



ÇUHADAROĞLU METAL SANAYİ VE PAZARLAMA A.Ş.



ÇUHADAROĞLU
metal SANAYİ VE PAZARLAMA A.Ş.

İSTANBUL İLİ / BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ / YAKUPLU MAHALLESİ

739 ADA / 2 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1363-1

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ÇUHADAROĞLU METAL SANAYİ VE PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	15.12.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Yakuplu Mahallesi, Hürriyet Bulvarı, Çuhadaroğlu Metal Binası, No: 151 Beylikdüzü / İstanbul
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1363-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Çuhadaroğlu Metal Sanayi ve Pazarlama Anonim Şirketi'ne ait olan; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 739 ada 2 parsel sayılı, "B.A.K. Bina ve Arsası" nitelikli, 6.003,00 m ² arsa alanlı taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	Web Tapu portalından elektronik ortamda 15.12.2022 tarih ve saat 16:40 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın; 16.02.2004 t.t.li, 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret ve Hizmet Alanı, E:1,00, Hmaks: 10 Kat yapılandırma şartlarında olduğu bilgisi alınmıştır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri; 153.140.000,00 TL (Yüzelliüçmilyonyüzkırkbin Türk Lirası) KDV Dahil Yasal Durum Değeri; 180.705.200,00 TL (Yüzseksenmilyonyediyüzbeşbinikiyüz Türk Lirası) KDV Hariç Mevcut Durum Değeri; 154.155.000,00 TL (Yüzellidörtmilyonyüzellibeşbin Türk Lirası) KDV Dahil Mevcut Durum Değeri; 181.902.900,00 TL (Yüzseksenbirmilyondokuzyüzikibindokuzyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇUHADAROĞLU METAL SANAYİ VE PAZARLAMA A.Ş.



ÇUHADAROĞLU
metal SANAYİ VE PAZARLAMA A.Ş.

KOCAELİ İLİ / KÖRFEZ İLÇESİ / KALBURCU KÖYÜ

2498 ADA 90-140-146-147-201-202 PARSEL SAYILI

TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1363-2

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ÇUHADAROĞLU METAL SANAYİ VE PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	15.12.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Kalburcu Köyü, Kırcalar Mevkii, Körfez / KOCAELİ
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1363-2
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Çuhadaroğlu Metal Sanayi ve Pazarlama Anonim Şirketi'ne ait olan; Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Kalburcu Köyü, 2498 Ada 90 Parsel sayılı, 3.102,10 m ² alanlı, 2498 Ada 140 Parsel sayılı, 2.291,82 m ² alanlı, 2498 Ada 146 Parsel sayılı, 6.991,74 m ² alanlı, 2498 Ada 147 Parsel sayılı, 2.816,45 m ² , 2498 Ada 201 Parsel sayılı, 2.254,11 m ² alanlı, 2498 Ada 202 Parsel sayılı, 1.887,25 m ² alanlı, "Tarla" nitelikli taşınmazların piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	15.12.2022 tarih 16:44'de Webtapu Online Portalı'nda yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlardan 2498 ada 90 parsel dışındaki taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. 2498 ada 90 parsel üzerinde aşağıdaki takyidatın bulunduğu görülmüştür. Beyanlar Hanesinde: "Diğer (Konusu: 426,04 m ² 'si Orman alanında kalmaktadır. (Gebze Orman İşletme Müdürlüğü) (21.01.2022 – 1625)

İMAR DURUMU	Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları dışında, imarsız alanda yer aldığı bilgisi alınmıştır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>Toplam KDV Haric Piyasa Değeri:</u> 4.370.000,00 TL (Dörtmilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası) <u>Toplam KDV Dahil Piyasa Değeri</u> 5.156.600,00 TL (Beşmilyonyüzellaltıbinaltıyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.