

NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR - TORBALI 0 ADA 201 PARSEL İÇİNDEKİ TAŞINMAZA AİT PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ



*Ka*ritest



ISO 9001:2008

Tarih: 28.08.20017

Konu: İzmir İli, Torbalı İlçesi, Eğerci Mahallesi - Ada 201 Parselde konumlu 1 imalathanenin değerlemesi çalışması

NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş
Fevzi Çakmak Mahallesi Numan Sokak Aksoy Kardeşler Apt. No:7/1
Pendik / İSTANBUL

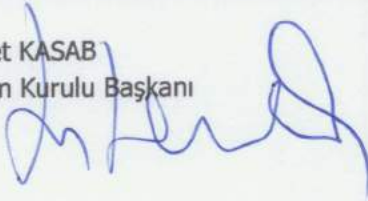
Sayın Yetkili,

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Eğerci Mahallesi, - Ada 201 Parselde imarsız tarla üzerinde yer alan 1 adet imalathane için mevcut durum değer tespiti amacıyla hazırlamış olduğumuz açıklamalı değerleme raporu düzenlenerek, ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik AŞ

Mehmet KASAB
Yönetim Kurulu Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. İMAR DURUMU
- 3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
 - 4.13.1 KULLANILAN VERİLER
 - 4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR
 - 4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ
- 4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ
- 4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
 - 6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI
 - 6.2.2. KDV HARİÇ VE KDV DÂHİL DEĞERİ
 - 6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DÂHİL DEĞERİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	: 16.08.2017
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	: 16 08.2017
1.3. RAPOR NUMARASI	: 2017 / 200
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	: 28.08.2017
1.5. RAPORUN TÜRÜ	: PİYASA DEĞERİ DEĞERLEMESİ
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	: GÖKHAN GÜRPINAR
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: MEHMET KASAB
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 08.08.2017
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	: SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANMIŞTIR.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

Cınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi, Kat 5, Daire 38 Zeytinburnu İSTANBUL
Ödenmiş Sermayesi: 350.000TL
Tel. 0212 415 58 23 Fax: 0212 415 58 24 www.cinardegerleme.com.tr

Cınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 28.09.2005 tarihinde kurulmuş ve 14.05.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere listeye alınmış bir şirkettir. Şirketimiz 13.04.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0 –140-51-9446 numara ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından değerlendirme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Fevzi Çakmak Mahallesi Numan Sokak Aksoy Kardeşler Apt No: 7/1 PENDİK/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

Şirket portföyünde yer alan 0 Ada 201 Parsel İzmir / Torbalı İlçesi' nde yer alan arsa ve üzerindeki "imalathane" nitelikli yapının rapor düzenleme tarihindeki net (KDV hariç) piyasa rayiç değerinin tespiti için sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul değerlendirme raporu düzenlenmesidir.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

"NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM" ye ait gayrimenkul değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Değerleme işlemi 16.08.2017 tarihi itibarı ile gayrimenkul değerlemesi olarak talep edilmiştir. Rapor içeriği ve hazırlanma süreci raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar kapsamında hazırlanmıştır.

3.DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; Eğerci Mahallesi, Killik (Küme Evleri), No:1 Torbalı/İZMİR posta adresli yerde bulunmaktadır. (UAVT: 3541307454)

İzmir İli, Torbalı İlçesi:

Torbalı ilçesi İzmir İli'ne bağlıdır. Torbalı, İzmir'in güneydoğusunda yer alır. İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. Kuzeyinde Kemalpaşa; doğusunda Tire ve Bayındır; batısında Menderes; güneyinde Selçuk ile çevrelenir. İlçenin yüzölçümü 603 km²'dir. 22 köyü ve 39 mahallesi bulunmaktadır. Torbalı, İzmir'e 45 km uzunluğunda çift hatlı demiryolu ile bağlıdır. İzmir-Aydın otoyolu karayolu ulaşımı hızlandırmıştır. Adnan Menderes Havalimanı'na ve Ege Serbest Bölgesi'ne 30 km uzaklıktadır. Karabel Geçidi üzerinden, Kemalpaşa - Ankara karayoluna bağlantısı vardır. Bu olanaklar, son yıllarda, ilçeyi sanayi yatırımları açısından önemli bir çekim noktası haline getirmiştir.

Ayrıca Torbalı 144.293 kişilik nüfusuyla İzmir' in 8. büyüklükteki ilçesidir.(2013 itibariyle)



Merkezler	Uzaklıklar (Km)
Torbalı – Bayındır Anayolu	200 Metre
İzmir Merkez	55 Kilometre
Adnan Menderes Havalimanı	30 Kilometre
Optimum AVM	40 Kilometre
Torbalı Belediyesi	6,7 Kilometre
Aydın Merkez	150 Kilometre

3.1.2 TAPU BİLGİLERİ

İLİ	İZMİR
İLÇESİ	TORBALI
MAHALLESİ	EĞERCİ
MEVKİİ	KİLLİK
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	L18C08C
ADA NUMARASI	0
PARSEL NUMARASI	201
YÜZÖLÇÜMÜ	7125,00 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	23435
CİLT NUMARASI	3
SAYFA NUMARASI	201
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	23.12.2016
MALİKLERİ	NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) T: 23/12/2016 – Y: 23435
HİSSE	Tam

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazlarının tamamı, değerleme tarihi itibarıyla NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1 adına kayıtlıdır ve başka mülkiyet ve hakları yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Bilgi Portalı üzerinden 16.08.2017 tarih 11.45 saat itibarı ile temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

Beyanlar Hanesi:

- **Beyan:** Diğer (Konusu: Bu parsel, 5403 sayılı Kanunun 14. maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen büyük ova koruma alanında kalmaktadır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının izni olmadan bitkisel üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 30/05/2017 Sayı:133202009.08.1991 - İZMİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ – (T: 13.06.2017, Y: 11799) (beyan parsel üzerindeki mevcut yapının ruhsatlı olmasından dolayı taşınmazı olumsuz etkilememektedir ancak yapının yıkılması durumunda yeni ruhsat alımına engeldir.)

-**Beyan:** TEDAŞ İDARESİNCE 2942 S.KAM. YASASININ 7 MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH 30/01/2008 YEV:1038 -TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397, (T: 30/01/2008 – Y: 1038)

Şerhler Hanesi:

İCRA HACİZ:

- İSTANBUL 31. İCRA DAİRESİ nin 05/04/2017 tarih 2017/9286 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44938.30 TL bedel ile Alacaklı : NAR KUMAŞÇILIK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.(T: 10.04.2017 – Y: 7108)
- İSTANBUL 18. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2017 tarih 2017/11262 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 64734.33 TL bedel ile Alacaklı : nar kumaşçılık san ve ticltdşti lehine haciz işlenmiştir.(T: 02.05.2017 – Y: 8819)
- İSTANBUL ANADOLU 6. İCRA DAİRESİ nin 11/05/2017 tarih 2017/7511 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29500 TL bedel ile Alacaklı : ışık yeminli mali müşavirlik ve bağımsız denetim a.ş. lehine haciz işlenmiştir. (T: 15/05/2017 – Y: 9773)
- İSTANBUL 36. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ ninbila tarih 2017/17693 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 299000 TL bedel ile Alacaklı : davitlevi lehine haciz işlenmiştir. (T: 24/05/2017 – Y: 10389)
- İSTANBUL ANADOLU 19. İCRA DAİRESİ nin 06/07/2017 tarih 2017/15867 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88907.62 TL bedel ile Alacaklı : karınca lojistik a.ş. lehine haciz işlenmiştir. (T: 11/07/2017 – Y: 13405)
- İSTANBUL ANADOLU 19. CRA DAİRESİ nin 06/07/2017 tarih 2017/15868 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15733.07 TL bedel ile Alacaklı : karınca lojistik a.ş. lehine haciz işlenmiştir. (T: 11/07/2017 – Y: 13406)

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 2380000.00-TL bedelle, 1. derece, (Tarih: 28.02.2014 – Yevmiye: 2919)
- CAMPIONE TEXTİL-VERTRIEBS GMBH lehine, 2500000.00-TL bedelle, 2. derece, (Tarih: 10.01.2017 – Yevmiye: 448)



CINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirçiler Sırsı Aydağ İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:39 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
Davutpaşa V.D. : 257 025 1635

İLGİLİ PARSELE AİT TAKBİS BELGESİ AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: HEMŞET KASAB		Tarih: 8/16/2017 11:45:44 AM	
MalikNo: 021317121298	DekontNo: 10170816-60-F01497	BeyanNo: 28129	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	/201
Tasınmaz ID:	10762481	Yüzölçümü(m2):	7125.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/TOBBALI	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Torbalı TM		
Mahalle/Köy Adı:	İĞERCİ M		
Mevki:	KILLIK		
Cilt/Sayfa No:	1/201		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parsel, 5408 sayılı Kanunun 14. maddesi gereğince Bakanlar Kurulunun Kararı ile alan edilen büyük ova kuruma alınmış kalmaktadır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni olmadan kışkisel üretim amaçları dışında kullanılmaması. Tarih: 30/05/2017 Sayı: 1322010	(SH:8092540) İZMİR İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VEM:0000000000	Torbalı TM 13/06/2017 - 11799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Kideme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 367052941	(SH:8074047) NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VEM:6306420817	-	1 / 1	7125.00	Torbalı TM Satış 23/12/2016 - 28428	-

S/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEDAŞ İDARESİNCE 2942 S.W.M.VASASININ 7 MADDESİ GEREĞİNCE ŞEHİR 30/01/2008 VEV:1026	(SH:5279) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VEM:3780013297	Torbalı TM 20/01/2008 - 1031	-

Serh	Serai Hacı : İSTANBUL 31. İCRA DAİRESİ min 05/04/2017 tarih 2017/8286 ESAS sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile 44938.30 TL bedel ile Alacaklı : HAN KUMARŞİLLİK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine hacis işlemmiştir.	-	Torbalı TM 13/04/2017 - 7202	-
Serh	Serai Hacı : İSTANBUL 18. İCRA DAİRESİ min 26/04/2017 tarih 2017/11262 ESAS sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile 64794.30 TL bedel ile Alacaklı : HAN KUMARŞİLLİK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine hacis işlemmiştir.	-	Torbalı TM 02/05/2017 - 2819	-
Serh	Serai Hacı : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ min 11/05/2017 tarih 2017/7814 E. sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile 28000 TL bedel ile Alacaklı : İYİK YEMİMLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM Şİ. lehine hacis işlemmiştir.	-	Torbalı TM 15/05/2017 - 2772	-
Serh	Serai Hacı : İSTANBUL 36. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ min 11/05/2017 tarih 2017/17698 E. sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile 280000 TL bedel ile Alacaklı : DAVUT LAZİ lehine hacis işlemmiştir.	-	Torbalı TM 24/05/2017 - 10329	-
Serh	Serai Hacı : İSTANBUL ANADOLU 19. İCRA DAİRESİ min 06/07/2017 tarih 2017/18667 ESAS sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile 33607.62 TL bedel ile Alacaklı : KARANCA LOJİSTİK A.Ş. lehine hacis işlemmiştir.	-	Torbalı TM 11/07/2017 - 12405	-
Serh	Serai Hacı : İSTANBUL ANADOLU 19. İCRA DAİRESİ min 06/07/2017 tarih 2017/18668 ESAS sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile 18735.07 TL bedel ile Alacaklı : KARANCA LOJİSTİK A.Ş. lehine hacis işlemmiştir.	-	Torbalı TM 11/07/2017 - 12406	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	CDP Saklı
(SH:4119) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. VEM:9220004970	2800000.00TL	8.36 YILLIK DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Torbalı TM 28/02/2014 - 2919	Yok
(SH:8074920) CAMPIONE TEXTİL- VESTİİYERLER GİŞE VEM:1940146346	2800000.00TL	Salaries	2/0	F.B.K.	Ataşehir TM 10/01/2017 - 448	Yok

[Handwritten signature and stamp]

3.3. İMAR DURUMU

Değerleme konusu olan taşınmazların üzerinde bulunduğu L18C08C pafta 0 ada 201 parsel numaralı taşınmazın 1/100.000 ölçekli Manisa Çevre Düzeni Planına göre tarım alanında kaldığı şifahi olarak beyan edilmiştir, imarsızdır.

Değerleme konusu taşınmazın 13.12.2006 tarihli plan örneğine göre 3194 Sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 63.madde hükümleri geçerlidir. Buna göre; Parsel üzerinde %5 bağ evi + %40 tarımsal amaçlı yapı olmak üzere toplam %45 yapılaşma izni olduğu görülmüştür. 2 kat – hmaks 6,50 m izni olup ön cephe çekme mesafesi 10 m, komşu parsel çekme mesafesi 6 m, arka cephe mesafesi h/2 dir. Dumansız tarımsal amaçlı sanayi yapılabilecek alanda olduğu, ancak üzerinde yer alan beyan nedeni ile mevcut ruhsatlı yapılar dışında yeni yapı yapılamayacağı şifahen öğrenilmiştir.

3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

OR-NA TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1 üzerine kayıtlı iken 23.12.2016 tarih, 23435 yevmiye no ile mülkiyeti NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE GEÇMİŞTİR.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1 GENEL YASAL BELGELERİN DURUMU

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada / parsel bazında, yerinin doğruluğu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

Torbalı İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde bulunan dosyasında yapılan incelemelerde 27.12.2006 tarih ve 2006/16 yeni yapı ruhsatı (Yapı kullanma belgesi üzerinden alınmıştır.), 03.05.2010 tarih ve 56 nolu isim değişikliği ruhsatı, 03.05.2010 tarih ve 57 nolu isim değişikliği ruhsatı, 01.10.2011 tarih ve 449 nolu isim ve şantiye şefi değişikliği ruhsatı, 24.02.2012 tarih ve 172 nolu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

- 27.12.2006 tarih ve 2006/16 nolu Yeni Yapı ruhsatı (Yapı Kullanım belgesi üzerinden alınmıştır.)
- 03.05.2010 tarih ve 56 nolu İsim Değişikliği ruhsatı
- 03.05.2010 tarih ve 57 nolu İsim Değişikliği ruhsatı
- 01.10.2011 tarih ve 449 nolu İsim ve Şantiye Şefi Değişikliği ruhsatı
- 24.02.2012 tarih ve 172 nolu Yapı Kullanma belgesi

Toplam Yasal Yapı Alanı: 2015 m²

Toplam Mevcut Yapı Alanı: 2123 m²

Kat Taksimi: zemin + 1 normal kat toplam 2 katlı olup, haricen fabrika dışı bir binadan oluşmaktadır.

Yapı Grubu: 2/C

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ "YEDİNCİ BÖLÜM Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar **Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar (MADDE 22 – j)**Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapı denetim bilgileri öğrenilememiştir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Gayrimenkul; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Eğerci Mahallesi sınırları içinde, Killik Küme Evleri mevki üzerinde yer alan 1 noda konumlu fabrikadır. Parsel üzerindeki yapı ve parselin imar durum özelliklerinin mevcut durumu için değerlendirme yapılmış olup, bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Yukarıda belirtilen inşaat ruhsatı, iskân vs. belgelerin dışında elde edilen resmi yazı, mahkeme kararı, plan vs. gibi yazılar bulunmamaktadır.

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler Demografik Veriler;

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 Nüfus kayıtlarına göre Türkiye nüfusu 77 milyon 695 bin 904 olarak tespit edilmiştir. Şehirlerde bulunan nüfusun oranı; son 22 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken, 2000 yılında yüzde 64,9'a, 2010 yılında ise yüzde 75,48'e yükselmiştir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 92,7 ile Ankara, en düşük olduğu il ise % 3,8 ile Ardahan'dır. Ülke nüfusunun % 18,5 'u İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 5,3'ü Ankara'da, % 3,6'sı İzmir'de, % 2,9'u Bursa'da ikamet etmektedir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.377.018
Ankara	5.150.072
İzmir	4.113.072

İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 767 kişiyle nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il konumundadır. Bunu sırasıyla, 477 kişiyle Kocaeli, 342 kişiyle İzmir, 277 kişiyle Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli olarak gerçekleşmiştir.

Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

İzmir ili

İzmir Türkiye'nin üçüncü büyük kentidir. İzmir , Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Mandra dağları, güneyde Kuşadası körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırı ile çevrilmiştir. İlin kuzey ve güney sınırlarından 37.40; 38.20 kuzey paralelleri (enlem), doğu ve batı sınırlarından da 26.10; 28.30 doğu meridyenleri (boylam) geçer.

Ticari ve coğrafi konumu bakımından son yıllarda oldukça yoğun tempoda göç almaktadır. İzmir Enternasyonal Fuarı'ndan Geçen yıl şehre 70 milyon dolar maddi katkı sağlanırken turizm gelirlerinde de sürekli artış gözlenmektedir. Bölgede üretim ve ticari faaliyetleri ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kenti olan İzmir, kesme çiçek üretiminden beyaz eşyalara, mobilyadan sanayi ürünlerine, tekstil ürünlerinden finans sektörüne kadar büyük bir tekno-ekonomik potansiyele sahip, cazibe merkezi konumunda ülkemizde yaklaşık bir milyon insana istihdam sağlamaktadır. Bununla birlikte İzmir Enternasyonal Fuarının nitelik ve özellikleri konusunda önemli yenilikler hayata geçirilmiştir.

İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında imalat sanayi'nin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. Ara malları grubunda petrol, petrokimya, demir-çelik, çimento, tuğla-kiremit, deri; yatırım malları grubunda da otomotiv, taşıt ve makina sanayi dalları genel yapı içerisinde ağırlıklı yere sahiptir. Kentte en büyük sanayi tesisi Aliağa Petrol Rafinerisi ve Aliağa Petrokimya Müessesesidir.

İzmir Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir.



CINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sokak Aydağ İş Merkezi B Blok
Kat:5/5 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: (0212) 115 58 23 pbx Pa. (0212) 115 58 24
E-posta: cinar@cinar.com.tr

İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 10' ına yakındır. İhracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır. İthalatta aynı önemi taşımaz

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir kendir. il, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir. Bunların ilki Bornova üzerinden Manisa'ya bağlanan ve kentin yakın çevre ilişkisini kuran yoldur. Karşıyaka-Menemen üzerinden Çanakkale'ye uzanan yol ise ikinci bağlantıyı oluşturmaktadır. Ankara-İzmir bağlantısı ise Manisa Trafik akımı ile Demirci, Kula ve Uşak yönünden gelen Ankara trafiği ile birleşerek kent merkezi'ne girmektedir. Aydın-İzmir bağlantısı yeni yapılan otoban ile sağlanır. İzmir-Aydın otobanı İzmir için çok önemlidir ve kentin birçok ilçesine bu otobanı kullanarak ulaşabilirsiniz. Torbalı, Çeşme bunlara örnek verilebilir. Beşinci bağlantı ise Çeşme-İzmir yönündedir ve Hatay-Mithat paşa Caddesi yoluyla Urla ve Çeşme'ye bağlanır.

Bir liman kenti olan İzmir'de deniz yolu ulaşımı önemlidir. Körfezin iç kesiminde yer alan Alsancak Limanı'nın dalgakıran uzunluğu 1314 metredir. Alsancak Limanı Türkiye'nin önemli ihracat kapılarından biri olduğu gibi, yurt içi ve dışı yolcu trafiğini de düzenler. Limandan sürekli olarak İstanbul-İzmir seferleri vardır.

İstanbul'un hâlen görevde bulunan Belediye Başkanı, Aziz Kocaoğlu'dur. Şehrin valisi ise Frol Ayyıldız'dır



İzmir Torbalı İlçesi

Torbalı, İzmir'in 45 km güneydoğusunda yer alan bir ilçedir. 28.01.2015 tarihinde açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre İlçemiz nüfusu 150.127'tür. İlçemizde yaşayan erkek nüfus sayısı 75.724, kadın nüfusu ise 74.403' tür.

23 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren Büyükşehir Yasası'na göre 33 tane olan köy sayısı 22'ye inmiş olup; 11 tane köyümüz mahalleye dönüştürülmüştür. 5747 sayılı kanun ile de 6 adet ilk kademe belediyesi 2009 Mahalli İdareler Genel Seçimi ile tüzel kişiliklerini kaybederek Torbalı Merkez Belediyesine mahalle olarak bağlanmıştır. 6360 Sayılı Kanun kapsamında 30 Mart 2014 Mahalli İdareler Genel Seçiminden sonra kalan 22 köy de Tüzel Kişiliği kaldırılarak Mahalleye dönüştürülmüştür. İlçemizde toplam 60 adet Mahalle bulunmaktadır.

Torbalı, orta, batı, güney kısmı ova, kuzey ve kuzeydoğu ile güney batı kısmı dağlar ile çevrili Küçük Menderes Havzası üzerinde 603 km2 lik bir alan üzerinde kuruludur. Doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa ve güneyinde Selçuk İlçeleriyle komşudur. Akdeniz ikliminin hâkim olduğu ilçemizde yazlar sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçer. İlçe merkezinin rakımı 35 mt. olup, İlçenin en yüksek rakımı 781 mt. ile Keçikalesi Dağı tepesidir. En düşük rakım ise 15-20 mt. ile ilçenin güney kısmına düşen ovalardır. Yöremizdeki akarsular Fetrek Çayı, Arapkahve Çayı ve Çevlik Çayı, Küçük Menderes nehrine güneyden karışmaktadır. Yörenin mevcut toprak yapısı verimli olup, her türlü hububat ve endüstriyel bitkiler (tütün, pamuk gibi) ile sebze ve meyve yetiştirilir. Ayrıca dağ eteklerinde zeytinlikler mevcut olup, dağlar ise çam ağaçları ile kaplıdır.

İlçenin, coğrafi konumu itibariyle hava ve deniz limanlarına yakınlığı, kara ve demiryolu ulaşımın rahat yapılabilirdiği merkezi bir konumdadır. Bu konumu itibariyle sanayici için cazibe merkezidir. Aynı zamanda yörenin tarım ve sanayideki artı değerleri potansiyel iş gücüne bağlı olarak dışarıdan göçü hızlandırmıştır. İlçemizde toplam 7 ayrı sanayi bölgesi ve küçük sanayi sitesi mevcuttur.



4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye Gayrimenkul sektörü, son yıllarda, kayda değer biçimde ön plana çıkarak gerek yurtiçi, gerekse yurtdışı yatırımcılar için cazip hale gelmiştir. ABD ve Avrupa pazarında küresel mali kriz sebebiyle yaşanan daralmanın sektör üzerindeki olumsuz etkisine rağmen, ülkemizde gelecek vaat etmeye devam etmektedir. Ülkemizde enflasyonun normal düzeyde seyretmesi, dünyadaki krize rağmen büyüme oranlarındaki tatminkârlık ve fiyat istikrarının sağlanması paralelinde yerli ve yabancıların ilgi odağında yerleşen sektör, mütakabiliyet yasasının onanması ile daha geniş bir yelpazeye hitap etmeye başlamış, özellikle Arap yatırımcıları davet eder hale gelmiştir.

Öncelikli 200 üzerinde alt kolu ile başlı başına bir sektör olan inşaata, turizm ve ulaşım sektörlerine de büyük hareketlilik getiren önemli bir yatırım alanı olan gayrimenkul sektörü doğrudan sermaye yatırımı niteliğindedir. Sağlam bankacılık ve ipotēge dayalı konut kredisi sistemi, dünya çapında isim yapmış inşaat firmalarının varlığı ve raporlarca vurgulanan yatırım yapılabilirlik oranları ülkemizin güçlü noktaları olup, nüfus ve diğer iş kollarınca artan iş miktarları fırsatlar olarak düşünülebilir. Deprem riski, eski ve kaçak yapıların çokluğu sektör için mücadele edilmesi gereken konuların başında gelmektedir. 2000'li yılların başında meydana gelen krizin ardından yeniden yapılanma sürecine giren Türkiye ekonomisinde faizlerin düşmesi, daha önceki yıllarda gelişme fırsatı bulamayan konut kredileri üzerindeki maliyet baskısını hafifletmiştir. Nitekim talep koşullarındaki iyileşmeyle birlikte son yıllarda dünyanın en hızlı büyüyen ülkelerinden olan Türkiye'de inşaat sektörü canlı bir seyir izlemiştir. Sektörde kaydedilen hızlı büyüme oranlarına karşılık Türkiye'nin genç ve dinamik demografik yapısının önümüzdeki yıllarda da konut piyasasına yönelik talebi destekleyeceği tahmin edilmektedir. Nitekim hane halkının konut alımını tetikleyen en önemli faktörler olarak ön plana çıkan borçlanma maliyetleri ile iş gücü piyasalarındaki istikrarın korunmasının sektörün gelişimine de katkı sağlayacağı düşünülmektedir. 2012 yılı itibarıyla %6,0 düzeyinde gerçekleşen konut kredilerinin GSYH içindeki payının önümüzdeki yıllarda da yukarı yönlü bir seyir izleyerek Avrupa ülkelerine yakınsaması beklenmektedir. Ayrıca, önümüzdeki dönemde sektör üzerindeki etkilerinin daha net bir şekilde görüleceği kentsel dönüşüm sürecinin de konut kredilerindeki artışı destekleyeceği ve bugünün fiyatlarıyla 200 Milyar TL lik konut finansmanı ihtiyacını gündeme getireceği öngörülmektedir. Hane halkının refah seviyesine yönelik önemli bir gösterge olmasının yanı sıra kredi tahsis sürecinde bankaların en önemli teminat kaynaklarından bir olan konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi gerçeği küresel krizle bir kez daha gündeme gelmiştir. Konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi amacıyla çeşitli göstergelerin seyrinin incelendiği bu çalışmada, son dönemde fiyatların trendin üzerinde bir artış kaydetmiş olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Öte yandan, aynı dönemde konut kredisi faizlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ile yeni konut edinimlerine uygulanacak KDV oranının artırılmasının talep ve dolayısıyla fiyatlar üzerinde baskı yarattığı düşünülmektedir. Konut fiyatlarındaki gelişmeler coğrafi bölgeler kapsamında incelendiğinde de ekonomik aktivitenin canlı olduğu illerdeki artışların belirginleştiği görülmüştür. Öte yandan, aynı dönemde konut kredisi faizlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ile yeni konut edinimlerine uygulanacak KDV oranının artırılmasının talep ve dolayısıyla fiyatlar üzerinde baskı yarattığı düşünülmektedir. Konut fiyatlarındaki gelişmeler coğrafi bölgeler kapsamında incelendiğinde de ekonomik aktivitenin canlı olduğu illerdeki artışların belirginleştiği görülmüştür.



