DEĞERLEME RAPORU

BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

(1516 PARSEL FABRİKA-124 ADA 1 PARSEL ARSA)

2017-ÖZEL-032

15.03.2017

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	08.03.2017
Değerleme Süresi	10 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen "İKİ KATLI İDARE BİNASI VE DEPOSU OLAN TARLA " nitelikli taşınmaz ile "ARSA" nitelikli, toplam 2 adet taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	15.03.2017

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Bandırma Asfaltı 8 km. Bandırma/Balıkesir.
Tapu Bilgileri Özeti	**1.TAŞINMAZ:** Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerköy Mahallesi, Karasili mevkii, - ada 1516 Parsel konumlu 11.028,16 m2 alanlı "İki katlı İdari Binası ve Deposu olan Tarla" nitelikli taşınmaz. **2.TAŞINMAZ:** Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerköy Mahallesi, Karasili mevkii, 124 ada 1 Parsel konumlu 3.458,80 m2 alanlı "Arsa" nitelikli taşınmaz
Sahibi	Şafaksan Elektrik Makine ve Sanayi Ticaret A.Ş.(Tam)
Mevcut Kullanım	Makine Fabrikası ve depo
Parsel Yüzölçümü	1516 Parsel: 11.028,16 m2 124 Ada 1 Parsel: 3.458,80 m2
Tapu İncelemesi	09.03.2017 Tarih saat 14:21 ve saat 14:12' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde; **1516 Parsel:** *Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 7.7.2004 tarihli, 4494 yevmiye numarası ile 40.000.000.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 1. Dereceden, *Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 16.12.2005 tarihli, 10418 yevmiye numarası ile 850.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 2. Dereceden, *Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 16.12.2005 tarihli, 10419 yevmiye numarası ile 75.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 3. Dereceden, *Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 26.06.2014 tarihli, 11404 yevmiye numarası ile 750.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 4. Dereceden, *Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 12.06.2015 tarihli, 10217 yevmiye numarası ile 1.500.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 5. Dereceden, ipotek tesis edilmiştir. **124 Ada 1 Parsel:** Üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İmar Durumu	*Değerleme konusu - ada **1516 parsel,** İmar Durumu; 07.12.2006 tarihli 171 sayılı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre **"Sanayi alanı"** nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları; ayrık nizam, emsal: 0,50, Hmax: 9,50 m şeklindedir *Değerleme konusu **124 Ada 1 parsel,** İmar Durumu; 07.12.2006 tarihli 171 sayılı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre **"Ticaret alanı"** nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları; blok nizam, 2 kat, Ön bahçe mesafesi 15 m. şeklindedir
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında mevcut kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	**4.900.000.-TL (KDV HARİÇ)**
Nihai Sonuç	**5.782.000.-TL (KDV DAHİL)**

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Ahmet TIKNAZ	(SPK Lisans No: 401565)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN	(SPK Lisans No: 400504)

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ 7
I.2. RAPORUN TARİHİ : 7
I.3 RAPOR NUMARASI 7
I.4. RAPORUN TÜRÜ 7
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR 7
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : 7
I.7. DEĞERLEME TARİHİ : 7
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ 7
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA 7
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ 8
Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır 8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 9
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER 10
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI 10
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER 12
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR 14
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki 14
Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 09.03.2017 tarih ve saat 14:12' de alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu 124 Ada 1 Parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır. 15
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar 15
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 22
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş 22

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş 22

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 23

III.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 ... 23

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER 23

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER23

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler 27

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2017 yılı beklentileri; 27

Küresel ekonomide normalleşme sürecinin işlerliğiyle ilgili endişelerin derinleştiğini; yavaş büyüme ortamının sadece bir kaç yılın sorunu olmadığını, uzun süreli durgunluk riskinin ('secular stagnation') geçmişe kıyasla daha yüksek olasılık verilen senaryolar arasına girdiğini rahatlıkla söylenebilir. Bu noktada da, küresel ekonominin 2017 yılına ilişkin olarak, aşağı yönlü risklerin arttığı ve normalleşme ümidi açısından daha az güven veren bir görünüm sunduğunu düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemin ana çerçevesini ise, ''mevcut destekleyici politikaların etkinliğinin daha fazla sorgulandığı; küresel ekonomideki zayıflıklar karşısında alternatif politika yaklaşımlarının daha fazla tartışıldığı, belki de deneme çalışmalarının gündeme geldiği'' bir süreç olarak belirleme tercih edilmektedir. 27

Bu yıla göre daha zorlu böyle bir küresel konjonktürde ise, iç ekonomik dengelerin istikrarlı bir görünüm sunmasında, para ve maliye politikalarındaki temkinli, kararlı ve ihtiyati yaklaşımın korunması daha da kritik bir hale geliyor. Güven ortamını güçlendirecek böyle bir yaklaşım altında ise, 'düşük küresel uzun vadeli faiz ortamı'nın geçerliliğini koruyacağı anlaşılan dış konjonktürde, iç dengelerde özellikle yapısal kısıtların şimdiye kadar izin vermediği arzu edilen iyileşmelerin sağlanabileceği düşünülebilir. 27

Sözkonusu yaklaşım altında 2017 görünümünün ana çerçevesini çizmek istersek, potansiyelin altında ancak mevcut uzun süreli zayıf küresel büyüme ortamında ve gelişen ekonomiler arasında hala büyüme cazibesini devam ettirebilen; emtia ithalatçısı olmanın avantajını özellikle cari açığını ılımlı seviyede tutmada gösterebilen; yüksek tek haneli enflasyon ortamının devam ettiği ancak risklerin kontrol altında kalabildiği; düşük küresel uzun vadeli faizler ve kontrol altında

izlenimi sunan enflasyon görünümü karşısında, para politikasında sadeleşme yaklaşımının korunduğu; ... 27

güçlü bütçe dengelerini devam ettiren bir Türkiye ekonomisi öngörülmektedir. ... 27

IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi, ... 27

IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 28

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri ... 28

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler ... 29

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler ... 29

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ... 29

IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri ... 30

IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri ... 31

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi ... 32

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri ... 33

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler ... 35

IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi ... 35

IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 35

IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 35

IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 36

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ... 36

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 36

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması ... 36

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 36

V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 36

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olamadığı Hakkında Görüş ... 36

VI. SONUÇ ... 37

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 37

VI.2. Nihai Değer Takdiri 37
VII.RAPOR EKLERİ : 38

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ : 15.03.2017

I.3 RAPOR NUMARASI : 2017/ÖZEL/032

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerköy Mahallesi/ Köyü, Karasilli Mevkii'nde konumlu "İki katlı İdare binası ve deposu olan tarla" nitelikli gayrimenkul ile "arsa" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 15.03.2017 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Ahmet TIKNAZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ : 09/03/2017

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

a) 08/03/2017 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çetin Emeç Bulvarı, 6.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 300.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	: 2017-028
ÜNVANI	: BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ADRESİ	: Balıkesir Asfaltı 8 km. Bandırma / BALIKESİR
İRTİBAT BİLGİLERİ	: Adnan ERDAN
Telefon	: +90 266 733 87 87
Faks	: +90 266 722 87 90
Web	: www.bantas.com.tr
E-Posta	: info@bantas.com.tr
KURULUŞ YILI	: 1986
KURULUŞ SERMAYESİ	: -- TL
KAYITLI SERMAYESİ	: 21.500.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 21.500.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 35,79
FAALİYET KONUSU	: Metal ambalaj çeliğinden her türlü metal ambalaj üretimi ve ticareti

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu , Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasının talebi üzerine Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerköy Mahallesi/ Köyü Karasilli Mevkii'nde konumlu taşınmazların Türk Lirası cinsinden 15.03.2017 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

-Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

-Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

-Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.

-Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

-Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

-Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

-Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.

-Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

-Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerköy Mahallesi/Köyü, Karasilli Mevkii'nde konumlu - ada 1516 parsel ve 124 ada 1 parsel sayılı taşınmazlardır.1516 nolu parsel makine fabrikası olarak kullanılmakta,124 ada 1 parsel arsadır ve fabrikanın bahçesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın açık adresi Bandırma Asfaltı 8. Km. Bandırma/Balıkesir'dir.

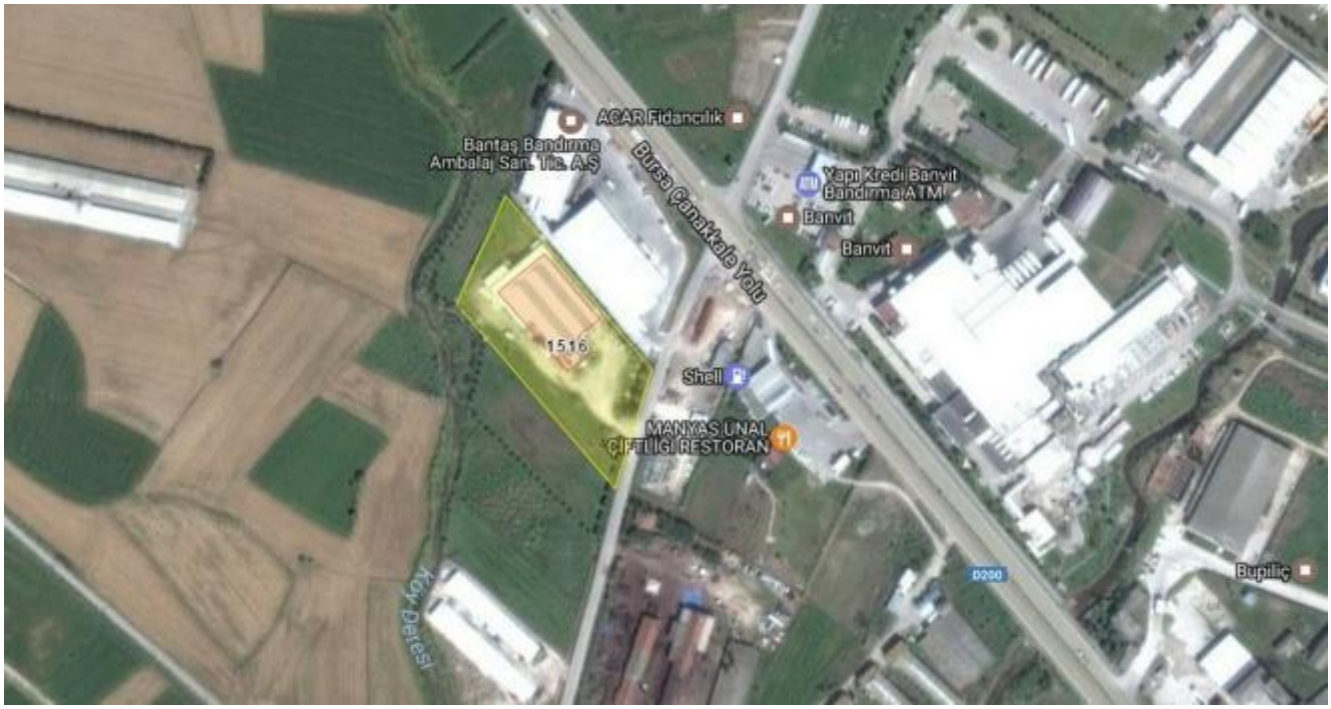
Taşınmaza ulaşabilmek için Bandırma İlçe merkezinden Bursa-Balıkesir Asfaltı boyunca 8 km. devam edilir.Ömerli Kavşağına gelindiğinde sağda ve köşede bulunan Bantaş A.Ş. fabrikasının hemen arkasındaki parsellerdir. Şafaksan Metal Sanayi A.Ş. olarak faaliyet gösteren Taşınmazlar Bursa-Çanakkale Devlet Karayoluna 50 m. mesafededir. Yakın çevresinde Bantaş A.Ş., Banvit, Bupiliç Entegre Gıda sanayi, Yemtar Makine Sanayi, büyüklü küçüklü Mermer fabrikaları,un ve yem fabrikaları, Gıda ve tahıl depoları,Bandırma Asit fabrikası tesisleri bulnmaktadır.

Bölgede Bandırma Limanı ve TCDD Demiryolu Taşımacılığının yer alması, Rüzgar Enerji Santrallarının kuruluş bölgesi olması nedeniyle Enerji Yatırımlarının bulunması, Rusya,İran ve Azerbaycan Doğalgaz kaynaklarının Avrupa'ya iletim hattının ve geçiş güzergahının üzerinde olması Sanayi yatırımlarını bölgede yoğunlaşacağı anlamına gelmektedir.Yakın gelecekte Çanakkale Köprüsünün planlanması,İstanbul üzerindeki taşıma yoğunluğunun bölgeye kayması beklenmektedir. Bu nedenle Sanayi imarı olan tarla ve arsalar değer kazanmaktadır.Yakın bir gelecekte bölgenin Gayrimenkul değerlerinin yükseleceği beklentisi bulunmaktadır.

