

**SANİFOAM SÜNGER SANAYİ
VE TİCARET A.Ş.
DEĞERLEME RAPORU**



**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, VELİKÖY MAHALLESİ,
280 ADA 20 PARSELDE YER ALAN FABRİKA VE ARSASI**

RN. 400-055-10-18-0303

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	4
<i>1.1. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN.....</i>	<i>4</i>
<i>1.2. TAŞINMAZIN NİTELİĞİ.....</i>	<i>4</i>
<i>1.3. TAŞINMAZIN ADRESİ.....</i>	<i>4</i>
<i>1.4. RAPOR TARİHİ.....</i>	<i>4</i>
<i>1.5. RAPOR NO.....</i>	<i>4</i>
<i>1.6. DEĞERLEME TARİHİ.....</i>	<i>4</i>
<i>1.7. RAPORUN KONUSU.....</i>	<i>4</i>
<i>1.8. RAPORUN AMACI</i>	<i>5</i>
<i>1.9. SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI.....</i>	<i>5</i>
<i>1.10. RAPORU HAZIRLAYAN</i>	<i>5</i>
<i>1.11. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI.....</i>	<i>5</i>
<i>1.12. RAPORUN KAPSAMI.....</i>	<i>5</i>
2.ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI.....	6
<i>2.1. ŞİRKETİN BİLGİLERİ</i>	<i>6</i>
<i>2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</i>	<i>7</i>
<i>2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....</i>	<i>7</i>
3.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
<i>3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI</i>	<i>9</i>
<i>3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ</i>	<i>10</i>
<i>3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ</i>	<i>10</i>
<i>3.4 TAŞINMAZIN KONUMU.....</i>	<i>11</i>
<i>3.5 KADASTRO,İMAR, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ.....</i>	<i>12</i>
<i>3.5.1 TAŞINMAZIN KADASTRAL DURUMU:</i>	<i>12</i>
<i>3.5.2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:</i>	<i>12</i>
<i>3.5.2.1. TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILDA MEYDANA GELEN İMAR DEĞİŞİKLİĞİ</i>	<i>12</i>
<i>3.5.3 TAŞINMAZIN PROJE BİLGİLERİ :</i>	<i>12</i>
<i>3.5.4 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :</i>	<i>13</i>
<i>3.5.5 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :</i>	<i>13</i>
<i>3.5.6 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER :.....</i>	<i>13</i>
<i>3.7 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER</i>	<i>13</i>
<i>3.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</i>	<i>13</i>

4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN BÖLGESEL GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
4.1.1. ANTAKYA İLÇESİ.....	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ	19
5.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	19
5.2. GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER.....	20
5.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	21
5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22
5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	22
5.8. GAYRİMENKULUN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER. 26	
5.9. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27
5.10. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
5.11. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
5.11.1 OLUMLU ETKENLER:.....	28
5.11.2 OLUMSUZ ETKENLER :.....	28
6. SONUÇ	29
6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ	29
6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	29
RAPOR EKLERİ.....	30
TAŞINMAZA AİT SON ÜÇ YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ	34

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BÖLÜM 1

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

: SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

1.2. TAŞINMAZIN NİTELİĞİ

: 1 ADET FABRİKA VE ARSASI

1.3. TAŞINMAZIN ADRESİ

: Veliköy OSB, Veliköy Mahallesi
17. cad. 280 Ada, 20 parsel
Çerkezköy /Tekirdağ

1.4. RAPOR TARİHİ

: 02.10.2018

1.5. RAPOR NO

: 400-055-10-18-0303

1.6. DEĞERLEME TARİHİ

: 20.09.2018 /02.10.2018

1.7. RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1 adet
Fabrika ve arsası'nın Uluslararası Değerleme
Standartları kapsamında “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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme şirketleri tarafından verilecektir.”Kararı gereği ilgili mercilerde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.9. SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI

: 17.09.2018 tarih, 0200 sayılı sözleşmeyle

1.10. RAPORU HAZIRLAYAN

: TUĞBA DOĞAN (SPK NO: 406067)

1.11. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: NURİ İŞİNBARK(SPK 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 değerleme 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

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 : Sünger Sanayi

2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

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 değerlendirilmede 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.

