

Çemtaş Çelik Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.

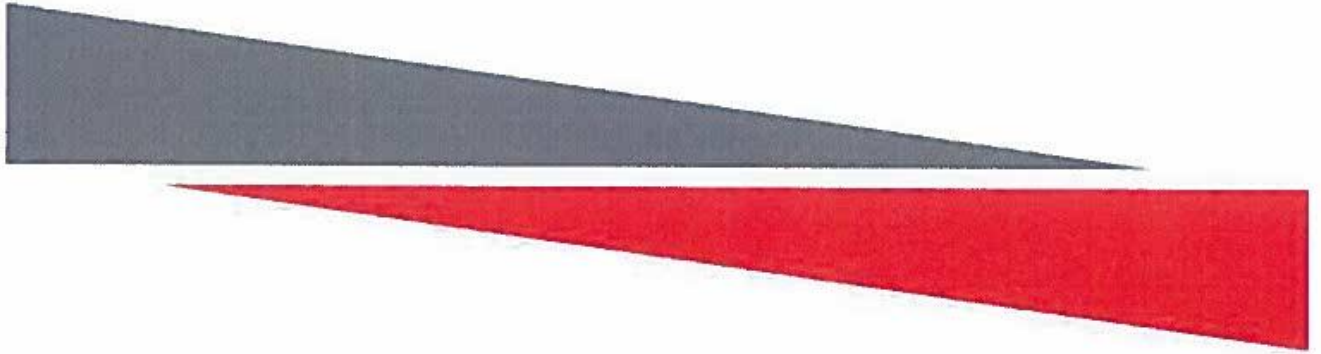
Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Fabrika

Nilüfer / Bursa

2018A943 / Rapor Tarihi:23.01.2019

Değer Tarihi: 31.12.2018



Çemtaş Çelik Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Org. San. Böl. A.O.S. Bulvarı No: 3 Nilüfer/Bursa

Sayın Çemtaş Çelik Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Talebiniz doğrultusunda Nilüfer konumlu olan "1 Adet Fabrika"nın pazar değerine yönelik 2018A943 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 101.506,02 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 62.809,25 m² yasal brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2018	
Rapor Tarihi	23.01.2019	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	161.885.000.-TL	Yüzaltmışbirmilyonsekizyüzseksenbeşbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.12.2018 tarih, 3158 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

			
Orhan Can TAZEYURT Değerleme Uzmanı Lisans No: 407742	Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 403459	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Minareli Çavuş Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi A.O.S. Bulvarı, No:3 16140 Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Çelik üretim fabrikası
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1504 ada, 6 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 1504 ada, 6 no.lu parsel, 04.05.2001 onay tarihli 5586 sayılı Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kararı ile onanmış 1/1.000 ölçekli "Bursa OSB Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • Hmaks: Teknolojinin gerektirdiği yükseklik • İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam • Çekme Mesafeleri: AOS Bulvarı ve Sarı Cadde'den 12 m, Sarı Sokak'tan 10 m, 1. Sokak'tan 8 m, komşu parsellerden ise 4 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, finansal tablolarda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2018
DEĞER TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	23.01.2019
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	161.885.000.-TL Yüzaltmışbirmilyonsekizyüzseksenbeşbin.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	161.885.000
Gelir Yaklaşımı	130.645.000*

**Maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer ile direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değer arasındaki fark, taşınmazın yapılaşma hakkının tamamını kullanmaması kaynaklıdır.*

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkün arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Daha somut verilere ulaşılmış olması dolayısıyla rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2018		
Rapor Tarihi	23.01.2019		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	161.885.000.- TL	Yüzaltmışbirmilyonsekizyüzseksenbeşbin.-TL	

			
Orhan Can TAZEYURT Değerleme Uzmanı Lisans No: 407742	Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 403459	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.