

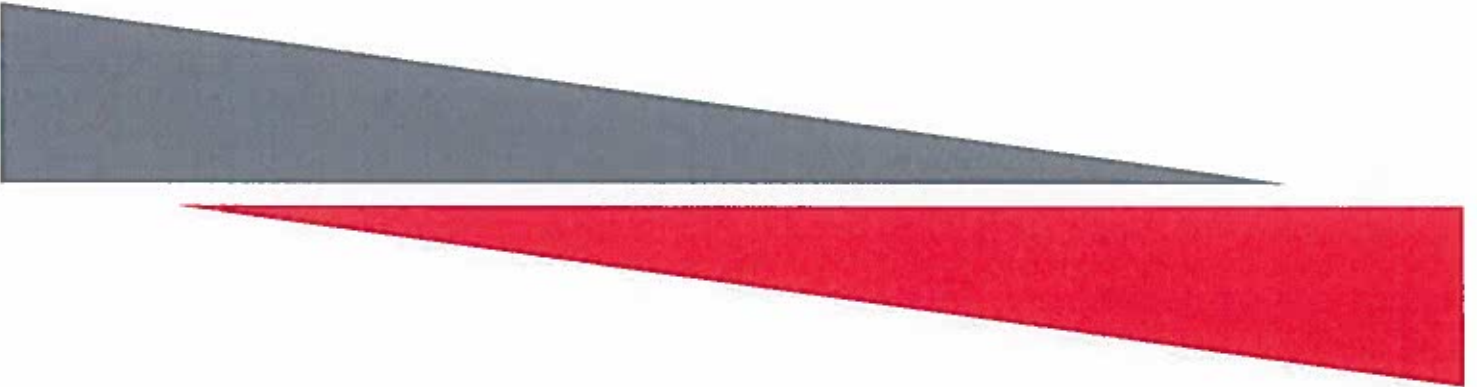
Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş.

Yönetici Özeti

1 Adet Fabrika

Nilüfer / Bursa

2018REV715 / 20.11.2018



Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş.

Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. yetkilileri ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. yetkilileri herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1494 ada, 2 no.lu parselde konumlu fabrika binası için uluslararası kabul görmüş yöntemlerle "pazar değerinin" tespitini kapsayan "Değerleme/Ekspertiz Raporunun" hazırlanması hususunda anlaşmışlardır. Bu yönetici özeti, Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş.'nin Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1494 ada, 2 no.lu parselde konumlu fabrika binası için şirketimiz tarafından 20.11.2018 tarihinde 2018REV715 no ile hazırlanan değerleme raporundan yapılan alıntılar ile hazırlanmıştır.

Taraflar, değerleme çalışmasının, herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın varlığın satılabileceği pazardaki peşin satış bedelinin tespiti çalışması olduğu pazar değerinin tespitinde; pazar, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımlarından değerleme uzmanınca uygun görülen en az 2 yöntem kullanılacağı hususlarında anlaşmışlardır.

Bu özet raporda, Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş.'nin Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1494 ada, 2 no.lu parselde konumlu fabrika binası için şirketimiz tarafından 20.11.2018 tarihinde 2018REV715 no ile hazırlanan değerleme raporunda belirtilen yöntem ve değerler kullanılmıştır.

"Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş." Mülkiyetindeki Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1494 Ada, 2 No.lu Parselde Konumlu Fabrikanın Değerlemesi ve Sonuçları

- Konu taşınmazın 20.11.2018 tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımına göre değeri KDV hariç 65.105.000 TL'dir.
- Konu taşınmazın 20.11.2018 tarihi itibarıyla gelir yaklaşımına göre değeri KDV hariç 59.160.000 TL'dir.

Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Direkt Kapitalizasyon Yöntemine göre konu taşınmazın değeri 59.160.000.-TL olarak tarafımızca belirlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme

Bu analizde gayrimenkulün üzerinde konumlu olduğu parselin pazar değeri, yapılan emsal araştırmaları ile takdir edilmiştir. Tesis dahilindeki bina maliyet değerleri maliyet 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, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bu yaklaşıma göre konu taşınmazın değeri KDV hariç 65.105.000.-TL (KDV dahil 70.313.400.-TL) olarak tarafımızca belirlenmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOĞLU

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293