RN 400.055.10.18.0303

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

3.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ MALİKİ	: ABDULLAH AYANOĞLU
İLİ – İLÇESİ	: TEKİRDAĞ - ÇERKEZKÖY-
MAHALLESİ/KÖYÜ	: VELİKÖY
MEVKİİ	: KUŞOTU
PAFTA NO	: 3QKIIC
ADA NO	: 280
PARSEL NO	: 20
NİTELİĞİ	: ARSA
ARSA ALANI	: 7.809,00 m2
YEVMIYE NO	: 12.938
CİLT NO	: 29
SAHİFE NO	: 2828
TAPU TARİHİ	: 15.08.2012

3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 24.09.2018 tarihi saat: 13:02 itibariyle yapılan araştırmada, rapor konusu taşınmaz üzerinde ;

BEYANLAR HANESİNDE;

Parsel için herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

ŞERHLER HANESİNDE;

Parsel için herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

REHİNLER HANESİNDE;

Parsel için herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Veliköy mahallesi, 17. Cad., 280 Ada 20 parselde yer alan "**Arsa**" Vasıflı Taşınmaz'dır.

Tesisin büyük bir bölümü halihazırda inşa edilmiş olup, fabrika niteliğinde kullanılacaktır.

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

Rapora konu taşınmaz, Çorlu-Çerkezköy yönünde, Veliköy sapağını 2 km. geçtikten sonra konumlu Veliköy Sanayi Sitesi içinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmaz, sitenin girişine yaklaşık 2,3 km. mesafede konumlu olup 17. Cadde üzerinde yer almaktadır.

Yakın çevresinde; Kent Fiesta Çorlu Fabrikası, Tuna Alüminyum Fabrikası, Can Otomotiv Fabrikası, Turan Nalbantoğlu Şirketi ve Sarıbaşlar Seramik Fabrikası yer almaktadır.

3.4 TAŞINMAZIN KONUMU



3.5 KADASTRO, İMAR, 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.

Not: Parsel sınırlarının tam tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır. İncelemeler ve değerlendirmeler, Müşterinin gösterdiği yaklaşık yerlerin imar ve kadastral planlar, Coğrafi Bilgi Sistemi ve uydu fotoğrafları üzerinde yaklaşık olarak çakıştırılması yöntemiyle yapılmıştır.

280 ADA 20 PARSEL



3.5.2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:

Değerleme konusu gayrimenkul, 1/1000 ölçekli, 15.02.2011 tasdik tarihli, Revizyon Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- TAKS: 0,55
- KAKS: 0,70
- Hmax: Serbest (Projesine uygun olarak)
- Geri Çekme Mesafesi: Ön: 10 m, Yan: 5 m, Arka: 5 m

3.5.2.1. TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILDA MEYDANA GELEN İMAR DEĞİŞİKLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım - satım işlemine konu olmamıştır.

3.5.3 TAŞINMAZIN PROJE BİLGİLERİ :

Taşınmaz üzerindeki fabrika'nın 26.12.2002 tarihli Onaylı Mimari Projesi bulunmaktadır.

3.5.4 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :

Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 29.11.2012 / 201246 tarih ve numaralı " Sanayi ve Ortak " için verilmiş Yapı Ruhsatı,
- 06.09.2015 / 378118 tarih ve numaralı " Sanayi ve Ortak " için verilmiş Yenileme Yapı Ruhsatı,
- 18.09.2018 tarih ve 473/15 numaralı "Sanayi ve Ortak" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,

3.5.5 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :

Taşınmaz Organize sanayi Sitesi içerisinde olduğundan üzerindeki bina'nın proje ve evrakları belediye de bulumamakta olup OSB'de incelenmiştir.

3.5.6 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER :

280 ada, 20 numaralı parsel üzerindeki yapıların yapı denetimi **OKTAY YAPI DENETİMİ LİMİTED ŞİRKETİ** tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım - satım işlemine konu olmamıştır.

3.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, taşınmazın sanayi tesisi niteliğinde olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel olduğu kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN BÖLGESEL GENEL VE ÖZEL VERİLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Tekirdağ: Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Tekirdağ 41° 34' 52" - 40° 52' 53" - 41° 35' 28" - 40° 32' 23" kuzey enlemleri ile 28° 09' 14" - 26° 42' 42" - 28° 08' 34" - 26° 54' 24" doğu boylamları arasındadır. 6.313 km² yüzölçümüne sahiptir. İl doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır.