Ülkemizin ekonomik koşulları yaşanan krizlerden sonra bir düzelme eğilimine girdiği ve döviz fiyatları uzun bir süre ile durağan bir şekilde seyretmektedir. Geçen yıllarda enflasyon oranı son 30 yılın en düşük değerlerine ulaşmıştır. Makro ekonomik dengeler daha sağlıklı temellere dayandırılmıştır. Ancak kapanan iş yeri sayısında da artışlar bulunmaktadır. Altın ve emtia fiyatlarının oldukça yükselmesi cari açığı ve enflasyonu körükleyici etki yapması söz konusudur. Petrol ve enerji fiyatlarındaki ciddi düşüş cari açık üzerinde olumlu etki yaratmaktadır. Süreç içinde iç piyasayı olumlu etkilemeye başlayacaktır. İç borç stokunun yüksek olduğu ve cari açığın hala risk oluşturduğu yönündeki uyarılar, Merkez Bankası ve hazine yetkililerine, uluslararası piyasa ve ekonomistler tarafından zaman zaman ifade edilmektedir. Son dönemde bu hususta Merkez Bankası ve BDDK'nın almış olduğu bireysel kredilerdeki artış oranının azaltılmasına yönelik tedbirlerin sonuçları önümüzdeki 6 ay içinde emarelerini gösterecek olup bu sonuçlara göre ilave tedbirler ya da gevşemeler yapılabilecektir. Ayrıca, cari açığın üzerindeki büyük etken olan üretim için ara malı üretiminde iç piyasa üreticilerine yönelik teşvik uygulanması planlanmaktadır. Bu da ülke ekonomisi için olumlu göstergelerdendir. Yukarıda bahsedilen diğer riskler de gayrimenkul yatırımcılarını nispeten tedbirli davranmaya yöneltmektedir. Bahsedilen nedenlerden dolayı yaklaşık 2009 yılının 2. yarısında itibaren emlak piyasasında bir yavaşlama söz konusudur. 2010 yılının ikinci yarısından itibaren genç nüfusun ve orta - üst gelirliilerin konut talebine istinaden konut satışlarında yaklaşık sürekli doğrusal bir artış olmuştur. 2015 yılı içerisinde iki adet seçim yapılmasının getirdiği belirsizlik, ülkenin önde gelen sektörlerinden inşaat sektörünü oldukça etkilemiştir. Yapılan seçim sonucunda tek başına iktidar oluşması akabinde 4 yıllık süreç için seçim gündemi olmayabilecek olması 2015 yılının 4. çeyreğinde olumlu bir hava yaratmıştır. Komşu ülkelerden Suriye'de yaşanan iç savaş ve konuya dâhil olan Rusya ile İran'dan dolayı yaşanan olumsuz gelişmeler ve akabinde Rusya ile yaşanan uçak krizi yaşanan olumlu havayı kısa sürede bir belirsizlik ve durağanlık sürecine döndürmüştür. İran'a uluslararası toplum tarafından uygulanan ambargonun kaldırılması da doğru iş birlikleri kurulması durumunda ülkemiz ekonomisi ve ithalat ihracatına ciddi katkı yapabilecek ana unsurlardandır. Ülkemizde yıllardır yaşanan terör sürecinin çözümlenmesine dair devlet ve hükümet çabalarının yakın vadede olumlu sonuçlanması durumu da ülkemizde yaşanan belirsizliklerin ve etkilenen turizmin canlanmasını yatırımların artmasını sağlayabilecektir. Ayrıca Suriye'deki iç savaş nedeniyle ülkemize yaşanan göç ve sınır ihlalleri ekonomik ve sosyolojik çok büyük yükleri de ülkemize taşımaktadır. Bahsi geçen unsurlarda olumsuz gelişmeler olması durumunda durağanlığı getirebilecek olumsuzluklardır. Bütün bu gelişmeler çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazı değerlendirdiğimizde; bu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde mevcut imar durumu, konumu, bulunduğu bölgenin sektörel yapısı göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın satış kabiliyeti vardır. (Kaynak: Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırma Bölümü Aralık 2013 – Türkiye'de konut piyasasındaki Gelişmeler TCMB Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2015)

Mahallinde yapılan incelemede fabrika binasının projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir. Parsel alanının yaklaşık 4100 m2sinin saha betonu ile kaplı olduğu görülmüştür

Projesine göre taşınmaz: Bina projesine göre iki katlı ve idari alanlar, soğuk hava depoları, üretim bölümlerinden oluşmakta olup toplam yaklaşık brüt 2.015 m2 kullanım alanıdır. İmalathane ve idari bölümler yerler seramik kaplama, imalathane bölümü duvarlar seramik kaplama, zemin kat idari bölümler ıslak hacimlerin duvarı seramik kaplama diğer idari bölümler boyalıdır. Zemin kat imalathane olarak düzenlenmiş olup 1715 m2, 1.kat ise idari bölümler olarak düzenlenmiş olup 300 m2 alana sahiptir.

Mahallen taşınmaz: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1 adet parsel içerisinde, fabrika dışında tek katlı ruhsatsız yaklaşık brüt 108 m2'lik fabrika aktif halde iken yemekhane olarak kullanılan, incelemelerde bakımsız olduğu gözlenen bina bulunmaktadır.

Binanın yapımında kullanılan malzeme ve işçilik orta kalitededir. Parsel tel örgü ile yan parselden ayrılmış durumdadır. Ön cephesinde toprak yola bakan ana kapısı bulunmaktadır. Parsel içerisinde yük indirme-bindirme rampası ve açık otopark alanı bulunmaktadır. Fabrika dışında inşa edilen ruhsatsız binanın, fabrika aktif iken yemekhane olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir Yöntemi: Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Maliyet Yöntemi: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınamaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilmektedir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

Bu çalışma kapsamında, arsa birim m² fiyatı için emsaller kullanılmış olup, arsa üzerinde yer alan yapılar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda toplanan veriler ışığında;

- Genel piyasa koşullarının belirsizliği
- Kısıtlı bir alıcı kitlesinin olacağı
- Yapılaşma şartlarının sınırlandırılmış olması
- Benzer nitelikte yapıların az olması

gibi özellikler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ

Talebinin kapsamında olmaması, parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlanamamış yapı olması nedeni ile proje geliştirme yapılmamıştır. .

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmaza ait gelir verileri olmadığından değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

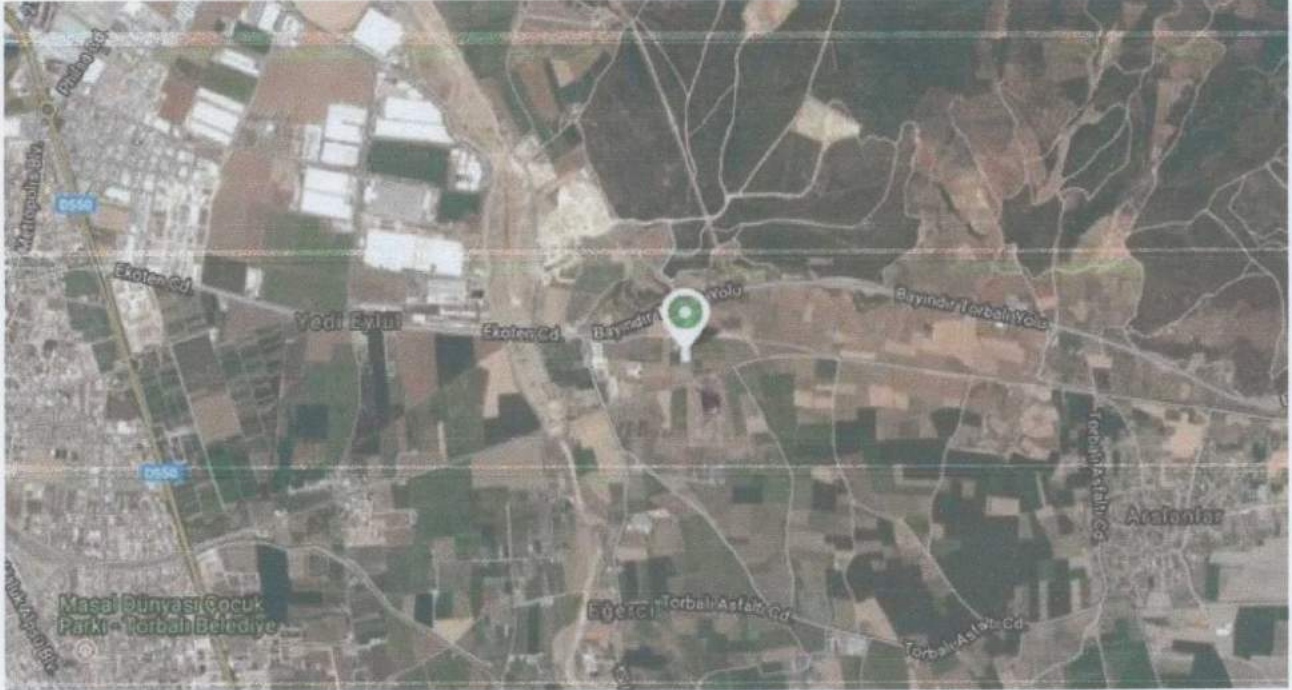
4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

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

Maliyet analizleri yapılırken, 16 / 07 / 1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak **2017** yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden yararlanılmıştır.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ





EMSALLER:

EMSAL-1: Taşınmazın bulunduğu Egerci mahallesinde konumlu 1.300 m²'lik tarla 160.000.-TL bedel ile satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıklı Değer: $145.000/1300 = 111$ TL/m²) (İmza Emlak: 0 507 360 75 71)

EMSAL-2: Taşınmaza göre ilçe merkezine daha yakın mesafede konumlu olmasından dolayı şerefiyesi daha yüksek olan 1.200 m²'lik tarla 180.000.-TL bedel ile satışta. (Pazarlıklı Değer: $160.000/1200 = 133$ TL/m²) (İmza Emlak: 0 507 360 75 71)

EMSAL-3: Taşınmazın bulunduğu alanın mevcut yapılaşma durumu ile 1.000 m²'lik tarlanın 110.000.-130.000.-TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. (110 TL/m²) (İmza Emlak: 0 507 360 75 71)

EMSAL-4: Taşınmazın bulunduğu Egerci mahallesinde konumlu 1.400 m²'lik tarlanın 160.000.-TL bedel ile satışta. (Pazarlıklı değer: $145.000/1400 = 103$ TL/m²) (Aslan İnşaat: 0 537 593 13 89)

EMSAL-5: Taşınmazın bulunduğu Egerci mahallesinde konumlu 1.380 m²'lik tarlanın 165.000.-TL bedel ile satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıklı değer: $145.000/1380 = 105$ TL/m²) (Erol Kaya: 0 539 462 39 35)

EMSAL-6: Taşınmazın bulunduğu Egerci mahallesinde konumlu 9.400 m²'lik tarlanın 100.000.-TL bedel ile satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (106 TL/m²) (Ari Gayrimenkul: 0 532 622 02 28)

Yapılan araştırmalarda ve görüşmelerde benzer nitelikli yapılar için benzer görüşlere yer verilmiştir. Genel olarak ekonomide kötü gidiş özellikle, konu taşınmaz gibi alıcı kitlesi kısıtlı ve emsali az olan yapıların pazarlanmasını oldukça kötü etkilemiştir. Döviz kurundaki ani yükseliş sebebiyle döviz bazlı pazarlanan gayrimenkullerin fiyatlarının geriye çekilmesine neden olmuştur.

Emsal 3; Taşınmazın olduğu parseldir. Emsal 6; m2'si çok fazla olduğu için birim fiyat farkı vardır. Emsallerde beyan edilen değerlerin yüksek olduğu düşünülmektedir. Şerefiye düşünülürken, üretim yapacağı yerin tarım arazilerine yakın olması, ana yola yakın olması, merkeze uzak konumda olması vb. gibi durumlar göz önünde bulundurularak değer takdiri edilmiştir.

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Söz taşınmazın kiralanabilir olmamasından dolayı kira değer analizi yapılmamıştır.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 23.12.2016 tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.13.1 KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın raporda belirtilen emsaller üzerinden arsa değeri ve yasal evrakları üzerinden üzerinden hesaplanan yapı değeri baz alınarak değer takdir edilmiştir.

4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bina olduğu için, boş arazi yoktur ve proje geliştirilmemiştir.

4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bina olduğu için, boş arazi yoktur ve proje geliştirilmemiştir.

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi

proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, parsel üzerinde konumlu olan fabrika (tarımsal amaçlı) amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ

Müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu mülklerde, hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de arsa m² birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin karşılaştırılması ve uyumlaştırılması" kullanılmıştır. Bina değer tespiti için "Maliyet Yöntemi" de kullanılmış ve yıpranma payı düşülmüştür. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, değerleme tarihindeki resmi veriler ile maliyet hesaplaması gereklidir.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerleme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Ancak, resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir ettiğimiz fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın;

- Ekte sunulan tapu senedi mevcuttur

- Yapı kullanma izin belgesi, inşaat ruhsatı ve tasdikli mimari projesi mevcuttur.

Tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiş herhangi bir yasal gereklilik ya da belge eksikliğine rastlanılmamıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olmasına rağmen üzerinde ruhsatlı fabrika binası mevcuttur. Ruhsat harici mevcut yapıdan ayrı olarak, parsel sınırları içerisinde yaklaşık 108 m2 alana sahip ek bir yapı inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu ruhsatsız yapının, mevcut ruhsatlı yapı bütünlüğünü bozmadan projesine uygun hale getirilebileceği görülmüştür. Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan şerhler nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde uygun olmadığı düşünülmektedir.

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme sonucu herhangi bir kısıtlayıcı veya engelleyici şart olmaması, ulaşım, altyapı, manzara, imkânları gibi olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkulün satış kabiliyeti tespit edilmiş ve değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç / sigorta / acil satış / piyasa fiyatı değerine ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaz konumu – kullanım amacı ve mevcut durumu nedeniyle belirli bir hedef kitlesine hitap etmektedir. Bu nedenle pazarlama süresinin uzun olabileceği öngörülmektedir.

Taşınmaz üzerindeki hacizler alım satımına engel olup satış kabiliyeti SATIŞI ZOR olarak takdir edilmiştir. Hacizlerin kaldırılması durumunda satış kabiliyetinin alıcısı az olacağı düşünülmektedir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

Taşınmazın belediye dosyası inceleme tarihi itibarı ile bulunmuş olup değer takdirinde taşınmazın ve ana taşınmaz için alınmış herhangi bir olumsuz kararın olmadığı kabul edilmiştir. **Takdir edilen değer KDV hariç net rakamdır.**

İşbu gayrimenkul için 28.08.2017 tarihi itibarı ile değerlendirme yapılmıştır.

USD karşılığı 25.08.2017 TCMB Efektif Satış Kuru: 3,4896 TL

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI

YASAL DURUM DEĞERİ

ARSA DEĞERİ	: 7.125,00 m ² x 105 TL/m ² = ~750.000 TL
ÜRETİM BİNASI DEĞERİ	: 1715 m ² x 450 TL/m ² x 0,90(%10 Amortisman) = ~ 695.000 TL
İDARİ BİNA DEĞERİ	: 300 m ² x 550 TL/m ² x 0,90(%10 Amortisman) = ~150.000 TL
SAHA BETONU	: 4.500 m ² x 35 TL/m ² = ~160.000 TL
TOPLAM	: ~ 1.755.000 TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ (BİLGİ AMAÇLIDIR)

ARSA DEĞERİ	: 7.125,00 m ² x 105 TL/m ² = ~750.000 TL
ÜRETİM BİNASI DEĞERİ	: 1715 m ² x 450 TL/m ² x 0,90(%10 Amortisman) = ~ 695.000 TL
İDARİ BİNA DEĞERİ	: 300 m ² x 550 TL/m ² x 0,90(%10 Amortisman) = ~150.000 TL
RUHSATSIZ EK BİNA	: 108 m ² x 500 TL/m ² x 0,9 : (%10 amortisman) = ~ 50.000 TL
SAHA BETONU	: 4.500 m ² x 35 TL/m ² = ~160.000 TL
TOPLAM	: 1.805.000 TL

Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, inşaat seviyesi emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki

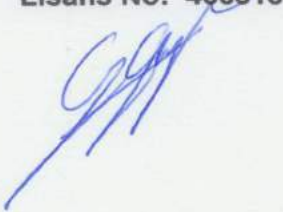
Adil Piyasa Değerinin;

1.755.000-TL +KDV Yazıyla: (Birmilyonyediyüzellibeşbin TL),

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Not: Konu taşınmazın mevcut durum değerinin ruhsatsız ilave yapı ile birlikte **1.805.000TL+Kdv Yazıyla(Birmilyonsekizyüzbeşbin TL)** edebileceği kanaatine varılarak bu değer BİLGİ AMAÇLI verilmiştir.

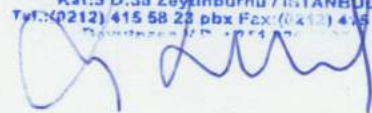
RAPORU HAZIRLAYAN
GÖKHAN GÜRPINAR
Lisans No: 406518



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
MEHMET KASAB
Lisans No: 400197



ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydağ İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tlf: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
E-posta: info@cinar.com.tr



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili belediye imar müdürlüğü
- İlgili kadastro müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren yüklenici firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

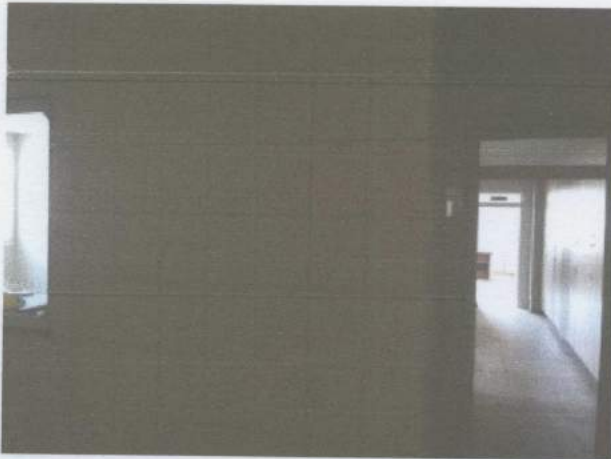
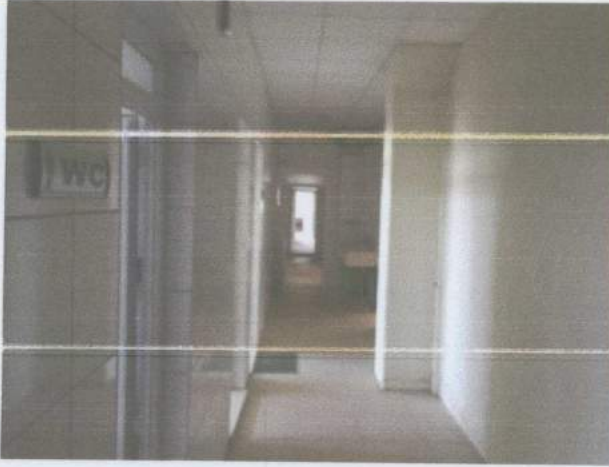
10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının yada mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

11. EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR









BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

ON TETKİK	MİMARİ TETKİK	B. ARME TETKİK
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT BEL. SERİ	CINAR MÜDÜRÜ

(A VE B BÖLÜMÜ KİMLİK PROJESİ İÇEREN TABELANIN DOLDURULACAKTIR.)