Önemli Merkezler	Uzaklıklar (Km)
En yakın Liman: Bandırma	8 Kilometre
En Yakın Demiryolu: Bandırma TCDD İstasyonu	8 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 1: Balıkesir	93 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 2: Bursa	95 Kilometre
Bandırma İlçe merkezi	8 Kilometre

BANDIRMA
BURSA-ÇANAKKALE YOLU
ASKERİ HAVAALANI
Ömerli
BANVİT
KONU TAŞINMAZ
BUPİLİÇ

1516 PARSEL


AÇAR Fidancılık
Bantaş Bandırma Ambalaj San. Tic. A.Ş
Bursa Çanakkale Yolu
Yapı Kredi Banvit Bandırma ATM
Banvit
Banvit
1516
Shell
MANYAS ÜNAL ÇİFTLİĞİ RESTORAN
Köy Deresi
Bupiliç

124 ADA 1 PARSEL

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	BANDIRMA
MAHALLESİ	ÖMERKÖY
MEVKİİ	KARASİLLİ
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	H20.A21b
ADA NUMARASI	0
PARSEL NUMARASI	1516
YÜZÖLÇÜMÜ	11.028,16 m2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	İKİ KATLI İDARİ BİNASI VE DEPOSU OLAN TARLA
YEVMİYE NUMARASI	1548
CİLT NUMARASI	16
SAYFA NUMARASI	1495
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	15.02.2010
MALİKLERİ	ŞAFAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş. (TAM)

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	BANDIRMA
MAHALLESİ	ÖMERKÖY
MEVKİİ	KARASİLLİ
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	H20.A21b
ADA NUMARASI	124
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	3.458,80 m2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	ARSA
YEVMİYE NUMARASI	1548
CİLT NUMARASI	17
SAYFA NUMARASI	1671
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	15.02.2010
MALİKLERİ	ŞAFAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş. (TAM)

III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 09.03.2017 tarih ve saat 14:21'de alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu **1516 parsel** üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

1516 Parsel:
*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 7.7.2004 tarihli, 4494 yevmiye numarası ile 40.000.000.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 1. Dereceden,
*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 16.12.2005 tarihli, 10418 yevmiye numarası ile 850.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 2. Dereceden,
*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 16.12.2005 tarihli, 10419 yevmiye numarası ile 75.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 3. Dereceden,
*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 26.06.2014 tarihli, 11404 yevmiye numarası ile 750.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 4. Dereceden,
*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 12.06.2015 tarihli, 10217 yevmiye numarası ile 1.500.000,00 (para birimi belirtilmemiş) 5. Dereceden,
ipotek tesis edilmiştir.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.03.2017 14:21:42	2017-5341	20170309-1925-F00793	18,25 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	
Zemin No	38910030	Cilt / Sayfa No	16 / 1495
İl / İlçe	BALIKESİR / BANDIRMA	Ada / Parsel	/ 1516
Kurum Adı	Bandırma	Yüzölçüm	11028,16000
Mahalle / Köy Adı	ÖMERKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ KATLI İDARİ BİNASI VE DEPOSU OLAN TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
ŞAFAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş	1000 / 1000	Imar (TSM) - 15.2.2010 - 1548

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	400000000000,00	1.0	7.7.2004 - 4494
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	850000,00	2.0	16.12.2005 - 10418
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	75000,00	3.0	16.12.2005 - 10419
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	750000,00	4.0	26.6.2014 - 11404
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1500000,00	5.0	12.6.2015 - 10217

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Bandırma TM ÖMERKÖY Mahallesi Ada 1516 Parsel	1000/1000	ŞAFAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş	7.7.2004 - 4494

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	400000000000,00	1.0	7.7.2004 - 4494
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	850000,00	2.0	16.12.2005 - 10418
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	75000,00	3.0	16.12.2005 - 10419
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	750000,00	4.0	26.6.2014 - 11404
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1500000,00	5.0	12.6.2015 - 10217

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 09.03.2017 / 14:26 1

124 Ada 1 Parsel:

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 09.03.2017 tarih ve saat 14:12' de alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu 124 Ada 1 Parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.03.2017 14:12:41	2017-5338	20170309-1925-F00765	18,25 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	
Zemin No	38910013	Cilt / Sayfa No	17 / 1671
İl / İlçe	BALIKESİR / BANDIRMA	Ada / Parsel	124 / 1
Kurum Adı	Bandırma	Yüzölçüm	3458,80000
Mahalle / Köy Adı	ÖMERKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
SAFAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş	1000 / 1000	İmar (TSM) - 15.2.2010 - 1548

Rapor Tarihi / Saati : 09.03.2017 / 14:13 1

III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Ekspertize konu tesis, Bandırma Asfaltına 50 m. uzaklıkta ve yan yola cepheli, düz bir zemine sahip, kabaca dikdörtgen formunda olan, 11.028,16 m2 alana sahip 1516 parsel üzerinde konumludur.
Parsel üzerinde, 2.594 m2 ruhsatlı ve 766 m2 ruhsat harici ilave kapalı alanlı fabrika binası ve idare binası bulunmaktadır. Toplam 3.360 m2 alanlıdır.
1516 no.lu parsel üzerindeki mevcut yapıya ait hali hazırda kullanılan yapının 03.11.1993 tarih 301 sayılı yapı ruhsatı ile 24.11.1995 tarih 29/30 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

124 ada 1 Parsel üzerinde herhangi bir taşınmaz yapı bulunmamaktadır.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum: Bandırma Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi: 3.11.1993		3. Ruhsat Numarası: 301	
4. Ruhsatın Verileceği Mevkiidir: Yeni Yapı	5. Mahallesi: Ömerköy		6. Pafta No: --	7. Ada No: --	8. Parsel No: 1516
9. İmar Durumu Tarihi: 22.9.1993	10. İmar Durumu Numarası: --	11. Isınma Türü: Soba		12. Yakıt Türü: Odun - Kömür	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Bandırma Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 3.9.1993		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 1493	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16. Adı Soyadı / Ünvanı: ŞAFAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20. Adı Soyadı / Ünvanı: 21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Bandırma — 18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: KA- 57848	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi — 23. Vergi Daireleri Sicil Numarası
19. Adresi: Atatürk Cd.No:85 BANDIRMA	24. Adresi

25. Yapılan Her Bir Ünitenin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Hacmi	28. Kat Sayısı yeni Adında Kat Sayısı	29. Kat Sayısı yeni Çatısında Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. İnşaat sonu Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
İdare Binası	1	502	-	2			419.000,-	3	
Depo	2	2092	-	1					
Toplam	3	2594	-	2	2				

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): 1.086.886.000,-	36. Ait Olduğu Yıl: 1993	37. Yapının Arsa Değeri: 400.000.000,-	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 1.486.886.000,-
39. İskeletin Cinsi: Betonarme	40. İskeletin Dolgu Malzemesi: Blok tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi	

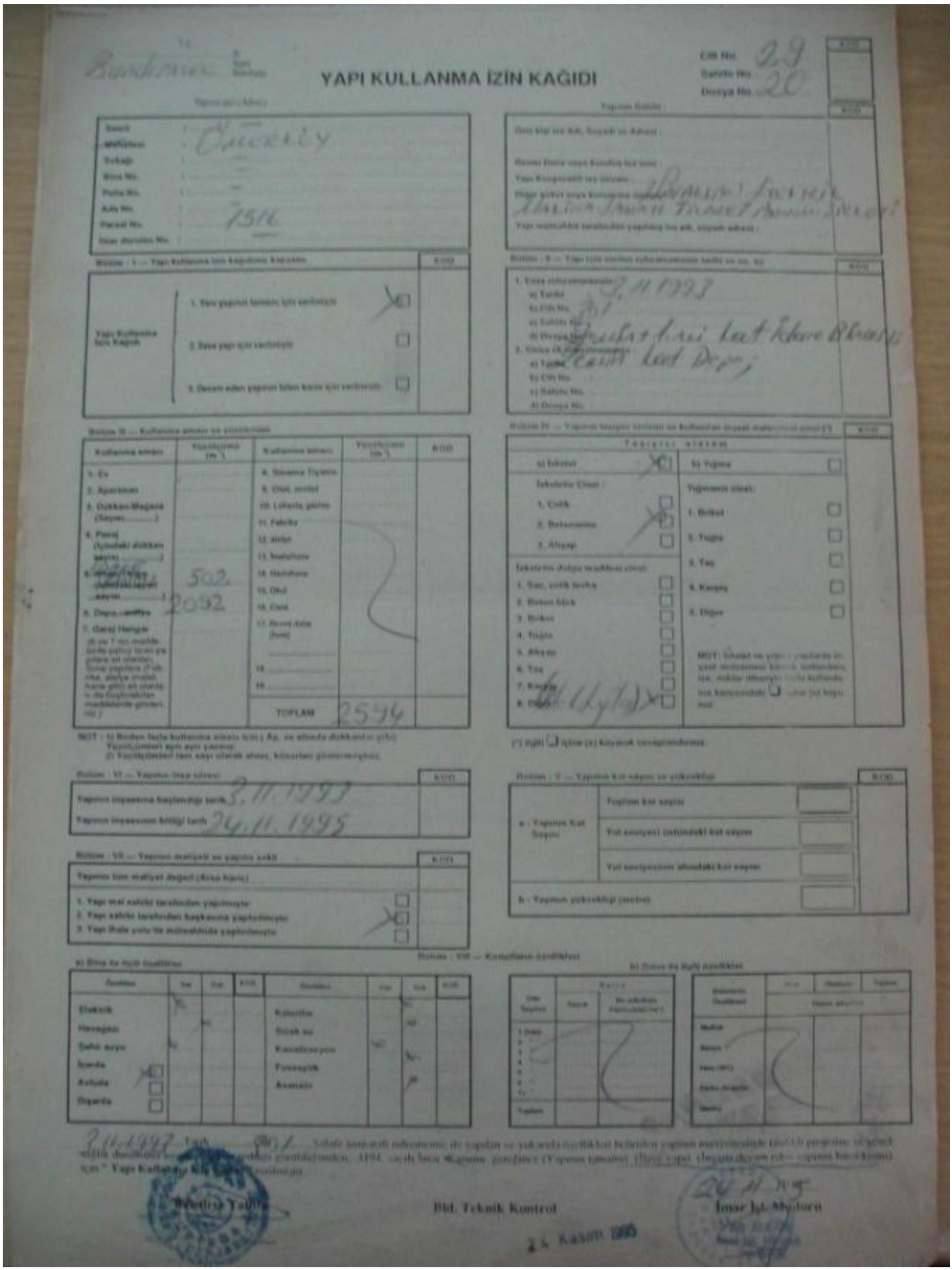
RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MESULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: Gültekin ÖZBAY	49. Adı Soyadı: Gültekin ÖZBAY (mimar) M.Akif DİŞLİKÇİ (inş.müh.)
43. Statik Proje: M.Akif DİŞLİKÇİ	50. Adresi: Haydarçavuş Mh. Kırkmerdiven Sk. No:22/A - 24/A BANDIRMA
44. Tesisat Projeleri: Elektrik: Sıhhi Tesisat:	51. Taahhüdü — 54. İmzası
45. Dolgu Toplamı — 46. Kazı Toplamı — 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No: Ga- 55800 KA- 63002
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	53. Oda Sicil No: 5880 33288

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı	Muaftır.			Zemin+birinci kat idare binası ve zemin kat depo ruhsatıdır.	Trafik Kanununun ... gün ve ... Sayılı ... gereğince ... otopark ihtiyacı karşılanmadığından ... TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
	İşgaliye alınmamıştır.				
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür
Adem KARGILI Yazı işl.mem.	Aude SÖZTÜRKÜ mimar	Ali ALKAN İmar İşl.Müdürü İnş.müh.



YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Cilt No. 29
Sahife No.
Dosya No. 20

Parsel No. 1516

Yapı Kullanma İzin Kağıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒
2. Eski yapı için verilmiştir ☐
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐

3.11.1993

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1. Ev		8. Otomobil Tamirhanesi		
2. Apartman		9. Otel, motel		
3. Dükkan/Mağaza (Sayısı.....)		10. Lokanta, gazino		
4. Pavaj (İçindeki dükkan sayısı.....)		11. Fabrika		
5. [illegible] (İçindeki dükkan sayısı.....)	502	12. Atölye		
6. Depo, antrepo	2032	13. Hastahane		
7. Garaj Hangar		14. Hastahane		
(6 ve 7 no.lu maddelerde yazılı binalar için ayrıca gösterilecek olan ofis, büro, yönetim binaları ile diğer bağımsız maddelerde gösterilmiş olan binalar hariç olmak üzere mesleki kısmı gösterilecektir.)		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (İsim)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	2534	

NOT: 1) Binden fazla kullanma amacı var ise (Ap. ve alışveriş dükkanları gibi) Yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak ahşap, kömürden gösterilmeyecek.

Tahliye sistemi
a) İskeleli ☒ b) Yığma ☐
İskelelin Cinsi:
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
İskelenin dolgu malzemesi cinsi:
1. Saç, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Bokser ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Karışık ☐
8. Diğer (Lytl) ☒
Yığmanın cinsi:
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Karışık ☐
5. Diğer ☐
NOT: İskelet ve yığın yapılarda binanın mevcut mesnemesi kısmen kullanılmış ise, mülkün itfaiyeye haber kullanılmamıştır karşısındaki ☐ işine (x) koyunuz.

(*) Bşlı ☐ işine (x) koyacak sorumlu mühendisdir.