Sıcaklık ortalamaları ve genel nemlilik indisleri göz önüne alınırsa, Tekirdağ ili iklimi, ılıman yarı-nemli olarak nitelenir. Kıyı kesiminden iç kesimlere girildikçe denizden uzaklığın ve yükseltinin etkisiyle sıcaklık ve yağış değerlerinde küçük farklılaşmalar görülür.

Marmara denizi kıyısı boyunca, yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ise ilik ve yağışlı geçen

Akdeniz ikliminin özellikleri görülür. Ancak, Karadeniz ikliminin etkisiyle yaz kuraklığı hafiflemiştir. Kış mevsiminde kar yağışları olağandır. İç kesimlere girildikçe yaz mevsimi daha kurak, kış mevsimi daha soğuk geçen yarı karasal iklim özellikleri belirginleşir.

Tekirdağ'ın kuzeyinde Saray'a doğru uzanan Istranca kütlesinin kuzey yamaçları daha fazla yağış alması nedeniyle kayın ormanları ile kaplıdır. Bu kesimde orman altı örtüsünü orman gülleri (Rhododendron) oluşturur. Güney yamaçlara ve daha güneye doğru inildikçe, yağışın azalmasına bağlı olarak, kayının yerini meşe ve gürgenin aldığı görülür.

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 Yöreler" 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.

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.MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu; 14 Eylül 2017, 26 Ekim 2017 ve 14 Aralık 2017 tarihlerinde ana faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak borç verme faiz oranı artan enflasyonun ardından % 12,25'ten % 12,75'e yükseltilmiştir.

Fed, gösterge faiz oranının 2017 yılı içerisindeki üçüncü artışını Aralık'ta gerçekleştirmiş ve oranı 25 baz puanlık değişiklikle % 1,25'ten % 1,50 seviyesine yükseltmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (AMB), 26 Ekim 2017 tarihinde refinansman işlemlerindeki faiz oranı ile marjinal kredi kolaylıkları ve mevduat imkanları üzerindeki faiz oranlarını sırasıyla % 0, % 0,25 ve - % 0,40 seviyelerinde sabit tutmaya karar vermiştir.

2017 Ocak ayında %13 ile son yılların yüksek seviyesine ulaşan işsizlik oranı, hükümetin istihdamı artırmak için yılın ilk yarısında başlattığı çalışmalar sonucunda Ekim itibarıyla % 10,3'e gerilemiştir.

4.2.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2016 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2009'dan bu yana en düşük seviye olan % 2,9 olarak açıklanmıştır. GSYİH büyüme oranı İÇ 2017 ve 2Ç 2017'de sırasıyla % 5,3 ve % 5,4 olarak kayıt altına alınmıştır. GSYİH 2017 yılının üçüncü çeyreğinde % 11,1 artış göstermiştir ve % 11,7 artan hane halkı tüketimi söz konusu büyümede önemli bir paya sahiptir.

Temmuz 2017'den beri yükseliş eğiliminde olan ve Kasım ayında son 14 yılın rekor seviyesine ulaşan yıllık enflasyon % 12,98 olarak açıklanmıştır. TCMB Enflasyon Raporu 2017- IV'te, TL'nin döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış enflasyon oranındaki artış eğiliminin ana nedenleri olarak gösterilmiştir.

4.2.3. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası (TL), ABD ile Türkiye arasında artan politik gerilim nedeniyle Kasım ayının son günlerinde yoğun bir baskı yaşamıştır. TL, 21 Kasım tarihinde ABD Doları karşısında tarihini en düşük seviyesi olan 3,96'dan işlem görmüştür. TL'nin 2017 yılının başından sonuna dek Euro karşısında yaşadığı değer kaybı ise %24'e ulaşmıştır.

4.2.4. YATIRIM PAZARI

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası 2017 yılının ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi bir erteleme gözlemlenmemesine rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur.

