

SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
DEĞERLEME RAPORU



**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ,
945 ADA 26 PARSEL FABRİKA BİNASI VE ARSASI**

RN. 400-055-12-18-0523

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	4
BÖLÜM 1	4
RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	4
1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	4
1.3 TAŞINMAZIN ADRESİ	4
1.4 RAPOR TARİHİ	4
1.5 RAPOR NO	4
1.6 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KONUSU	4
1.8 RAPORUN AMACI	4
1.9 SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	5
1.10 RAPOR HAZIRLIYAN	5
1.11 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	5
1.12 RAPORUN KAPSAMI	5
BÖLÜM 2	6
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI	6
2.1 ŞİRKETİN BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7

BÖLÜM 3	9
DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI	9
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	10
3.4 TAŞINMAZLARIN KONUM KROKİSİ	11
3.5 KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	13
4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.2 GAYRİMENKULÜN YER ALDIĞI KOMPLEKSİN ÖZELLİKLERİ	14
4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ ..	16
4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..	19
4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR	21
4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	21
4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ	22
4.10 DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	22
5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	23
5.2 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME	23
6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ	23
6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
- 1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ** : 3 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
- 1.3 TAŞINMAZIN ADRESİ** : Ç.O.S.B GAZİOSMANPAŞA MAH.,
21 SK. NO:6/A ÇERKEZKÖY/ TEKİRDAĞ
- 1.4 RAPOR TARİHİ** : 25.12.2017
- 1.5 RAPOR NO** : 400-055-12-18-0523
- 1.6 DEĞERLEME TARİHİ** : 17.12.2018
- 1.7 RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Fabrika Binası
ve Arsasından ibaret taşınmazın **kira değerinin**
tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- 1.8 RAPORUN AMACI** : Bu rapor 2499 sayılı sermaye Piyasası

Kanunu'nun 1., 16/A Maddeleri ile 22. Maddesinin Birinci fıkrasının (e) Bendine dayanılarak hazırlanan “ Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”(Seri:IV No:41) nin “değerleme yükümlülüğü” ne ilişkin hükümlerinde atıf yapılan değerlendirme işlemini gerçekleştirecek kuruluşlara ilişkin olarak, Kurulun 2008748 Sayılı Haftalık bülteninde yayımlanmış olan “Seri: IV, No:41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ’in Uygulanması Hakkındaki” duyurunun 1-a fıkrasında belirtilen “ İşlemin gayrimenkul değerlemesini içermesi durumunda, değerlendirme hizmeti Seri: VIII No:35 “ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilecektir.” Kararı gereği ilgili mercilerde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.9 SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI : 07.12.2018 tarihli 335 sayılı yazı

1.10 RAPOR HAZIRLAYAN : Tuğba DOĞAN (SPK LİS.NO 406067)

1.11 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Nuri A. IŞINBARK (SPK LİS.NO 401474)

1.12 RAPORUN KAPSAMI : Bu rapor 12.08.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35)” uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılması zorunlu tutulan gayrimenkul değerlendirme hizmeti faaliyeti kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı “ Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar “ kararı çerçevesinde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI

2.1 ŞİRKETİN BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: 1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Turgut Reis Caddesi, Tekstilkent A10 Blok, No: 27, Esenler/İSTANBUL
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2010
TİCARET SİCİL NO	: 753293
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 300.000.- TL
TELEFON NUMARASI	: 212 438 42 66 (pbx)
FAALİYET KONUSU	: Şirketimiz, 05.11.2010 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin; Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere, 08.04.2011 tarih ve 2011/14 sayılı toplantısında, Kurul'ca listeye alınmasına karar verilmiştir. Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI : SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Güneşli Evren Mh. Bahar Cd. Polat İş Merkezi B–Blok No :22
Kat 2 Güneşli - Bağcılar/İSTANBUL
KURULUŞ TARİHİ : --
TELEFON NUMARASI : 212- 438 53 00 faks: 212-438 53 53
FAALİYET KONUSU :

2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VEKAPSAMI

DEĞERLEMENİN TANIMI:

Rapor amacı (sf.4) doğrultusunda, Rapor konusu olan taşınmazın **serbest piyasa(Pazar) değerinin** takdir edilmesidir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın almak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Serbest Piyasa değeri: Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlemede tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde (peşin ödemeye) el değiştirmesi gerektiği takdir edilen muhtemel tutarı ifade eder.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KISITLAMA :

Değerleme çalışmasıyla ilgili olarak Müşterinin herhangi bir kısıtlaması veya sınırlaması yoktur.

DEĞERLEMEDE VARSAYIM VE KABULLER :

- Serbest Piyasa (Pazar) Değeri tanımındaki tüm varsayımların mevcudiyeti peşinen kabul edilmiştir.
- Alım – Satım işlemlerinin gerçekleşmesi pazarın, Pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılmıştır.
- Pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirildiği ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu varsayılmıştır.
- Taşınmazların yasal durumları, Müşteri’den elde edilen bilgi ve belgeler ile resmi kurumlarda yapılan incelemeler esnasında ulaşılan bilgi ve belgeler ışığında değerlendirilmiştir.
- Gayrimenkullerin herhangi bir hukuki probleminin olmadığı varsayılmıştır.

UYGUNLUK BEYANI:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ MALİKİ	: SANİCAR TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
İLİ – İLÇESİ	: TEKİRDAĞ - ÇERKEZKÖY-
MAHALLESİ/KÖYÜ	: GAZİOSMANPAŞA
MEVKİİ	: --
ADA NO	: 945
PARSEL NO	: 26
NİTELİĞİ	: 3 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
ARSA ALANI	: 3.083,00 m ²
YEVMIYE NO	: 4607
CİLT NO	: 30
SAHİFE NO	: 2918
TAPU TARİHİ	: 06.03.2014

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

TKGM TAKBİS sisteminden alınan bilgilere göre, 18.12.2018 tarih saat 11:26 itibarıyla konu taşınmaz üzerinde;

Beyan: 27/08/2002 tarih yev:3165 4562 sayılı osb kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır (27.08.2002 tarih ve 3165 yevmiye no ile)

İpotek: YAPI KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 7.600.000,-TL 1.0 dereceden (Borçlu Malik: SANİCAR TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.) (24.10.2017 tarih ve 15520 yevmiye no ile).

Bilgileri edinilmiştir.

3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz, Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gaziosmanpaşa mahallesi, Ç.O.S.B 21 sok., No: 6'da yer alan Fabrika Binası ve Arsası'dır.

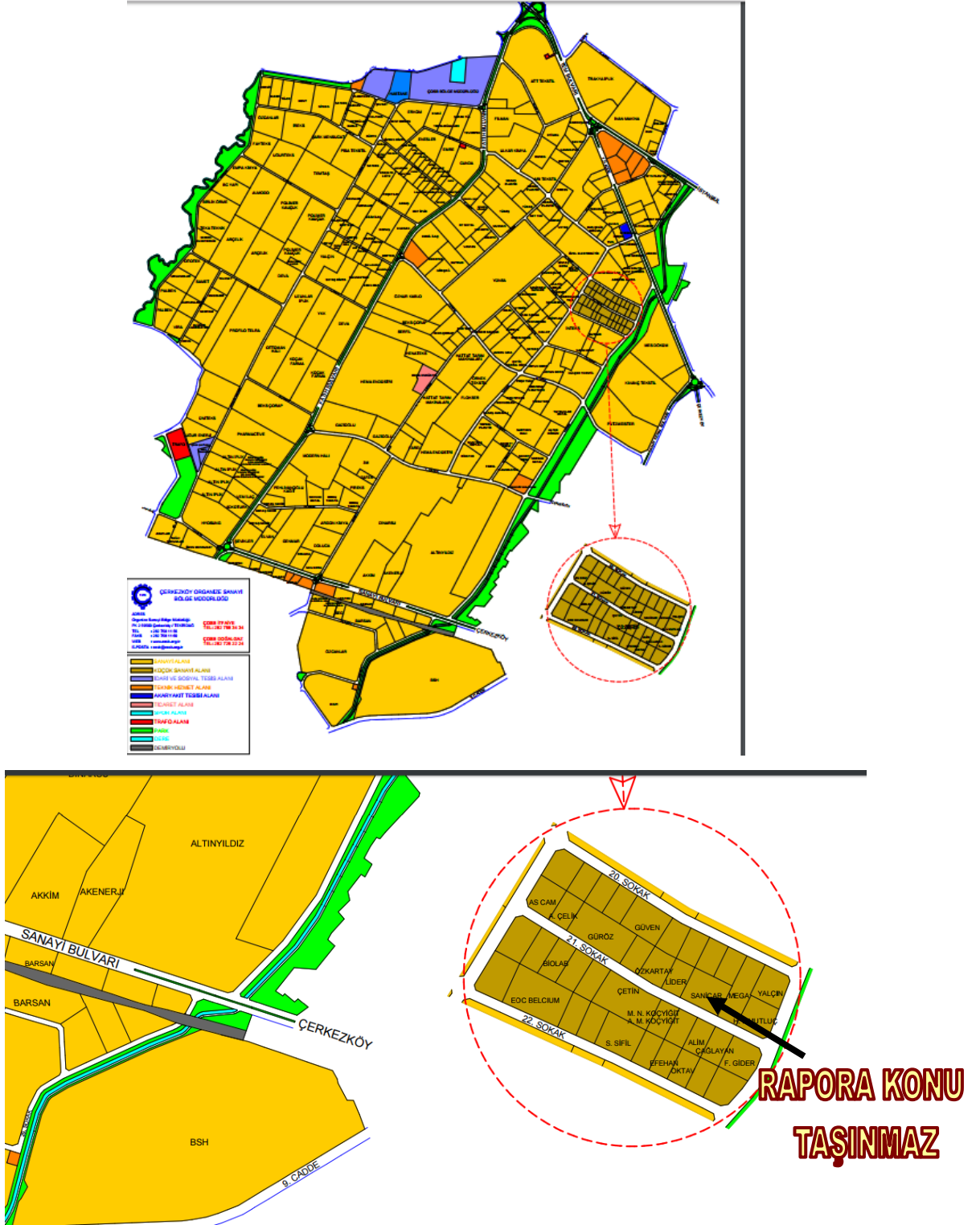
Ülkemizin en büyük ve gelişmiş sanayi bölgelerinden biri olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan tesis; konumu, tamamlanmış alt yapısı ve ulaşım imkânlarının kolaylığı nedenleriyle artan bir değere sahiptir.

Çerkezköy Belediyesi İtfaiyesi'ne, Akenerji ve Dinarsu firmaları sanayi caddesi üzerinde yer alıp, Lider Hazır Yemek ve Mega Teknolojik ürünlere komşu konumda yer alan tesisin yakın çevresinde sanayi tesisleri ile kısmen boş arsalar bulunmaktadır.

Tesisin bazı önemli noktalara olan yaklaşık uzaklıkları ise aşağıda sıralanmıştır.

ÇOSB 1. Cadde	400 M.,
Çerkezköy Kipa	1.3 Km.,
Çerkezköy Belediyesi	2.2 Km.,
Çerkezköy Kapaklı 82. yıl Devlet Hastanesine	3.3 Km.,
Çerkezköy Devlet Hastanesine	3.3 Km

3.4 TAŞINMAZLARIN KONUM KROKİSİ



3.5 KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

3.5.1 TAŞINMAZIN KADASTRAL DURUMU:

KADASTRAL DURUMU : Üzerlerinde ve çevresinde inceleme yapılmasını teminen Müşteri Temsilcisi tarafından yerleri gösterilen taşınmazların yaklaşık konumlarının, kadastral paftasındaki konumlarına uygun olduğu görülmüştür.

İMAR DURUMU:

Değerleme Konusu parsel için:

24.09.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama imar planında “**Sanayi**” lejantında olup planlarda ,

- TAKS: 0,70
- HMAX: serbest
- Ön bahçe mesafesi: 8 m.
- Arka bahçe mesafesi: 7 m.
- Komşu parsel mesafesi: 7 m.

bilgisi edinilmiştir.

3.5.2 TAŞINMAZLARIN PROJE BİLGİLERİ :

OSB’ de yapılan incelemede değerleme konusu parsel için onaylanmış uygulama projesi bulunmaktadır.

3.5.3 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :

Çerkezköy OSB’ de yapılan incelemede, konu parselin üzerinde tadilat ruhsatı 16.01.2015 tarihli 5 belge nolu ve 13.02.2012 tarihli 7 nolu yapı Ruhsatı bulunmaktadır. 20.01.2017 tarih ve 6 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır.

3.5.4 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :

Çerkezköy OSB’ de değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede, raporda belirtilen hususlarla ilgili çalışmaların yazışmaların dışında değerleme neticesini etkileyecek olumsuz kayıt içeren bir belgeye rastlanmamıştır.

3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye konu parselin son 3 yılda ÇERKEZKÖY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlıyken SANICAR TURZİM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına işlenmiş satış kaydı bulunmaktadır. Takyidat Bilgileri bölümünde belirtilen bilgiler dışında başkaca bir kayda rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Tarihçesi

Çerkezköy ilçesi, Tekirdağ iline bağlıdır .Coğrafi olarak 41 derece 17 dakika 06 saniye kuzey enlem ve 28 derece 00 dakika 01 saniye doğu boylamında olup, denizden yüksekliği 160 metredir. Çerkezköy, doğuda İstanbul, güney ve batıda Çorlu, kuzeyde Saray ilçeleriyle çevrilidir. Güneyden geçen 0-3 Otoyolu'na 22 km'lik bir yolla bağlanan ilçemiz, il merkezi Tekirdağ'a 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır.

İlçe toprakları Ergene Havzası'ndaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Bu toprakların sularını Ergene ırmağı ile başlıca kollarından Çorlu Çayı toplar.

Çerkezköy ilçe merkezi idari yönden 10 mahalleden oluşmaktadır.

(İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Yıldırım Beyazıt, Bağlık, Fatih, Kızılpınar ve Veliköy Mahalleleri)

1970'lere kadar kırsal nitelikli küçük bir yerleşim yeri olan ilçemiz, Bakanlar Kurulu'nun 1971 yılındaki kararı ile "Kalkınmada Öncelikli Yörelere" kapsamına alınmış ve 1973 tarihindeki karar ile Organize Sanayi Bölgesinin kurulması sonucu başlayan hızlı sanayileşme hareketiyle birlikte gelişim sürecine girmiştir. Ardı ardına etkinliğe geçen büyük ölçekli, modern teknoloji kullanan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan özel sektör kuruluşları, dokuma, metal eşya ve makine imalatı dallarında yoğunlaşmıştır. Bölgemizdeki sanayi tesislerinde 60.000'i aşkın çalışan, Türkiye ekonomisine katkıda bulunmaktadır. Halkın çok az bir bölümü tarımla uğraşmaktadır.

İlçenin yer yer orman, tarım ve mera alanı olarak kullanılan topraklarında yetiştirilen başlıca ürünler; buğday ve ayçiçeğidir. Hayvancılık da yapılan ilçede az miktarda sığır ve koyun yetiştirilmektedir.

Çerkezköy'de 2011 TÜİK verilerine göre yaşayan 177.442 kişiden 92.301'i erkek, 85.141'i kadındır. Erkek nüfusun ilçede daha ağırlıklı olması (%52) fabrikalarda çalışmaya gelen erkeklerin sayısının daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır. 60.000 kişi istihdam edilen[2] Organize Sanayi Bölgesi (OSB)'nin bulunduğu Kapaklı beldesinin nüfusu, 2012 yılı itibarıyla 65.000'e ulaşmıştır.

ÇOSB Kuruluş

1970'li yılların sonlarından itibaren sanayinin hızla gelişmesiyle birlikte İstanbul'da kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı, ulaşım maliyetlerinin artması gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi, mekânsal sığramaya yol açmıştır.

İstanbul'un 110 km. batısında ve Tekirdağ'a 56 km. uzaklıktaki Çerkezköy ilçesi güçlü ulaşım bağlantısı ve arsa fiyatlarının ucuzluğu nedeniyle bu sığramadan nasibini almıştır. 1971-74 yıllarında Bakanlar Kurulu'nca teşviki öngörülen Çerkezköy Sanayi Bölgesi, İstanbul sanayisi için oldukça çekici bir duruma gelmiştir.

Çerkezköy'de son derece büyük ölçekli, modern teknoloji kullanılan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan sanayi kuruluşları etkinlik göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları dokuma, metal eşya, makina ve imalat dallarında yoğunlaşmaktadır.

4.2 GAYRİMENKULÜN YER ALDIĞI KOMPLEKSİN ÖZELLİKLERİ

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi; Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri olmak üzere iki belediye sınırı içerisinde kalan yaklaşık 1234 ha alanı ile Türkiye'nin en büyük ve en köklü sanayi bölgelerinden biridir.

İstanbul'a yakınlığı ve geniş ulaşım olanakları nedeniyle Bölgemiz, İstanbul sanayisinin gelişme alanı olma özelliği taşımaktadır.

Bölge dahilinde toplam 320 büyük sanayi parseli bulunmakta olup, bu parsellerden 284'ü üretim, inşaat ve proje aşamasındadır. Bu tesislerden 33'ü yabancı yatırımcılara aittir. Bunun dışında küçük sanayi sitesinde 39 adet küçük (3.000 m² altında) parsel bulunmakta olup, bu parsellerden 29'u üretim, inşaat ve proje aşamasındadır. Çeşitli ölçeklerdeki bu firmalarımızda yaklaşık 65.000 kişi istihdam edilmektedir.

Bölgemiz'in Türkiye Ekonomisine Katkısı:

Bölgemiz bünyesinde bulunan farklı ölçeklerdeki üretim tesislerimizin büyük çoğunluğu Türkiye'nin önde gelen sanayi kuruluşlarından. ISO tarafından açıklanan 2015 yılı Türkiye'nin En Büyük İlk 500 Sanayi Kuruluşu Listesi'nde 20 Bölge Firmamız yer almaktadır. KOBİ'lerin en büyükleri olarak nitelendirilen 2015 yılı İkinci 500 Sanayi Kuruluşu Listesi'nde 13 Bölge firmamız yer almayı başarmıştır. Bununla birlikte 2015 yılının En Büyük 1.000 İhracatçı Firması arasında 23 Bölge firmamız bulunmaktadır.

Bölge sanayicilerimizin üretimlerinin büyük bir kısmı ihracata yöneliktir. Bölgemizden ağırlıklı olarak başta İngiltere ve Almanya olmak üzere Avrupa Birliği Ülkelerine, Türki Cumhuriyetlere, çeşitli Arap Ülkelerine ve ABD'ye ihracat yapılmaktadır. Sanayicimizin global pazarda rekabet gücünü arttırmak, ülkemiz ekonomisine yatırım ve istihdam anlamında daha randımanlı katkı sağlayabilmeleri açısından Bölgemizin hizmet kalitesi her geçen gün geliştirilmektedir.

4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Arsası 3.083,00 m² yüzölçümlüdür.
- Dikdörtgen şeklinde geometrik yapıdadır.
- Rapora konu taşınmaz parsel, cadde'ye 2. parsel olarak yer almaktadır.
- Parselin üzerinde konumlu Fabrika binasının 15.01.2016 tarih ve 5 sayılı Onaylı Mimari Projesi ve Ruhsatı bulunmaktadır.

Projesinde yapılan incelemede:

- Rapora konu Fabrika binası 1. bodrum + Zemin + Asma kattan oluşmaktadır.
- 1. bodrum katta depo bölümü, Zemin katta Fabrika bölümü, Asma katta ise İdari bölümler yer almaktadır.

1.Bodrum kat: Otopark, depo alanı, su deposu ve pompa dairesi yer almaktadır. 1 . bodrum kat 1.351 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Zemin kat: İşletme, Yemekhane, bina giriş holü, bay/bayan soyunma kabinleri, bay/bayan w-c ve duşlar bulunmaktadır. Zemin kat 1625 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Asma Kat: Çay ocağı, bay/bayan wc, laboratuvar, üretim müdürü, üretim ofisi, toplantı salonu, idari antre ve hol bölümleri bulunmaktadır. Asma kat 511 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Fabrika binasının toplam kapalı alanı 3.487 m² dir.

Mahallinde yapılan incelemede:

- Fabrika binasının giriş kapısının önünden beton duvarla çevrilmiş olup, parselin sınırları belirlenmiştir.
- Fabrika BAK'tan inşa edilmiş olup, çatıda alimünyum sandviç panel malzeme kullanılmıştır.
- **İdari bölümün**, pencereleri ve kapıları takılmamış olup, yerler şap, duvarlar ise sıvı durumdadır.
- **Fabrika bölümü**, pencereleri ve kapıları takılmamış olup, yerler şap, duvarlar ise sıvı durumdadır.
- **Depo bölümü**, pencereleri ve kapıları takılmamış olup, yerler şap, duvarlar ise sıvı durumdadır.
- Projesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

DÜNYA EKONOMİSİ:

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin Şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD’deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur.

Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22/05/2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir.

ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize

etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır.

Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

2016 yılı ilk yarısında, negatif faize geçen Japonya ve Avrupa borsaları oldukça olumsuz performans gösterirken, ABD borsaları hafif yukarı yönlü bir seyir izledi. İlk 6 ayda, ABD'de S&P500 yüzde 2.7 ve İngiltere'de FTSE 100 yüzde 4.2 yükselirken, Japonya'da Nikkei yüzde 18.2, Almanya'da Dax yüzde 9.9, Fransa'da CAC40 yüzde 8.6 ve İngiltere'de FTSE yüzde 1.1 düşmüştür.

TÜRKİYE EKONOMİSİ:

2016 ilk yarısını 2015 yılı sonuna göre TL bazında yaklaşık yüzde 7, dolar bazında ise yaklaşık yüzde 9 kazançla tamamlayan Borsa İstanbul, 2015 yılında küresel borsalar arasında dolar bazında yüzde 33 düşüş ile en çok değer kaybeden endeksler arasında yer alıyordu. 2016 yılı ilk yarısında, küresel risk iştahındaki artış ve oynaklıklardaki azalışın etkisiyle özellikle gelişmekte olan piyasalara olan ilginin arttığını gördük. 2015 yılında birçok gelişmekte olan piyasaya kıyasla daha negatif bir yıl geçiren Türk varlıkları, 2016 yılının ilk yarısı boyunca sergilediği performansla bu farkı önemli ölçüde telafi etti. Merkez Bankası, küresel oynaklıklarda ve finansal koşullarda gözlenen iyileşmeye paralel olarak mart, nisan, mayıs, haziran ve temmuz toplantılarında faiz koridorunu üst bandını kademeli bir şekilde yüzde 10.75'ten %8.75 seviyesine indirdi. Gıda fiyatlarındaki iyileşmenin yanı sıra birikimli döviz kuru etkilerinin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu etkilemesi ve TL'nin geçen yıla kıyasla gösterdiği güçlü duruş da faiz indirimleri konusunda TCMB' nin elini güçlendirmiştir. Para politikasında sadeleşme adımlarını uygulamakta olan TCMB, faiz koridorunun alt bandını yüzde 7.25 ve politika faizini yüzde 7.50 seviyelerinde sabit tutarak uzun vadeli enflasyon hedeflerinin yakalanması açısından sıkı likidite duruşunu korumaya devam etmektedir.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte. 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSY11 büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur. 2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38. yapı kullanım izin belgesi ise %19.45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

2016 yılında yapılan kredi faizlerindeki düşüşün, piyasaları biraz olsun hareketlenmesine sebep olsa da, elde ki stokların halan erimediği gözlenmiştir. Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında azalarak 84556 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15526 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9012 konut satışı (%10,7) ile Ankara, 5243 konut satışı (%6,2) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Şırnak, 7 konut ile Ardahan ve 11 konut ile Hakkâri oldu.

4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Rapora konu taşınmazın değerlendirme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.

4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Çerkezköy OSB Kompleksi içinde, konu taşınmazın Satış/kira değerini tahmin etmeye yönelik emsal teşkil edebilecek diğer taşınmazlar hakkında yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ	AÇIKLAMA	KAPALI ALAN(M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	
ÇINAR EMLAK 0 (532) 491 08 04	OSB' DE 500 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 465 M2 KAPALI ALANI SAHİP KİRALIK FABRİKA	464	9.000 TL	19	TL/M2
ADF EMLAK 0 (532) 212 97 80	OSB' DE 2600 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 1600 M2 KAPALI ALANI SAHİP KİRALIK FABRİKA	1600	19.000 TL	12	TL/M2
ÇORLU EMLAK Alpaslan IŞIKAL 0 (532) 687 18 34	OSB' DE 30.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 4200 M2 KAPALI ALANI SAHİP KİRALIK FABRİKA	4200	43.000 TL	10	TL/M2
ÜSTÜN GAYRİMENKUL 0 (535) 632 91 22	OSB' DE 18.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 10000 M2 KAPALI ALANI SAHİP KİRALIK FABRİKA	10000	140.000 TL	14	TL/M3
Burçin SUNAL 0 (536) 638 29 75	OSB' DE 7000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 600 M2 KAPALI ALANI SAHİP KİRALIK FABRİKA	600	7.000 TL	12	TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Kıralık Fabrikaların m² kıralık bedellerinin 10,-TL ile 19,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; fabrika kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin yapısal özellikleri, konumları ve kapalı alanları göz önünde bulundurularak m² kıralık bedellerinin yüzölçümleri büyük olanları için **10,-TL**, yüzölçümü ufak olan yerler için **14,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ	AÇIKLAMA	KAPALI ALAN (M2)	SATILIK DEĞERİ	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	
YAVUZHAN İNŞAAT EMLAK 0 (546) 562 59 28	OSB' DE 3200 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 2700 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	2.700	6.900.000 TL	2.556	TL/M2
ALGİMA OFİCE 0 (534) 925 11 12	OSB' DE 1161 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 1000 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	1.000	4.500.000 TL	4.500	TL/M2
Mehmet ÇETİN 0 (535) 077 01 57	OSB' DE 21544 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU TOPLAM 20000 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	20.000	42.500.000 TL	2.125	TL/M2
SERMENDİ GAYRİMENKUL 0 (533) 138 10 47	OSB' DE 44.154 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU TOPLAM 20000 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	20.000	56.000.000 TL	2.800	TL/M2
ÇORLU EMLAK Alpaslan IŞIKAL 0 (532) 687 18 34	OSB' DE 41544 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 20433 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	20.433	43.000.000 TL	2.104	TL/M1
Nazlı CEYLAN 0 (533) 252 26 90	OSB' DE 11300 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 6000 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	6.000	16.500.000 TL	2.750	TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Satılık Fabrikaların m² satılık bedellerinin 2.100,-TL ile 4.500,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; fabrika kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin yapısal özellikleri, konumları ve kapalı alanları göz önünde bulundurularak m² satılık bedellerinin yüzölçümleri büyük olanları için **2.100,-TL**, yüzölçümü ufak olan yerler için **2700,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içinde alınan kiralık emsaller ve satılık emsaller dikkate alınmıştır. Gelir Kapitalizasyon'un da satılık değerlerin kira gelirlere indirgenmesinde kapitalizasyon oranı % 6,25 (16 yıl) olarak kabul edilmiştir.

4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesleri aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Rapor konusu parsellerin rayiç değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemde, OSB'den ve değerlemeye konu parsellerin yakın çevresinde yer alan benzeri boş dairelerin, pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış ve kiralanmış benzer (fabrika bazında) gayrimenkullerin satış-kira değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için bölgedeki aktif emlakçılar ile görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

B. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesinde konu taşınmazlara ait ileriki yıllardaki gelir (kira) ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır.

C. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI :

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içinde alınan kiralık emsallerin arsa ve kapalı alan cinsinden karşılaştırmaları yapılmıştır. Aynı arsa yüzölçümüne sahip verilerin 14.-TL olduğu görülmüştür.

$$3.487 \text{ m}^2 \times 14 \text{ TL/m}^2 \text{ aylık} = 48.538,- \text{ TL aylık kira değeri olarak belirlenmiştir.}$$

GELİR KAPİTALİZYON YÖNTEMİ :

$$3.487 \text{ m}^2 \times 2700 \text{ TL/m}^2 = 9.414.900,- \text{ TL satış değeri olarak belirlenmiştir.}$$

$$9.414.900 \text{ -TL} / 16 \text{ yıl} = 588.431, \text{ -TL YILLIK NET GELİRİ}$$

588.431 -TL YILLIK NET GELİRİ / 12 = 49.035 AYLIK NET GELİRİ olarak hesaplanmış olup, OSB içerisinde kalan fabrikaların kendini amorti etmesi yaklaşık 16 yıl olduğundan % 6,25 kapitalizasyon oranı ile Satış değerinden, fabrika'nın kiralık değerine ulaşılmıştır.

Fabrikanın AYLIK NET KİRA GELİRİ 49.000,-TL/AY olarak belirlenmiştir.

4.10 DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

4.10.1 OLUMLU ETKENLER :

- OSB içinde olması
- Tamamlanmış altyapı,

4.10.2 OLUMSUZ ETKENLER :

- Toplu ulaşımın OSB' nin girişine kadar gelmesi.
- OSB'de boş arsa ve fabrikaların fazla olması

4.10.3 OLAĞAN DIŞI ÖZELLİKLER :

- Rapora konu taşınmazla ilgili dikkate alınmayan olağan dışı bir özellik yoktur.

4.10.4 DİKKATE ALINMAYAN ÖZELLİKLER :

- İnşaatın bitmiş durumu göze alınmıştır.

4.10.5 YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERE AİT GÖRÜŞLER :

- İş bu taşınmaz Çerkezköy Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi adına organize sanayi bölgesi amacıyla kullanmak üzere 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.

4.10.6 RAPOR AMACI DIŞINDA DEĞERE İLİŞKİN DİĞER REFERANSLAR:

- Raporun amacı doğrultusunda yapılan çalışmalara ilave olarak varılan sonuçlarla karşılaştırmak üzere başkaca bir değerlendirme yapılmasına gerek görülmemiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede, mahkemeye intikal etmiş bir konu ile ilgili herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Bununla birlikte, müşteriden alınan sözlü beyanda parseller ile ilgili hukuki bir sorun olmadığı ifade edilmiştir.

5.2 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içinde kaldığından dolayı piyasa koşulları OSB yönetimi tarafından belirlenmektedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içinde kalması ve piyasa koşullarında yönetimin etkili olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın nihai kira değerinin Gelir kapitalizasyon yöntemi ile varılan sonuç değer olması uygun görülmüştür.

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yerinde yapılan inceleme neticesinde, çevre koşulları, genel ekonomik koşullar, taşınmazların imar durumu, konum ve şerefiyeleri ile satılabilme kabiliyeti dikkate alınarak işbu değerlendirme raporuna konu taşınmazın;

KİRA DEĞERİ:

49.000,- TL aylık kira değeri olarak Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin kira değeri olup KDV, diğer vergileri hariçtir.

9.084,- USD (Değerleme tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru 5,3943 TL/USD)

8.018,- EURO (Değerleme tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru 6,1111 TL/EURO)

KDV dahil 57.820 TL (KDV oranı %18 alınmıştır.) aylık kira değeri olarak belirlenmiştir.

Tapu sicilindeki rehinler değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu takdir, taşınmaz ile ilgili hukuki sorun bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

İşbu rapor 2 asıl nüsha şeklinde düzenlenmiş olup kopyalarının veya aslının 3. Kişilere verilmesinden doğacak sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

Değerleme Tarihi : 17.12.2018

Raporlama Tarihi : 25.12.2018

Saygılarımızla,

**1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

RAPOR EKLERİ

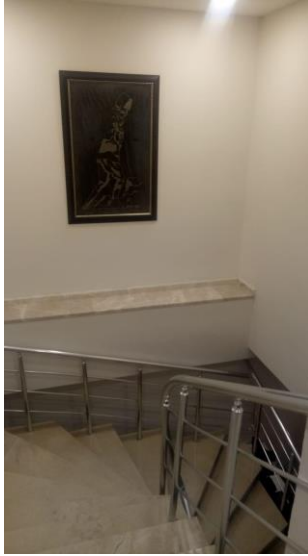
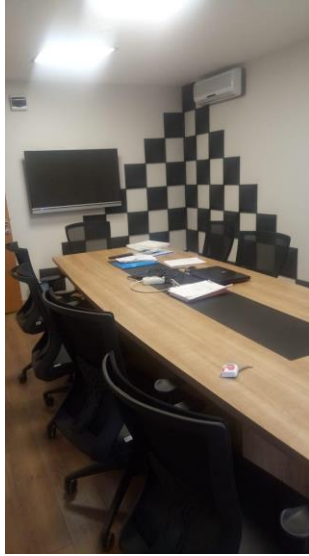
- Taşınmazlara ait fotoğraflar
- Proje
- Tapu örneği
- Tapu takyidatı
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme lisansı örneği
- Taşınmaza ait son üç yıldaki değerlendirme raporu bilgileri

Değerleme Uzmanı
TUĞBA DOĞAN
(SPK LİS.NO 406067)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nuri A. İŞİNARK
(SPK LİS. NO 401474)

RAPOR EKLERİ TAŞINMAZLARA AİT FOTOĞRAFLAR







PROJE

TAKYİDATI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: NURİ İŞİNBARK		Tarih: 12/10/2018 11:38:47 AM	
MakbuzNo: 079018255840	DokümanNo: 20181218-1785-F00152	BaşvuruNo: 25584	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	945/26
Taşınmaz ID:	27677224	Yüzölçüm(m2):	3082.00
İl/İlçe	TEKİRDAĞ/ÇERKEŞKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE
Kurum Adı:	Çerkeşköy TM		325581
Mahalle/Köy Adı:	GALİOSMANPAŞA M.		
Mevki:			
Çile/Sayfa No:	30/2218		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	27/08/2002 TARİH YEV: 3165 4562 SAYILI OSB KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HUKUKLARI UYGULANIR	-	Çerkeşköy TM 27/08/2002 - 3165	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 262797730	(SN: 77806689) SANICAR TURİZM SANAYİ TİCARİET LIMITED ŞİRKETİ VKN: 0790225088	-	1 / 1	3082.00	Çerkeşköy TM Satış 06/03/2014 - 4607	-

(Rehin) Alacaklı(İlas)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN: 39) TAPİ VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN: 9470020892,	7600000.00 TL	448 değişken	1/0	F.B.K.	Çerkeşköy TM 14/10/2017 - 15520	Yok

DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSI ÖRNEĞİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 16.09.2010 No: 401474

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nuri Abdurrahman İŞİNBARK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



TAŞINMAZLARIN SON 3 YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ :

Rapor konusu taşınmazla ilgili 400-055-10-16-0132 rapor numaralı ekim 2016 yılında tarafımızca yapılan değerlemede

KİRA DEĞERİ:

34.500,- TL aylık kira değeri olarak Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin kira değeri olup KDV, diğer vergileri hariçtir. Değeri verilmiştir.

Rapor konusu taşınmazla ilgili 400-055-12-17-0476 rapor numaralı aralık 2017 yılında tarafımızca yapılan değerlemede

KİRA DEĞERİ:

39.500,- TL aylık kira değeri olarak Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin kira değeri olup KDV, diğer vergileri hariçtir. Değeri verilmiştir.