

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PAŞABAHÇE CAM SAN. TİC. A.Ş.
CAMIŞ AMBALAJ SANAYİİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ,
MERKEZ MAHALLESİ,
7522 PARSEL NUMARALI “TARLA”

19_400_328

12.12.2019

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	10
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	11
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	11
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	12
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	13
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	14
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	14
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	14
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	15
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	19
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	20
9. RAPOR EKLERİ	21
10. SERTİFİKASYONLAR	22

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 21.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, *G22b17a3a-b Pafta, 7522 parsel sayılı “Tarla” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -31.10.2018 tarih, 18_400_189 sayılı değerleme raporunda taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 1.750.000TL, müşteri hisselerine düşen arsa değeri toplam KDV hariç 413.942.-TL olarak takdir edilmiştir. -11.11.2015 tarih, 2015_400-136-06 sayılı değerleme raporunda taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 952.812.-TL, müşteri hisselerine düşen arsa değeri toplam KDV hariç 225.376.-TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Kubilay ATALAR Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 411022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr -mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: CAMİŞ AMBALAJ SANAYİ A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: PAŞABAHÇE CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu Cad. No:44/A Tuzla/İSTANBUL Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 19_400_328
SÖZLEŞMETARİHİ	: 18.11.2019
DEĞERLEME TARİHİ	: 10.12.2019
RAPOR TARİHİ	: 12.12.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22b17a3a-b Pafta, 7522 parsel sayılı “Tarla” nitelikli taşınmaz.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 403.534.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22b17a3a-b Pafta, 7522 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmaz; hisseli mülkiyet yapısında olup CAM İŞ AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ve PAŞABAĞÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait hisseler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL		
İLÇESİ	:	TUZLA		
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	MERKEZ		
MEVKİİ	:	-		
PAFTA NO	:	-		
ADA NO	:	-		
PARSEL NO	:	7522		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.022,88 m ²		
NİTELİĞİ	:	TARLA		
CİLT/SAHİFE NO	:	123/12040		
YEVİMİYE NO	:	18054		
TAPU TARİHİ	:	28.12.2009		
HİSSE ORANI	:	67257 / 550000	26244/ 34375	62839/ 550000
MALİK	:	CAMIŞ AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	ENSAR GEMİ VE YAN SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	PAŞABAĞÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

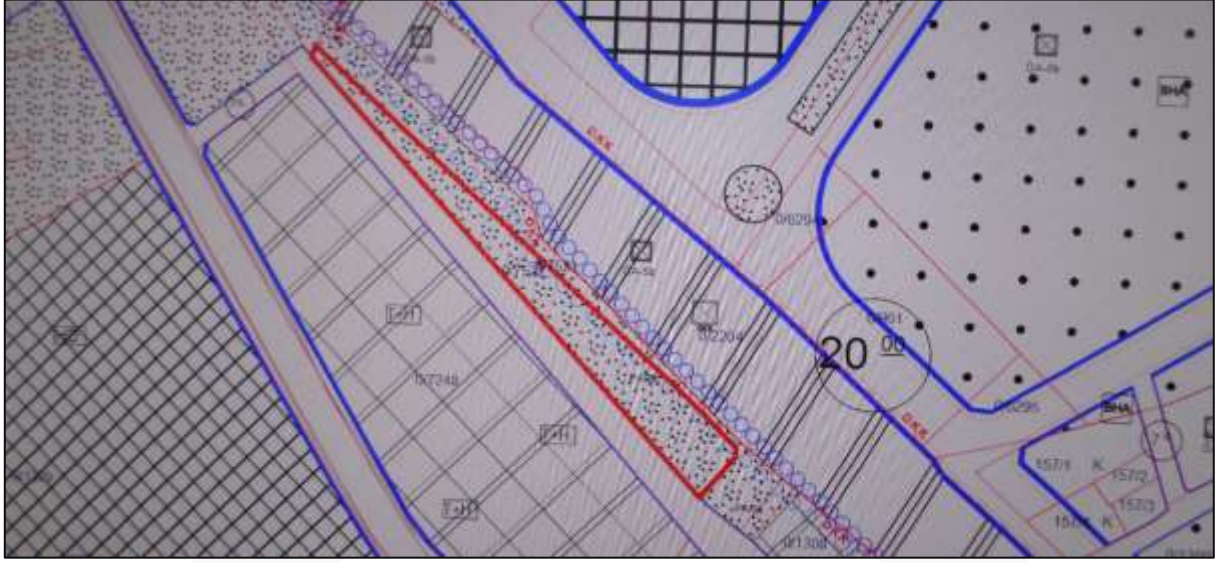
4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsel; 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Park Alanı"nda kalmaktadır.

Mer'i İmar Planı	EVLIYACELEBI YAYLA İSTASYON CAMI MAHALLELERİ II ETAP UIP		
FONKSİYON	Park Alanı (2800,23 m ²)		
Tasdik Tarihi	15.10.2012	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	0
İlçe	TUZLA	Parsel	7522
Mahalle	MERKEZ	Hesap Alanı	2801,03 m ²



PLAN NOTU

TUZLA EVLİYA ÇELEBİ, YAYLA, İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ II. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (15.10.2012 T.T.)

Genel hükümler:

1. 1/1000 ölçekli Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri II. Etap Uygulama İmar Planı; plan paftaları, hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.
3. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
4. 1/1000 ölçekli Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri I.Etap Uygulama İmar Planında 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesi hükümleri uygulanacaktır.
5. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal donatı alanları ve teknik altyapı alanları (yol, spor alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler vb.) ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Tüm kamu ve özel mülkiyete konu yapılarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüdler yapılmadan uygulama yapılamaz.
8. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi alan vb.), proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
9. Uygulama aşamasında (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark vb. bina ortak alanları hariç) eğitimden dolayı kazanılan ve iskan edilen katlar ile kapalı ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
10. Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakati ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
11. Planlama alanında kalan alanlarda ilgili KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
12. Planlama alanında merkezi özellik gösteren ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınarak, Heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile kamuya ait "Helikopter iniş- kalkış pistleri" düzenlenebilir.
13. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19/01/2010 tarihinde onaylanan Anadolu yakası mikro bölgeleme projesi kapsamında hazırlanan ve İmar Planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili Planda belirlenen yerleşime uygun alan, "Yerleşime Önemli Alanlar" ile "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar"ın açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" da yapı yapılamaz. Ancak, "Önemli Alanlar" için belirlenen şartların inşaat aşamasında yerine getirilmesi koşulu ile uygulama yapılabilir. Şartları yerine getirmeyen yapılar için ruhsat verilemez.
14. Kamu alanlarında; İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
15. Bu planda gösterilen eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesis, sağlık, yönetim, kentsel hizmet alanı, belediye hizmet alanı, dini tesis, resmi ve umumi binalar gibi sosyal ve teknik altyapı (donatı) alanlarında yapılacak avan projelerinde ağaç tespiti çalışması yapılacak ve bu tespite göre tüm nitelikli ağaçlar korunacaktır.
16. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili kurumlarca belirlenen "Havaalanı Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır.
17. Meydan, Parklar ve Dinlenme Alanları, Oyun Alanları, Çocuk Bahçeleri, Kavşak ve Yol Alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü, UKOME, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü gibi vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

18. Bu Planda Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (Dini Tesis, Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesis, Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı katlı otopark yapılabilir.

19. Planda genişliği yazılmayan yollarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır. Planda verilen yol ölçüleri minimum olup, bu ölçülerin altına düşmemek kaydı ile istikametler arasındaki mesafe plan üzerinden ölçülerek alınacaktır.

20. Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40 aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

21. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılmaması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

22. Plan tasdik sınırları içerisinde kalan İBB Meclisi'nin 18.06.2010 gün ve 1557 sayılı ve 14.04.2011 gün 773 sayılı kararlarında belirtilen ve bu planın onay tarihinden önce yapılaşmış parsellerin yapılaşma değerleri ile ilgili olarak söz konusu meclis kararlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

23. Donatı alanlarında ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

24. Planda emsal değeri verilen parsellerde planda belirlenen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulacaktır. Yan ve arka bahçe mesafesi belirlenmemiş parsellerde minimum yan ve arka bahçe mesafesi 3 metredir. Ancak bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi veya bina cephesinin 6 metrenin altına düşmesi halinde bina derinliği hiçbir noktada 7 metreyi bina cephesi ise 6 metreyi geçmemek kaydıyla yan ve arka bahçe mesafeleri 2 metreye kadar azaltılabilir.

25. Planda verilen ön bahçe mesafelerine uyulacaktır. Ön bahçe mesafesi verilmeyen yerlerde minimum ön bahçe mesafesi genişliği 15 metreye kadar olan yollardan mahreç alan parsellerde 3 metre, 15 metreden geniş yollardan mahreç alan parsellerde ise 5 metredir. 10 metre ve daha dar yollardan mahreç alan parsellerde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltıldığı halde 7 metre bina derinliğinin sağlanmaması halinde ön bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltılabilir.

Özel Hükümler:

Park ve Dinlenme Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaks: 0.04 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

TUZLA EVLİYA ÇELEBİ YAYLA İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ II. ETAP UIP PLAN NOTU İLAVESİ

18.10.2016 T.T. Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) kalan parsellerin bulunduğu bölgede çevre yapılanma koşullarındaki imar hakları, parselin donatı alanında kalan kısmını İlçe Belediyesi lehine bedelsiz terk etmeleri şartı ile Plan onama sınırı içindeki başka parsel ya da parsellerde kullanabilir.

Terkin edilen bu alanlar planda belirtilen amacı dışında kullanılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselde o bölgedeki yapılanma şartına göre hesaplanan emsal değeri en fazla %50 artırılabilir. Varsa kullanılmayan imar hakları başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Uygulama görmemiş parsellerde imar hakkı transfer edilirken parsel alanının donatı alanında kalan kısmının %60'ı üzerinden hesaplanır. İmar uygulaması görmüş parsellerde ise imar uygulaması öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. Taşınmazın, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) dışında kalan kısmının planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde Kentsel ve Sosyal Altyapı içerisinde kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların İlçe Belediyesi lehine bedelsiz terk edilmesi koşulu ile taşınmazın Kentsel Ve Sosyal Altyapı alanları dışında kalan kısımlarında kullanılabilir veya başkaca parsel ya da parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir. Taşınmazın, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) dışında kalan kısmın yapılaşmaya uygun olmaması halinde bu kısmın da ilçe belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde imar hakları yukarıda belirtilen çerçevede başka parsel ya da parsellerde kullanılabilir transfer edilebilir.

4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tuzla Belediyesi İmar Arşiv'inde yapılan incelemede değerlendirme konusu değerlendirme konusu 7522 parsel sayılı taşınmaza ait dosya kaydı bulunmadığı görülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı Ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 7522 Parsel; Tuzla İstasyon Mahallesi sınırları içinde, Hatboyu Caddesi adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde doğu istikametinde ilerlerken İçmeler KöprülÜ Kavşağı'ndan E-5 altı yönüne dönölür ardından ilk sağda konumlu Güzin sokağı'a dönölür sağ şeritten devam edilerek Sahil Bulvarına çıkılır. Bu bulvar üzerinde doğu yönünde yaklaşık 3 km ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.





KONUM KROKİLERİ

TABLO. 2 Bazı Merkezlerle Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Mesafeler
Tuzla Tren İstasyonu	0,50 km
Tuzla Piyade Okulu	0.90 km
D-100 Karayolu	0,60 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	7,00 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yola cephesi olmayıp güneybatısında bulunan 7248 parsel nolu taşınmaz üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmaza yakın konumda Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim Okulu, Hotel Blanco, Kazım Karabekir Parkı, Çınarlıbahçe Sitesi, Tuzla Piyade Okulu, Tuzla Tren İstasyonu gibi referans noktaları bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlandığı Hatboyu Caddesi üzerinde; 40-50 yıllık 2-3 katlı fabrika binaları, işyerleri, konut yapıları, siteler gibi farklı fonksiyonlar mevcuttur. Bölgede yapı yoğunluğu fazla olup, ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Hızlı Tren yoluna ve istasyonuna cepheli olan taşınmazın yakın konumunda yaya hareketliliği az olup, araç trafiği fazladır. Bölge az eğimli bir topografik yapıya sahip olup gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapı yapılacak boş arsa kısmen mevcuttur.

4.3. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde, 3.022,88 m² yüzölçümlü 7522 parselde kayıtlı, tapuda "Tarla" nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın herhangi bir karayoluna cephesi bulunmamakta olup taşınmaza ulaşabilmek için güneybatısında bulunan Hatboyu Caddesi' ne cephesi olan komşu 7248 parsel kullanılmaktadır. Kuzeydoğuda konu parseli Hızlı Tren Hattı sınırlamaktadır. Değerleme konusu 7522 Parsel numaralı taşınmaz Cam İş Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi, Ensar Gemi ve Yan Sanayi Limited Şirketi ve Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin ortak mülkiyetinde olup üzerinde kısmen Ensar Gemi ve Yan Sanayi Limited Şirketi kullanımında tek katlı atölye yapıları bulunmaktadır. Parsel kısmen beton ve kısmen de park alanı olarak tanzim edilmiştir.

Konu 7522 Parsele Ait Panoramik Görüntü ve Mahal Fotoğrafları



5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer, gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

5.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaya gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün, ana ulaşım akslarına yakın konumda bulunması
- Bulunduğu konum itibarı ile reklam kabiliyetinin ve algılanabilirliğinin olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın herhangi bir karayoluna cephesinin olmaması,
- Mer'î İmar planında Park ve Dinlenme alanında kalması,
- Geometrik formunun uzun ince üçgenimsi yapıda olması nedeniyle yapılaşmaya elverişli olmaması.

❖ TEHDİTLER

- Ülkemizin içinde bulunduğu politik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu gayrimenkulün fonksiyonu mer'î imar planında "Park" alanı olarak belirlenmiş olup emlak rayiç değeri, arsa değeri olarak takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak yakın çevrede yer alan arsaların değerleri araştırılmış ve bilgi amaçlı olarak rapor içeriğinde sunulmuştur. Taşınmazın geometrik formu ve konumu dikkate alındığında bağımsız yapılaşmasının değerini pozitif etkilemeyeceği görülmüş olup en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca ayrı bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" ve "Nakit Akımları Yöntemi Analizi" kullanılmıştır. Gayrimenkulün kullanım fonksiyonu mer'î imar planında "Park" alanı olarak belirlenmiş olup ilgili belediyesinin belirlediği emlak rayiç değeri de değer takdirinde dikkate alınmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak yakın çevrede yer alan konut ve arsaların değerleri araştırılmış ve bilgi amaçlı olarak rapor içeriğinde sunulmuştur.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan konut ve arsaların satış değerleri araştırılmış, pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Arsa emsalleri krokisi;



NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ TL/m ²	BİRİM DEĞER TL/m ²	BİRİM DEĞER \$/m ²	İRTİBAT
EMSAL 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda KAKS=1,60 konut + ticaret alanında kalan 964 m ² yüz ölçümüne sahip arsa için 3.750.000.-TL istenmektedir.	964	3.750.000	3.890	684	Çağdaş Emlak 0 (536) 373 77 60
EMSAL 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda KAKS=1,75 konut + ticaret alanında kalan 1071 m ² yüz ölçümüne sahip arsa için 3.200.000.-TL istenmektedir. Emsalin 1 yıl önce 3.500.000.-TL bedelle satışa sunulduğu öğrenilmiştir.	1.071	3.200.000	2.988	525	Dostak İnşaat 0 (532) 694 83 01

NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ TL/m ²	BİRİM DEĞER TL/m ²	BİRİM DEĞER \$/m ²	İRTİBAT
EMSAL 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.853 m ² yüz ölçümüne sahip, eğitim tesisi alanında kalan, emsal transferine konu taşınmazın 5.500.000.-TL bedelle satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.	2.853	5.500.000	1.928	339	Sahibinden
EMSAL 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yayla Mahallesinde yer alan; 668 m ² beyan edilen, Kaks:1.5, Ticaret + konut alanında kalan arsa için 2.600.000 TL istendiği, taşınmazın uzun zamandır satılık olduğu ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	668	2.600.000	3.892	684	Eskidji 0532 424 54 80
EMSAL 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda KAKS=1,60 konut + ticaret alanında kalan 2.362 m ² yüz ölçümüne sahip arsa için 10.000.000.-TL istenmektedir.	2.362	10.000.000	4.234	744	Eskidji 0532 424 54 80
GÖRÜŞ: Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ticaret + konut alanında kalan arsaların, konum ve büyüklüklerine göre 2.500-5.000.-TL aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Eskidji: 0532 424 54 81						

Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri



Tuzla Belediyesi
Arsa Rayiç Değeri Sorgulama

Bu hizmet Tuzla Belediyesi işbirliği ile e-Devlet Kapısı altyapısı üzerinden sunulmaktadır.

Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
İSTASYON MAH.	HATBOYU CADDESİ	2019	564.47

Konut Emsalleri

NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER TL/m ²	BİRİM DEĞER USD/m ²
EMSAL 1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yapımı yeni tamamlanmış binada yer alan; 3+1, 130 m ² alanlı olarak beyan edilen, 115 m ² olduğu düşünülen 2. Normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 500.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	115	500.000	4.348	764
EMSAL 2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yapımı yeni tamamlanmış binada yer alan; 3+1, 120 m ² alanlı olarak beyan edilen, 110 m ² olduğu düşünülen 1. Normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 410.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	110	410.000	3.727	655
EMSAL 3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yeni binada yer alan; 2+1, 105 m ² alanlı olarak beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen 1. normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 400.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	90	400.000	4.444	781

NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER TL/m ²	BİRİM DEĞER USD/m ²
EMSAL 4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yeni binada yer alan; 2+1, 100 m ² alanlı olarak beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen 1. normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 435.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	90	435.000	4.833	849
EMSAL 5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yeni binada yer alan; 3+1, 120 m ² alanlı olarak beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen 1. Normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 440.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	100	440.000	4.400	773
EMSAL 6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yeni binada yer alan; 3+1, 105 m ² alanlı olarak beyan edilen 95 m ² olduğu düşünülen 2. normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 360.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	95	360.000	3.789	666
EMSAL 7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yeni binada yer alan; 3+1, 120 m ² alanlı olarak beyan edilen, 110 m ² olduğu düşünülen 5. normal kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede 465.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	110	465.000	4.227	743
EMSAL 8	Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede ve yeni binada yer alan; 3+1, 120 m ² alanlı olarak beyan edilen 2. Normal kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 360.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	100	440.000	4.400	773

Yakın konumdaki konut projeleri ve yeni yapılmış satılık daireler araştırılmış ve ortalama konut birim fiyatının 3.800-4800 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Pazarlık payı dikkate alındığında tarafımızca Nakit Akımları Analizinde kullanılan konut birim satış değeri **4.400 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.1.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan emsal satılık mülkler incelenmiştir. Yapılan pazar araştırmalarında emsal taşınmazların satış değerlerinin; lokasyon, cephe kabiliyeti gibi kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Bölgede yapılan pazar araştırmasında ve emlak ofislerinden edinilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulün yer aldığı bölgede arsalar için talep edilen satış bedellerinin pazar fiyatlarının üzerinde olduğu ve maliklerin talep ettikleri bedellerin gerçekçi fiyatlar ile uyuşmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca konu parselin cepheli olduğu Hatboyu Caddesi'nin arsa rayiç bedeli www.turkiye.gov.tr adresinden öğrenilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu parsel; konumu, ulaşılabilirliği, alanı, geometrik formu, topoğrafik yapısı kapsamında çevre emsaller ile kıyaslanmış olup parsel 2.700 TL/m² arsa birim değer **bilgi amaçlı olarak** takdir edilmiştir.

Tablo. 3 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Satış Değeri (Bilgi Amaçlı)

ANA TAŞINMAZ	ARSA ALANI (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
7522 PARSEL	3.022,88	2.700	8.161.776

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa birim satış fiyatı bazında analiz sonucu konu taşınmazın K.D.V. hariç değeri **8.161.776- TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 4 7522 Parsel Rayiç Değer ile Hesaplanan Arsa Satış Değeri

ANA TAŞINMAZ	ARSA ALANI (m ²)	ARSA RAYİÇ BİRİM DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN RAYİÇ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILAN SATIŞ DEĞERİ (TL)
7522	3.022,88	564	1.706.325	1.706.000

Arsa Rayiç birim satış fiyatı esas alınarak konu taşınmazın K.D.V hariç değeri **1.706.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanan değer konu parsel kamulaştırılacak alanda kaldığından **bilgi amaçlı** verilmiş olup Rayiç değerden hesaplanan arsa satış değeri değerlemede dikkate alınmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

7522 parsel imar planı kapsamında terk edilecek alanda kalmasından dolayı imar planı plan notları dikkate alınarak imar hakkı transferine konu olacağı düşünülmüştür. Plan notlarında belirtilen "Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) kalan parsellerin bulunduğu bölgede çevre yapılanma koşullarındaki imar hakları, parselin donatı alanında kalan kısmını İlçe Belediyesi lehine bedelsiz terk etmeleri şartı ile Plan onama sınırı içindeki başka parsel ya da parsellerde kullanılabilir. Terkin edilen bu alanlar planda belirtilen amacı dışında kullanılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselde o bölgedeki yapılanma şartına göre hesaplanan emsal değeri en fazla %50 artırılabilir. Varsa kullanılmayan imar hakları başka parsel veya parsellerde kullanılabilir." Şartlarını yerine getireceği varsayımıyla, Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu ana taşınmaz üzerinde imar transferine konu olması durumu için bölgesel gelişim doğrultusunda konut binası projelendirilmiş olup ticaret fonksiyonuna güncel olarak verimli bulunmadığından yer verilmemiştir. Geliştirilen projede net gelirlerin bugüne indirgenmesi ile projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Nakit Akımları Yaklaşımında, Enflasyon oranı %2,5 alınmış, iskonto oranı ise güncel olarak herhangi bir yatırım kararı alınmamış olması sebebiyle %11,50 kabul edilmiştir. Bölgedeki kat karşılığı oranının %40-50 civarında olacağı yapılan araştırmalar sonucu öğrenilmiş olup taşınmaz için bu oran %45 olarak öngörülerek net bugünkü satış hasılatının %45'inin arsa değeri olacağı öngörülmüştür. Taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek konut nitelikli binada satılabilir alanlara ilişkin pazar araştırması, emlak ofisleri beyanları ile gerçekçi birim satış fiyatlarının **740 \$/m² (~4.435.- TL/m²)** olabileceği öğrenilmiştir.

7522 PARSEL					
Arsa Alanı	3.022,88				
Brüt Arsa Alanı %60 ı üzerinden (Rızaen terk halinde)	1.814				
İnşaat Emsali	1,6				
Tip İmar (%30)	1,32				
Toplam Zemin Üstü Satılabilir Alanı	3.831				
Konut Alanı	1.149				
Enflasyon Oranı	2,50%				
Gelirler		1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL
Konut Birim Satış Değeri, USD		740	762	800	840
Konut Satış Hızı		0%	30%	40%	30%
Toplam Konut Gelirleri, USD		0	262.771	367.879	289.705
Toplam Proje Net Gelirleri, USD		0	262.771	367.879	289.705
İndirgeme Oranı	11,50%	1,12	1,24	1,39	1,55
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD		-	211.362	265.388	187.438
Net Bugünkü Satış Hasılat Değeri, USD		664.188			
Arsa Payı Değeri, USD	45%	298.885 USD	1.706.152 ₺		

Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile arsa değerleri; 7522 Parsel için K.D.V hariç **298.885-USD (1.706.152.-TL)**, olarak hesaplanmıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi için bölgedeki arsa rayiç bedeli bilgisinden faydalanılmış, Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile taşınmaza değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın dahilinde bulunduğu imar planı kapsamında imar transferi hükümleri dikkate alınarak Gelir Yöntemi ile konu taşınmaza değer takdir edilmiş olup bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır. Taşınmazın toplam değeri takdir edilmiş ve müşteri hisselerine düşen arsa payları ayrıca hesaplanmıştır.

Aşağıda uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

ANA TAŞINMAZ	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (TL)	ARSA RAYİÇ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)
7522 PARSEL	1.706.152	1.706.000	1.706.000

Uyumlaştırılmış arsa değeri **1.706.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Müşteri hisselerine düşen arsa payları hesabı aşağıda yer almaktadır.