2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir. Geçtiğimiz dönemde, Carrefour İçerenköy ve Kipa Mersin'in satışı gibi bazı perakende yatırım işlemleri gözlenmiştir. Yeniden geliştirme fırsatı sunan Carrefour İçerenköy 2017 yılının en büyük işlemi olarak öne çıkmıştır. Söz konusu mülkleri satın alanların yerel yatırımcılar olduğu göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılardan ziyade piyasada güçlü bir yerel yatırımcı ilgisi görülmektedir. Diğer yandan, sınırlı likidite ve yüksek finansman maliyeti nedeniyle mevcut varlıklarını nakde çevirme seçeneklerini değerlendiren bazı Türk perakende yatırımcılarının, önemli ölçüde portföy optimizasyonuna yöneldikleri gözlemlenmektedir.

Ofis yatırım piyasası, 2017 yılının ikinci yarısında bir nebze aktif bir süreç geçirmiştir. İşlem hacminin yaklaşık 77 milyon USD + KDV; getiri oranının ise %7,5 seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ise ofis piyasasındaki en aktif yatırımcılar olarak öne çıkmıştır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamıştır.

4.4. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “ Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasalılığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “ Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi” , “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI “ dır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI “ dır.

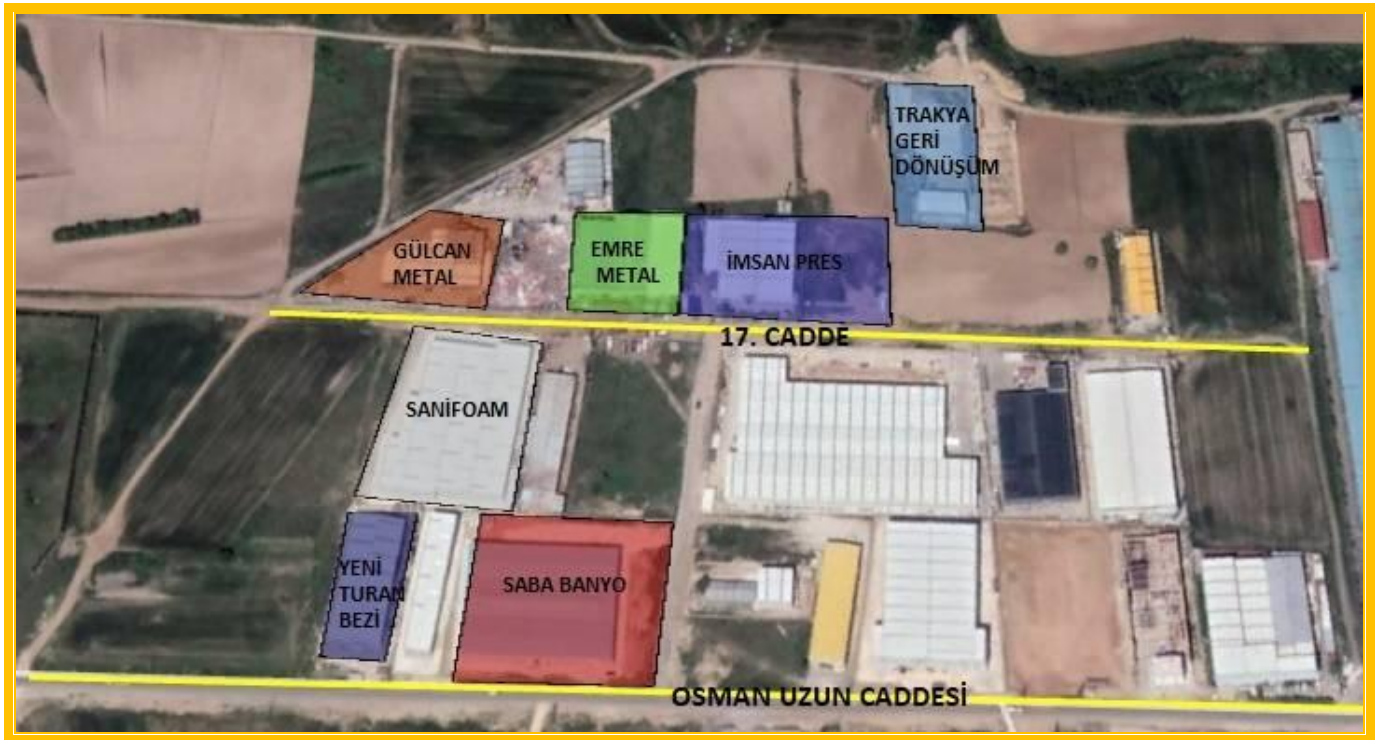
Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