A. KİMLİK PROJESİ BİLGİLERİ	B. KİMLİK PROJESİ BİLGİLERİ
1. YERİ ADI	11. YERİ ADI
2. SOYNO (DINVAR)	12. SOYNO (DINVAR)
3. YERİ NO	13. YERİ NO
4. YERİ ADI	14. YERİ ADI
5. YERİ ADI	15. YERİ ADI
6. YERİ ADI	16. YERİ ADI
7. YERİ ADI	17. YERİ ADI
8. YERİ ADI	18. YERİ ADI
9. YERİ ADI	19. YERİ ADI
10. YERİ ADI	20. YERİ ADI

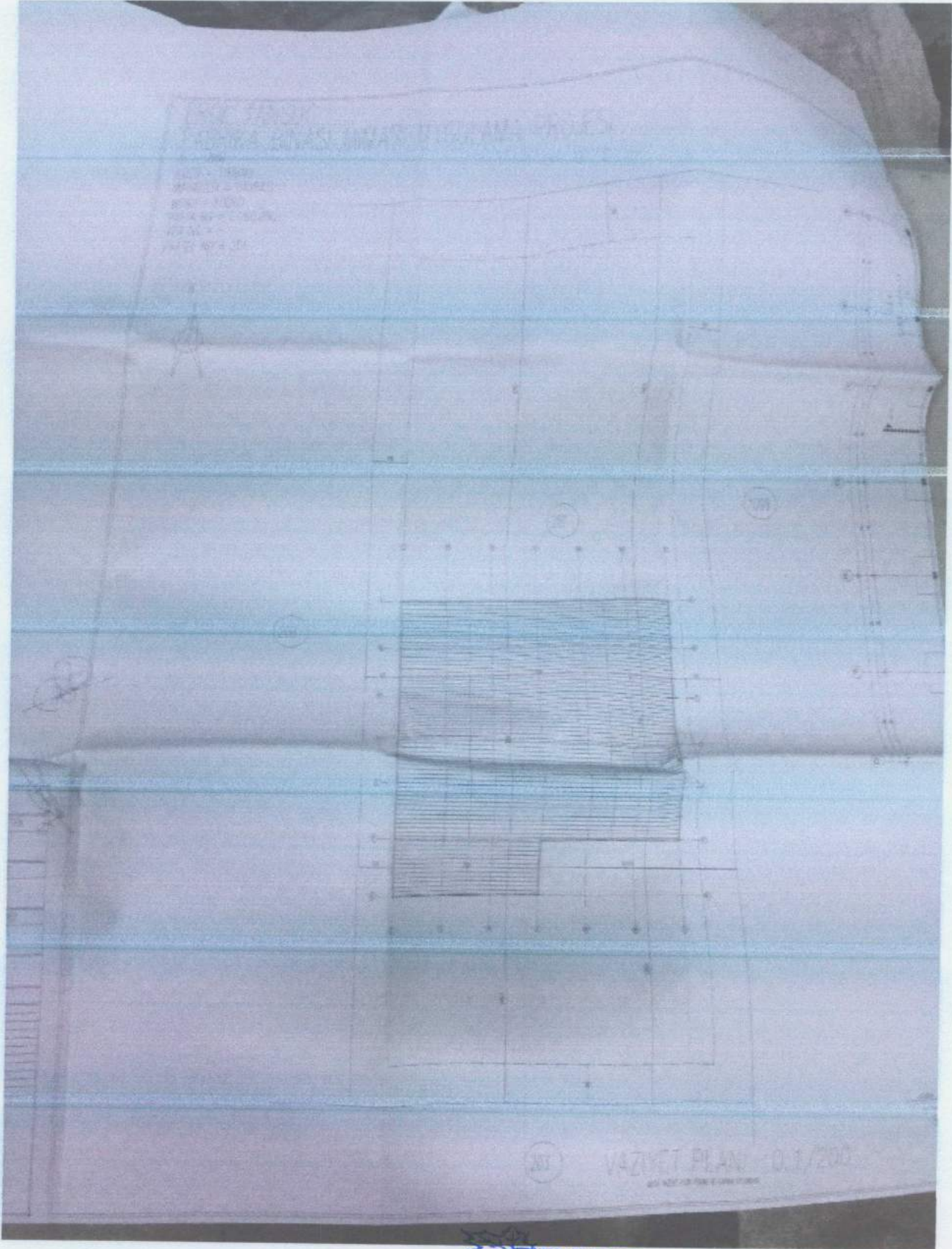
(C. BÖLÜMÜ KİMLİK PROJESİ İÇEREN TABELANIN DOLDURULACAKTIR.)

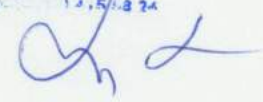
21. YERİ ADI	22. YERİ ADI
23. YERİ ADI	24. YERİ ADI
25. YERİ ADI	26. YERİ ADI
27. YERİ ADI	28. YERİ ADI

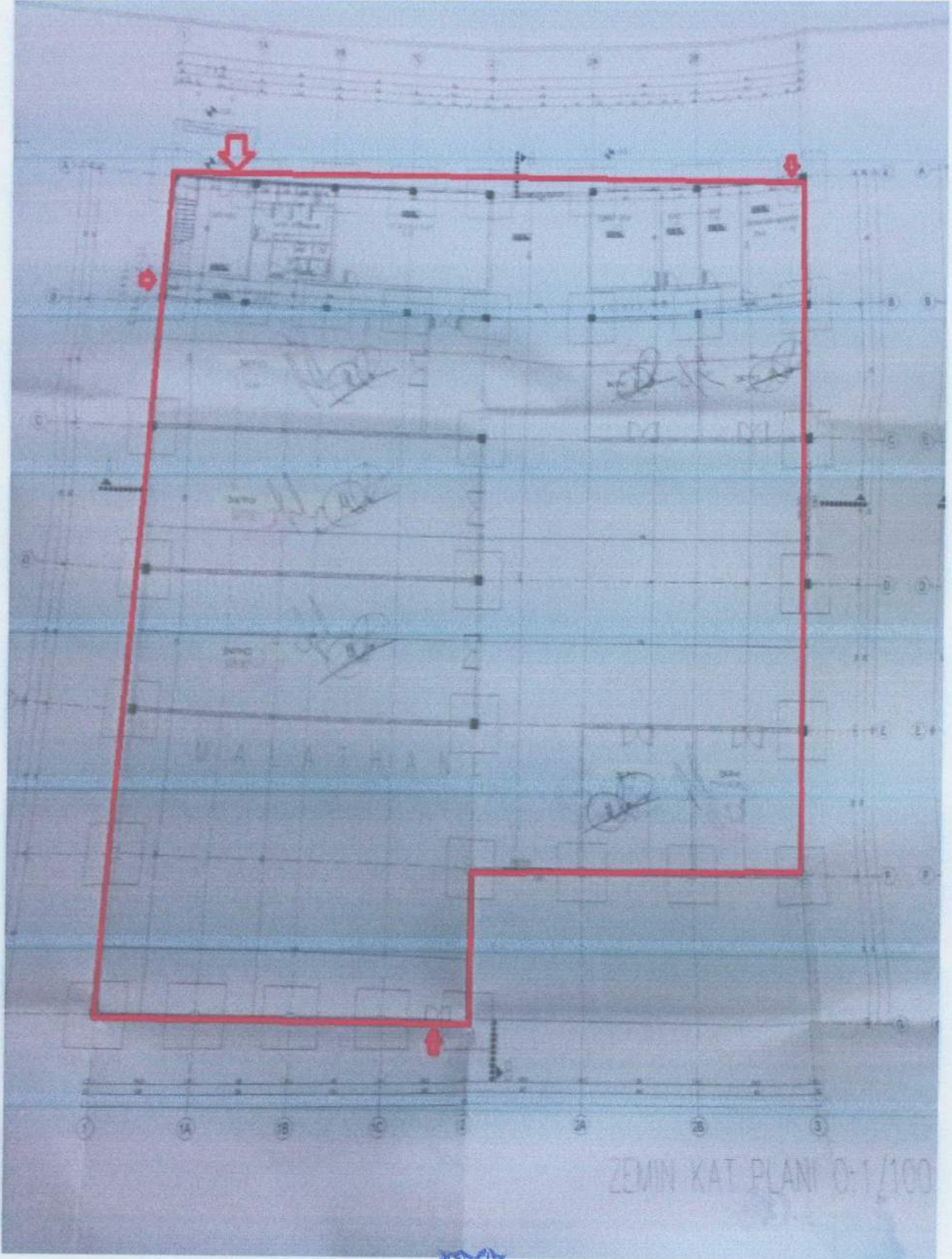
YERİ ADI VE YERİ ADI PROJESİ İÇEREN

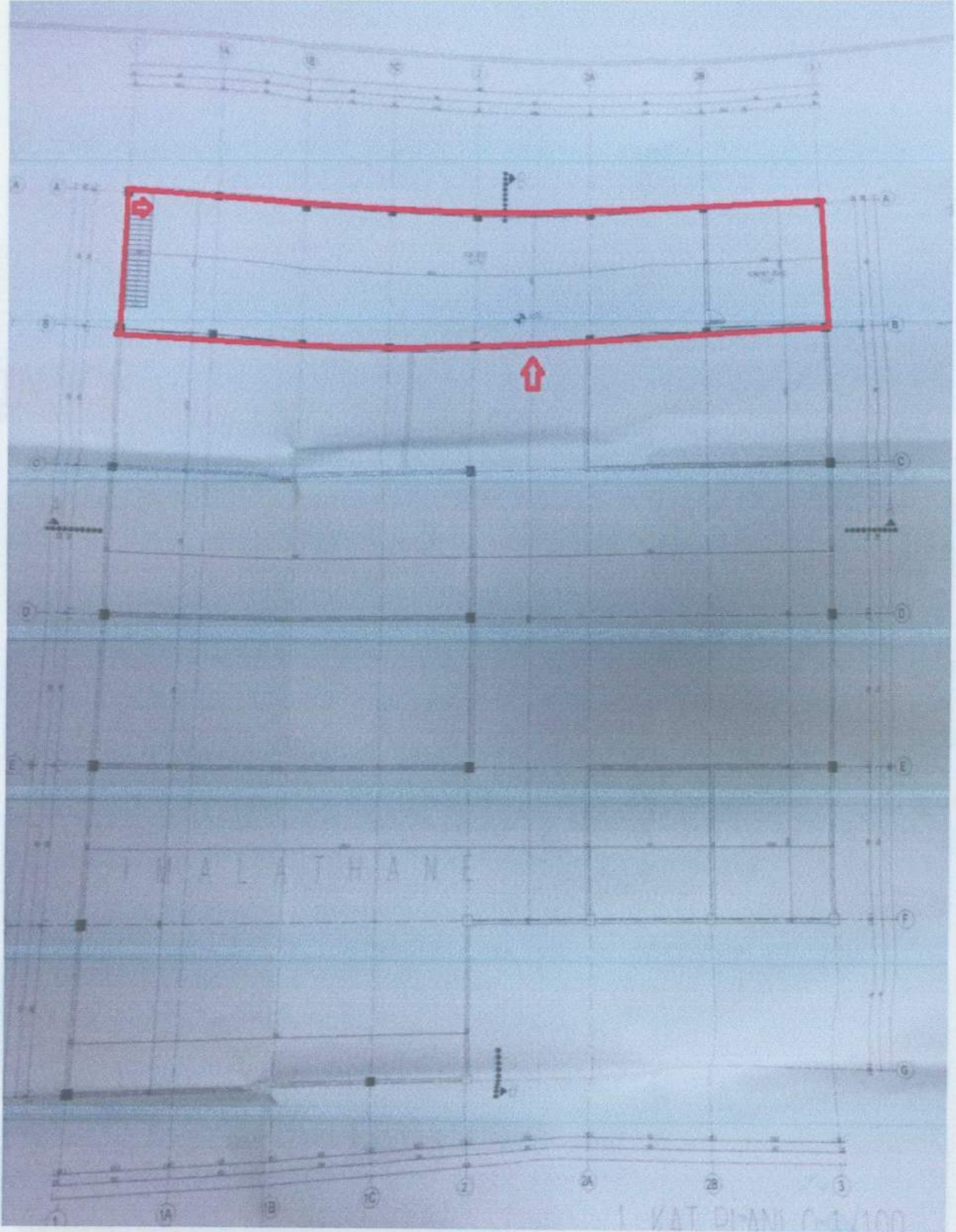
YERİ ADI VE YERİ ADI PROJESİ İÇEREN

YERİ ADI VE YERİ ADI PROJESİ İÇEREN

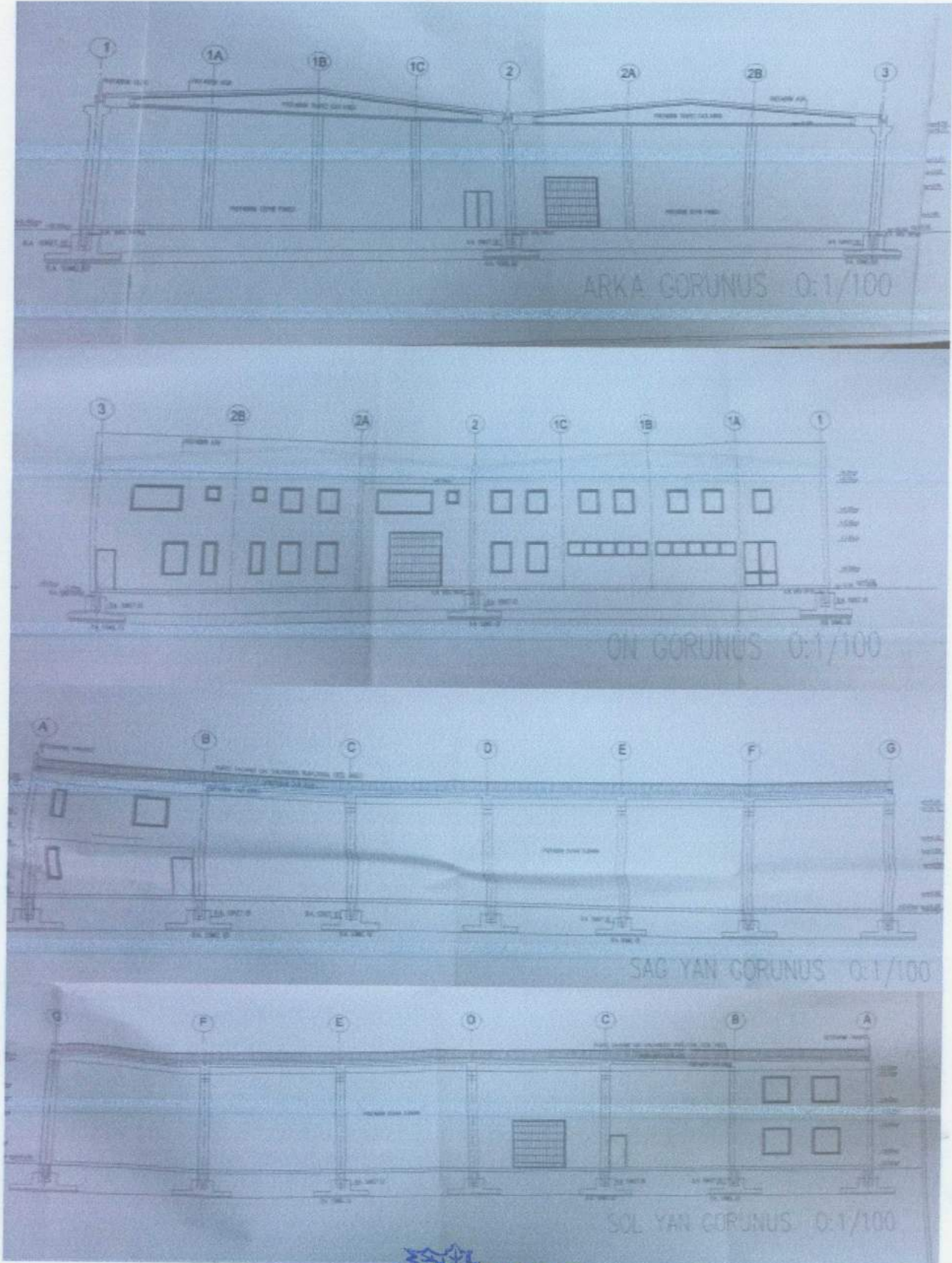






[Handwritten signature]



Yeni bir Adres Kodu Sorgulama Uygulaması

Adres Kodu: 3541307454

İzmir

Torbalı

Eğerci

1

201

Sorgula

0212 58 23 23



Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

EĞERCİ Mah. KİLLİK No: 1 / TORBALI
/ İZMİR
Bina Kodu: 25905318

Bu adrese ait adres kodu:

3541307454

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

ÇAYBAŞI BELEDİYESİ İMAR ÇAPIDIR

T.C. ÇAYBAŞI BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü Sayı: 37		Adres: ÇAYBAŞI BELEDİYESİ 24.11 / 200.6 Tarihli Dilekçenize karşılıktır.		Dit Yaprak
Not: 3194 Sayılı İmar Kanunu Planları Alanlar İmar Yür. 63. Madde hükümleri geçerlidir.				
Belediyesi: ÇAYBAŞI BELEDİYESİ		Bina derinliği: Planda		
Mahallesi: ÇAYBAŞI MAH.		Ön cephe mesafesi: 10.00 mt.		
Sokağı:		Komşu mesafesi: 6.00 mt.		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı
	L.18.c - 08.e	-	201	
Dışüslü: 1/5000		Çati meyli: % 33		
İmar Nizamı Nisbeti: % 5 Bag. Evi: % 40 Çarınba		İtraz sartları		
Kat adedi: 2		Cephe: 50.06 mt. Saha: 7125 m ²		
Bina yüksekliği: 6.50		Paftasına İşleyen:		
Yukarıda İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ve yataz proje tanzim edilmiştir inşaat yaptırılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez. 3.11.2006				