Yapımın inşaasına başlandığı tarih 3.11.1993
Yapımın inşaasının bitiği tarih 24.11.1995

Toplam kat sayısı
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
b - Yapının yüksekliği (metre)

Yapımın toplam maliyet değeri (Arsa hariç)
1. Yapı malı sahibi tarafından yapılmıştır ☐
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır ☒
3. Yapı İhale yolu ile müteahhitde yaptırılmıştır ☐

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	☒			Kalorifer		☒	
Havagazı		☒		Sıcak su	☒		
Şehir suyu	☒			Kanalizasyon		☒	
İçerde	☒			Fonseptik		☒	
Avlude	☐			Asansör		☒	
Dışarda	☐						

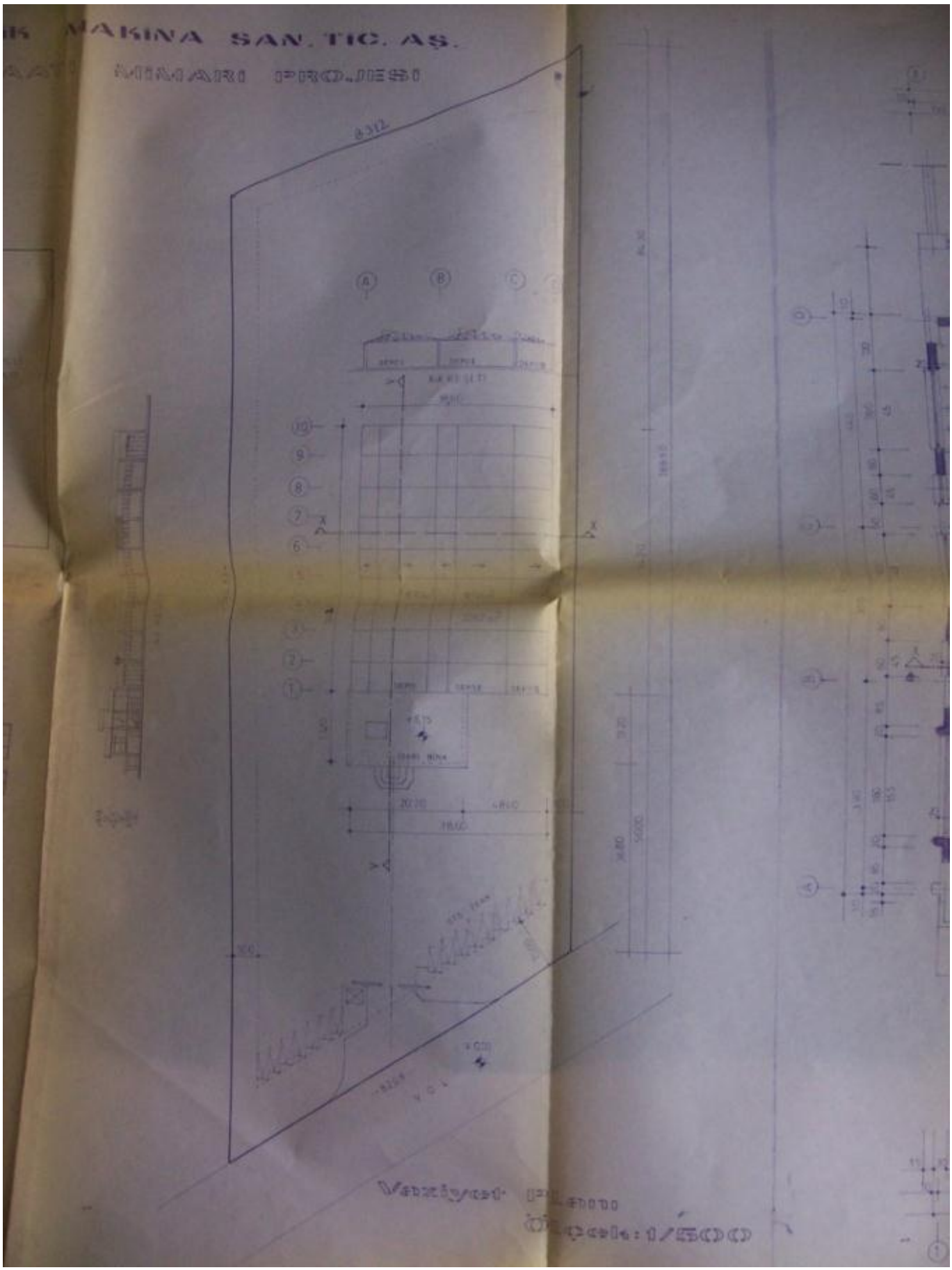
24.11.1995 tarih ve 31 sayılı belediye encümeninin ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tesbit edilen projesine ve yönetmelik hükümlerine uygun olduğu görülmüştür. 4708 sayılı İmar Kanunu gereğince (Yapının tamamı) İlmiyye yapı ile ilgili olarak ve eki yapının kısmen kullanılması için " Yapı Kullanma İzin Belgesi " verilmiştir.

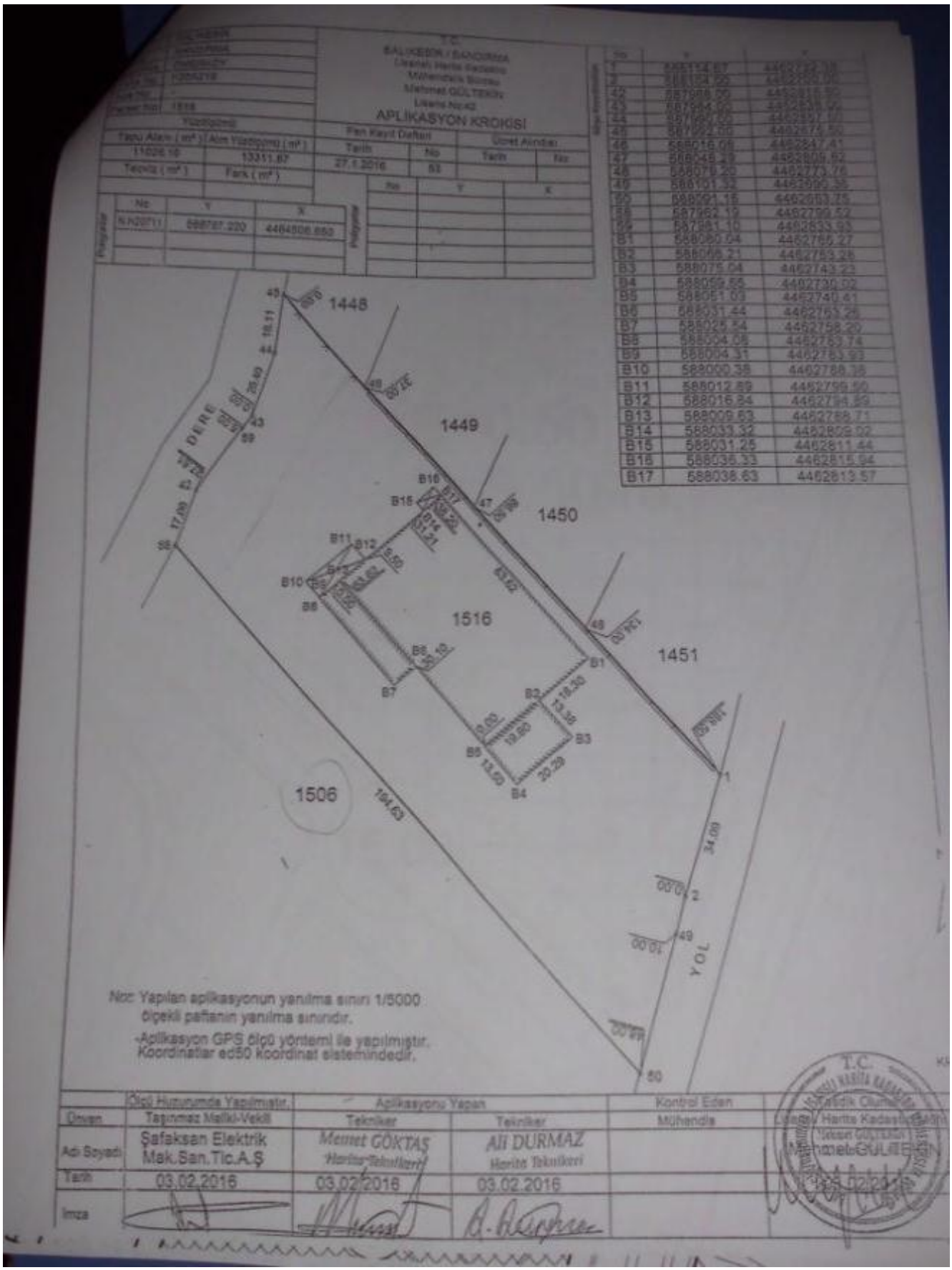
Bldi. Teknik Kontrol

24 Kasım 1995

İmar İşl. Müdürü

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com


MAKINA SAN. TIC. AŞ.


T.C.
BALIKESİR / BANDIRMA
Lisanslı Harita Kadastro
Mühendislik Bürosu
Mehmet GÖLTEKİN
Lisans No:42
APLIKASYON KROKİSİ
Yüzölçümü
Tapu Alanı (m²) | Alan Yüzölçümü (m²)
11026.10 | 13351.87
Tevsiiz (m²) | Fark (m²)
Fen Kayıt Defteri
Tarih | No
27.1.2016 | 53
Ürün Alandaki
Tarih | No
Paftaya
No | Y | X
N.N20711 | 588787.220 | 4464806.660
Paftaya
No | Y | X
1448
1449
1450
1451
1516
1506
DERE
YOL
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
Not: Yapılan aplikasyonun yanılma sınırı 1/5000 ölçekli paftanın yanılma sınırıdır.
-Aplikasyon GPS ölçü yöntemi ile yapılmıştır. Koordinatlar ed50 koordinat sistemindedir.
Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.
Aplikasyonu Yapan
Kontrol Eden
Mühendis
Tekniker
Teknikler
Mühendislik Ofisi
Harita Kadastro
Mehmet GÖLTEKİN
Onayan
Taşınmaz Malikl-Vekili
Adı Soyadı
Şafaksan Elektrik Mak.San.Tic.A.Ş
Mehmet GÖKTAŞ
Harita Teknikeri
ALİ DURMAZ
Harita Teknikeri
Tarih
03.02.2016
03.02.2016
03.02.2016
İmza

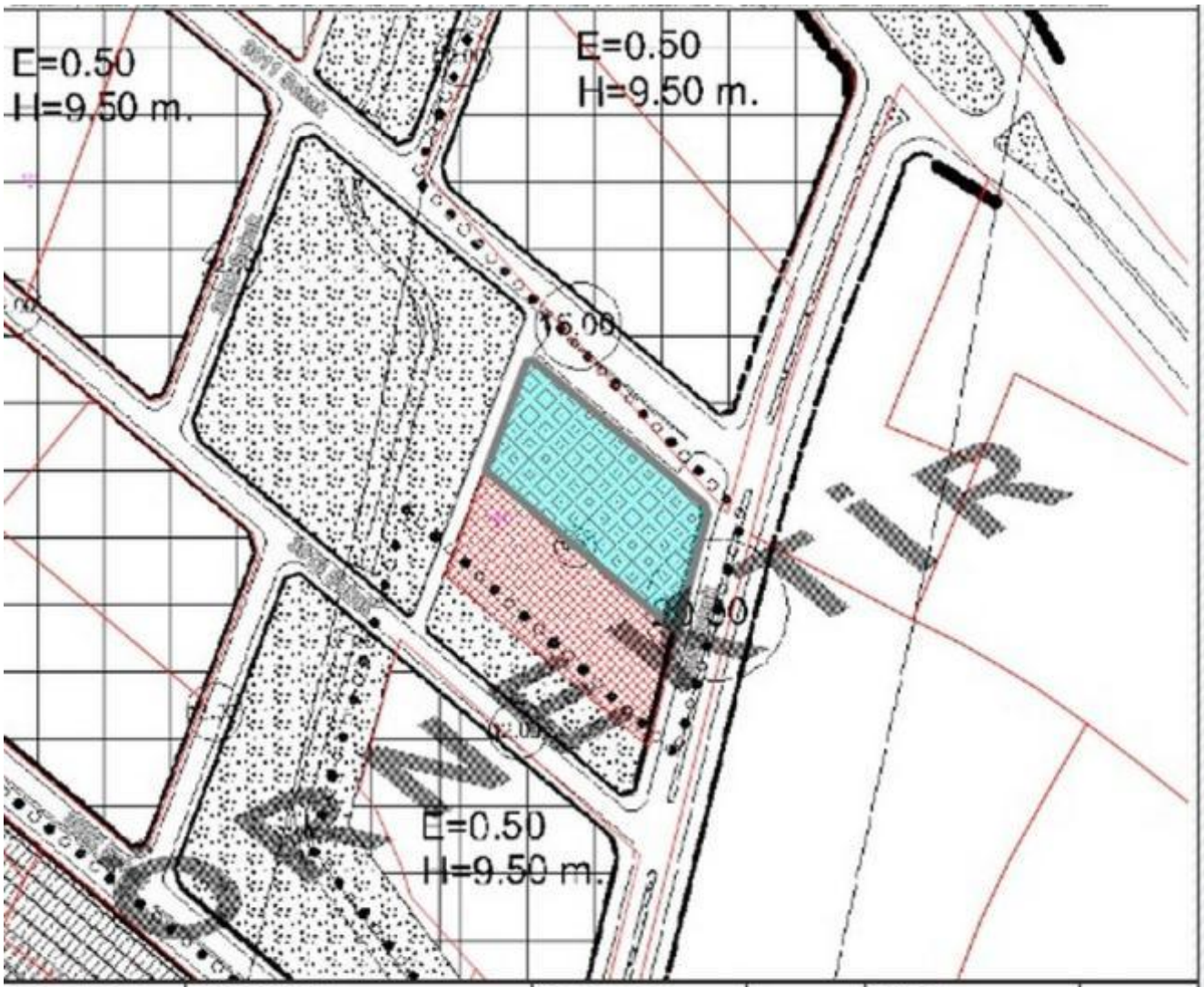
III.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Bandırma Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde Konu Taşınmazlardan **1516 Parsel** 07.12.2006 tarihli ve 171 sayılı, 1/1000 Ölçekli Bandırma Uygulama Planında "SANAYİ" lejantı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları ayrık nizam, emsal 0,50, Hmaks:9,50 m.'dir.