BÖLÜM 5

5.GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu gayrimenkul, Veliköy OSB, Sanayi Bulvarı No:56 Çerkezköy /Tekirdağ açık adresinde konumludur. Tapuda; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Veliköy Mahallesi, 280 ada, 20 numaralı parselde kayıtlı, 7.809,-m2 yüzölçümlü arsa ile üzerinde konumlu fabrika binasıdır.



280 ada, 20 numaralı parsel, Veliköy Organize Sanayi Bölgesi sınırları içersindedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde, Trakya Geri Dönüşüm, İmsan Pres, Emre Metal, Gülcan Metal, Yeni Turan Bezi SABA Banyo ve birçok sanayi kuruluşu yer almaktadır.

5.2. GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu Fabrika binası, betonarme prefabrik sistemde, 2012 yılında inşa edilmiştir. Parsel üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 5650,-m2 kapalı alanlı Fabrika binası, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan bina yer almaktadır.

Fabrika Binası; zemin+ 2 normal kattan oluşmakta olup, 5302 m2 taban oturumuna sahiptir.

ZEMİN KAT LABORATUVAR	:	118	M2
ZEMİN KAT DESTEK ÜNİTELERİ	:	197	M2
ZEMİN KAT YEMEKHANE	:	175	M2
ZEMİN KAT İMALATHANE	:	4812	M2
1.KAT İDARİ	:	118	M2
2.KAT İDARİ	:	230	M2
TOPLAM	:	5650	M2

Zemin katı; İmalathane, Laboratuvar, yemekhane, destek üniteleri, soyunma odaları, lavabo ve WC mahallerinden oluşmaktadır.İmalathane bölümün yer döşemeleri sertleştirilmiş beton olup, diğer kısımları ise seramikle kaplanmıştır. Duvarları plastik boyalıdır.

İdari bölümde 1. Katında adet ofis 1 adet WC ve 1 adet holden hacimlerinden oluşmaktadır.

2. Katında; 2 adet ofis 1 adet WC ve 1 adet holden oluşmaktadır. Ofislerin yer döşemesi seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları kısmen ısı camlı PVC, kısmen de ısı camlı alüminyumdur. Ana giriş kapısı alüminyum, iç kapılar ise ahşap pres kapıdır.

5.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K
YAŞI	: 6
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
DIŞ CEPHE	: Dış Cephe Boyalı
KAT ADEDİ	: Zemin+ 1.kat (Toplam 2 katlı)
ALANI(*)	: 5650 m ²
ELEKTRİK	: Var
SU	: Var
KANALİZASYON	: Var
SU DEPOSU	: Var
HİDROFOR	: Var
DOĞALGAZ TESİSATI	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Var
ASANSÖR	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Var
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilir(Takyidat dikkate alınmaksızın)

* Bina'nın yapı kullanma izin belgesindeki brüt alanı

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: MEVCUT
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



Zemin katı; imalathane, Laboratuvar, yemekhane, destek üniteleri, soyunma odaları, lavabo ve WC mahallerinden oluşmaktadır. İmalathane bölümün yer döşemeleri sertleştirilmiş beton olup, diğer kısımları ise seramikle kaplanmıştır. Duvarları plastik boyalıdır.



İdari bölümde 1. Katında adet ofis 1 adet WC ve 1 adet holden hacimlerinden oluşmaktadır.

2. Katında; 2 adet ofis 1 adet WC ve 1 adet holden oluşmaktadır. Ofislerin yer döşemesi seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları kısmen ısı camlı PVC, kısmen de ısı camlı alüminyumdur. Ana giriş kapısı alüminyum, iç kapılar ise ahşap pres kapıdır.

5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

B. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

C. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

5.7. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (\$) KDV HARİÇ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ
1	ÜMİT AKBULUT 0 (542) 342 59 75	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 2064 M2 SANAYİ İMARLI KÖŞE PARSELDE YER ALAN ARSA İÇİN 1.345.000 TL BEDELLE SATILIKTIR.	-	1.345.000	2064	652 TL/M2
2	CENTRUY 21 ATILIM 0 (533) 363 22 59	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 4167 M2 SANAYİ İMARLI KÖŞE PARSELDE YER ALAN ARSA İÇİN 2.200.000 TL BEDELLE SATILIKTIR.	-	2.200.000	4.167	528 TL/M2
3	KAAN GYO 0 (541) 524 75 34	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 2064 M2 SANAYİ İMARLI KÖŞE PARSELDE YER ALAN ARSA İÇİN 1.350.000 TL BEDELLE SATILIKTIR.	-	1.350.000	2.064	654 TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **OSB içinde arsa m² bedellerinin 600,-TL ile 800,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; arsa vasıflı parselleri OSB içerisinde yer alması ve imarları göz önünde bulundurularak m² satış bedellerinden %10 pazarlık payları düşüldüğünde, yüzölçümleri büyük olan arsalar için **600,-TL**, yüzölçümü ufak olan arsalar için **700,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (\$) KDV HARİÇ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ
1	YAVUZHAN İNŞAAT EMLAK 0 (546) 562 59 28	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 4250 M2 ARSA İÇERİSİNDE 4250 M2 KAPALI ALANLI KİRALIK FABRİKA BİNASI	-	36.000	4.250	8 TL/M2
2	MERVE BULUT 0 (535) 701 81 17	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 1650 M2 ARSA İÇERİSİNDE 1350 M2 KAPALI ALANLI KİRALIK FABRİKA BİNASI	-	11.800	1.350	9 TL/M2
3	ADF EMLAK 0 (532) 212 97 80	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 4400 M2 ARSA İÇERİSİNDE 2900 M2 KAPALI ALANLI KİRALIK FABRİKA BİNASI	-	27.000	2.900	9 TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Kiralık Fabrikaların m² kiralık bedellerinin 8,-TL ile 9,-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 kiralık bedellerinin yüzölçümleri büyük olanları için **8,-TL**, yüzölçümü ufak olan yerler için **9,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (\$) KDV HARİÇ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ
1	ADF EMLAK 0 (532) 212 97 80	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 3000 M2 ARSA İÇERİSİNDE 5600 M2 KAPALI ALANLI SATILIK FABRİKA BİNASI	-	11.000.000	5600	1.964 TL/M2
2	LACİVERT PROJE 0 (543) 271 58 02	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 8000 M2 ARSA İÇERİSİNDE 5600 M2 KAPALI ALANLI SATILIK FABRİKA BİNASI	-	12.000.000	5600	2.143 TL/M2
3	TORA GAYRİMENKUL 0 (554) 657 02 36	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 7979 M2 ARSA İÇERİSİNDE 5650 M2 KAPALI ALANLI SATILIK FABRİKA BİNASI	-	11.800.000	5650	2.088 TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Satılık Fabrikaların m² satılık bedellerinin 1.700,-TL ile 2.100,-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 bedellerinden %10 pazarlık payı düşülerek, yüzölçümleri büyük olanları için **1.700,-TL**, yüzölçümü ufak olan yerler için **2.000,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

5.8. GAYRİMENKULUN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazın bulunduğu Arsa'nın karşılaştırması yapılırken alınan veriler

Topografya	Eğimli	Elektrik	Var
Parsel Şekli	Dikdörtgen	Su	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Kanalizasyon	var
Yol	Mevcut	Doğalgaz	-

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı, topoğrafyası, parsel şekli OSB'deki arsa satış bedelleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.9. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların Değerlemesinde arsa değeri bulunurken, esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile sonuca varılmıştır.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu Fabrikanın özellikleri dikkate alınarak piyasada Kiralık olan ya da yakın zamanda kiralanmaya konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu Fabrikanın kira değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

İNŞAAT ALANI		M2 BİRİM		DEĞERİ
5.650	X	8	=	45.200

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen arsa değerinden Fabrikanın toplam değerlerine ulaşabilmek amacıyla, değerlendirme konusu olan arsanın üzerinde yer alan binaların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri, bulunan arsa değerine ilave edilmek suretiyle Fabrikanın toplam değerine ulaşılmıştır.

	ALANI(M2)		BİRİM FİYAT (TL/M2)		AMORTİSMAN ORANI		DEĞER(TL)
ARSA	7.809	x	650	x		=	5.075.850
BETONARME BİNA	5.650	x	800	x	4%	=	4.339.200
ŞEREFİYE							= 84.950
TOPLAM							= 9.500.000

SATIŞ DEĞERİ		KAPİTALİZASYON ORANI		YILLIK NET GELİR
9.500.000	x	5,55%	=	527.250,00
YILLIK NET GELİR		AY		KİRA DEĞERİ (AYLIK)
527.250	/	12	=	43.938

Maliyet Yaklaşımı kullanılarak bulunan değerlendirme konusu Fabrikanın toplam değerinin, Gelir Kapitalizasyonu yöntemini kullanılarak da kira değerine ulaşılmıştır.

5.10. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmazların Değerlemesinde arsa değeri belirlenirken, esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile sonuca varılmış;

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller Yapılanma şartları, konum, büyüklük, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte, mevcut satılık taşınmazlar araştırılmakta ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Arsa değerinin bulunmasından sonra Çevre ve şehircilik bakanlığının yayınlamış olduğu verilerden yapı sınıfı 3 A grubu içinde yer alan bina'nın değeri de hesaplara eklenerek sonuca ulaşılmıştır. Piyasa Yaklaşımında kullanılan değer ve maliyet yönteminde bulunan değerlerin ortalaması alınarak sonuca ulaşılmış. Ayrıca gelir kapitalizasyon yöntemiyle de kiralardan yola çıkılarak OSB genelinde 20 yılda kendisini amorti ettiği görülmüş ve kira değerine ulaşılmıştır.

5.11. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.11.1 OLUMLU ETKENLER:

- OSB içinde olması
- Tamamlanmış altyapı,

5.11.2 OLUMSUZ ETKENLER :

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

6.SONUÇ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ

Veliköy Organize Sanayi Bölgesi içinde kalması ve piyasa koşullarında yönetimin etkili olması nedeniyle değerleme konusu taşınmazın nihai satış değerinin Gelir kapitalizasyon yöntemi ve Maliyet yönteminde varılan sonuçların ortalamasının alınması uygun görülmüştür.

GELİR KAPİTALİZASYON	=	43.938
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	=	45.200
DEĞERİ	=	44.569

Aylık net kira değeri olarak 44.500.- TL kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yerinde yapılan inceleme neticesinde, çevre koşulları, genel ekonomik koşullar, taşınmazın imar durumu, konum, satılabilme kabiliyeti dikkate alınarak işbu değerleme raporuna konu oluşturulan fabrika ve arsasının değerleri 02.10.2018 tarihi itibarıyla incelenerek hesaplanmış geçerli değerlerdir.

44.500 TL (Kırkdörtbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. (*)

$$(44.500\text{- TL} \div 6,1447 \text{ TL/USD (**)} \cong 7.242 \text{ USD})$$

$$(44.500\text{- TL} \div 7,0620 \text{ TL/Euro (**)} \cong 6.301 \text{ Euro})$$

(*) Tahmin ve takdir edilen değer KDV hariçtir.

(**) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 7,0620 TL; 1,- USD = 6,1447 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

İşbu rapor **SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş** 'nin talebi üzerine ve 2 adet orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bilgilerinize Sunulur. (02.10.2018)

Saygılarımızla,

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

RAPOR EKLERİ

- Taşınmaza ait fotoğraflar
- Tapu takyidat yazıları
- İmar Durumu
- Değerleme uzmanlarının değerleme lisansı örneği
- Son Üç değerlemeye ilişkin bilgi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

TUĞBA DOĞAN
SPK NO: 406067

Sorumlu Değerleme Uzmanı

NURİ İŞİNBARK
SPK NO: 401474

TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				141508101	
1. Belgeyi veren kurum: ÇERKEZKÖY BELEDİYESİ		9. Belgenin verilmesi amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 18 Eylül 2018	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: TEKİRDAĞ İlçe: ÇERKEZKÖY		11. Belge no: 473/15			
3. Belge verilen yapının adresi: İlçe: ÇERKEZKÖY KÖy: Mahalle: VELİKÖY Mahalle tanıtım kodu: 10		12. Belgeye esas ruhsat: 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☒ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Doğru ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Göçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. Isın değiştirici ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			
4. Belge verilen yapının adresi: Meydan, bulvar, cadd, sokak, köşe adı: 17 (SANAYİ) CAD. Cadd/Sokak tanıtım kodu: 40.01		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 29.11.2012		14. İlk yapı ruhsatı no: 2012/06	
5. Site adı: Site No: 3. Parça No: 4. Ada No: 280		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16.08.2012		16. Son yapı ruhsatı no: 2012/19	
6. Blok No: 20		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 2012/19			
7. Kişinin kullanma izni belgesine bağlanmaz bölüm: 8. Değer birim: 3.000.000.000 TL		23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 15.08.2012		26. Tapu tesisi belgesi no: 12938-70-6901	
27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: ÇERKEZKÖY		28. Parçeleşim planı onay tarihi: 29. Parçeleşim planı onay tarihi: 30. Parçeleşim alanı (m2): 78098			
Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ABDULLAH AYANOĞLU, 29064357778		32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BARIŞ ZALOĞLU, BAZAL TEKNİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20821908538		48. Adı soyadı, unvanı:	
33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇERKEZKÖY VERGİ DAİRESİ		34. Oda sicil no: 3852		47. T.C. kimlik no:	
35. Vergi kimlik no:		36. Vergi kimlik no: 160088655		49. Oda sicil no:	
37. Adres: BAĞÇELİEVLER MAH. AKASYA CAD. ATA-2 SİTESİ SİTESİ NO: 61 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		38. Sicil esas adres: VELİKÖY MAH. SANAYİ (SANAYİ) BUL. NO: 56 İÇ KAPI NO: 1 ÇERKEZKÖY / TEKİRDAĞ		50. Sicil no:	
39. İmza:		40. Sicil esas adres: VELİKÖY MAH. SANAYİ (SANAYİ) BUL. NO: 56 İÇ KAPI NO: 1 ÇERKEZKÖY / TEKİRDAĞ		51. İmza:	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler			
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar: 1251 - Sanayi	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m2): 5160	57. Benzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	
59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 5302	60. Yapının taban alanı (m2): 5650	61. Yapı inşaat alanı (m2): 5650	62. Toplam yapı sayısı: 5302	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 5302	
64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 5302	65. Yapının toplam alanı (m2): 5302	66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 5650	67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	
69. Yapının toplam kat sayısı: 1	70. İlave kat sayısı: 1	71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 9	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 9	73. Yapının toplam yüksekliği (m): 9	
74. İlave kat yüksekliği (m): 9	75. Yapının sınıfı: II	76. Yapının grubu: C	77. 1 m2 maliyeti (TL): 578	78. Yapının maliyeti (TL): 3285700	
79. Yapının arsa değeri (TL): 3285700	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 3285700	81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 3285700			
Yapının Teknik Özellikleri					
82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.		83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.			
84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.		85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.			
86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik ☐ 7.		87. Abık su: 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 3.			
88. Tesisatlar: 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Akıllı otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. MEKANİK TESİSAT ODASI VE (DARİ İSLER BİNASI) ☐			
90. Yapının Taşınır Sistemi: 1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kargir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			
92. Döşeme: 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler	
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM	
				98. Daire sayısı: 0	
				99. Parke olan daire sayısı: 0	
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0	

TAŞINMAZA AİT SON ÜÇ YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ

Taşınmazla ilgili herhangi bir değerlendirme raporu yazılmamıştır.

DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEĞİ



SPK YETKİ BELGESİ


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 356 3943 13/4/2011
Konu :

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tekstilkent A 10 Blok No:27
Esenler / İSTANBUL

İlgi: 07.02.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 08.04.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MEKKE: Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul No:256 00000 ANKARA Tel: (312) 302 80 00 Faks:(312) 302 80 00 Pazarlık İlgili İşler: İSTANBUL TEHLİKLİSİZ Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul No:15 34007 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 534 55 00 Faks: (212) 534 55 00 www.1aggrd.com.tr