



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ, TÜRKGÜCÜ KÖYÜ PAFTA: F19CT3A4A/B/D ADA: 116 PARSEL: 2



DEĞERLENEN TAŞINMAZ

HAZIRLAYAN:

GPG İNŞAAT DEĞERLEME VE PROJE GELİŞTİRME – OKAN ERKE

BAYAR CADDESİ GÜRSOYLU SOK. MİMOZA APT. NO: 37/1 KOZYATAĞI/İSTANBUL

REFERANS NO: 2013-48 TARİH: 28.10.2013

HER HAKKI SAKLIDIR. KULLANILAMAZ VE ÇOĞALTILAMAZ



RAPOR TANITIM SAYFASI

I.RAPORU TALEP EDEN

Bu rapor Sn.MONDİ TİRE KUTSAN KAĞIT VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin 18.10.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

II.DEĞERLENDİRME YAPILAN GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ

TEKİRDAĞ İLİ,ÇORLU İLÇESİ,TÜRKGÜCÜ KÖYÜ,TÜRKGÜCÜ OSB

PAFTA:F19CT3A4A/B/D ADA:116 PARSEL:2 YÜZÖLÇÜMÜ: 50.450.10

III.RAPOR TARİH VE NUMARASI

Bu rapor,şirketimiz tarafından 23.10.2013 tarihinde,2013-48 referans numarı ile tanzim edilmiştir.

IV.RAPOR TÜRÜ

Bu rapor,Tapu kayıtları aşağıda verilen taşınmazın 23.10.2013 tarihinde "Adil piyasa Pazar ve Mevcut durum değeri " Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

V.RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerleme raporu,gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.Bu rapor Değerleme uzmanı Okan Erke,Konut Değerleme Uzmanı Mehmet Mamacı tarafından hazırlanmış ve kontrol edilmiştir.

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ 28.10.2013

1.2 DEĞERLEME TARİHİ 23.10.2013

1.3 TALEP TARİHİ 18.10.2013

1.4 RAPOR NUMARASI 2013-48

1.5 RAPORUN TÜRÜ

TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ, TÜRKGÜCÜ KÖYÜ, TÜRKGÜCÜ OSB

PAFTA: F19CT3A4A/B/D ADA: 116 PARSEL: 2 YÜZÖLÇÜMÜ: 50.450.10m² ARSA alanı içerisinde 18.000m² lik Fabrika kapalı alanının değerinin TL (Türk Lirası) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan rapordur.

BÖLÜM 2 : MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 FİRMA Sn. MONDİ TİRE KUTSAN KAĞIT VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

2.2 FİRMA ADRES FLATOFİS OTAKÇILAR CAD.NO:78 KAT:3 34050 EYÜP/İSTANBUL

BÖLÜM 3: GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 ADRES

TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ, TÜRKGÜCÜ KÖYÜ, TÜRKGÜCÜ OSB

3.2 GAYRİMENKUL TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Konu taşınmaz 1 adet tapudan meydana gelmektedir.

İli: TEKİRDAĞ

İlçesi: ÇORLU

Köyü: TÜRKGÜCÜ

Pafta F19CT3A4A/B/D

Ada: 116

Parsel: 2

Yüzölçümü (m²): 50.450.10

Ana G.M Vasfı: OSB ARSASI VE FABRİKA

Malikleri: TİRE KUTSAN OLUKLU MUKAVVA KUTU VE KAĞIT SANAYİ A.Ş

3.3 GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

23.10.2013 tarihinde saat 11.00'da TÜRKGÜCÜ OSB Müdürlüğünde yapılan incelemede, konu taşınmazın tapu bilgilerinin doğruluğu teyit edilmiştir.

Konu taşınmazın tapu kütüğündeki yeri ile Çorlu kadastro müdürlüğündeki yeri karşılaştırılmış ve doğrulukları teyit edilmiştir.



3.4 GAYRİMENKULÜN GÜNCEL İMAR DURUMU

Konu mülkün bulunduğu Çorlu Türkgücü OSB kayıtlarında arsanın OSB sınırları içinde bulunduğu TAKS:0.55 (TABAN ALANI KATSAYISI) KAKS:0.70 (KAT ALANI KATSAYISI) imar planı içinde yer aldığı tespit edilmiştir. Arsanın üzerinde kurulu olan fabrikaya ek olarak ta 25.000m² lik boş bir alan bulunduğu için vebu alanda hali hazırda OSB sınırları içinde olduğundan fabrika alanını genişletmeye müsaittir.

3.5 GAYRİMENKULÜN HALİ HAZIR VAZİYETTEKİ DURUMU.

Gayrimenkulün şu an ki durumu; Mevcut arsa içinde toplam 18.000m² kapalı alan üzerinde hali hazır durumda çalışmakta olan bir mukavva fabrikası bulunmaktadır.Osb ana arteli üzerinde bulunan fabrikanın etrafında ve yakınında Bim Depo,Ar Yıldız,Penti Çorap Fabrikası vs. bir çok hali hazırda güçlü firmalar faaliyet göstermektedir.

ALTYAPI İMKANI

Kuruluş aşamasında bulunan Türkgücü OSB'nin tüm imkanlarından faydalanacaktır.

3.6 DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerine etki eden özel faktörler

Olumlu etkenler:

- I.Etrafının büyük çaplı ticari olarak işletmelerin olması
- II.Arsanın bir tek tapuda bütün halinde kayıtlı olması
- III.Ulaşımın ana arter üzerinden sağlanması
- IV.Kurulan Türkgücü OSB'nin tüm imkanlarından faydalanacak olması
- V.Çorlu ana yola yakın olması
- VI.Fabrikanın arkasında ek olarak bulunan arsanın imara açık olduğu için fabrikayı büyütme olanağının bulunması

Taşınmazın değerini arttırırken,

Olumsuz Etkenler:

- I.Satış anında fabrikanın hali hazır şekilde satılmayı düşünülmesinden dolayı müşteri portföyünün sınırlı olması satış süresini **kısaltması**,
- IV.Şu an içinde bulunduğumuz ekonomik dalgalanma

Taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

3.7 DEĞERLEME YAPANLARIN GÖRÜŞLERİ

Arsanın hali hazır imar planı içinde Türkgücü Osb sınırları içinde kalması,arsanın hali hazırdaki durumuna ek olarak bir okadar daha ek bir fabrika yapılabilecek olması,osb' nin içindeki konumunun ve yanındaki güçlü firmaların aynı ada parselleri içinde ve birbirlerine yakın olması,hali hazır da bulunan fabrikanın yeni ve kullanılışı açısından uygun oluşu ve osb'nin içinde bu m2 lerde bir yerin satışının olmaması'da değerlendirme açısından olumlu görülmele birlikte SATILA bilme olanağı çok yüksektir.

3.8 FİYATLANDIRMA

ÖRNEK TEŞKİL EDİCEK SATILIK ARSALAR VE FABRİKA BİNALARI



Fabrikanın 500 metre ilersinde bulunan yeni yapılmış 5.200M2 kapalı alanlı satılık fiyatı

2.500.00 TL



İki yan parselimizde bulunan 38.000m2 Arsa için istenen fiyat . **5.250.000 TL**

NOT:TÜRKGÜCÜ OSB NİN 2013 SENESİ İÇİN ARSA FİYAT RAIÇ BEDELİ 80 TL OLARAK ÖN GÖRÜLMEKTEDİR.

SONUÇ:

Bölgede yapılan araştırmamız sonucu söz konusu araziye emsal teşkil edecek OSB imarlı arsaların ve üzerinde bulunan fabrikaların emsal teşkil edecek biçimde incelenerek yapılan çalışmamız sonucunda arsamız ve üzerinde bulunan binamızla birlikte fiyatlandırması aşağıdaki şekildedir.

ARSA HESAPLAMASI:

$50.450.10m^2 \times 140 = 7.000.000$ TL İLE $7.500.000$ TL ARASINDA GÖRÜLMEKTEDİR.

BİNA HESAPLAMA:

Arsanın üzerinde bulunan fabrikanın 1998 ila 2013 yılları arasında eskime payıda göz önüne alındığında bina rayiç değeri olarak $1.500.000$ TL ile $2.000.000$ TL Değer Öngörülmektedir.

DEĞERLEME YAPANLAR:

MEHMET MAMACI

OKAN ERKE

SPK LİSANS NO: 900073