

değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[Beyan] Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Antalya Organize Sanayi Bölgesi yönetimi ile yapılan görüşmeye göre; 2. Etap için arsa tahsis bedelinin 858,53 TL/m² olarak belirlendiği ve halihazırda OSB bünyesinde tahsis edilecek bulunmadığı öğrenilmiştir. Antalya Organize Sanayi Bölgesi 2. Derece OSB kapsamında olup %60 teşvik oranı bulunmaktadır.

Antalya OSB : 0242 258 11 00

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu osb içerisinde, rapora konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 25.000m² yüzölçümlü arsa 26.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Yörükoğlu Gayrimenkul : 0242 316 42 00

[E:2 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 4850m² arsa içerisinde yaklaşık 3390m² inşaat alanlı, yapım aşamasındaki fabrika 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 10.500.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 3390m² x 1920 TL/m² x 0,70 inşaat seviyesi = ~4.500.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 10.500.000 TL – 4.500.000 TL = 6.000.000 TL

Kesim Gayrimenkul: 0545 343 01 00

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 6232m² arsa içerisinde yaklaşık 3600m² inşaat alanlı fabrika 8.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 8.000.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 3600m² x 1500 TL/m² x 0,75 yıpranma seviyesi = ~4.050.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 8.000.000 TL – 4.050.000 TL = 3.950.000 TL

İlgilisi: 0532 265 53 33

[E:4 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 8005m² arsa içerisinde yaklaşık 3750m² inşaat alanlı fabrika 13.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 12.500.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 3750m² x 1920 TL/m² x 0,85 yıpranma payı = ~6.120.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 12.500.000 TL – 6.120.000 TL = 6.380.000 TL

İlgilisi: 0531 886 42 41

[E:5 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Antalya Osb içerisinde 14.000m² arsa içerisinde yaklaşık 7500m² inşaat alanlı fabrika 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin pazarlık soncunda 21.000.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 7500m² x 1800 TL/m² x 0,75 yıpranma payı = ~10.125.000 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli = 21.000.000 TL – 10.125.000 TL = 10.875.000 TL

Kesim Gayrimenkul: 0242 313 22 60

EMSAL DÜZELTME TABLOSU												
İçerik	Beyan		Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	1,00m ²		25.000,00m ²		4.850,00m ²		6.232,00m ²		8.005,00m ²		14.000,00m ²	
Satış fiyatı	859 TL		26.000.000 TL		6.000.000 TL		3.950.000 TL		6.380.000 TL		10.875.000 TL	
m ² birim fiyatı	859 TL		1.040 TL		1.237 TL		634 TL		797 TL		777 TL	
Pazarlık	0%	-	10%	-	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	859 TL		936 TL		1.113 TL		634 TL		797 TL		777 TL	
Ortalama Birim fiyat	853TL/m ²											

[E:6 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 3.500m² kullanım alanlı fabrika binası 48.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Aksoy Gayrimenkul : 0545 875 06 08

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 7000m² kullanım alanlı fabrika binası 120.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Remax Gayrimenkul : 0533 767 10 55

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu osb içerisinde 3.750m² kullanım alanlı fabrika binası 60.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Remax Gayrimenkul : 0533 767 10 55

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	3.500,00m ²		7.000,00m ²		3.750,00m ²	
Satış fiyatı	48.000 TL		120.000 TL		60.000 TL	
m ² birim fiyatı	14 TL		17 TL		16 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	10%	+	10%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	14 TL		18 TL		18 TL	
Ortalama Birim fiyat	17TL/m ²					

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırrı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 6310549389 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şerhaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Değerleme aşamasında osb içerisinde ve diğer sanayi bölgelerindeki sanayi imarlı arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, buldukları osb içerisindeki altyapı imkanları vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında konu taşınmaza aşağıdaki şekilde değer takdir edilmiştir.

Arsa Değeri : 7.023,00m² x 854,00 TL/m² = 6.000.000 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **6.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan sundurma yapısı, güvenlik binası arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

YAPI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI	DEĞER
FABRİKA ALANLARI (Ana Yapı)	3347	1800	12	5.310.000,00 ₺
FABİRKA ALANI (Çelik kısım)	350	640	30	160.000,00 ₺
İDARİ KISIM (Ana Yapı)	750	2300	15	1.470.000,00 ₺
İDARİ KISIM (İlave alanlar)	550	1360	15	640.000,00 ₺
SUNDURMA ALANLARI	1750	640	50	560.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri vb. harcamalar				260.000,00 ₺
TOPLAM				8.400.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri	: 6.000.000,00 TL	Yapı Değeri	: 8.400.000,00 TL
TOPLAM	: 14.400.000,00 TL		

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiştir. Parsel üzerinde basit nitelikli yapılar parsel değerine şerefiye olarak dahil edilmiştir.

Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **14.400.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçerabilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekare kira değeri tespit edilmiştir. Taşınmazın çatısında bulunan Güneş Enerji Santrali makine-teçhizat kapsamında olup ürettiği elektrikten sağlanan gelir, gelir analizinde dikkate alınmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 4.997 m² inşaat alanına sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 15,50 TL olarak tespit edilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini 15 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı %6,66 olarak alınmıştır. Sundurma alanları kira analizinde dikkate alınmamıştır. Yapılan araştırmalarda bölgede benzer fabrikaların 14-17 TL/m² aralığında kiralandığı görülmüş olup taşınmaza bu aralıkta kira birim değeri takdir edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
4.997,00	15,50 ₺	77.453,50 ₺	929.442,00 ₺	/	13.955.585,59 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için, **13.955.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:177 Yenimahalle/Ankara
 Tel: 0312 467 00 66 Fax: 0312 467 00 34
 www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00
 Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 06310549384000
 Maltepe Vergi D. No: 631 054

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel üzerinde fabrika yapısı bulunmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika ve idari binası olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, CW Enerji Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 27757 ada 17 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;


Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla **14.400.000,00-TL** ve Yazıyla **On Dört Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 16.992.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:13,3290 TL dir.*


<p>Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713</p>	<p>Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622</p>	<p>Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418</p>
		

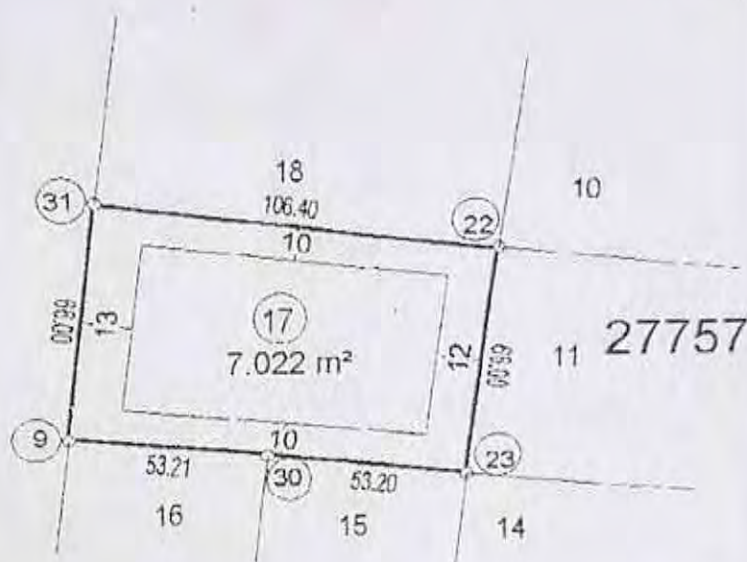


ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR ÇAPI

İMAR PLANI ONAYI : 17.04.07/00406A
PARSELASYON PL. : 05.05.11/770
PAFTA NO : N25d-18c-1d
BELGE TARİHİ : 16.06.2011
BELGE NO : 2011 /

KUZEY





SANAYİ PARSELİNİN			PARSEL ALANI	TAKS % si	Taban Alanı m² si	KAKS % si	Toplam İnşaat Alanı m² si	SİĞINAK ALANI %2
Ada no:	Parsel No:	Pafta No:						
27757	17	N25d-18c-1d	7,022 m²	0,55	3,862 m²	0,70	4,915 m²	116 m²

İlk aşamada yapılması zorunlu proje alanı: 3,862 X 0,40 : 1,545 m² İnşaat sınıfı ve grubu :

NOTLAR Yükseklik serbest olup Organize Sanayi Bölgesince prosese göre belirlenir. (TAKS) m² si çekme sınırları içerisinde seçilmez ise eksik kalan alan, asma kat, çekme veya ikinci-üçüncü katlar da ve toplam inşaat alanı içerisinde kullanılır. dan üniteler alanı, imalat ünitesinin toplam inş. alanının % 25 oranını geçemez. Hiçbir şekilde emsal alan m² leri aşılabilir. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve Bölge İmar planı lejanti yapılaşma koşullarına uyulması zorunludur. Parsel etrafındaki zorunlu yeşil alanlarda projelerde gösterilmek şartıyla, saçak yüksekliği 3,00 m' yi geçmeyen güvenlik şifesi ve KOSK tipi trafo yapılabilir. Bina tipi trafolar tesis içinde yapılır. Destek ünitelerinin yerlerini OSB Müdürlüğü belirler ve projelerde gösterilir. Galeri boşluğu yangın merdiveni, asansör, kalorifer dairesi ile sığınak, su deposu, hidrofor odası, arıtma tesisi alanı ve oto park alanlarının tamamı ile bodrum katta iskân alanı dahil edilmez.

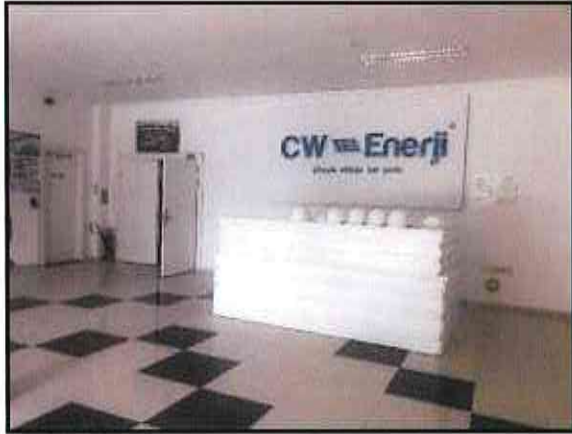
DÜZENLEYEN	ADI SOYADI	TARİH	İnşaat Çekme mesafesi		Zorunlu Yeşil alan	
			Ön cephe	Yan	Ön	Yan
HIDAYET ERŞAN MİMAR	16.06.2011	O.S.B 19/6	Arka cephe	13,00 mt	Ön	3,00 mt
			Yan cephe	10,00 mt	Yan	3,00 mt
			Arka cephe	12,00 mt	Arka	3,00 mt

1 - Bu imar çapı bir seneye için geçerlidir. Bölge İmar planlarında yapılabilecek diğer yüksekliklerden dolayı inak iddia edilmez.
2 - Sığınak bodrum veya bahçede yer altında, TAKS alanının yüzde 50 oranında, iç yüksekliği 2,40 mt den az olamaz.
3 - 14.04.2007 den önce ruhsat alan tesislerde de yeni imar planı koşulları yerine getirildiği takdirde yeni emsaller uygulanır.
4 - (TAKS) Yapılacak inşaatın TABAN alanı emsalini / (KAKS) yapılacak TOPLAM İNŞAAT alanı emsalini ifade eder.
5 - Verilen ölçüler ve alanlar tapu ölçü ve alanlarını tutmadığı takdirde ölçü krokisindeki ölçüler geçerlidir. Hiç kıda edilmez.
6 - İnşaat bitince Yapı Kullanma İzinli ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınır.

TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER



İDARI KISIM



FABİRİKA KISMI







Tarih : 12.07.2015 No : 40671

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-1287) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail HANCI OĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 13.07.2015 No : 40672

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-1287) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Feriit HANCI OĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.03.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039106440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302166 - Lisans No: 404022)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.03.2020

Belge No: 2019-02.8851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan