadar inanılmaz bir çeşitliliği barındırmaktadır. Bereketli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyoçeşitliliği ile İzmir ülkemizin en önemli tarım ve gıda sanayi merkezlerinden biridir.

İzmir'in topraklarının yaklaşık %28,4'ünü tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 343 bin hektarlık tarım arazilerinin; %41,8'ini tarla, %28,1'ini zeytin, %11'ini sebze, %9,7'sini meyve ve %3,6'sı bağ alanıdır. İzmir Türkiye geneli üretim alanı sıralamasında süs bitkileri üretim alanında 30,9 % ile 1. sırada, sebze üretim alanında 5,4 % ile 3. sırada, meyve alanında 4,4 % ile 4. sırada ve zeytin alanında 11,5 % ile 4. sırada yer almaktadır.

İzmir'deki toplam tarım alanı büyüklükleri göz önüne alındığında; Bergama, Ödemiş, Torbalı, Bayındır Tire, Menderes ve Menemen öne çıkmaktadır.

İzmir ilinde bitkisel üretim, hayvansal üretim ve su ürünleri üretimi; üretim değeri ve toplam üretim içindeki payı göz önünde bulundurulduğunda, en fazla payı %46,60 ile hayvansal ürünler üretimi almakta, onu yakın olarak %42, 36 ile bitkisel üretim takip etmekte, su ürünleri üretiminin ise %11,04 ile daha az bir pay aldığı görülmektedir.

İzmir ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Ormancılık ve Madencilik

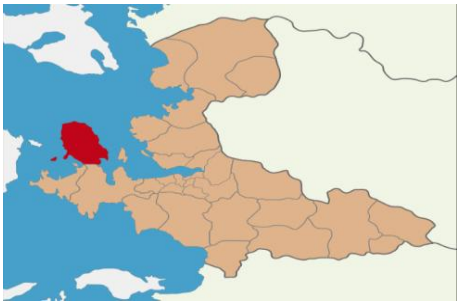
İzmir ili kuzeyden Sakarya kıtasının, doğu, güneydoğudan Menderes masifinin, güneybatıdan Karaburun kuşağının çevrelediği İzmir-Ankara zonu üzerinde yer almaktadır. Bölgede ana tektonik hatları kuzeydoğu-güneybatı ve kuzeybatı-güneydoğu yönlü faylar oluşturur. Tektonizmanın yoğun olduğu bölgeler aynı zamanda volkanizmanında çeşitlendiği yerlerdir. Genel Müdürlüğümüzün il ve yakın çevresinde yaptığı çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhuru ile jeotermal kaynaklar bulunmuştur. Metalik madenler bakımından ildeki en önemli maden altın cevherleşmeleridir. İldeki diğer önemli metalik madenler antimuan, bakır, kurşun ve çinko cevherleşmeleridir. Bayındır ve Menderes ilçelerinde bakır-kurşun-çinko oluşumlarına rastlanmaktadır. İzmir ili bunlar dışında önemli grafit oluşumlarına da ev sahipliği yapmaktadır.

Turizm

Özellikle Alsancak ve Çeşme ilçelerinde yoğunlaşan tur operatörleri, oteller ve araç kiralama firmaları bulunmaktadır. Çeşme, iç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan Ildırı (Erythrai), Çeşme'de yer almaktadır. Çeşme'nin en çok ziyaret edilen tarihi eseri II. Bayezid'ın yaptırdığı kale bugün müze olarak kullanılmaktadır. 1529 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılan iki katlı kervansaray, tipik Osmanlı dönemi kervansaraylarından biridir. Çeşme'ye bağlı bir mahalle olan ve tarihî taş evleri ile yılın 360 günü rüzgâr alması sebebiyle rüzgâr sörfüne elverişli plajları ile ünlü olan Alaçatı'da 704 kilometrekarelik alanında birçok eğlence mekânı ve oteli barındırmasıyla İzmir'in önemli tatil beldelerinden biridir.

İzmir'in Selçuk ilçesinin üç kilometre güneybatısında yer alan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde bulunan İzmir Efes Antik Kenti, Selçuk ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Efes Antik Kenti ise ve yılda ortalama 1,5 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir. Foça, sayıları giderek azalan Akdeniz Fokunun yaşam alanlarından biridir. Ayrıca Akdeniz Fokları kentte her yıl yaz aylarında düzenlenen festivallerin de önemli bir sembolü haline gelmiştir. Urla'da 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesinde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır.