P. Tasdik Tarihi	07.12.2006/171	Bina Yüksekliği	9.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (0,50)
Mer'i İmar Planı	BANDIRMA UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	BANDIRMA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	ÖMERKÖY	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	H20A21B1C	0	1516	11025,89 m²	SANAYİ ALANI.

Taşınmazlardan 124 ada 1 parsel 07.12.2006 tarihli ve 171 sayılı, 1/1000 Ölçekli Bandırma Uygulama Planında "TİCARET" lejantı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları Blok nizam, 2 kat, Ön bahçeden 15 m. çekmesi bulunmaktadır.



P. Tasdik Tarihi	07.12.2006/171	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	BANDIRMA UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	2	İnşaat Nizamı	BLOK
İlçesi	BANDIRMA	Ön Bahçe Mesafesi	15,00	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	ÖMERKÖY	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	H20A21B1C	124	1	3458,9 m²	TİCARET ALANI.

III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile Bandırma ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın alım satım işlemlerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir işleme tabi olmadığı tespit edilmiştir.

Bandırma Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde her hangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 09.03.2017 tarihli TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması için SPK mevzuatı hükümleri uyarınca üzerinde ipotek bulunmaması gerekmektedir. Bu nedenle 1516 Parsel GYO portföyüne alınamaz niteliktedir.124 ada 1 parsel GYO Portföyüne alınabilir niteliktedir.

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Konu taşınmazlardan 1516 Parsel ile ilgili ruhsat ve yapı kullanma izni bulunmaktadır. Ancak Ruhsat harici ilave depolar inşa edilmiştir. İmar mevzuatı gereği mevcut alanın tamamı, kaks ve taks oranları sağlandığından herhangi bir sorun teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

1636 no.lu parsel üzerinde hali hazırda kullanılan yapının 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmesi sebebiyle ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

III.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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1516 parsel üzerinde Makine ve Metal Fabrikası bulunmaktadır. İmalat Sanayi ve depo olarak kullanılabilecek vasıftadır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

IV.1.1. Balıkesir İli Genel Veriler

Nüfusu 2015 Yılı verilerine göre, 1.186.688, yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

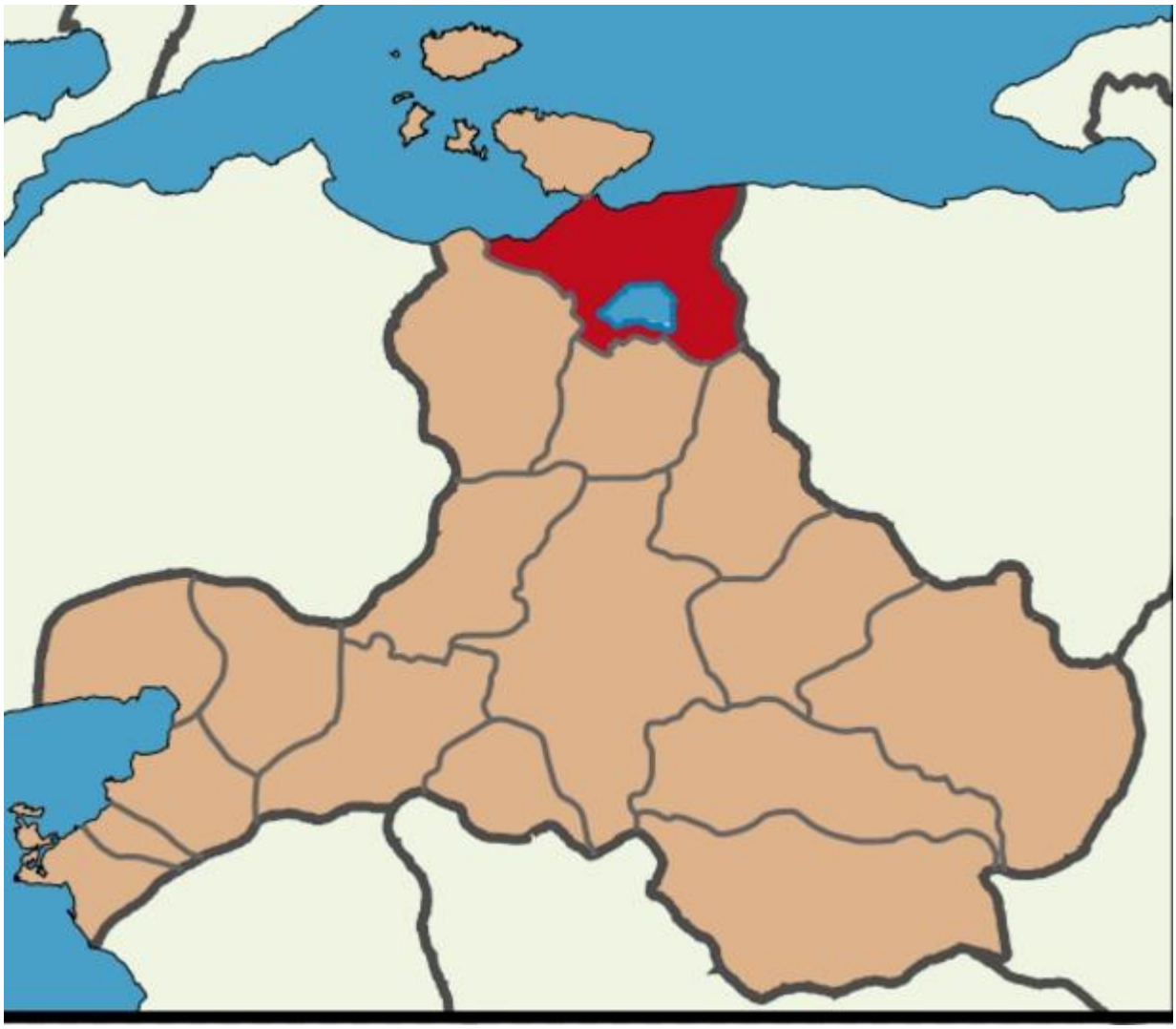
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'de, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

IV.1.2. Bandırma İlçesi Genel Veriler



Bandırma, Marmara Denizi kıyısında, Balıkesir iline bağlı bir sahil ilçesidir. 150 bine yaklaşan nüfusa sahip olup gelişmişlik bakımından Türkiye'nin önde gelen ilçelerindendir. Ayrıca Altıeylül ve Karesi sonra Balıkesir'in üçüncü büyük ilçesidir. Son yıllarda hızla gelişen Bandırma, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük limanlarından birine de sahip olan bir ilçedir. Bandırma limanına her gün düzenli olarak İstanbul'dan Feribot seferleri yapılmaktadır. Bandırma, 1. Derece deprem kuşağındadır. Bandırma'da, körfezin içine giren bir fay hattı bulunmaktadır. Ayrıca her sene büyük yoğunluk ile turistlere ev sahipliği yapmaktadır.1992 yılında ise Marmara bölgesinin en çok turist alan ilçesi seçilmiştir. 2016 yılı resmi nüfusu 146.688 bin olarak belirlenmiştir, gayri resmi nüfusu ise 200 bine yaklaştığı tahmin edilmektedir.

İdari Yapı – Nüfus

Bandırma, Balıkesir iline bağlı bir ilçedir. ilçe nüfusu 146.688 kişidir. 54 Mahallesi bulunmaktadır.
Bandırma gerek köyleriyle beraber ele alındığında, gerek kent merkezi olarak, genç bir nüfusa sahiptir. Her iki ölçüte göre; 15-40 yaş arasındaki nüfus , toplam nüfusun %39'unu oluşturmaktadır. 0-15 yaş grubunda ise oran %20'dir. nüfusun %60'ı 0-40 yaş arasındadır.

Coğrafi Yapı

Bandırma Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan bir yerleşim birimidir. Doğusunda Karacabey, batısında Gönen, kuzeyinde Erdek ve Kapıdağ, güneyinde Manyas ve Kuşgölü bulunmaktadır. Yüzölçümü 690 km2 olan Bandırma'nın denizden yüksekliği 1 metre ile 764 metre arasında değişmektedir.
Aynı adla anılan körfezde yer alan Bandırma, önemli bir liman kentidir. İstanbul, Bursa ve İzmir illerinin köşelerini oluşturduğu var sayılan üçgenin ortasında bulunmaktadır. Bu illere ortalama 2 saatlik uzaklıktadır. Bandırma'nın bir önemli özelliği de, her alanda ülkemizin en büyük kenti olan İstanbul'un, Marmara ve Ege bölgeleriyle bağlantısını sağlayan bir noktada bulunmasıdır. Gelişmiş ve donanımlı limanı ile, İstanbul'un bir giriş kapısı özelliğini taşımaktadır. 1998 yılında başlatılan İstanbul-Bandırma arasındaki hızlı feribot seferleriyle, bu özelliğini daha da pekiştirmiştir.
İlçenin arazi yapısı, kuzeyden güneye doğru kısmen dağlık ve engebelidir. İlçenin en yüksek dağı, doğusunda yer alan 764 metre yüksekliğindeki Karadağ'dır. İlçenin kuzeyinde yer alan Kapıdağ ise, Bandırma ve Erdek körfezleriyle çevrilmiş bir yarımadadır.
Bandırma'nın en uzun akarsuyu Eğridere'dir. İlçenin diğer önemli akarsuları ise; Beyderesi, Çayırdere, Eski Sığırcı Deresi, Arıkaltı deresi, Bozdere ve Değirmen Deresi'dir.
Bandırma'nın güneyinde yer alan Kuşgölü (Eski adı Manyas Gölü) nün yüzölçümü 164 km² dir. Kuşgölü'nün kuzeyinde dünyaca ünlü ve Avrupa Konseyi A sınıfı diplomalı Kuşcenneti yer almaktadır.

İklim

Bandırma, hem Akdeniz hem de Karadeniz iklimlerinin etki alanı içindedir.
Ayrıca Balkanlardan gelen karasal iklimin geçiş alanı üzerinde yer alması nedeniyle, ilçede çeşitli iklim özellikleri gözlenir. 52 yıllık değerlere göre Bandırma'da; en düşük sıcaklık -14.6 ºC (15 Ocak 1954), en yüksek sıcaklık ise 42.4 ºC (9 Temmuz 2000) olarak kaydedilmiştir.
Yıllık ortalama sıcaklık 14 ºC dir. Hakim rüzgar yönü Kuzey-Kuzeydoğu'dur.
Ortalama rüzgar hızı 15 km/saat'dir. İlçede yıllık ortalama yağış miktarı 703.3 kg/m dir.
Yıllık nispi nem ortalaması ise %73'tür.

Ekonomi

Ekonomik yapısı ele alındığında Bandırma, bölgenin önde gelen sanayii kentlerinden biridir. Sanayii tesisleri ilçe merkezinde yoğunlaşmıştır. Köylerde ise tarım, ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.
Bandırma'da sanayinin kuruluşu oldukça eski tarihlere dayanmaktadır. Ancak, Bandırma Limanı'nın işletmeye açılması ile birlikte 1970'li yıllardan başlayarak, özellikle 1980 yılından itibaren sanayi kuruluşu sayısında ve sanayi üretiminde çok önemli gelişmeler kaydedilmiştir.
Bandırma, bölgenin önde gelen sanayi kentlerinden biridir. İlçemizin en önemli sanayi tesisleri; Eti Madencilik Bor ve Asit Fabrikaları ile gübre fabrikası BAĞFAŞ' dır. Sanayii yatırımları, 1980 yılından sonra gıda sektöründe yoğunluk kazanmıştır. İlçemizde gübre, un, yem, çırçır, çeltik, bitkisel yağ, damızlık civciv, etlik piliç, yumurta, salça, dondurulmuş su ürünleri, mermer ve taş işletmeciliğinde ülkemizin önde gelen firmalarının tesisleri bulunmaktadır. Bugün ülkemizde üretilen kimyasal gübrenin % 15'i, etlik civcivin % 25'i, yumurtalık civcivin %20'si Bandırma'da üretilmektedir.
Bandırma'da, sanayii sektörünün tamamına yakınını imalat sanayii oluşturmaktadır. Tarıma dayalı sanayii ağırlıklı olan fabrikaların hammaddesinin büyük bölümü bölgemizden karşılanmaktadır. Hammadde kaynaklarının yakınlığı, tarıma dayalı sanayiinin gelişiminde önemli bir etken olmuştur.

Fakat tarıma dayalı sanayiinin genel sanayii tesisleri içindeki payı, her geçen yıl azalmaktadır. Son yıllarda en büyük yatırımlar tavukçuluk alanında yapılmaktadır. Ayrıca tüm sektörlerin yanında özellikle mermer ve taş işletmeciliği, tarım makineleri ve salça sektörü de atılım yapmıştır.
Gelişen bir sanayii kenti olmanın dışında, Bandırma'nın ticari alandaki yoğunluğu da önemli avantajları arasında yer almaktadır. Ticaretin gelişmesindeki en önemli etken, Bandırma'nın sahip olduğu işlek limanı ve ticari hayatı son derece hareketli olan merkezlere yakınlığıdır.
Bandırma Limanı, İstanbul' dan sonra Marmara Denizi'ndeki en büyük ikinci limanıdır. 12 metre derinliği olan liman, 20 bin grostona kadar 15 adet geminin aynı anda yanaşıp yükleme ve boşaltma yapabileceği bir kapasiteye sahiptir.
Limandan yapılan İhracat ağırlıklı olarak; sanayi ürünleri, madenler, piliç eti, yumurta, deniz ve su ürünlerinden oluşmaktadır. İthalatın % 70'ini sanayi hammaddeleri oluşturmaktadır. Bunun dışında sanayi ürünleri, tüketim malları ve madenler önemli yer tutmaktadır. Bandırma ekonomisinde tarım sektörünün de önemi büyüktür. Verimli topraklara ve tarıma elverişli bir iklime sahip arazinin büyük bir bölümünde, başta tahıl olmak üzere tütün, pamuk, şeker pancarı, zeytin, üzüm gibi endüstri bitkileri yetiştirilmektedir. Bitkisel üretimin yanında sebzecilikte yaygın olarak yapılmaktadır. Ayrıca balıkçılık ve su ürünleri de önemli geçim kaynakları arasındadır.

Tarım ve Hayvancılık

Bandırma ekonomisinde tarım sektörünün de önemi büyüktür.
Bandırma'nın meteorolojik özellikleri, çok çeşitli tarımsal türün üretimine olanak tanımaktadır. İklim, narenciye hariç diğer bütün bitkilerin yetiştirilmesine elverişlidir. İlçe yüzölçümünün % 65'lik bölümü tarıma elverişli topraklardan meydana gelmektedir.
İlçedeki tarla arazisinin büyük bir bölümünde buğday, arpa, ayçiçeği, pamuk, soğan, çeltik ve şeker pancarı tarımı yapılmaktadır. Ayrıca bölgedeki hayvancılık ve tavukçuluğun yem ihtiyacını karşılamak üzere mısır, yulaf, fiğ, yonca, kanola gibi yem bitkiler de yetiştirilmektedir. Sebze tarımında üretilen başlıca ürünler: kavun, karpuz, biber, domates, fasulye, pırasa, marul, karnabahar, ıspanak ve maydanozdur. İlçede yetiştirilen meyveler ise armut, elma, erik, kiraz, şeftali, dut, nar, badem, kestane ve incirdir.
Pırasa üretiminde Yeni Yenice Mahallesi önemli bir yer tutmaktadır. Ülke içine hatta yurt dışına bu köyümüzden pırasa gönderilmektedir. Lezzet olarak da aranan bir üründür. Ayrıca ilçenin maydanozu da ünlüdür. Bölgemizde zeytin yetiştiriciliği de önemli bir yer tutmaktadır.
Bandırma'da 16 bin metrekarelik alanda yaklaşık 300 bin zeytin ağacından yılda ortalama 5 bin ton ürün elde edilmektedir. Ürünün 4 bin 500 tonunu yemeklik zeytin, 500 tonunu ise yağlık zeytin oluşturmaktadır.
Ayrıca Sahil Yenice Mahallesinde sertifikalı ceviz fidanı yetiştiriciliği yapılmakta, burada üretilen fidanlar ülkemizin tüm illerine gönderilmektedir. Bandırma bu konuda da önemli bir merkez haline gelmiştir. Yıllık ortalama ceviz fidanı üretimi 1 milyon adettir.
Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık, köylerimizde halkın önemli geçim kaynaklarından biri olarak varlığını sürdürmektedir. Süt Mahallelerimizde bir gelir kaynağı olarak değerlendirilmekte, ayrıca üretilen süt ve süt ürünleri aile içinde beslenme amaçlı tüketilmektedir. Bandırma'da tereyağı, peynir ve yoğurt üretimi önemli bir sektördür. Bu ürünler konusunda bölgemizin ünü tüm Türkiye'ye yayılmıştır.

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2017 yılı beklentileri;

Küresel ekonomide normalleşme sürecinin işlerliğiyle ilgili endişelerin derinleştiğini; yavaş büyüme ortamının sadece bir kaç yılın sorunu olmadığını, uzun süreli durgunluk riskinin ('secular stagnation') geçmişe kıyasla daha yüksek olasılık verilen senaryolar arasına girdiğini rahatlıkla söylenebilir. Bu noktada da, küresel ekonominin 2017 yılına ilişkin olarak, aşağı yönlü risklerin arttığı ve normalleşme ümidi açısından daha az güven veren bir görünüm sunduğunu düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemin ana çerçevesini ise, ''mevcut destekleyici politikaların etkinliğinin daha fazla sorgulandığı; küresel ekonomideki zayıflıklar karşısında alternatif politika yaklaşımlarının daha fazla tartışıldığı, belki de deneme çalışmalarının gündeme geldiği'' bir süreç olarak belirleme tercih edilmektedir.

Bu yıla göre daha zorlu böyle bir küresel konjonktürde ise, iç ekonomik dengelerin istikrarlı bir görünüm sunmasında, para ve maliye politikalarındaki temkinli, kararlı ve ihtiyati yaklaşımın korunması daha da kritik bir hale geliyor. Güven ortamını güçlendirecek böyle bir yaklaşım altında ise, 'düşük küresel uzun vadeli faiz ortamı'nın geçerliliğini koruyacağı anlaşılan dış konjonktürde, iç dengelerde özellikle yapısal kısıtların şimdiye kadar izin vermediği arzu edilen iyileşmelerin sağlanabileceği düşünülebilir.

Sözkonusu yaklaşım altında 2017 görünümünün ana çerçevesini çizmek istersek, potansiyelin altında ancak mevcut uzun süreli zayıf küresel büyüme ortamında ve gelişen ekonomiler arasında hala büyüme cazibesini devam ettirebilen; emtia ithalatçısı olmanın avantajını özellikle cari açığını ılımlı seviyede tutmada gösterebilen; yüksek tek haneli enflasyon ortamının devam ettiği ancak risklerin kontrol altında kalabildiği; düşük küresel uzun vadeli faizler ve kontrol altında izlenimi sunan enflasyon görünümü karşısında, para politikasında sadeleşme yaklaşımının korunduğu;

güçlü bütçe dengelerini devam ettiren bir Türkiye ekonomisi öngörülmektedir.

IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

Son yıllarda dünyada yaşanan siyasi gelişmeler özellikle Ortadoğu'da yaşanan istikrarsızlık, savaş ve gerginlik ülkemizi siyasi olduğu kadar ekonomik anlamda da olumsuz olarak etkilemiştir.
2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibariyle arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. 2015 yılı içerisinde inşaat sektörü büyüme oranı ile gayri safi yurt içi hâsıla (GSYİH) büyüme oranları karşılaştırıldığında, 2015 yılı içerisinde inşaat sektörü büyüme hızının GSYİH büyüme hızının altında kaldığı gözlemlenmiştir.

TÜİK tarafından yayınlanan güven endeksleri 0-200 aralığında değer alabilmekte, endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması ise kötümserliğini göstermektedir. Tüketici güven endeksi verilerinde 2015 Ocak-Kasım arasında %14 oranında; artış inşaat sektörü güven endeksinde ise %4 oranında bir azalış tespit edilmiştir.

2016 yılındaki konut kredi hacim beklentileri değerlendirildiğinde ise, Amerika Merkez Bankası (Fed)'nın faiz artış sinyali vermesi ile oluşabilecek zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağlılığı göz önüne alındığında, Türkiye ekonomisinin de diğer Kırılgan 5'li ülke ekonomileri gibi olumsuz etkilenmesi kaçınılmaz gözükmektedir. Buna bağlı olarak 2016 yılının ilk çeyreğinde sektörün durağan geçeceğini, kredi artış hızının göreli olarak yavaşlayacağını ve beklentilerinin 2016'nın ilk çeyreğinde 3 Milyar TL'lik kredi artışının oluşabileceği" şeklindeki görüşlerinin öne çıktığını söylemek gerekir. Ancak son dönemde yapılan ve faiz indirimi ve beklentilerin bu yönde olması Konut Kredisi faiz oranlarının düşmesi yönünde beklenti oluşturmuştur.

2005-2015 arasındaki süreç incelendiğinde BIST 100 Endeksinde risk getiri beklentisi yüksek olduğundan yıllar itibari ile getirideki değişkenliğin yüksek olduğu görülmektedir. Benzer durum Amerikan

Doları ve Euro'da da karşımıza çıkmaktadır. Son dönemlerin popüler yatırım aracı Altın'da ise 2012 ve 2013 yılında kayıplar söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faiz oranlarının 2000'li yıllarda Türkiye'deki ekonomik gelişmeler paralelinde faizlerin düşmesine bağlı olarak yatırımcılarına her yıl bir önceki yıla oranla daha düşük getiri sağladığı kaydedilmiştir. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Konut fiyatlarındaki artışlar incelendiğinde son 4 yıllık dönemde enflasyon oranının iki katı oranında bir artışın sağlandığı görülmektedir, özellikle 2014 Kasım 2015 Kasım döneminde ise konut fiyatlarındaki artışı enflasyonun iki katından da fazla oranda artış gösterdiğini söylemek mümkündür.

IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;
Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.
Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

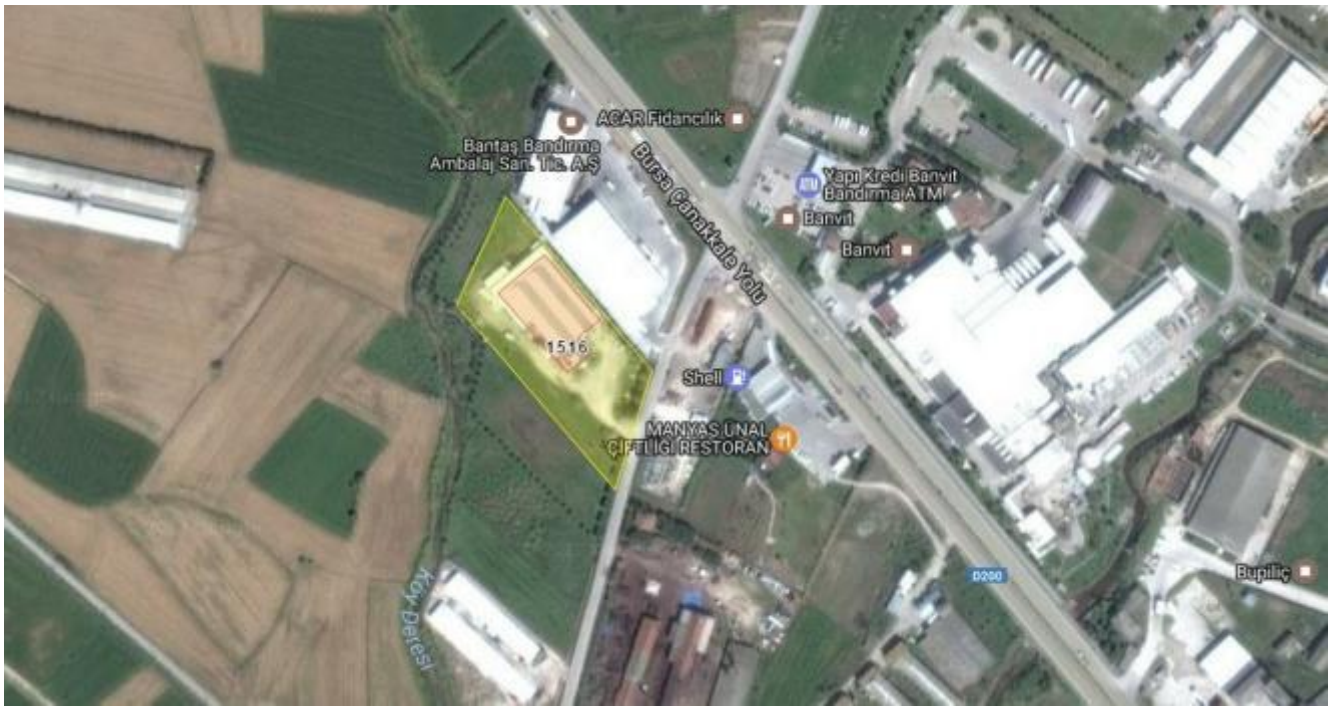
* Ulaşım Kolaylığı .
* Çanakkale Asfaltına yakın olması .
* 1/1000 Uygulama İmar Planında Sanayi lejantında kalması .
*Ruhsatlı ve iskanlıdır.

- Olumsuz Etkenler

* Proje dışı ilaveler bulunmaktadır.

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Ekspertize konu tesis, Bandırma Asfaltına yaklaşık 50 metre uzaklıkta, yan yola yaklaşık cepheli, düz bir zemine sahip, kabaca dikdörtgen formunda olan, 11.028,16 m² alana sahip 1516 parsel üzerinde konumludur.



Parsel üzerinde, 2.594 m2 kapalı alanlı Ruhsatlı ve iskanlı İdare binası ve depolar bulunmaktadır.Ruhsatsız ilavelerle Toplam kapalı alan 3.360 m2'ye çıkartılmıştır.

İdari Bölüm: Zemin ve 1 normal kattan oluşan bölüm 2 katlı ve 2x270=540 m2 kapalı alanlıdır. Zemin katı; giriş holü, yemekhane, dinlenme odası, sekreterya WC ve duş bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler mermer kaplama, duvarlar yağlı boyalıdır. Kapılar ahşap, pencereler PVC doğrama olup, aydınlatma klasik armatürle sağlanmaktadır.
1.Normal kat; danışma, ofisler, toplantı salonu, Müdür Odası, Muhasebe odası ve WC bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler mermer ve laminat kaplama, duvarlar saten boyalı ve seramik kaplamadır. Kapılar ahşap, pencereler PVC doğrama olup, aydınlatma florasan armatürle sağlanmaktadır.

Üretim Bölümü: Tek katlı 3 ana hol ve ilave depolardan oluşmakta ve toplam 2.820 m2 kapalı alanlıdır. Zeminler brüt beton , duvarlar sıvalı olup, ana holde makas altı yüksekliği 6,50 m ilave depolarda makas altı yüksekliği 4 m. dir. Fabrika binası betonarme kolon, çelik makas çatı üzeri atermit kaplıdır.Dış cephesi sıvalı ve boyalıdır.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, limana olan mesafesi, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür.

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan 1516 Parsel 11.028,16 m2 alanlı, düz bir arsa üzerine kurulu fabrikadır. Sanayi İmarlıdır ve Mevcut durumda "İki katlı İdare binası ve deposu olan tarla" niteliğindedir.

124 Ada 1 parsel Nolu taşınmaz arsa niteliklidir ve fabrika bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Çevresinde Fabrikalar, imarlı arsalar ve sanayi alanları bulunmaktadır. Parsel sınırları duvarlarla çevrilidir ve Kontrollü geçiş ve yükleme için 1 adet sürgülü dış kapı bulunmaktadır.

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" , ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.
Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli göz önüne alındığında en doğru değerleme yöntemi olmasından dolayı " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Maliyet Yöntemi" birlikte kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

Gayrimenkullerin değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru en sistematik yaklaşımdır.

Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının 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 emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" , ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılamaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir Yöntemi : Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Sözkonusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

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.

Emsallerin karşılaştırılması yada gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapılı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismana uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı sözkonusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilmektedir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

Bu çalışma kapsamında, arsa birim (TL/m2) fiyatı için emsaller kullanılmış olup, arsa üzerinde yer alan yapılar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

.

IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Talebin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu parselin düzenli nakit akışı olmadığından Nakit/ Gelir Akımları Analizi yapılmamıştır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, binanın yaşı ve değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu çalışmada emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi birlikte kullanılmıştır. Öncelikle benzer imar koşullarındaki satılık ve satılmış sanayi imarlı arsalara piyasa iskontosu yapıldıktan sonra, konum, topoğrafya ve parsel büyüklüğü düzeltmeleri getirilmiş, bulunan birim fiyatların ortalaması alınarak 1516 Nolu parsel ile 124 ada 1 nolu parsel için birim arsa değeri için ~250.-TL /m² değerine ulaşılmıştır. Bina birim fiyatı Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı yaklaşık Birim Maliyetlerinden alınmıştır.

1516 PARSEL

MEVCUT DURUM ARSA HESABI (1516 PARSEL)						
AÇIKLAMA	ALAN (m2)	BİRİM ARSA FİYATI (TL/m2)				ARSA DEĞERİ (TL)
ARSA	11.028,11	249,4				**2.750.000**

MEVCUT DURUM BİNA HESABI (1516 PARSEL)						
AÇIKLAMA	ALAN (m2)	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m2)	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	YIPRANMA ORANI (%)	YIPRANMA PAYI (TL)	BİNA DEĞERİ (TL)
İDARİ BÖLÜM MALİYETİ	540,00	460,0	248.400,0	10%	24.840,0	223.560
ÜRETİM BÖLÜMÜ MALİYETİ	2.820,00	390,0	1.099.800,0	10%	109.980,0	989.820
ÇEVRE DÜZENLEME, SAHA BETONU, PARSEL DUVARLARI						86.620
TOPLAM						**1.300.000**

1516 PARSEL TOPLAM DEĞERİ 2.750.000 + 1.300.000 = 4.050.000.-TL

124 ADA 1 PARSEL

MEVCUT DURUM ARSA HESABI (124 ADA 1 PARSEL)						
AÇIKLAMA	ALAN (m2)	BİRİM ARSA FİYATI (TL/m2)				ARSA DEĞERİ (TL)
ARSA	3.458,80	245,7				**850.000**

124 ADA 1 PARSEL TOPLAM DEĞERİ 850.000.-TL

İKİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ 4.050.000.-+850.000.-= 4.900.000.-TL

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler dahilin de karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde Bölgede son bir yılda; Sanayi Alanı lejantlı tarla (arsa) ve benzer nitelikli taşınmazların konum, büyüklük, eğim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında Sanayi İmarlı arsaların uygulama görmüş olan parselleri (18. Madde) 250 TL/m2 - 400,-TL/m2 aralığında; Uygulama görmemiş parsellerin 180-350 TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevreden benzer nitelikte arazilerin m2 birim fiyatları da baz alınarak taşınmazın ~250 TL/m2 arsa birim fiyatı belirlenmiştir.

Bundan hareketle taşınmazların büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki Mevcut Durum Değeri KDV Hariç **4.900.000.-TL** takdir edilmiştir.

Emsallar-Satılık Gayrimenkuller;

- **Manyas Emlak (Tel - 0 507 229 86 12)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1400 m. kuzeybatısında, tali yola cepheli Depo, antrepo imarlı 5.000 m2 arsa 2.500.000.-TL bedelle satıştadır. İstenen fiyatın yüksek olduğu %20 pazarlıkla satın alınabileceği kanaat edilmiştir. (Birim Fiyatı: 500.-TL/m2 net)

- **Tamer Emlak (Tel : 0 533 465 46 68)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1500 m. kuzeybatısında, tali yola cepheli Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50; 10.000 m2 arsa 2.600.000.-TL bedelle satıştadır. Taşınmazın uygulama görmediği ve terklerinin yapılmadığından brüt parsel olduğu öğrenilmiştir. Max %40 DOP kesintisi yapılabilmektedir. Bölgede ortalama %30 DOP kesintisi olduğu şifaiolarak öğrenilmiştir. (Birim Fiyatı: 260.-TL/m2 brüt;371 TL/m2 net)

- **Tamer Emlak (Tel : 0 533 465 46 68)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1800 m. kuzeybatısında, Çanakkale-Bursa Yoluna cepheli,18. Madde uygulaması bitmiş, 51.500 m2 net arsa 23.175.000.-TL bedelle satıştadır. Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50 dir. (Birim Fiyatı: 450.-TL/m2 net)

- **Sahibinden (Tel : 0 266 718 98 98)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2000 m. kuzeybatısında, tali yola cepheli Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50; 6.600 m2 arsa 1.815.000.-TL bedelle satıştadır. Taşınmazın uygulama görmediği ve terklerinin yapılmadığından brüt parsel olduğu öğrenilmiştir. Max %40 DOP kesintisi yapılabilmektedir. Bölgede ortalama %30 DOP kesintisi olduğu şifai olarak öğrenilmiştir. (Birim Fiyatı: 275.-TL/m2 brüt;392 TL/m2 net)

- **Mak Emlak (Tel : 0 530 668 88 68)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.500 m. kuzeybatısında, 600 Evler mahallesinde Sanayi İmarlı, 18. Madde uygulaması bitmiş, 5.108 m2 net arsa 2.500.000.-TL bedelle satıştadır. Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50 dir.%10 pazarlık yapılabileceği kanaat edilmiştir. (Birim Fiyatı: 440.-TL/m2 net)

- **Kansu Emlak (Tel : 0 543 692 99 77)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.500 m. kuzeybatısında, 600 Evler mahallesinde Sanayi İmarlı, 18. Madde uygulaması bitmiş, 4.351 m2 net arsa 1.900.000.-TL bedelle satıştadır. Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50 dir.%10 pazarlık yapılabileceği kanaat edilmiştir. (Birim Fiyatı: 393.-TL/m2 net)

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın birim satış değeri belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın m2 birim fiyatının ~250-TL/m2 olarak alınması uygun bulunmuştur.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmazlardan 1516 parsel kirada değildir. Ancak 25.000 TL/ay kiraya verilebilecek niteliktedir. 4.050.000 TL/25.000 TL/ay=162 ay

IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Bandırma Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkullerin mülkiyetinin Şafaksan Elektrik ve Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) firmasına ait olduğu ve herhangi bir kısıtlama bulunmadığı Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan incelemelerde ise satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Talebin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri 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 1516 parsel için **"fabrika"** olduğu**;**124 ada 1 Parsel için de **"Ticari depo ya da fabrika projesi"** yapılabileceği düşünülmektedir.

IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları analizi kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan arsa m2 değeri ve binaların maliyet değerleri amortismanları da dikkate alınarak Değer takdir edilmiştir. (Bu hususlar hakkında detaylı bilgi maddeler IV.7 ve IV.9 'da bilgilerinize sunulmuştur.)

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " ve " Maliyet Analizi" kullanılmıştır. Yapılan değerleme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olamadığı Hakkında Görüş

Balıkesir ili, Bandırma ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 09.03.2017 tarih ve saat 14.21 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek **"İpotek"** bulunmaktadır. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul

Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde **ipotek bulunmayan** veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne İpotekli olduğundan dolayı alınamayacağı kanaatine varılmıştır.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasının 08.03.2017 tarihinde talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Şafaksan Elektrik Makine sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasına ait olan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, halihazır durumlarına, imar durumlarına , değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve gayrimenkullerle ilgili her hangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile ;

1516 Parsel Fabrika ile 124 ada 1 Parsel arsa için TOPLAM DEĞER

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin ;

4.900.000,-TL (DörtmilyondokuzyüzbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

5.782.000,-TL (BeşmilyonyediyüzseksenikibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Ahmet TIKNAZ	Ayhan DÜZGÜN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

VII.RAPOR EKLERİ :

1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
3-Bölge Haritası
4-Tapu Sureti
5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb.)
6- Fotoğraflar

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

T.C.
BURSA 8. NOTERLİĞİ

ÖRNEKTİR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Soğuk Damga Vergisi
№02543
27 NİSAN 2011

Tarih : 17.01.2011

No : 401565

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

Ahmet TIKNAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

İşbu örneğin ibraz edilen ASLININ AYNI olduğunu onaylarım
BURSA SEKİZİNCİ NOTERİ
KERİME ÖNLEN

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.05.2007 No : 400504

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

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği TSPAKB KURULUŞ: 2001

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı	: AHMET TIKNAZ
Doğum Yeri ve Tarihi	: BURSA / 21.02.1965
Adres:	: KURTOĞLU MAH. NAMAZGAH CADDESİ UĞUR 4 APT. B BLOK NO 50 DAİRE 28 16360 YILDIRIM/BURSA
Tel	: 0(545)2448393
E-Posta	: ahmettiknaz@yahoo.com.tr
Askerlik Durumu	: Yedek Subay (1988-1989)

EĞİTİM

- ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ MAKİNE MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ -BURSA

İŞ TECRÜBESİ

- ÇİMTAŞ A.Ş. (Proje Mühendisi) 30.03.1987-25.08.1987
- YEDEK SUBAY -1988-1989
- HALKBANK MARMARA BÖLGE İSTİHBARAT VE PROJE DEĞERLENDİRME MÜDÜRLÜĞÜ (Teknik uzman) 11.12.1989-30.07.1995
- AKAMAK LTD.ŞTİ-İŞBAĞSAN LTD.ŞTİ-CEMREM TEKSTİL LTD.ŞTİ- (Yönetici Ortak) 1995-2008
- MARMAID (UK) 2008-Aralık 2010 (Yatırımcı Ortak)
- 2010-... ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. (Çalışan-Çözüm Ortağı)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI - SOYADI: Ayhan DÜZGÜN

İKAMET ADRESİ: 864 Sok No:3/26 Akpınar/ANKARA

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER:

TELEFON NO: 0 542 425 31 25

E-MAİL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Tokat – 17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120

EĞİTİM BİLGİLERİ:
1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi
- Fen Bil. Enst. Endüstri Müh. Bölümü-Yüksek Lisans

1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi
- Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü

1977 – 1980 Niksar Lisesi

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:
2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme
Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.

1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ.
Ekspertiz-İstihbarat-Proje Kredileri Değerlendirilmesi İstihbarat Proje Müdürlüğünde Mühendis,Baş Mühendis,Müdür Yardımcısı

ÇALIŞMA ŞEKLİ:
Şirket Yönetim Kurulu Başkanı.

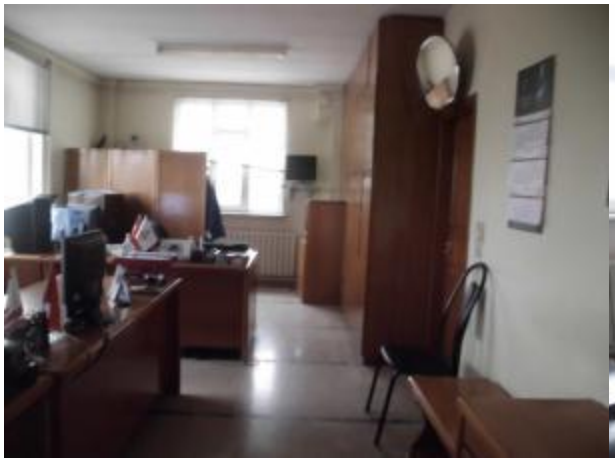
FOTOĞRAFLAR;

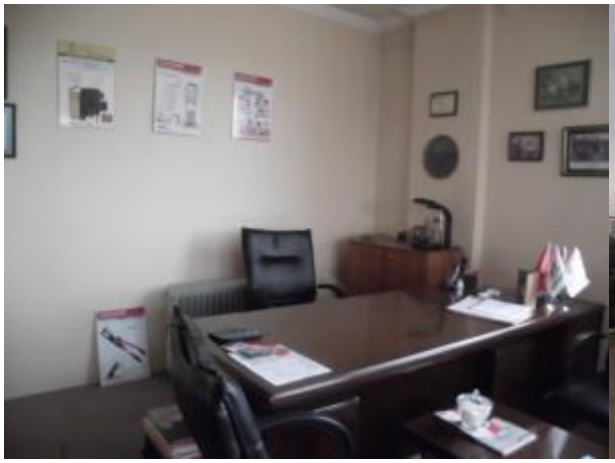
124 ADA 1 PARSEL
1516 PARSEL

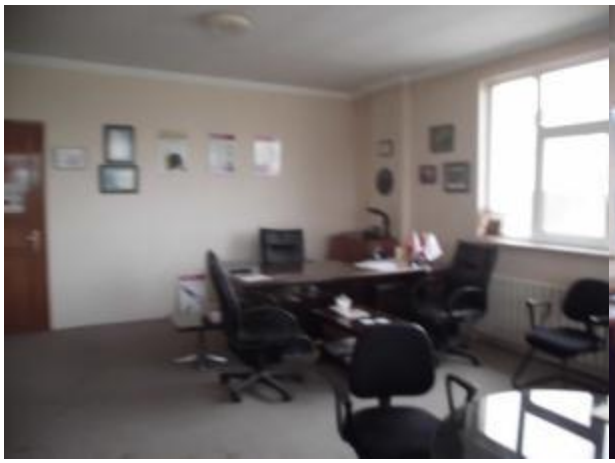
124 ADA 1 PARSEL
ARSA
1516 PARSEL
FABRİKA

1516 PARSEL
FABRİKA BİNASI
124 ADA 1 PARSEL ARSA

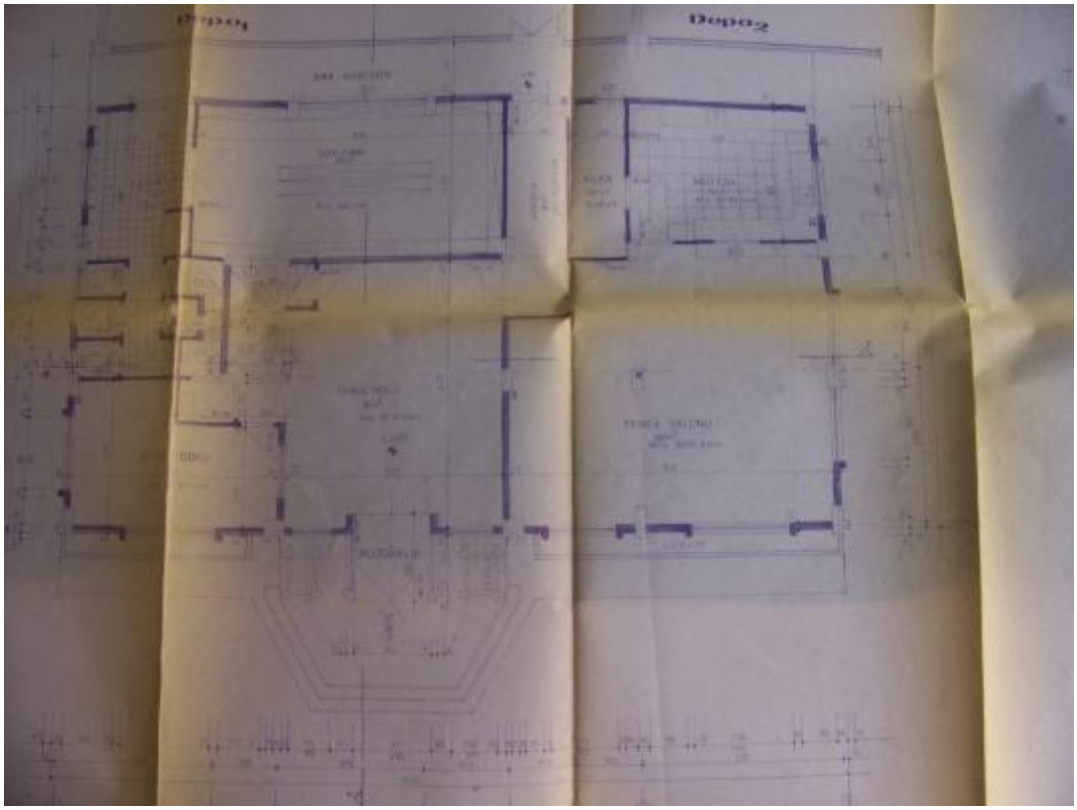
1510 PARSEL

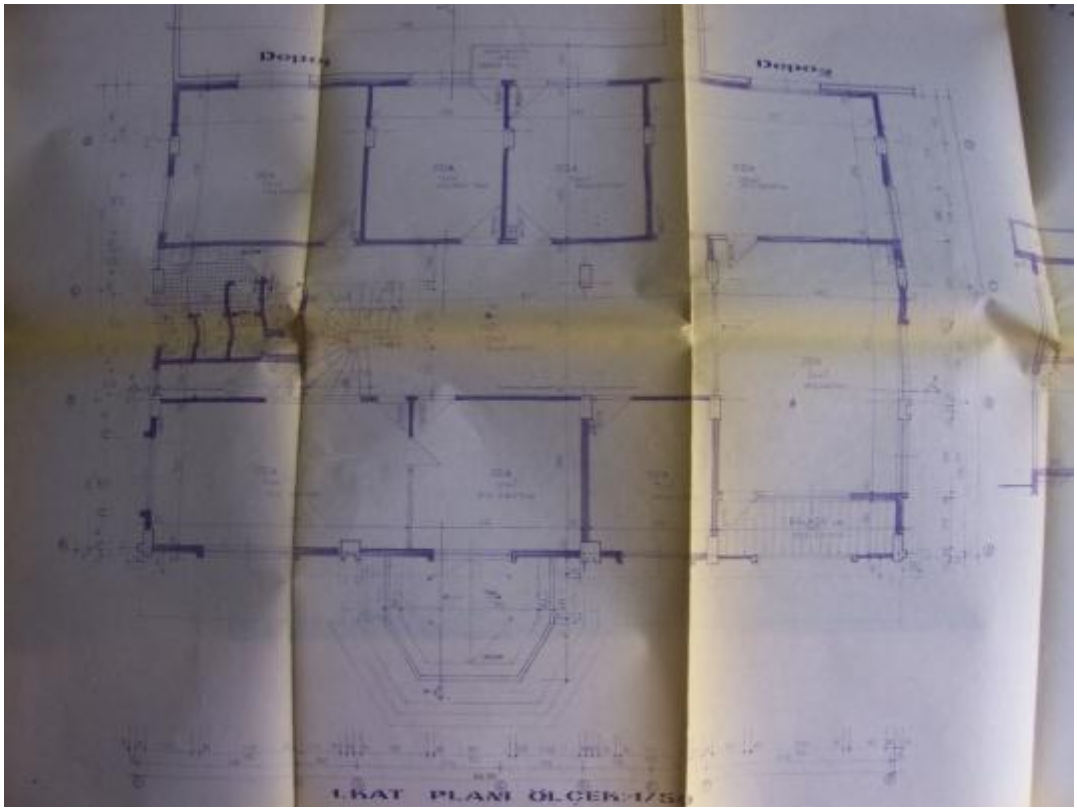


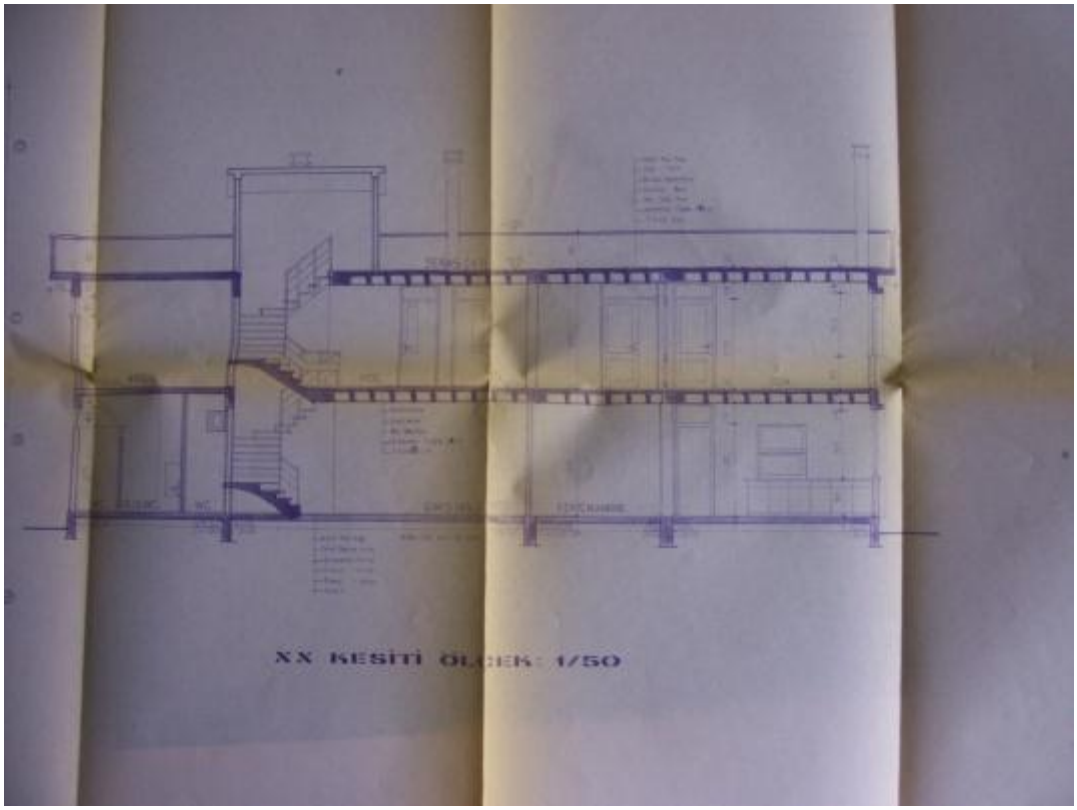


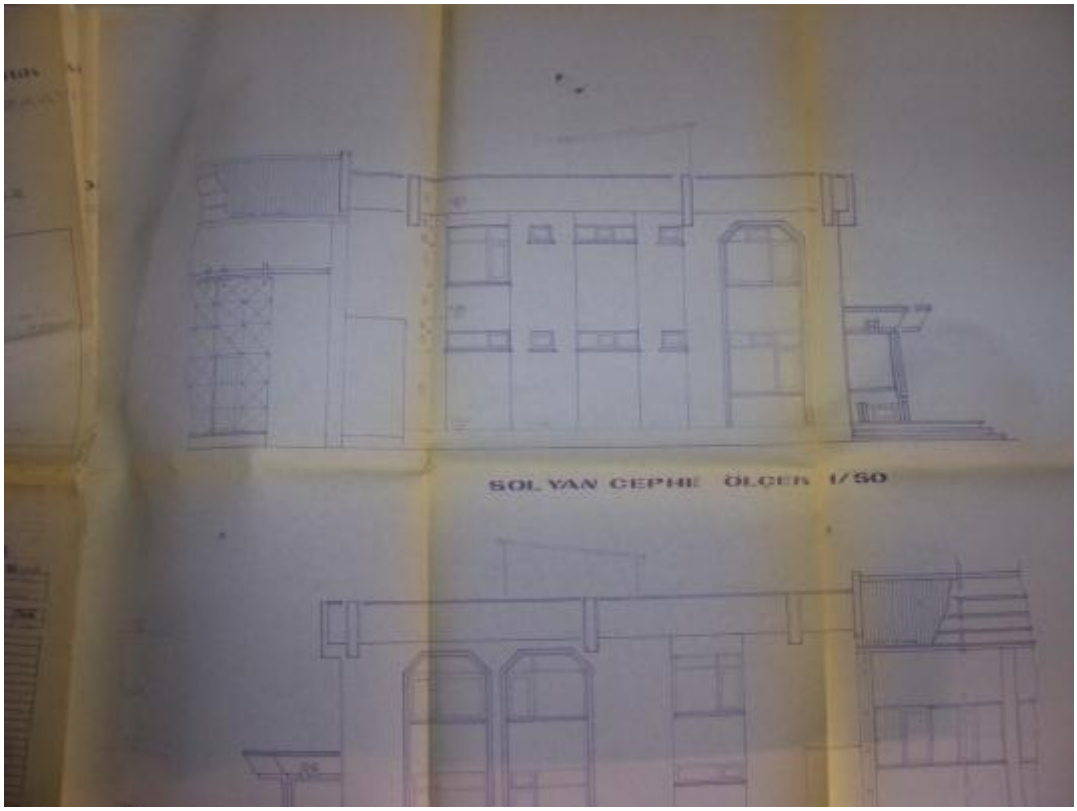


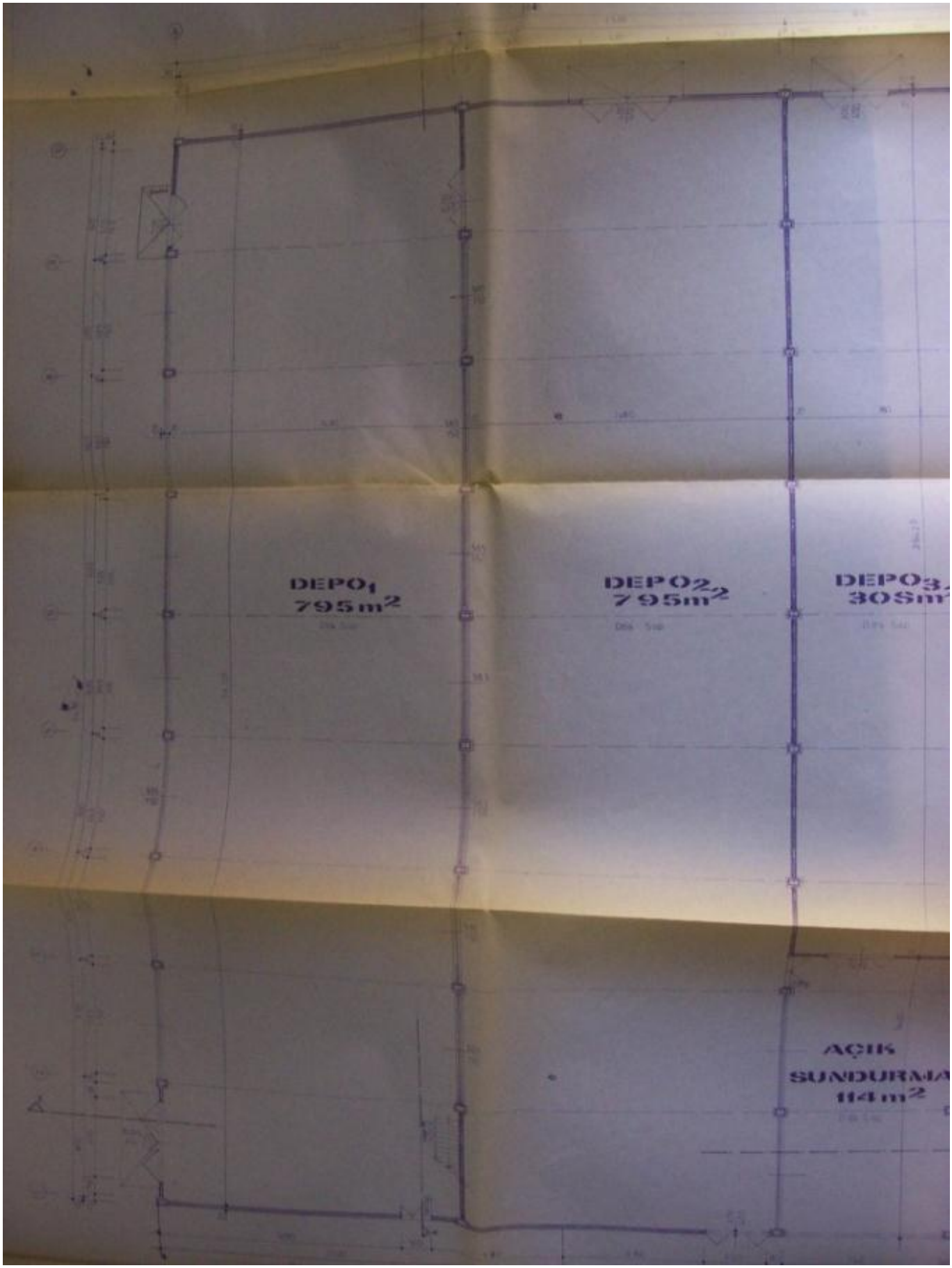
ŞAFAKSAN

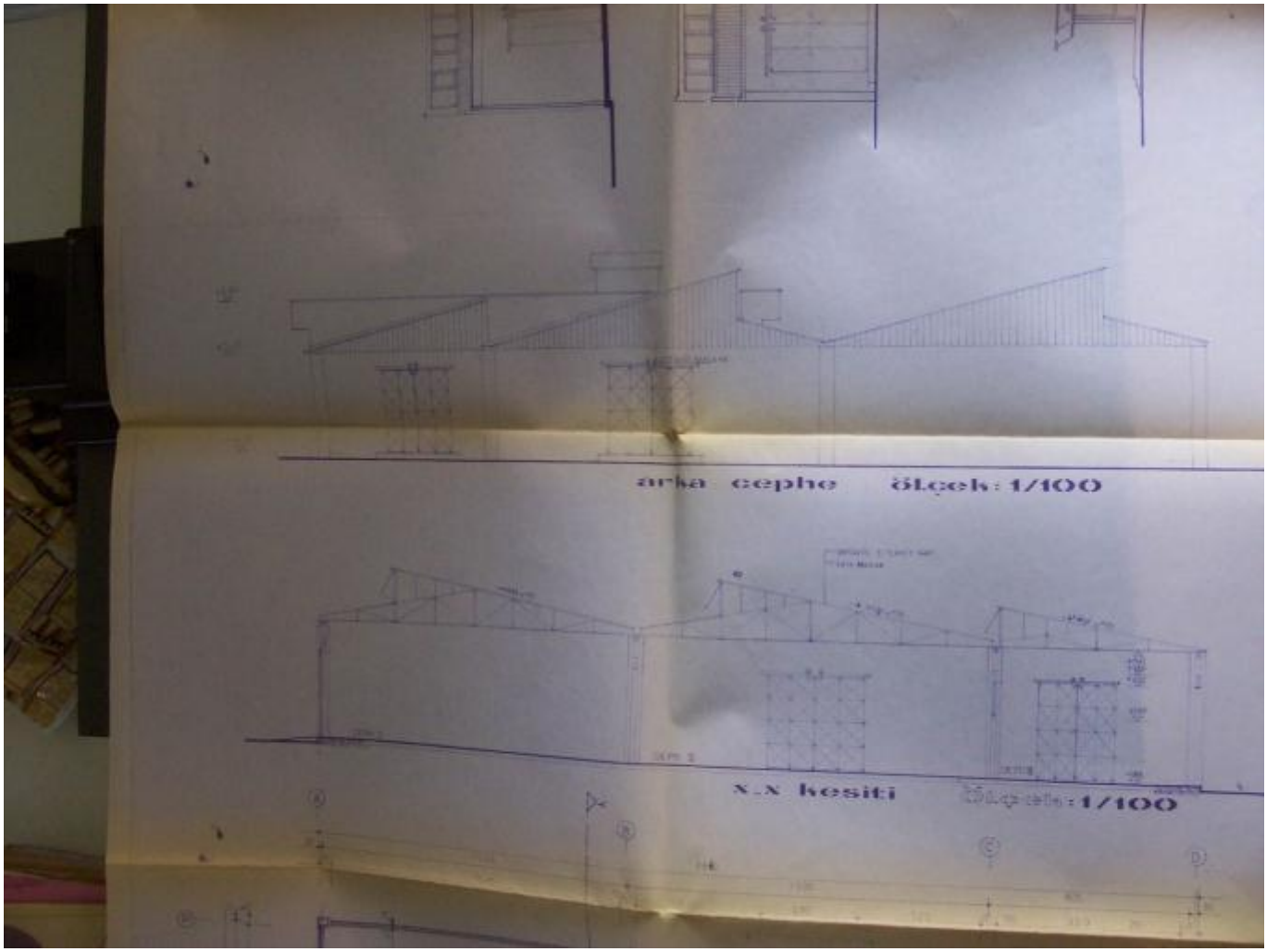

Depo1
Depo2


Depo1
Depo2
KAT PLANI ÖLÇEK:1/50

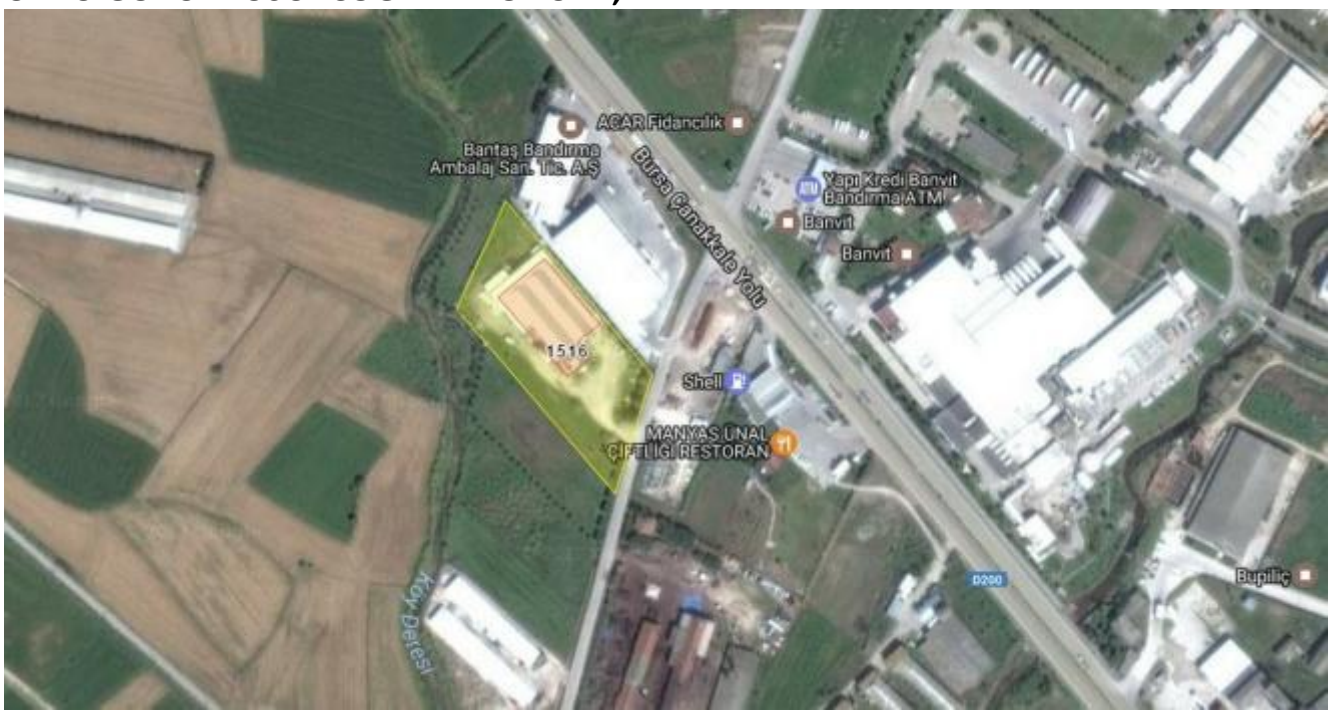

XX KESİTİ ÖLÇEK: 1/50


SOL YAN CEPHE ÖLÇEK 1/50


DEPO1
795m2
DEPO2
795m2
AÇIK
SUNDURMA
114m2


arka cephe ölçek: 1/100
x-x kesiti ölçek: 1/100

UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;



DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANS YAZISI;

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№ 06330
10 SUBAT 2012.

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292 28/11/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı. 1322. Cad. No:46/4
Öveçler/ANKARA

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; 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 Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 25.11.2011 tarih ve 39 sayılı toplantısında alınan 1057 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin 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: II, 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 internet 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 internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.

T.C. ANKARA 57. NOTERLİĞİ Ceybun Ankara Ticaret Plaza) No. 126 Kat: 5 Daire: 5 Balgat/ANKARA Tel: 473 33 63 - 473 33 64
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noteri Berkay Ç. Kurtoğlu

Kürşat BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:136 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeriyeciğ Cad. No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr