

EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
29.12.2016

Rapor No:
2016REVB264

**EMEK ELEKTRİK
ENDÜSTRİSİ A.Ş.**

**SARACALAR
MAHALLESİ'NDE
FABRİKA TESİSİ**

AKYURT/ANKARA

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş. için 29.12.2016 tarihinde 2016REVB264 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup, Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş., Balıkhisar Mahallesi, Köy İçi Kümeevleri, No: 574 ve Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş., Balıkhisar Mahallesi, Köy İçi Kümeevleri, No: 575, Akyurt / ANKARA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Değerleme konusu taşınmaz fabrika tesisi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara ili, Akyurt ilçesi, Saracalar Mahallesi, 1856 ada, 17 parsel no'lu, 26.826,00 m² yüz ölçümüne sahip, "Arsalı 2 Adet Fabrika Binası" vasıflı, 9389/26826 hisse ile "Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş." ve 17437/26826 hisse ile "Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş." mülkiyetindeki taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Sanayi ve Depolama Alanı"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,00 (10.000,00 m² üzeri 1,20),
- Hmax: 1.8 no'lu plan notuna göre belirlenecektir.

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.
HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

17.089.000.- TL
(Onyedimilyonseksendokuzbin.-
Türk Lirası)

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.
HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

20.165.020.- TL
(Yirmimilyonyüzaltmışbeşbinyirmi.-
Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Mehmet TATLIDİLLİ

Bilge KALYONCU Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402484)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400512)
---	---

RAPOR NO: 2016REV8300

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016

* GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Taşınmaz önemli ana yollara, yol ayrımı noktalarına ve Esenboğa Havalimanı'na yakın konumdadır. + Taşınmazın Turgut Özal Bulvarı Yan Yolu'na yaklaşık 90,00 m cephesi bulunmaktadır.	- Tesiste yer alan bazı yapılar oldukça eskidir. - Tesiste yer alan bazı yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. - Konu taşınmaza ait yapı ruhsatının süresi dolmuş olup yenileme ruhsatın alınması gerekmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde benzer amaçlı bir çok tesis bulunmaktadır. ✓ Tesisin yer aldığı parselin yüz ölçümünün 10.000,00 m²'den büyük olması sebebiyle emsali 1,20'ye çıkabilmektedir.	× Dünya ve Türkiye ekonomideki belirsiz dalgalanmalar, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. × Konu taşınmazın yakınında çok fazla sanayi tesisi olması rekabeti doğuracaktır.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı (Direk kapitalizasyon yaklaşımı) yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkulün emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Sarıcalar Mahallesi'nde, Turgut Özal Bulvarı'na cepheli	"Kentsel Servis Alanı", Emsal= 1,20	Satılmış (Yaklaşık 2 yıl önce)	-	11.364,00	13.000.000	1.144	+ Daha iyi konuma sahip + İmar durumu daha iyi + Daha küçük yüzölçümüne sahip + Reklam kabiliyeti yüksek
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgut Özal Bulvarı'na cepheli	"Lojistik Merkez Alanı", Emsal= 1,00	Satılmış (Yaklaşık 2 yıl önce)	-	12.000,00	10.200.000	850	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip - İmar durumu daha kötü
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgut Özal Bulvarı'na yaklaşık 80,00 m mesafede konumlu	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00	Satılık	-	8.000,00	8.000.000	1.000	+ Pazarlık payı mevcut + Daha küçük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konuma sahip
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgut Özal Bulvarı'na cepheli	"Kentsel Servis Alanı", Emsal= 1,00	Satılmış (Yaklaşık 2 yıl önce)	-	9.000,00	9.450.000	1.050	+ İmar durumu daha iyi + Daha küçük yüzölçümüne sahip
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgut Özal Bulvarı'na yaklaşık 100,00 m mesafede konumlu	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00	Satılık	-	6.500,00	6.500.000	1.000	+ Pazarlık payı mevcut + Daha küçük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konuma sahip
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Esenboğa gidiş istikametinde, Pursaklar İlçe Merkezi'ne çok yakın konumda, Turgut Özal Bulvarı'na cepheli	"Kentsel Servis Alanı", Emsal= 1,00	Satılık	-	6.757,00	12.500.000	1.850	+ Pazarlık payı mevcut + İmar durumu daha iyi + Daha küçük yüzölçümüne sahip + Daha iyi konuma sahip
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Fatih Mahallesi'nde, Esenboğa gidiş istikametinde, İbis Otel'in yan parseli, Turgut Özal Bulvarı'na cepheli	"Kentsel Servis Alanı", Emsal= 1,00	Satılık	-	15.800,00	22.910.000	1.450	+ Pazarlık payı mevcut + İmar durumu daha iyi + Daha küçük yüzölçümüne sahip + Daha iyi konuma sahip

RAPOR NO: 2016REV8264

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016
* GİZLİDİR

EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.

Kiralık Fabrika Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkul Göre Durumu/Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, Ankara-Çankırı Karayolu'na cepheli, 34.000,00 m ² arsa üzerinde konumlu, bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşan	"Fabrika"	Kiralık	12.045,00	-	72.000	5,98	- Daha kötü konumda - Reklam kabiliyeti daha düşük
2	Sünlü Mahallesi'nde konumlu, Ankara-Çubuk Karayolu'na cepheli, 9.200,00 m ² arsa üzerinde konumlu	"Fabrika"	Kiralık	3.200,00	-	14.000	4,38	- Daha kötü konumda - Yapı kalitesi daha düşük - Reklam kabiliyeti daha düşük - Kullanım alanı daha az
3	Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, Ankara-Çankırı Karayolu'na cepheli, 6.000,00 m ² arsa üzerinde konumlu, Zemin kattan oluşan	"Fabrika"	Kiralık	2.000,00	-	12.000	6,00	- Daha kötü konumda - Yapı kalitesi daha düşük - Reklam kabiliyeti daha düşük
4	Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, Ankara-Çankırı Karayolu'na cepheli, 5.000,00 m ² arsa üzerinde konumlu, Zemin kattan oluşan	"Fabrika"	Kiralık	3.763,00	-	20.000	5,32	- Daha kötü konumda - Yapı kalitesi daha düşük - Reklam kabiliyeti düşük
5	Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, Ankara-Çankırı Karayolu'na cepheli, 6.000,00 m ² arsa üzerinde konumlu, Zemin kattan oluşan	"Fabrika"	Kiralık	4.000,00	-	20.000	5,00	- Daha kötü konumda - Yapı kalitesi daha düşük - Reklam kabiliyeti düşük

RAPOR NO: 2016REV8264

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016
* GİZLİDİR

✓ **Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme;**

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede son yıllar içerisinde inşaatı biten ve açılışı yapılan Otonomi Projesi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi vb. yapılar ile, proje aşamasında olan Ankara Fuar Alanı, Northgate Ankara Projesi vb. yatırımlar bölgede emlak piyasasını hareketlendirmiştir. Ankara Şehir Merkezi'nden Esenboğa istikametinde ilerlenirken gidiş istikametinde "Kentsel Servis Alanı" ve "Sanayi ve Depolama Alanı" imar durumuna sahip arsalar yoğunlukta olup direk Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli "Sanayi ve Depolama Alanı" imarlı arsalar 900-1.200 TL/m² birim aralığında alıcı bulunduğu verilen bilgiler arasındadır. Esenboğa istikametinde belirli bir yakınlıkta Esenboğa Havaalanı Yolu'na yan yol yapılmış olması bu bölgedeki arsaların fiyatlarını Esenboğa geliş istikametindeki arsalarla göre daha düşük olacağı ve arsaların 750-850 TL/m² birim aralığında alıcı bulacağı bilgisi alınmıştır.

✓ **Kiralık Fabrika Emsalleri Hakkında Değerlendirme;**

- Değerleme konusu taşınmazın çok yakınında kiralık fabrika emsalleri bulunamamış olup çevresinde kiralık fabrika bulunmuştur. Fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, nitelikleri, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaza benzer nitelikli fabrika birim kira değerinin 6,00-8,00 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Satılık arsa emsalleri karşılaştırma tablosu;

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	6	7
		1.144	850	1.000	1.050	1.000	1.850	1.450
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Fiyatı (TL)	1.144	850	1.000	1.050	1.000	1.850	1.450
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	0%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	20%	0%	20%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	-20%	-20%	10%	-20%	10%	-15%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	-20%	5%	5%	-20%	5%	-20%	-20%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-20%	-20%	-22%	-22%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Cephe Genişliği	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Altyapı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı	-40%	-15%	-10%	-40%	-12%	-57%	-50%
Düzeltilmiş Değer		824	867	855	756	836	796	725

Kiralık fabrika emsalleri karşılaştırma tablosu;

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	3,00	5,98	4,38	6,00	5,32	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	10%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	15%	15%	10%	15%	15%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	30%	0%	20%	15%	15%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı	25%	0%	15%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	25%	0%	0%	0%	0%	
	Reklam Kabiliyeti	25%	20%	15%	0%	15%	
	Cephe Genişliği	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		130%	35%	60%	30%	45%	
Düzeltilmiş Değer		7,59	8,07	7,01	7,80	7,71	

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

- Taşınmazın Turgut Özal Bulvarı Yan Yolu'na yaklaşık 90,00 m cephesinin olması ve çevrelerinin yapılaşma durumu,
- Taşınmazın hisseli olması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının tamamlanmış olması, gelişmekte olan bir bölge olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet oluşumu 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, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Hissesi	Arsa Değeri (TL)
1856 Ada, 17 Parsel	26.826,00	800	1/1	21.460.800 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)				21.460.800 TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)				21.460.000 TL

MALİYET DAĞILIMI TABLOSU						
Yapılar	Yapı İnşaat m ² Birim Maliyeti (TL)	Yapı Toplam Kapak Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Yıpranma Payı (%)	Yıpranma Bedeli (TL)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina (Emek Elektrik Endüstri A.Ş.)	750	849,00	636.750	20%	127.350,00	509.400 TL
Fabrika Binası (Emek Elektrik Endüstri A.Ş.)	650	2.625,00	1.706.250	20%	341.250,00	1.365.000 TL
Isı Merkezi (1) (Emek Elektrik Endüstri A.Ş.)	450	140,00	63.000	20%	12.600,00	50.400 TL
İdari Bina (Barış Elektrik Endüstri A.Ş.)	750	1.216,00	912.000	20%	182.400,00	729.600 TL
Fabrika Binası (Barış Elektrik Endüstri A.Ş.)	650	2.808,00	1.825.200	20%	365.040,00	1.460.160 TL
TOPLAM BİNA DEĞERİ (TL)		7.638,00				4.114.560 TL
HARİF VE MÜTEFERİK İŞLER (TL)						719.000 TL
ARSA DEĞERİ (TL)						21.460.000 TL
TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)						26.290.000 TL
EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)						17.089.000 TL
BARİŞ ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş. TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)						9.201.000 TL

Harif ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Toplam Değer (TL)
Sundurma	357,05	200	71.410
Tel Çit	137,20	45	6.174
Saha Betonu (m ²)	7.059,70	80	564.776
Yeyil Alan	3.607,00	20	72.140
Aydınlatma			4.000
TOPLAM DEĞER (TL)			718.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)			719.000

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazın kira emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı analizi olan direkt kapitalizasyon yaklaşımı analizi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen Pazar değeridir.

• Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri

- Konu taşınmazın yakın çevresinde aynı taşınmaz için hem satılmış ve hem kiralanmış emsal bulunamamıştır. Konu taşınmaza göre daha kötü konumda olan 4.000,00 m² kapalı alana sahip fabrika binasının 20.000 TL/ay bedel karşılığı kiralık olduğu ve 5.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 20.000 TL / 5.000.000 TL = 0,048

Fabrika tesisi için söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerinin Esenboğa Havalimanı Yolu'na cepheli olması, emsallerine göre daha iyi yapı kalitesine sahip olması, ulaşım olanaklarının fazlalığı gibi sebeplerden ötürü 7,50-8,50 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Yapılar	Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değeri (TL)
Fabrika Tesisi	7.638,00	8,00	61.104	733.248	5%	13.578.667
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						13.580.000

Ada/Parsel	1856/17
Toplam Arsa Alanı (m ²)	26.826,00
Parsel Üzerindeki Kullanılmayan Alan (m ²)	11.000,00
Arsanın Birim Değeri (TL/m ²)	850
Parselde Yer Alan Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkına Karşılık Gelen Arsanın Değeri (TL)	9.350.000
Ruhsatı Alınmış Olan Alanın Gelir İndirgeme Yaklaşımı'na Göre Hesaplanan Binaların Değeri (TL)	13.580.000
Toplam Değer (TL)	22.930.000
Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	22.930.000
Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	14.900.000
Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	8.030.000

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu için ve mevcutta inşaa edilmiş yapı bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli ve iyi kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsellerin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi ve Depolama Alanı" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın 9389/26826 hissesi Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş.'ye ve 17437/26826 hissesi Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş.'ye aittir.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

RAPOR NO: 2016REV8264

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016

* GİZLİDİR

40

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazın pazar değeri tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Maliyet Oluşumu Yaklaşımı (Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş. Hissesine Düşen)	17.089.000	4.828.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Direkt kapitalizasyon yaklaşımı) (Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş. Hissesine Düşen)	14.900.000	4.210.000

* Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5329.- TL olarak , 1 Euro = 3,6901.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5393.- TL olarak, 1 Euro = 3,6968.- TL olarak esas alınmıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılık/satılmış emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş. hissesine düşen taşınmaza maliyet oluşumu yaklaşımı ile hesaplanan değer olan **17.089.000.- TL (Onyedimilyonseksendokuzbin.- Türk Lirası)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

08.09.1989 ve 31.10.1995 onay tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 10.03.1984 tarih, bila sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılar atölye binası ve ısı merkezi hari kadastro paftasına işlenmiş olup cins tashihi yapılmıştır. Yapı ruhsatının süresi dolmuş olup yenileme yapı ruhsatı gerekmektedir.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli ve 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;			18%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda – Yapı Ruhsatı'nın Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri - ;	499 TL' ye kadar ise	1%
		500 – 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri ise	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² nin altında ise KDV oranı %1'dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8**SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı Pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.
HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

17.089.000.- TL
(Onyedimilyonseksendokuzbin.-
Türk Lirası)

**29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ A.Ş.
HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)**

20.165.020.- TL
(Yirmimilyonyüzaltmışbeşbinyirmi.-
Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup, Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Mehmet TATLIDİLLİ

Bilge KALYONCU Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402484)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400512)
--	--

RAPOR NO: 20168264

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016

* GİZLİDİR