3.1.2. Karaburun İlçesi Genel Veriler



Karaburun, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin güneyinde Urla ilçesi; batısında, kuzeyinde ve doğusunda Ege Denizi bulunmaktadır. Karaburun Yarımadası'nda bulunan ilçe, nüfus bakımından ilin en küçük ikinci ilçesidir. Karaburun'un İzmir il merkezine uzaklığı 106 km'dir. Yüzölçümü 421 km²'dir.[2] İlçenin güneyinde Urla ilçesi; batısında, kuzeyinde ve doğusunda Ege Denizi bulunmaktadır. Merkezi aynı adlı yarımadanın kuzeydoğusundadır. İç denize bakan tarafının karşı kıyısında Foça, Küçükbahçe tarafında Çeşme ilçeleri yer alır. Karaburun ilçe merkezi Kaza, İskele, Burgaz Arkası ve Bodrum olarak 4 ana kısıma ayrılmıştır. İskele kazanın balıkçı barınağının bulunduğu yerdir. Aynı zamanda da akşamları insanların yürüyüş yaptığı kordon boyudur. Dalış merkezleri ve balık lokantaları bulunur. Burgaz arkası daha çok yazlık evlerin olduğu kesimdir. Bodrum ise ilçenin en işlek plajının bulunduğu kısımdır. Karaburun'da İskele'nin önünde Büyük Ada ve Burgaz Arkasına bakan Küçük Ada bulunmaktadır. İskelenin ilerisinde Karaburun Yelken Kulübü vardır. Yaz aylarında öğleden sonra başlayıp hava kararıncaya kadar her gün düzenli esen imbat rüzgarına sahiptir.

Başlıca ticari ürünleri enginar, üzüm, nergis çiçeği, nar, narenciye, bademdir. Yöreye has olarak nitelendirilebilecek olan hurma zeytini ve kopanisti peyniri vardır.Yörede ayrıca balıkçılık da köylüler tarafından ağ veya olta aracılığı ile yapılmaya devam etmektedir. Özellikle gezgin balık türlerinden kefalin ağ (yörece dalyan tipi denilen ve kazıklar arasına yerleştirilen yatay ağ düzeneği) ile avlanması oldukça yaygındır. Ağustos ve Eylül aylarında topan kefal avcılığı verimli geçer. Bunun yanında açık denizde kalamar, mercan, istavrit, kolyoz avcılığı da amatör olarak yapılmaktadır. Koylarda ise kıyıdan veya küçük tekneler ile amatör olarak sargoz, kupes, melanur, hani avcılığına sıkça rastlanır.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İZMİR	ADA	:	634
İLÇE	:	KARABURUN	PARSEL	:	18
MAHALLE / KÖY ADI	:	KÜÇÜKBAHÇE	YÜZÖLÇÜM	:	16.421,63
MEVKİİ	:	KARAREİS	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ARSA
MALİK	:	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İZMİR	ADA	:	634
İLÇE	:	KARABURUN	PARSEL	:	19
MAHALLE / KÖY ADI	:	KÜÇÜKBAHÇE	YÜZÖLÇÜM	:	13.913,50
MEVKİİ	:	KARAREİS	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ARSA
MALİK	:	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

02.01.2026 tarihinde webtapu sistemden temin edilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

ADA/PARSEL	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
634/18-19	Beyan	Diğer (Konusu: Karaburun Ildır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 24/04/2019 Sayı: 1974684(Şablon: Diğer)	6.05.2019	1389
634/18-19	Beyan	2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır Beyan Tanımı)	11.06.2018	2378
634/18-19	Beyan	STRATEJİK VE 2. DERECEDE KARA ASKERİ YASAK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. (Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)	12.05.2004	623

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

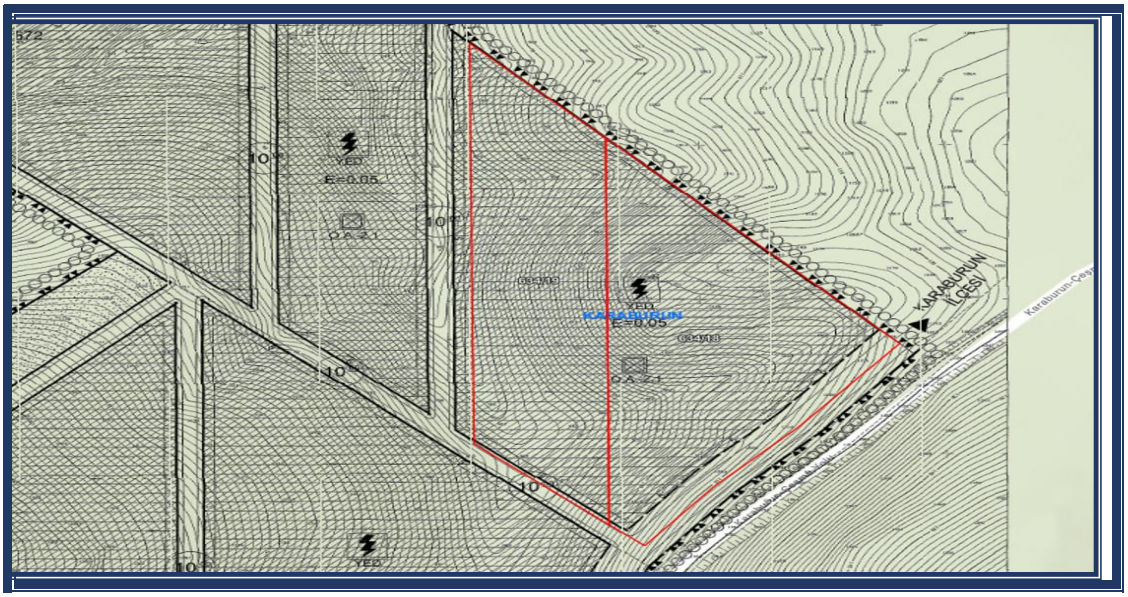
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

02.01.2026 tarihinde Webtapu sistemden temin edilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazların 25.11.2022 tarihinde satış işlemi ile tescil olduğu tespit edilmiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

- ✓ **İmar Durumu:**

Söz konusu taşınmaz, 16.01.2026 tarihinde Karaburun Belediye Başkalığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Enerji Üretim" alanında kalmakta olup KAKS: 0.05, "Ayrık Nizam" yapılaşma koşullarına sahiptir. Güneş panelleri ile Teknik alt yapı, idari tesis vb. Güneş Enerji Santralinin işleyişi için gerekli olan diğer yapılaşmalar dışında yapı yapılamaz. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

- ✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planından tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar arsa vasıflı olup mimari proje, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

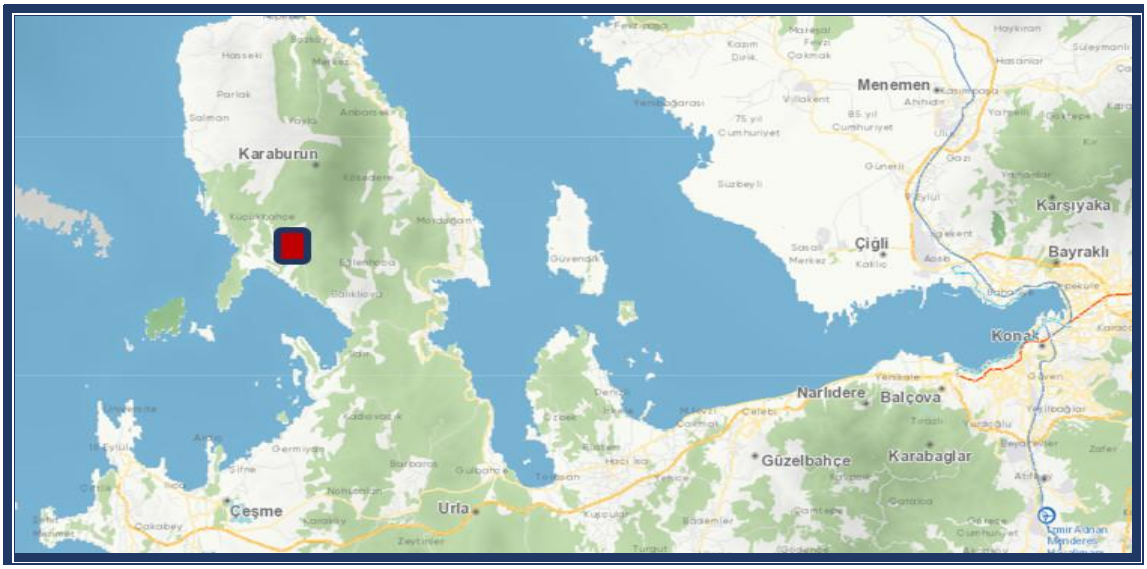
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözlemeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından Karaburun/ Çeşme yolu üzerinde bulunduklarından oldukça avantajlı konumdadır. İzmir ölçeğinde bakıldığında kırsal bir konumda oldukları görülmektedir. Samanyolu Tatil Sitesi, Çeşme ilçesine bağlantı yoluna olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul L16-B-04-B-1 pafta, 634 ada, 18 ve 19 parsellere olan erişim doğrudan Maden Kümeevleri Caddesi'nden sağlanmaktadır.

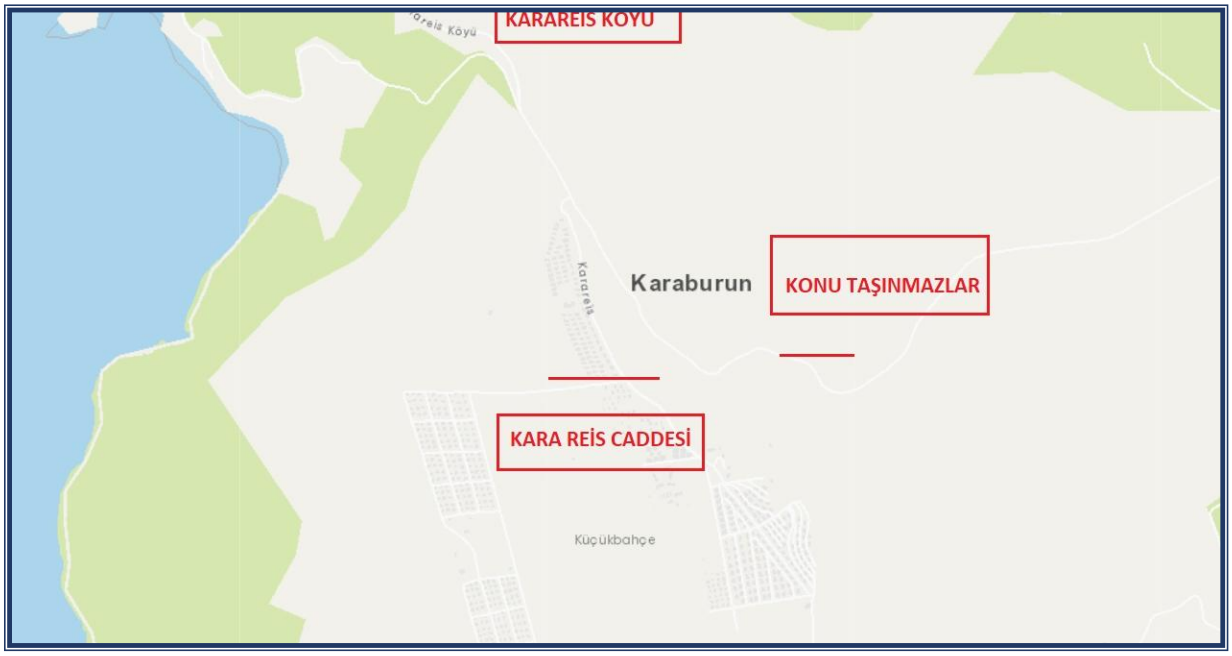


Harita 1: Mülkün İzmir ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Karaburun ilçe merkezine erişim Maden Kümeevleri Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Konu taşınmazlar Maden Küme evleri caddesi üzerinde yer almaktadır.

Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar uzak mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge turizm merkezi olarak gelişmiş olup, genellikle orta ve altı düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



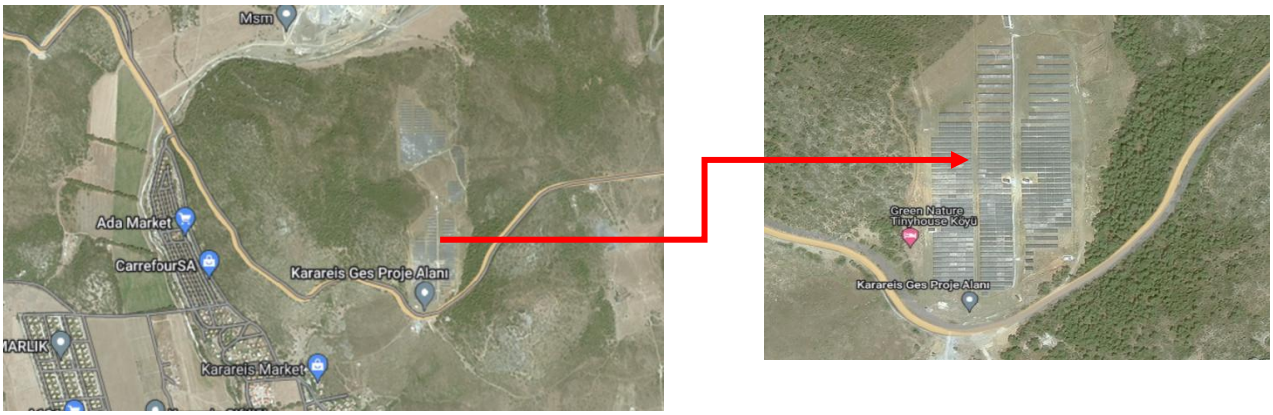
Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Karareis yoluna paralel konumlu olup, yakın çevresinde Karareis Tatil Sitesi, Palmiye Sitesi, Kara Reis GES projesi yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler		Mesafe (km.)
Maden Küme evleri	:	0,00
Eğri Liman	:	6,00
Küçük bahçe Köyü	:	8,00
Karaburun İlçe Merkezi	:	30,00

Tablo 4: *Önemli Merkezlere Mesafe*



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu olan gayrimenkul Karaburun İlçesi, Küçük bahçe Mahallesi, Kara Reis Mevki, 634 ada, 18 parsel üzerinde kayıtlı, 16.421,63 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz tapu kayıtlarında `ARSA` vasfındadır. Parsel geometrik olarak üçgene yakın şeklindedir. Parsel yola güney-doğu cepheden 165 metre cephelidir. Topografik olarak eğimli topoğrafyadadır. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkul Karaburun İlçesi, Küçük bahçe Mahallesi, Kara Reis Mevki, 634 ada, 19 parsel üzerinde kayıtlı, 13.913,50 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz tapu kayıtlarında `ARSA` vasfındadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk şeklindedir. Parsel yola batı cepheden 258 metre, güney cepheden 75 metre cephelidir. Topografik olarak eğimli topoğrafyadadır. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı Imar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

Konu taşınmazlar Arsa vasıflı olup ruhsatları bulunmamaktadır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

Parsel üzerlerinde yapı bulunmamakta olup doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.

Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: CB Smyrna Gayr. 0544 279 69 80

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 634 ada 29 parselde konumlu, 1.292 m² yüzölçümlü taşınmaz pazarlıklı olarak 2.250.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 2.000.000 TL civarında satış görebileceği belirtilmiştir. Parsel konumu ve imarı bakımından dezavantajlıdır. Parselin üzeri taşlık-kayalık olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

Emsal 2: Gayrimenkulsan Emlak Ofisi 0542 404 10 56

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 611 ada 138 parselde konumlu, 1.286 m² yüzölçümlü taşınmaz pazarlıklı olarak 2.200.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. Parsel konumu ve imarı bakımından dezavantajlıdır. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

Emsal 3: Mavi Boncuk Gayr. 0542 502 57 56

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 608 ada 21 parselde konumlu, 1.354 m² yüzölçümlü taşınmaz pazarlıklı olarak 2.650.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. Parsel konumu ve imarı bakımından dezavantajlıdır. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

Emsal 4: Atlas Gayr. 0543 268 71 87

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 626 ada 3 parselde konumlu 60.884 m² yüzölçümlü taşınmaz pazarlıklı olarak 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 50.000.000 TL civarında satış görebileceği belirtilmiştir. Parsel imarı ve konumu bakımından dezavantajlıdır. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

Emsal 5: Karaburun Yapı 0553 591 99 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 239.000 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 220.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Parsel imarı ve konumu bakımından dezavantajlıdır. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

ARSA EMSALLERİ								
EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	1292 m²	2.250.000,00 TL	10%	2.025.000,00 TL	1.567,34 TL	70%	2.664 TL
2	TARLA	1286 m²	2.200.000,00 TL	5%	2.090.000,00 TL	1.625,19 TL	70%	2.763 TL
3	TARLA	1354 m²	2.650.000,00 TL	10%	2.385.000,00 TL	1.761,45 TL	70%	2.994 TL
4	ARSA	60884 m²	60.000.000,00 TL	15%	51.000.000,00 TL	837,66 TL	200%	2.509 TL
5	TARLA	239000 m²	220.000.000,00 TL	10%	198.000.000,00 TL	828,45 TL	220%	2.650 TL
								2.716 TL

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Kadastral yola cepheli olmaları
- 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunması

Olumsuz Özellikler

- Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- İlçe merkezine uzak konumlu olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Küresel ekonomik daralma ve yüksek enflasyon ortamında yapı maliyetlerinde meydana gelen yükseliş gayrimenkul maliyetlerini yükseltmiş, talebin düşmesine sebep olmuştur.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlenecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Buna göre 634 ada – 18 parsel arsa değeri;

16.421,63 m² x 2.716 TL/m² = ~**44.600.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Buna göre 634 ada – 19 parsel arsa değeri;

13.913,50 m² x 2.716 TL/m² = ~**37.800.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın Enerji Üretim alanında kalması dikkate alınarak bölgedeki aynı imar koşullarına haiz emsaller ve imarlı arsalar göz önünde bulundurulmuştur.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Konu taşınmazlar arsa vasıflı olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu taşınmazlar arsa vasıflı olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Konu taşınmazlar arsa vasıflı olup kiralanabilir nitelikte değildir.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

İmar planlarına göre yapılaşma şartları bulunmaması nedeni ile proje geliştirme yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının **"Güneş Enerjisi Santrali"** olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar arsa nitelikli olup yasal evrakları bulunmamaktadır.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar satış kabiliyetini kısıtlamamaktadır.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa 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 bu madde kapsamında değildir. Değerleme raporu, 634 ada 18-19 parsel için hazırlanmış olup parsel üzerinde herhangi bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan değerleme amacı GYO kapsamında olmadığından bu madde kapsamında değerlendirilmemiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Karaburun İlçesi, Küçükbahçe Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihi itibariyla pazar değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
634 ADA 18 PARSEL PAZAR DEĞERİ	₺44.600.000	₺44.600.000
634 ADA 19 PARSEL PAZAR DEĞERİ	₺37.800.000	₺37.800.000
TOPLAM	**₺82.400.000**	**₺82.400.000**

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır.