MALİK İSMİ	HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI		ARSA PAYDASI	ARSA PAYI DÜZELTME	ARSA PAYI DÜZELTME	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN	SATIŞ DEĞERİ (TL)
CAM İŞ AMB. SAN. ANONİM ŞİR.		67.257.000	/	550.000.000	67.257.000	550.000.000	369,65	208.619
PAŞABAHÇE CAM SAN. VE TİC. ANONİM ŞİR.		62.839.000	/	550.000.000	62.839.000	550.000.000	345,37	194.915
ENSAR GEMİ VE YAN SAN. LTD		26.244.000	/	34.375.000	419.904.000	550.000.000	2.308	1.302.466
PARSEL TOPLAMI	1.706.000,000				550.000.000	550.000.000	3.022,88	1.706.000
CAMİŞ VE PAŞABAHÇE TOPLAMI	403.611	130.096.000	/	550.000.000			715,027	403.534

Müşteri hisselerine düşen arsa payları dikkate alınarak, müşteri payına düşen değer **403.534.-TL** olarak hesaplanmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22b17a3a-b Pafta, 7522 parselde kayıtlı tapu sicilinde "Tarla" olarak kayıtlı taşınmazdır.

Camiş Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi, Ensar Gemi ve Yan Sanayi Limited Şirketi ve Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketlerinin ortak mülkiyetinde olan değerleme konusu taşınmaz üzerinde Ensar Gemi ve Yan Sanayi Ltd. Şirketinin kullandığı atölye yapıları bulunduğu görülmüştür. Değerleme raporu Camiş Ambalaj Sanayi A.Ş. ve Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş. ne ait hisse değerlerinin takdiri amacıyla düzenlendiğinden parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu 7522 parsel gayrimenkulün fonksiyonu mer'î imar planında "Park" alanı olarak belirlenmiş olup ilgili plan notunda imar transferi hükümleri bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; parselin emlak vergisine esas rayiç değeri dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile plan notu hükümleri dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile değer takdir edilmiş olup Gelir Yöntemi ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7522 parselde kayıtlı tapu sicilinde "Tarla" olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihi itibarı ile K.D.V. hariç toplam Pazar değeri 1.706.000.-TL (Birmilyonyediyüzaltıbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiş olup müşteri hisselerine düşen paylar ayrıca hesaplanarak aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 5 Nihai Değer Tablosu

MALİK	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
CAM İŞ AMBALAJ SAN. A.Ş.	67257 / 550000	369,65	208.619
PAŞABAHÇE CAM SAN. VE TİC. A.Ş.	62839 / 550000	345,37	194.915
TOPLAM DEĞER	130096 / 550000	715,03	403.534

**Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.*

Nihai değer tablosunda sunulduğu üzere; Rapor tarihi itibarıyla

PAŞABAHÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait hisse değeri K.D.V. hariç **194.915.-TL (Yüzdoksandörtbindokuzyüzonbeş Türk Lirası),**

CAM İŞ AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'ne ait hisse değeri **208.619.-TL (İkiyüzsekizbinaltıyüzondokuz Türk Lirası)** olmak üzere hisselerin toplam değeri K.D.V. hariç **403.534 -TL (Dört yüzüçbinbeşyüzotuzdört Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Kubilay ATALAR**Şehir Plancısı**

S.P.K. LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Erkan SÜMER****Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN****Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



9. RAPOR EKLERİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: AYSEL AKTAN

Tarih: 22/11/2019 09:48

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
014919385174	20191122-529-F01850	36517	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/7522
Taşınmaz ID:	37948984	Yüzölçüm (m²):	3022.88
İl / İlçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle / Köy Adı:	MERKEZ M		
Mevkii:			
Cilt / Sayfa	123/12040		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
99874248	(SN:5610786) CAM İŞ AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	67257 / 550000	Tuzla TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 18054 Tarih: 28/12/2009	
99874249	(SN:5610787) ENSAR GEMİ VE YAN SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	26244 / 34375	Tuzla TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 18054 Tarih: 28/12/2009	
99874250	(SN:5610788) PAŞABAĞÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7230005479	Paylı Mülkiyet /	62839 / 550000	Tuzla TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 18054 Tarih: 28/12/2009	

1 / 1

10. SERTİFİKASYONLAR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019

Belge No: 2019-01.1442

Sayın Erkan SÜMER

(T.C. Kimlik No: 27454540326 - Lisans No: 404726)

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: 21.10.2019

Belge No: 2019-02.5673

Sayın Kubilay ATALAR

(T.C. Kimlik No: 15791106268 - Lisans No: 411022)

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



HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. Rifkî Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84

www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr