

ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirimde gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaları
- Reklam kabiliyeti bulunan bir konumda yer almaları
- Bitişik konumlu olmaları sebebiyle müşterek kullanma avantajlarının bulunması
- Bazı yapılara ait iskanların bulunması(125 ada 6 parsel)
- Tesisin bakımlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: OSB
Merkezi Dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	Ticaret.
İnşaat Tarzı	
Betonarme	
İnşaat Nizamı	: Ayrık
nizam	
Binanın Kat Adedi	: Bknz. Ana gayrimenkul Özellikleri Bölümü
Yapı Sınıfı	: Bknz. Ana gayrimenkul Özellikleri Bölümü
Deprem Bölgesi	: 3
Derece Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Bknz.Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri Bölümü
Yaşı	: 12
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: YOK
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	:Fabrika
Kullanım Şekli	:Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme günü itibari ile taşınmaz parseller üzerinde bulunan rapor müşterisi firma tarafından kullanılan tesisi meydana getiren yapılar 125 ada 1 parselde 6150 m² kapalı alan, 125 ada 6 parselde ise 43.216,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Heriki parseldeki kapalı alanlar toplamı 49.366,60 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan tesis düz bir arazi yapısına sahiptir. Tesisin çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. Tesis meydana getiren parseller ve bu parseller üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

125 ADA 1 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Mahallesi, 125 ada 1 parsel nolu Arsa vasıflı taşınmaz, 56494,57 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemede parselin geometrik dörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parselin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu ve konumunun doğru olduğu belirlenmiştir.

Taşınmaz komşu parsel olan aynı zamanda iş bu değerlendirme raporuna konu olan diğer parsel olan 125 ada 6 parsel ile müşterek kullanıldığı tespit edilmiştir. Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm de yapılan araştırmada değerlemeye konu 125 ada 1 parsel için 30.01.2013 tarih ve 03-45 sayılı ruhsat ve ruhsata konu mimari proje incelenmiştir. Söz konusu belge Fabrika vasıflı 10 m yükseklikte/1 katlı , 2025 m² alanlı 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen yapı için düzenlenmiştir.

Mahalde yapılan incelemede ise konu parsel üzerinde yukarıda belirtilen ruhsata konu olan yapının 950 m² lik kısmının inşa edildiği ve buna ilave olarak komşu parsel olan 125 ada 6 parsel üzerindeki 10319,30 m² alanlı fabrika binasının yaklaşık 4900 m² lik kısmının bu parsel için taşınmaz inşaat edildiği tespit edilmiştir. 950 m²lik kısım fabrika giriş kapısının sol tarafında, 4900 m² lik kısım ise fabrika girişinin karşısında konumlanmaktadır.

Bu yapıların haricinde parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 2 katlı ofis binasının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapı 300 m² alanlı zemin +1 katlı olup, betonarme karkas yapı sisteminde inşa edilmiştir. Yapı mahallinde OBALİDAŞ tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde yer alan fabrika binalarına ait kısımlar betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş, zemin katlı yaklaşık 4900m² alana sahip fabrika binası kısmı ve 950m² alana sahip fabrika binası ,300 m² alanlı zemin +1 katlı olup, betonarme karkas yapı sisteminde inşaa edilmiş olan OBALİDAŞ ofis binası ile toplam 6150,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Fabrika çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır.

125 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait ruhsatlı alan 2025 m² dir. Ancak yerinde yapılan incelemede ruhsata konu yapının sadece 950 m² lik kısmının 125 ada 1 parsel dahilinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle yasal durum değerlemesinde 950 m² fabrika alanı dikkate alınmıştır.

Mevcut durum değerlemesinde ise ruhsat dahilinde olan ve 125 ada 6 parseldeki yapının bu parsel için taşınmaz kısmı ile bu parsel dahilinde yer alan ruhsatsız idari binadan oluşan 6150 m² yapı alanı mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

*****NOT.** Söz konusu değerlendirme raporu 125 ada 1 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parselin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 6 parselden bu parsel için taşınmaz 4900 m² lik kısım ve diğer ruhsat harici inşa edilen 300 m² idari bina parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

125 ADA 6 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Mahallesi, 125 ada 6 parsel no lu YEMEKHANE,DEĞİRMEN FABRİKA BİNASI VE ARSASI vasıflı taşınmaz, 53385,36 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parselin geometrik dörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu görülmüştür. Taşınmaz komşu parsel olan aynı zamanda iş bu değerleme raporuna konu diğer parsel olan 125 ada 1 parsel ile müşterek kullanıldığı tespit edilmiştir. **Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parselde ait mimari projeye ulaşılamamıştır .Ruhsatlı alanlar dikkate alınarak mevcut alanlar dikkate alınmıştır.**

Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm arşivinde taşınmaza ait 4 adet ruhsat ve 3 adet iskan belgesi incelenmiştir. **Tamamı 18.02.2010 tarih, 01/62 nolu olarak düzenlenmiş olan 4 adet ruhsatın her biri,**

- 5419,30 m² alanlı 10 m yükseklikte 2 B yapı sınıflı belirtilen fabrika binası, (TOPLAM FABRİKA BİNASI 10319,30 M² OLUP 4900M² LİK KISMI 125 ADA 1 PARSELDE İNŞAA EDİLMİŞTİR.)
- 951 m² alanlı 1 bodrum kat+zemin kat+2 katlı, 217 m² taban oturum alanlı 3/B yapı sınıflı belirtilen idari işler binası,
- 13845,70 m² alanlı, 1bodrum kat+ zemin kat+6 katlı,4/A yapı sınıflı, taban oturum alanı 1887,70 m² olarak belirtilen Değirmen Binası
- 2001,60 m² alanlı, zemin +1 katlı,3/A yapı sınıflı olarak belirtilen yemekhane binasına aittir.

23.02.2011 tarih, 02/18 nolu 3 adet yapı kullanma izin belgesi ise yukarıda ruhsat bilgileri verilen Fabrika binası(10319,30 m²), Değirmen Binası(13845,70 m²) ve Yemekhane Binası(2001,60 m²) için düzenlenmiştir. Bu belgelerin haricinde başka herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi görülmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemede ise aşağıda belirtilen yapılar tespit edilmiştir.

* 3450 m² alanlı, 10 m yükseklikte /1 katlı , 2/C yapı sınıfı fabrika binası,(bu yapı 125 ada 6 parsel üzerinde ruhsatsız yapılan alandır. 125 ada 1 parseldeki 950 m² alanlı yapının 125 ada 6 parselde taşınan kısmıdır.

*fabrika giriş kapısının karşısında konumlu ruhsata göre 10319,30m² alana sahip olmasına karşın yerinde bu yapının 4900 m² sinin 125 ada 1 parselde taşınmalı olduğu görülmüştür. Buna göre 125 ada 6 parsel dahilinde kalan yasal kısım 5419,30 m² dir. Yerinde bu yapıya ilave olarak 12280,70 m² ilave kısım inşa edilmiştir. Buna göre fabrikanın mevcut alanı 5419,30 m²+ 12280 m²=17.699 m² olmaktadır. Taşınmazın mevcut durum değerlemesinde bu alan dikkate alınmıştır.

*15576m² alana sahip 4/A yapı sınıfı olarak belirtilen 8 katlı değirmen,

- *202m² alana sahip çiller olarak adlandırılan işletme su girişi kısmı,
- *490m² alana sahip 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen kazan dairesi,
- *810m² alana sahip 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen akü sarz ve yükleme boşaltma alanı,
- *2688m² alana sahip idari işler için kullanılan bina,(RUHSATA GÖRE 951M² OLMASINA KARŞIN MAHALDE 1737M² BÜYÜME YAPILARAK 2688M² OLARAK İNŞAA EDİLMİŞTİR.)
- *2001,6m² alana sahip yemekhane ofis,soyunma odaları,mescid olarak kullanılan 3/B yapı sınıfı olarak belirtilen kısımlar,
- *300m² alana sahip fabrika girişinde yer alan 3/A yapı sınıfı olarak belirtilen sevkiyat güvenlik ve diğer binalar... kısımlarından oluşmaktadır.

*****NOT.** Söz konusu değerleme raporu 125 ada 6 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parselin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 1 parselden bu parselde taşın 3450 m² lik kısım ve diğer ruhsatsız inşa edilen-mevcut durum değerleme tablosunda belirtilen ilave alanlar parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA

Ruhsata göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +3.normal katlı olup, yaklaşık toplam 951,00 m² kullanım alanına sahiptir. Mahalde yapılan incelemelerde projeye göre idari bina olarak belirtilen kısım zemin+1 normal kat olarak inşaa edildiği tespit edilmiştir.İdari işler için kullanılan bina mahalde 2.688,00m² alana sahip olarak 2 katlı inşaa edilmiştir. Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

YEMEKHANE

Ruhsata göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +1.normal katlı olup, yaklaşık toplam 2001,6 m² kullanım alanına sahiptir. Mahalde yapılan incelemelerde projeye göre yemekhane olarak belirtilen kısımlarda yemekhanenin yanısıra bölmelendirmeler yapılarak ofisler,soyunma odaları,mescid kullanımları yapıldığı tespit edilmiştir.Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

DEĞİRMEN

Ruhsata projesine göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +7 normal katlı olup, yaklaşık toplam 13845,7 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde ise projeye aykırı olarak yaklaşık 15.576m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Yapının 7.katı ruhsat harici inşa edilmiştir Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

FABRİKA BİNASI (125 ADA 6 PARSELDE KALAN KISIM)

Taşınmaz ruhsata göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş zemin katlı olup, projesine göre tamamı göre 10319,30m² alana sahip olmasına karşın yerinde bu yapının 4900 m² si 125 ada 1 parselde taşmalı inşa edilmiştir. Ruhsatlı alanın 125 ada 6 parsel dahilinde kalan kısmı 10319,30 m²-4900 m²= 5419,30 m² dir. Yerinde bu yapıya ilave olarak inşa edilen fabrika binasının 12.280 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. 125 ada 6 parsel dahilinde kalan fabrikanın yasal kısmı 5419,30 m², mevcut alanı ise 5419,30 m²+ 12280 m²=17.699,30 m²~17.699 m² olarak hesaplanmıştır.

Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir.

FABRİKA BİNASI (125 ADA 6 PARSELDE KALAN KISIM)

Taşınmaz ruhsata göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş zemin katlı olup, projesine göre tamamı 2.025.0m² alana sahip iken mahalde yapılan incelemelere göre ise toplam 4400m² olarak inşaa edilip 125 ada 6 parselde kalan kısmı 3.450,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. (950m² lil kısmı 125 ada 1 parselde yer almaktadır.) Projeye aykırı olarak inşaa edilen 3450,00m² alan olduğu belirlenmiştir. Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. 125 ada 6 parsel üzerinde kalan 3450 m² lik kısım 125 ada 6 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

MAHALDE ÇİLLER OLARAK ADLANDIRILAN ALAN (RUHSATSIZ)

Bu bölüm fabrikanın ön cephesinde yer almaktadır. Çiller olarak adlandırılan bu bölüm işletmeye ait su giriş sistemi için inşa edilmiştir. Çiller bölümleri 1-B yapı sınıfında demir direkler üzerine sac malzemeler ile kapatılarak inşa edilmiştir. Çillerin toplam mevcut alanı brüt 202,00 m² dir. Zeminler beton kaplıdır.

KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)

Kazan dairesi bölümü fabrikanın ön cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle tek katlı olarak inşaa edilmiş ve mahalde yapılan incelemelere göre ise 490,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Zeminler beton kaplıdır.

AKÜ SARZ ALANI VE YÜKLEME BOŞALTMA ALANI (RUHSATSIZ)

Akü şarz alanı bölümü ve yükleme boşaltma alanı fabrikanın ön cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle tek katlı olarak inşa edilmiş ve mahalde yapılan incelemelere göre ise 810,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Zeminler beton kaplıdır.

SEVKİYAT-GÜVENLİK VE DİĞER YAPILAR (RUHSATSIZ)

Yapılar; fabrika giriş kapısının sağında ve solunda yer alan bölümünde olup betonarme karkas yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, tek katlı inşa edilmiştir. Mahalde sevkiyat ofisi,güvenlik ofisi vb.

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 29 / 67

amaçla kullanılmaktadır. Mahalde yapılan incelemelere göre 300,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir Zeminler beton kaplıdır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 başlıklarda açıklanmıştır. Söz konusu değerleme raporu 125 ada 1 ve 6 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parsellerin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 1 parselden 125 ada 6 parselde taşan kısım 125 ada 6 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır. Aynı şekilde 125 ada 6 parselden 125 ada 1 parselde taşan kısımlar ise 125 ada 1 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaları
- Reklam kabiliyeti bulunan bir konumda yer almaları

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

- Bitişik konumlu olmaları sebebiyle müşterek kullanma avantajlarının bulunması
- Bazı yapılara ait iskanların bulunması(125 ada 6 parsel)
- Tesisin bakımlı olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

125 ada 6 parselin projesine ulaşamamış olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar, sanayi tesisi olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının

iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akım

5.12. DEĞERLEMEDE ESASALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte ofis/büro kullanımının yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirilerek çalışmada esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 30.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;0,70) 36.000.000 TL bedel ile satılıktır . Evsan Gayrimenkul: 0532 380 95 27 (%5 Pazarlık : 1140TL/m²)

EMSAL 2: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 30.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;0,70) 39.500.000 TL bedel ile satılıktır . Gaziantep Emlak; 0532 216 46 05 (%5 Pazarlık : 1251TL/m²)

EMSAL 3: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 40.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;1,00) 60.000.000 TL bedel ile satılıktır . Next Gayrimenkul: 0532 230 26 87 (%5 Pazarlık ve %25 poz. Ruhsat şerefiyesi 1781 TL/m²)

EMSAL 4: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 50.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 75.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden: (%5 Pazarlık ve %25 poz.ruhsat şer : 1781 TL/m²)

EMSAL 5: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 40.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ürün Gayrimenkul:507 690 73 63 (%5 Pazarlık : 1543TL/m²)

EMSAL 6: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 25.000 m² açık alana ve 60.000 m² kapalı alana sahip fabrika 330.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden:(iletişim numarası belirtilmemiştir)

EMSAL 7: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 5.000 m² açık alana ve 20.000 m² kapalı alana sahip içerisinde 2 adet bina ve idari binası ile trafo bulunduğu belirtilen fabrika 170.000.000 TL bedel ile satılıktır. Akmeşe Gayrimenkul:553 160 66 77

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

• Bölgede yer alan arsaların satılık m² birim fiyatı 1150–1800,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen emsallere göre taşınmazların reklam kabiliyeti yüksek bir yerde OSB sınırları içerisinde bulunmaları, alt yapı çevre düzenlemelerinin yapılmaması, parsellerin ruhsatları alınmış tesisler olmaları dikkate alınmıştır. Dikkate alınan bu kabullere göre,

- Taşınmazların arsa birim fiyatının çevre düzenleme –harici ve müteferrik işler dikkate alınarak 1710 TL esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.
- Parsellerin yasal durum değerlemesinde yasal alan dahilinde parsel sınırlarında kalan kısımlar dikkate alınmıştır.
- Mevcut durum değerlemesinde ise parsel sınırları dahilinde yer alan mevcut alanlar dikkate alınmıştır. Ayrıntılı alan-yapı tablosu aşağıda ekli değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

125 ADA 1 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU (TABLO 1)

YASAL DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	1	ARSA	56.494,57	61.710,00	1,00	696.605.714,70	696.605.000,00
		FABRİKA BİNASI (2C YAPI SINIFI)	950,00	62.425,00	0,90	62.073.375,00	62.075.000,00
Not: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.							
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							
					1 DOLAR		615,73
					1 EURO		617,54

MEVCUT DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	1	ARSA	56.494,57	61.710,00	1,00	696.605.714,70	696.605.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE KALAN KISIM) (2C YAPI SINIFI)	4.900,00	62.425,00	0,90	610.694.250,00	610.695.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE KALAN RUHSATLI KISIM) (2C YAPI SINIFI)	950,00	62.425,00	0,90	62.073.375,00	62.075.000,00
		OFİS (OBALIDAŞ) (RUHSATSIZ) (3A YAPI SINIFI)	300,00	63.200,00	0,90	684.000,00	685.000,00
Not: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.							
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							
					1 DOLAR		615,73
					1 EURO		617,54

125 ADA 6 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO2)

YASAL DURUM DEĞERİ						
ADA	PARSEL	YAPISI	YATIRILAN ALAN (m ²)	YATIRILAN ALAN (m ²)	YATIRILAN ALAN (m ²)	YATIRILAN ALAN (m ²)
125	6	ARSA	53.385,36	1.710,00	1,00	€91.288.965,60
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE YER ALAN KISIM DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN KISIM) (2C YAPI SINIFI)	5.419,30	2.425,00	0,90	€11.827.622,25
		DEĞİRMEN (4A YAPI SINIFI)	13.845,70	4.580,00	0,90	€57.071.975,40
		YEMEKHANE (3B YAPISINIFI)	2.001,60	3.200,00	0,90	€5.764.608,00
		İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (3B YAPI SINIFI)	951,00	4.275,00	0,90	€3.658.972,50
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)						
€169.615.000,00						
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)						
\$10.138.374,18						
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)						
€ 9.670.182,44						
1 DOLAR						
€16,73						
1 EURO						
€17,54						
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
ADA	PARSEL	YAPISI	YATIRILAN ALAN (m ²)	YATIRILAN ALAN (m ²)	YATIRILAN ALAN (m ²)	YATIRILAN ALAN (m ²)
125	6	ARSA	53.385,36	1.710,00	1,00	€91.288.965,60
		FABRİKA BİNASI (RUHSATLI KISIM VE RUHSAT HARİCİ KISIMILAVE) (2C YAPI SINIFI)	17.699,00	2.425,00	0,90	€38.628.067,50
		FABRİKA BİNASI (İLAVE) (2C YAPI SINIFI)	3.450,00	2.425,00	0,90	€7.529.625,00
		YEMEKHANE (3B YAPI SINIFI)	2.001,60	3.200,00	0,90	€5.764.608,00
		İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (3B YAPI SINIFI)	2.688,00	4.275,00	0,90	€10.342.080,00
		DEĞİRMEN (4A YAPI SINIFI)	15.576,00	4.580,00	0,90	€64.204.272,00
		ÇİLLER (İŞLETME SU GİRİŞİ) (RUHSATSIZ)	202,00	910,00	0,90	€165.438,00
		KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)	490,00	2.425,00	0,90	€1.089.425,00
		AKÜ ŞARJ VE YÜKLEME BOŞALTIMA ALANLARI (RUHSATSIZ)	810,00	2.425,00	0,90	€1.767.825,00
		SEVKİYAT-GÜVENLİK -DİĞER BETONARME YAPILAR (RUHSATSIZ)	300,00	€3.200,00	0,90	€864.000,00
Not: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.						
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)						
€221.630.000,00						
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)						
\$13.247.459,65						
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)						
€ 12.635.689,85						
1 DOLAR						
€16,73						
1 EURO						
€17,54						

Firma portföyüne dahil edilecek konu mülkler için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri kullanılarak değer verilmiştir. Taşınmazların yasal ve Mevcut durumlarını gösteren değerleme tabloları (TABLO 1 ve TABLO 2) yukarıda eklidir.

- 125 ada 1 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺98.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$5.898.386,13
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 5.625.997,72
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 116.442.400 TL (Yüzonaltı milyon Dört yüz kırkiki bin Dört yüz Türk Lirası)

- 125 ada 1 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺110.240.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$6.589.360,43
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 6.285.062,71
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 130.083.200 TL (Yüzotuz milyon Seksen üç bin İki yüz Türk Lirası)

- 125 ada 6 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 9.670.182,44
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 200.145.700 TL (İki yüz milyon Yüz kırk beş bin Yedi yüz Türk Lirası)

- 125 ada 6 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 12.635.689,85
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 261.523.400 TL (İki yüz altmış bir milyon Beş yüz yirmi üç bin Dört yüz Türk Lirası)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 67 (Altmışyedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**125 ada 1 parselin yasal durum değeri**

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺98.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$5.898.386,13
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 5.625.997,72
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 116.442.400 TL (Yüzonaltımilyon Dörtüzyüzkırkikibin Dörtüzyüz Türk Lirası)

125 ada 1 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺110.240.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$6.589.360,43
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 6.285.062,71
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 130.083.200 TL (Yüzotuzmilyon Seksenüçbin İkiyüz Türk Lirası)

125 ada 6 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 9.670.182,44
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 200.145.700 TL (İkiyüzmilyon Yüzkırkbeşbin Yediyüz Türk Lirası)

125 ada 6 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 12.635.689,85
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 261.523.400 TL (İkiyüzaltmışbirmilyon Beşyüzirmiyüçbin Dört yüz Türk Lirası)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Uğur Alem BOZKURT



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



Ekler:

- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Mimari Projeler
- Resmi Evraklar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Ekler

LİSANS BELGESİ



Tarih : 06.11.2018

No : 410994

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Uğur Alem BOZKURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih: 12.07.2017

No: 406765

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 26-7-2022-12:01

webtapu

Kayıt Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Beyan No
184322799570	20220726-1531-FD1580	79957

TAŞIN KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parşel	125/1
Taşınmaz Kimlik No	110992400	AT Yüzölçümü(m2)	50.494.57
Bölge	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Bağınmaz Bölüm No	
Kurum Adı	Şehitkamil	Bağınmaz Bölüm No	
Mahalle/Köy Adı	DEĞİRK Mah.	Bağınmaz Bölüm No	
Mevki	-	Bağınmaz Bölüm No	
Cilt/Sayfa No	35/3432	Bölge/Kayıt/Beyan No	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Pay/Payda	
		Ana Taşınmaz No	Ana

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulanması Yönetmeliğinin 97 Maddesi C bendi gereğince, Gayrimenkulun İscra satışları dahil açılacak kısıtlara devrinde GSB den uygunluk şartı aranacaktır.) Tarih: 9 Sept. - (Şahlon: Diğer)	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Şehitkamil - 26-07-2007 15:52 - 17R52	Şehitkamil - 27-08-2009 15:59-2009

1 / 3

VKN:3890402239	45.49 - 22591
----------------	---------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Matrekare	Toplam Matrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
546150521	(SN:5290767) OSA MAKARNAÇILIK SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50494.57	50494.57	3402 S.V. Kardeşno Karançın Ek 1. Maddesi Gereği Kny/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Belgelerinin Düzenlenmesi İşlemi 23-10-2020 60357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
Beyan	Malik bizzat gelmeden taşınmaz işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirtildiği hisselerin üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden taşınmaz işlem yapılmamasına yönelik)	OSA MAKARNAÇILIK SANAYİ VE TİCARİET ANONİM			

2 / 3

Beyan	Belirtilenen tesis edinilmiştir, bu beliriye kaidelerinden itibaren hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılmayacağına, bu beliriye ile mahkumetler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu beliriye ile belirlenen için bizzat talebinin olması gerektiğini bildiğini, beliriye ile tüm sonuçlarını kabul ettiğini kabul ve taahhüt ederim.)	ŞİRKETİ VKN			
Serh	Geri Alın Hakkı: 1307403 03 TL. Bedel karşılığında.	OSA MAKARNAÇILIK SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil - 20-08-2013 14:22 - 28164	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ARKoxyYktwK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kaydı Oluşturan: ÖLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184322799570	20220726-1531-F01980	79957

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	125/6
Tasınmaz Kimlik No:	110992405	AT Yüzölçümü(m2)	53365,36
İl/İlçe	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Bağimsiz Bölüm Niteliği	
Konum Adı	Şehitkamil	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	DÜLEK Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/Bahçe:	
Cilt/Sayfa No:	35/3437	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği	Yemekhane,Değirmen,Fabrika Binası Ve Arası

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Mallık/Lehtar	Teslis Kurum Tarih- Yevmiye	Terklin Sebabi- Tarih- Yevmiye
-------	----------	---------------	-----------------------------	--------------------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulanma Yönetmeliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulun İcra aşısın dahil açılncı kşilere devrinde GSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 6 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SPK4367442) GAZİANTEP ORGANGE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil 2.Bölge(Kapalı) - 26-07-2007 15:52 - 17832	Şehitkamil 2.Bölge(Kapalı) 98950 - 15-09-2009 15:48 - 17591
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistems No	Mallık	ET Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mettekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih- Yevmiye	Terklin Sebabi- Tarih- Yevmiye
546150551	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	53365,36	53365,36	3402 S.V. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/ Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-10-2020 60357	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Kırsal Mallık (Hisse) Ad Sayısı	Mallık/Lehtar	Teslis Kurum Tarih- Yevmiye	Terklin Sebabi- Tarih- Yevmiye
-------	----------	---------------------------------	---------------	-----------------------------	--------------------------------

2 / 3

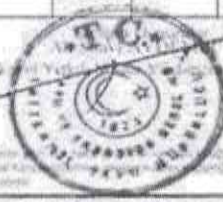
	yapılmaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirtilen hisselerin üzerine tapu müdürlüğüne - bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin teslis edilmesi, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılmayacağına, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve tasahhüt ederim.)	MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RDn7p4WQSHK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

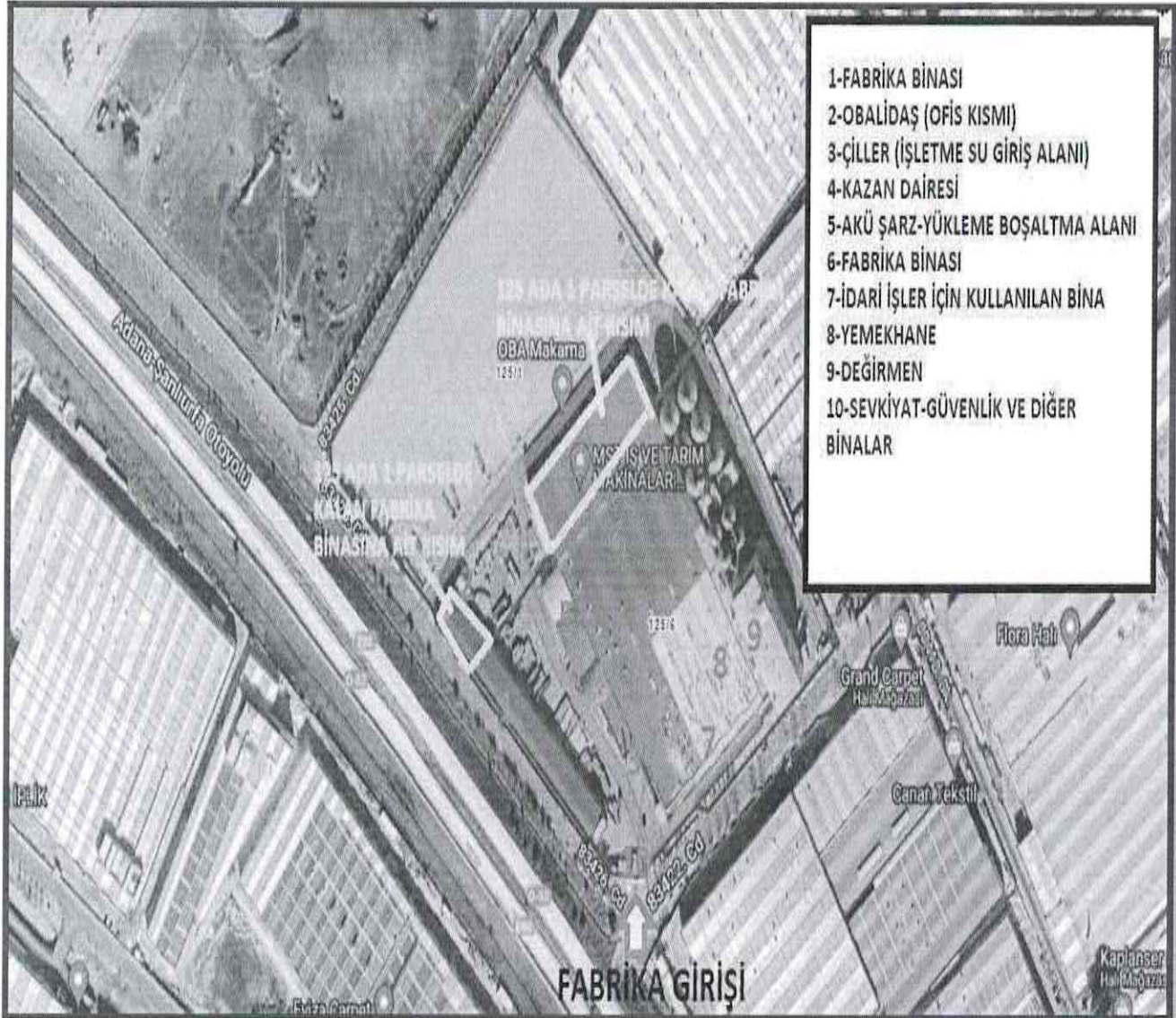
İl		GAZİANTEP		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		ŞEHİTKAMİL					
Mahallesi							
Köyü		DÜLEK					
Sokağı							
Mevkii							
Katip Bedeli		Pasta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü:		
1.307.401,00		271.426	125	1	ha	m ²	dcm ²
Noterlik		AKSA					
Sıra		Plotsizilahr					
		Zamir Sicil No : 13371269					
Edinme Sebebi		Tanımı GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ sınırları içindeki Ada ORA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARİYET A.Ş. adına Satış yapılmıştır. Özellik Alanı: 1307401 00 TL. İvazı: 1307401 00 TL. LİSTELER: GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEVTİTAR ORA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARİYET A.Ş. (Beyan: 1998/2017 İst. Tar: 18/08/2018)					
Sahibi		ORA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARİYET A.Ş. Tarih:					
Gedisi	Yevmiye No:	CRT No:	Sahibi No:	Sıra No:	Tarih:	Gedisi	
CR No:	28164	35	3432		2018/2017	CR No:	
Sahibi No:						Sahibi No:	
Sıra No:						Sıra No:	
Tarih:						Tarih:	

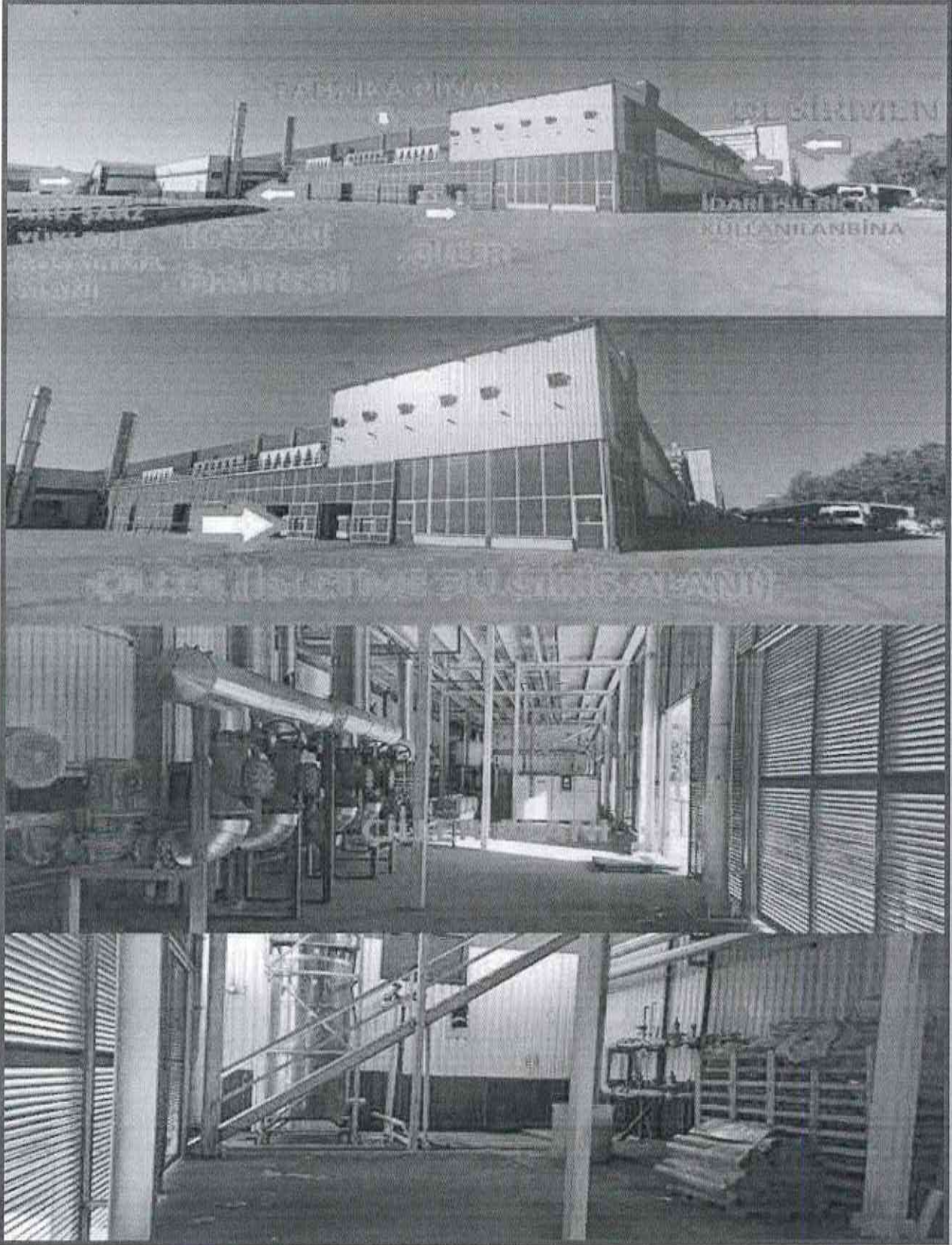
İl	GAZİANTEP	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	SEHİTKAMİH					
Mahallesi						
Köyü	DEĞİRK					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
920.344,98		292/A	428	6	ha	m ²
					30.382,74 m ²	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	YENİ KHANE DEĞİRMESİ FABRİKA BİNASI VE ARSASI				
	Planlıdır					
	Sınırı	Zemin/Kısmi No : 0371277				
	Edinme Sebebi	Tuzum GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ sınırları kısıtlı olarak İBRAHİM KARACANACI DE SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış ile edinilmiştir.				
	Sahibi	İBRAHİM KARACANACI DE SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam				
Geldisi		Kayıt No	Cilt No	Satış No	Sıra No	Tarihi
Cilt No		13744	35	3437		15/11/2013
Sahife No						Cilt No
Sıra No						Sahife No
Tarih						Sıra No
						Tarih

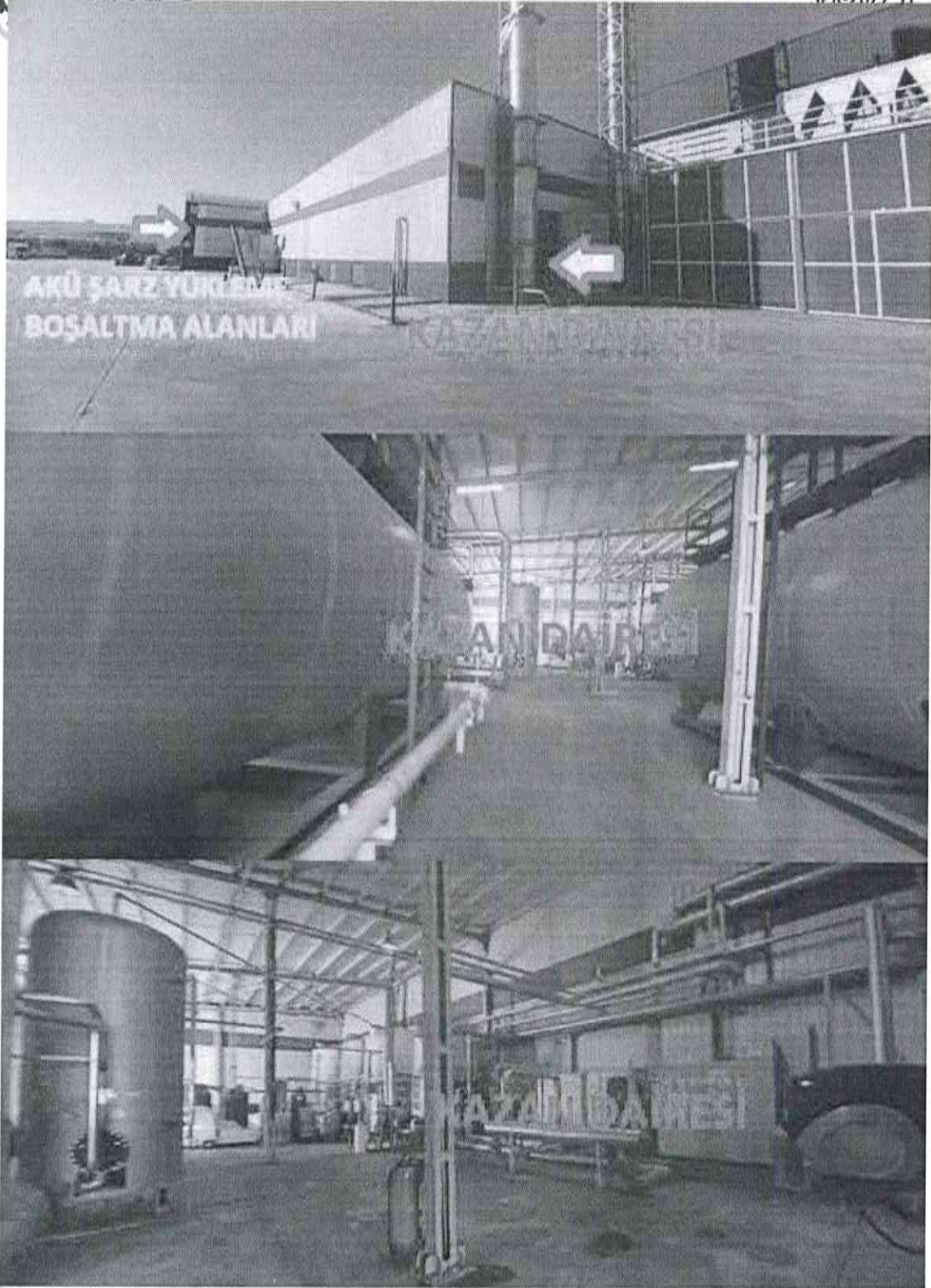
D.M.O. Basım İz. Mül

Devlet Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

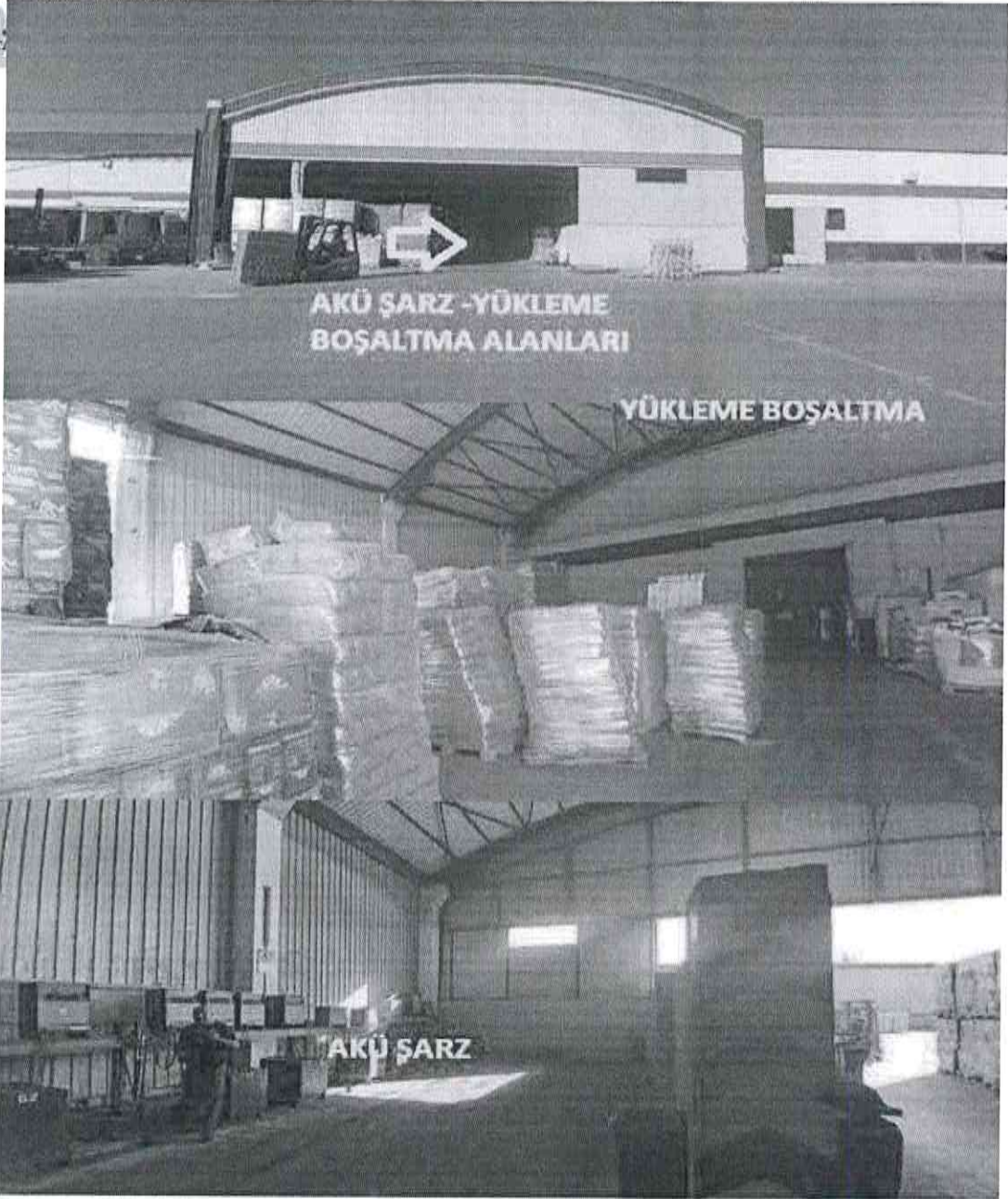
Stok No: 129







BAS
S.T.



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