31.12.2025 tarihindeki Toplam Pazar Değerinin;

KDV hariç	**82.400.000 TL (Seksen İki Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV dahil	**90.640.000 TL (Doksan Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası)**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

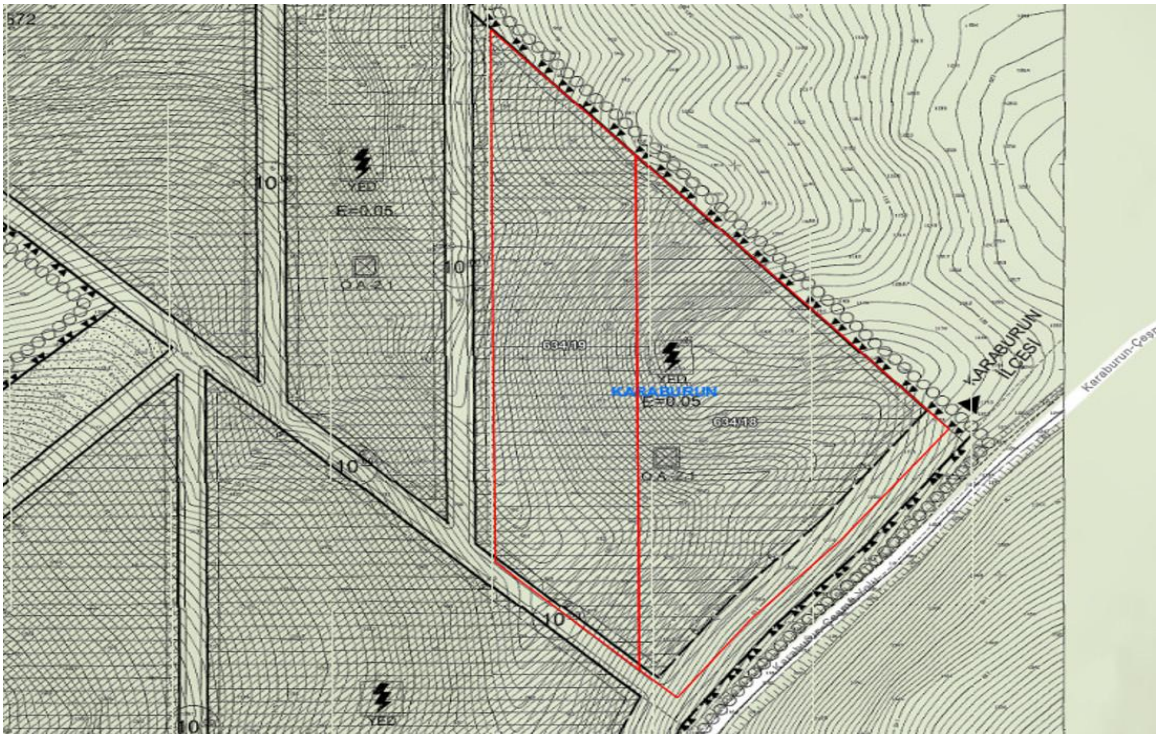
Ayşe Ceren PEKEL CAM	Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN	Baki BUDAKOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 913522	SPK Lisans No: 402485	SPK Lisans No: 400159

7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR

TAŞINMAZ FOTOGRAFLARI

DEĞERLEME KONUSU
TAŞINMAZLAR

İMAR DURUM BELGESİ



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-09:06

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: KEMAL YARALI (TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	116751850
İl/İlçe:	İZMİR/KARABURUN
Kurum Adı:	Karaburun
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAHÇE Mah.
Mevkii:	Karareis
Cilt/Sayfa No:	28/2744
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	634/18
AT Yüzölçüm(m2):	16421.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Karaburun Ildır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 24/04/2019 Sayı: 1974684(Şablon: Diğer)	(SN:7780013) KARABURUN KADASTRO BİRİMİ VKN:	Karaburun - 06-05-2019 14:04 - 1389	

Beyan	2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır Beyan Tanımı)		Karaburun - 11-06-2018 10:05 - 2378	
Beyan	STRATEJİK VE 2. DERECEDE KARA ASKERİ YASAK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. (Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Karaburun - 12-05-2004 00:00 - 623	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
710912376	(SN:8319647) TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16421.63	16421.63	Satış 25-11-2022 7520	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **AdQ8UGjH4xl** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2026-09:04

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: KEMAL YARALI (TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	116751851
İl/İlçe:	İZMİR/KARABURUN
Kurum Adı:	Karaburun
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAHÇE Mah.
Mevkii:	Karareis
Cilt/Sayfa No:	28/2743
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	634/19
AT Yüzölçüm(m2):	13913.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Karaburun Ildır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 24/04/2019 Sayı: 1974684(Şablon: Diğer)	(SN:7780013) KARABURUN KADASTRO BİRİMİ VKN:	Karaburun - 06-05-2019 14:04 - 1389	

Beyan	2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır Beyan Tanımı)		Karaburun - 11-06-2018 10:05 - 2378	
Beyan	STRATEJİK VE 2. DERECEDE KARA ASKERİ YASAK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. (Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Karaburun - 12-05-2004 00:00 - 623	

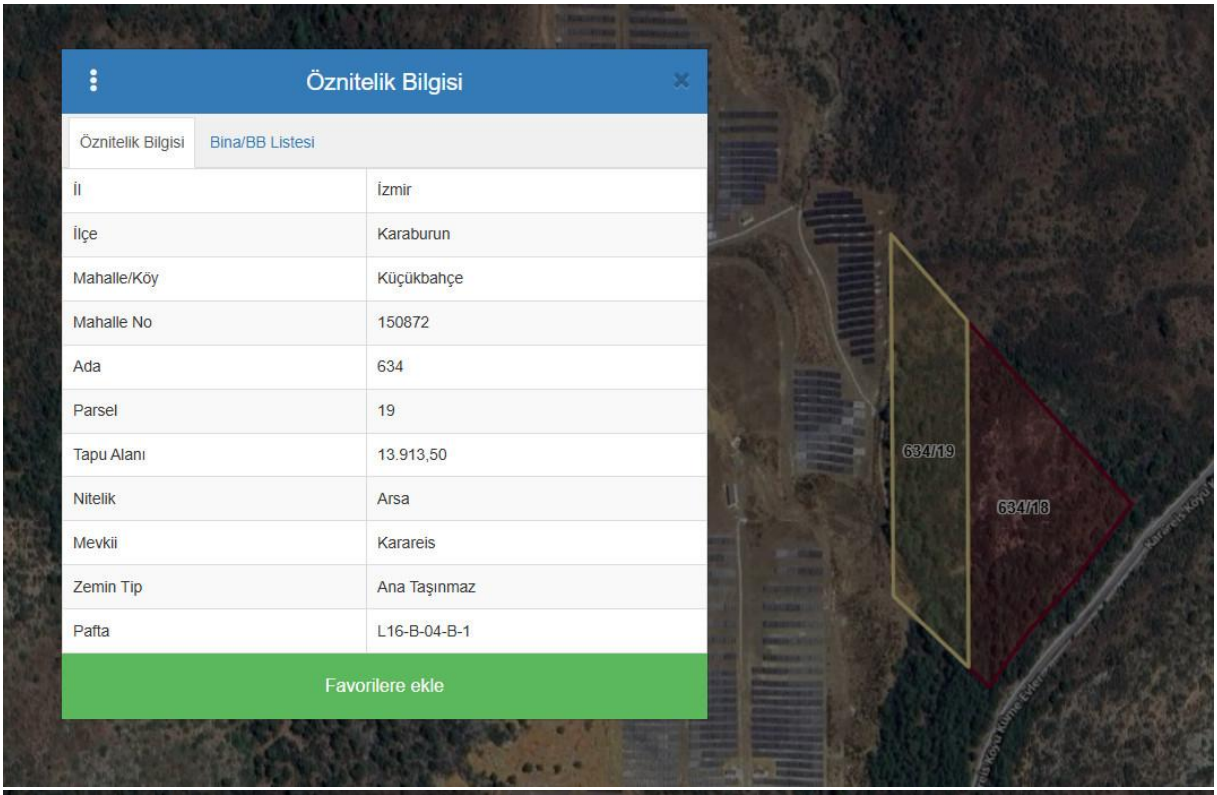
MÜLKİYET BİLGİLERİ

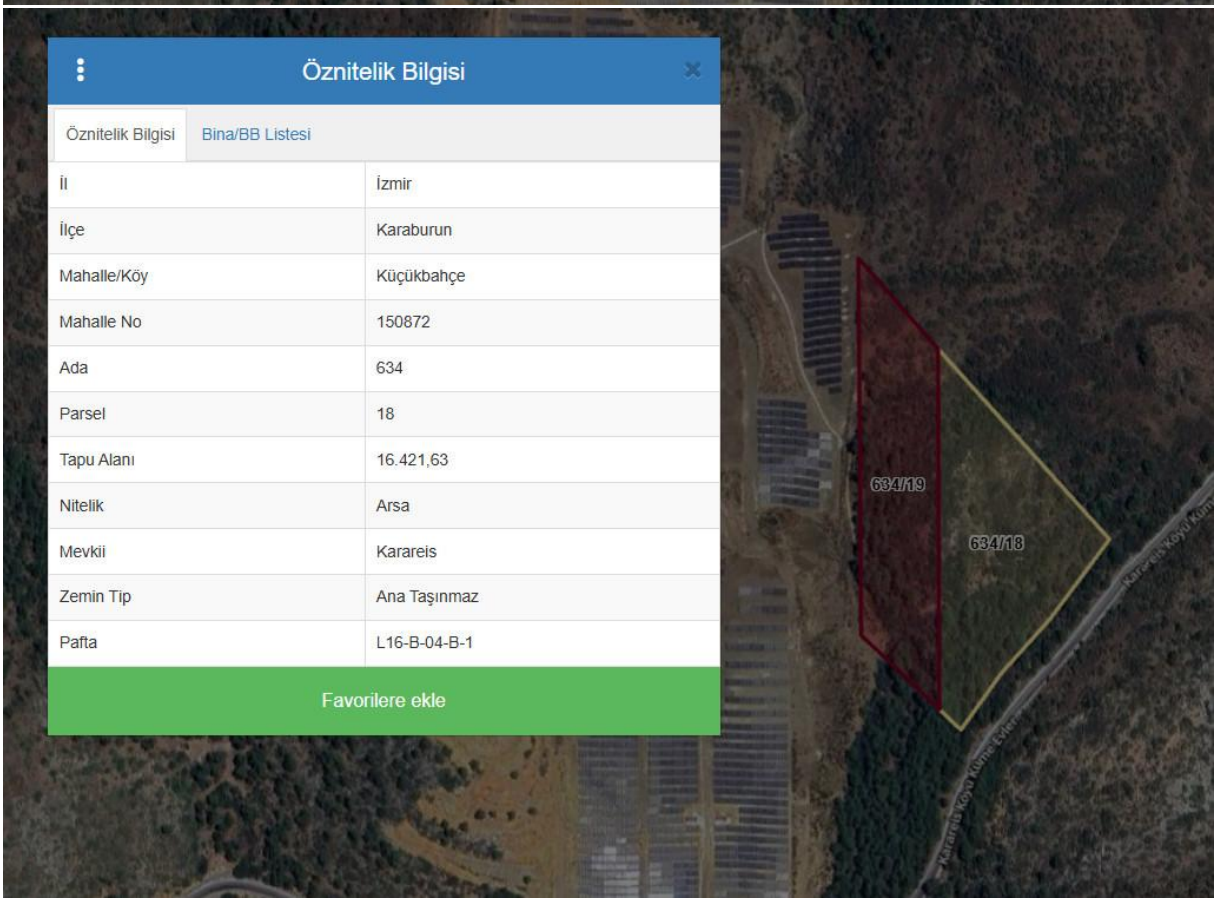
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
710910560	(SN:8319647) TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13913.50	13913.50	Satış 25-11-2022 7519	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **nexmqaN8_OG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR


Öznitelik Bilgisi
Öznitelik Bilgisi
Bina/BB Listesi
İl
İzmir
İlçe
Karaburun
Mahalle/Köy
Küçükbahçe
Mahalle No
150872
Ada
634
Parsel
19
Tapu Alanı
13.913,50
Nitelik
Arsa
Mevkii
Karareis
Zemin Tip
Ana Taşınmaz
Pafta
L16-B-04-B-1
Favorilere ekle
634/19
634/18


Öznitelik Bilgisi
Öznitelik Bilgisi
Bina/BB Listesi
İl
İzmir
İlçe
Karaburun
Mahalle/Köy
Küçükbahçe
Mahalle No
150872
Ada
634
Parsel
18
Tapu Alanı
16.421,63
Nitelik
Arsa
Mevkii
Karareis
Zemin Tip
Ana Taşınmaz
Pafta
L16-B-04-B-1
Favorilere ekle
634/19
634/18

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.11.2003 No : 400159

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 **Belge No: 2019-01.1826**

Sayın Baki BUDAKOĞLU

(T.C. Kimlik No: 54604301698 - Lisans No: 400159)

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020 **Belge No: 2019-01.3501**

Sayın Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN

(T.C. Kimlik No: 15467917594 - Lisans No: 402485)

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.05.2024 **Belge No: 2024-02. 13256**

Sayın Ayşe Ceren PEKEL

(T.C. Kimlik No: 27676576332- Lisans No: 913522)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 15.02.2021

Belge No: 913522

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

AYŞE CEREN PEKEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