CINAD
TASHINMAZ DEĞERLERİME VE MÜSAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sırtı / Aynalı İş Merkezi B Bld
Kat:5 D:39 Zeytinburnu / İSTANBUL
43 Tel: (0212) 416 98 73 pbx Fax: 144 18 2

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru Sahibi (Mülk Sahibi)		2. Başvuru Tarihi		3. Başvuru Yeri		4. Başvuru No		5. Başvuru Durumu	
Mülk Sahibi: ...		Tarih: ...		Yer: ...		No: 2402 B12		Durum: 192	
6. Başvuru İçeriği		7. Başvuru İçeriği		8. Başvuru İçeriği		9. Başvuru İçeriği		10. Başvuru İçeriği	
... 1. Başvuru İçeriği ...		... 2. Başvuru İçeriği ...		... 3. Başvuru İçeriği ...		... 4. Başvuru İçeriği ...		... 5. Başvuru İçeriği ...	
11. Başvuru İçeriği		12. Başvuru İçeriği		13. Başvuru İçeriği		14. Başvuru İçeriği		15. Başvuru İçeriği	
... 6. Başvuru İçeriği ...		... 7. Başvuru İçeriği ...		... 8. Başvuru İçeriği ...		... 9. Başvuru İçeriği ...		... 10. Başvuru İçeriği ...	
16. Başvuru İçeriği		17. Başvuru İçeriği		18. Başvuru İçeriği		19. Başvuru İçeriği		20. Başvuru İçeriği	
... 11. Başvuru İçeriği ...		... 12. Başvuru İçeriği ...		... 13. Başvuru İçeriği ...		... 14. Başvuru İçeriği ...		... 15. Başvuru İçeriği ...	
21. Başvuru İçeriği		22. Başvuru İçeriği		23. Başvuru İçeriği		24. Başvuru İçeriği		25. Başvuru İçeriği	
... 16. Başvuru İçeriği ...		... 17. Başvuru İçeriği ...		... 18. Başvuru İçeriği ...		... 19. Başvuru İçeriği ...		... 20. Başvuru İçeriği ...	
26. Başvuru İçeriği		27. Başvuru İçeriği		28. Başvuru İçeriği		29. Başvuru İçeriği		30. Başvuru İçeriği	
... 21. Başvuru İçeriği ...		... 22. Başvuru İçeriği ...		... 23. Başvuru İçeriği ...		... 24. Başvuru İçeriği ...		... 25. Başvuru İçeriği ...	
31. Başvuru İçeriği		32. Başvuru İçeriği		33. Başvuru İçeriği		34. Başvuru İçeriği		35. Başvuru İçeriği	
... 26. Başvuru İçeriği ...		... 27. Başvuru İçeriği ...		... 28. Başvuru İçeriği ...		... 29. Başvuru İçeriği ...		... 30. Başvuru İçeriği ...	
36. Başvuru İçeriği		37. Başvuru İçeriği		38. Başvuru İçeriği		39. Başvuru İçeriği		40. Başvuru İçeriği	
... 31. Başvuru İçeriği ...		... 32. Başvuru İçeriği ...		... 33. Başvuru İçeriği ...		... 34. Başvuru İçeriği ...		... 35. Başvuru İçeriği ...	
41. Başvuru İçeriği		42. Başvuru İçeriği		43. Başvuru İçeriği		44. Başvuru İçeriği		45. Başvuru İçeriği	
... 36. Başvuru İçeriği ...		... 37. Başvuru İçeriği ...		... 38. Başvuru İçeriği ...		... 39. Başvuru İçeriği ...		... 40. Başvuru İçeriği ...	
46. Başvuru İçeriği		47. Başvuru İçeriği		48. Başvuru İçeriği		49. Başvuru İçeriği		50. Başvuru İçeriği	
... 41. Başvuru İçeriği ...		... 42. Başvuru İçeriği ...		... 43. Başvuru İçeriği ...		... 44. Başvuru İçeriği ...		... 45. Başvuru İçeriği ...	
51. Başvuru İçeriği		52. Başvuru İçeriği		53. Başvuru İçeriği		54. Başvuru İçeriği		55. Başvuru İçeriği	
... 46. Başvuru İçeriği ...		... 47. Başvuru İçeriği ...		... 48. Başvuru İçeriği ...		... 49. Başvuru İçeriği ...		... 50. Başvuru İçeriği ...	
56. Başvuru İçeriği		57. Başvuru İçeriği		58. Başvuru İçeriği		59. Başvuru İçeriği		60. Başvuru İçeriği	
... 51. Başvuru İçeriği ...		... 52. Başvuru İçeriği ...		... 53. Başvuru İçeriği ...		... 54. Başvuru İçeriği ...		... 55. Başvuru İçeriği ...	
61. Başvuru İçeriği		62. Başvuru İçeriği		63. Başvuru İçeriği		64. Başvuru İçeriği		65. Başvuru İçeriği	
... 56. Başvuru İçeriği ...		... 57. Başvuru İçeriği ...		... 58. Başvuru İçeriği ...		... 59. Başvuru İçeriği ...		... 60. Başvuru İçeriği ...	
66. Başvuru İçeriği		67. Başvuru İçeriği		68. Başvuru İçeriği		69. Başvuru İçeriği		70. Başvuru İçeriği	
... 61. Başvuru İçeriği ...		... 62. Başvuru İçeriği ...		... 63. Başvuru İçeriği ...		... 64. Başvuru İçeriği ...		... 65. Başvuru İçeriği ...	
71. Başvuru İçeriği		72. Başvuru İçeriği		73. Başvuru İçeriği		74. Başvuru İçeriği		75. Başvuru İçeriği	
... 66. Başvuru İçeriği ...		... 67. Başvuru İçeriği ...		... 68. Başvuru İçeriği ...		... 69. Başvuru İçeriği ...		... 70. Başvuru İçeriği ...	
76. Başvuru İçeriği		77. Başvuru İçeriği		78. Başvuru İçeriği		79. Başvuru İçeriği		80. Başvuru İçeriği	
... 71. Başvuru İçeriği ...		... 72. Başvuru İçeriği ...		... 73. Başvuru İçeriği ...		... 74. Başvuru İçeriği ...		... 75. Başvuru İçeriği ...	
81. Başvuru İçeriği		82. Başvuru İçeriği		83. Başvuru İçeriği		84. Başvuru İçeriği		85. Başvuru İçeriği	
... 76. Başvuru İçeriği ...		... 77. Başvuru İçeriği ...		... 78. Başvuru İçeriği ...		... 79. Başvuru İçeriği ...		... 80. Başvuru İçeriği ...	
86. Başvuru İçeriği		87. Başvuru İçeriği		88. Başvuru İçeriği		89. Başvuru İçeriği		90. Başvuru İçeriği	
... 81. Başvuru İçeriği ...		... 82. Başvuru İçeriği ...		... 83. Başvuru İçeriği ...		... 84. Başvuru İçeriği ...		... 85. Başvuru İçeriği ...	
91. Başvuru İçeriği		92. Başvuru İçeriği		93. Başvuru İçeriği		94. Başvuru İçeriği		95. Başvuru İçeriği	
... 86. Başvuru İçeriği ...		... 87. Başvuru İçeriği ...		... 88. Başvuru İçeriği ...		... 89. Başvuru İçeriği ...		... 90. Başvuru İçeriği ...	
96. Başvuru İçeriği		97. Başvuru İçeriği		98. Başvuru İçeriği		99. Başvuru İçeriği		100. Başvuru İçeriği	
... 91. Başvuru İçeriği ...		... 92. Başvuru İçeriği ...		... 93. Başvuru İçeriği ...		... 94. Başvuru İçeriği ...		... 95. Başvuru İçeriği ...	
101. Başvuru İçeriği		102. Başvuru İçeriği		103. Başvuru İçeriği		104. Başvuru İçeriği		105. Başvuru İçeriği	
... 96. Başvuru İçeriği ...		... 97. Başvuru İçeriği ...		... 98. Başvuru İçeriği ...		... 99. Başvuru İçeriği ...		... 100. Başvuru İçeriği ...	

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

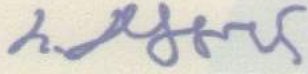
Tarih : 13.03.2017 No : 406518

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

Gökhan GÜRPINAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



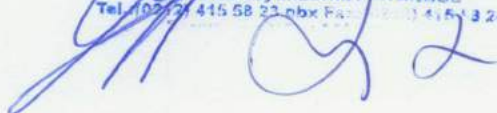
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



GÖKHAN GÜRPINAR - SPK LİSANSI

46


TASIRMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirçile, 3. Kat, Aydaş İş Merkezi B Bldi
Kadıköy, 34382 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 415 58 23 pbx Fax: 0212 415 58 24



T.C.
GAZİOSMANPAŞA 1. NOTERLİK
Çukurostanı Cd. No:19 Avcı İhvanı
Tel: 578 03 44 Gaziosmanpaşa - İstanbul

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

N° 27096

6 EYLÜL 2007

No : 400197

Tarih : 05.07.2004

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

İbraz edilen Aslının aynı olup,
bir örneğinin dairede saklanarak
örneğin geriye verildiği anlaşılm.
Gaziosmanpaşa Birinci Noteri
MUSTAFA DOĞAN

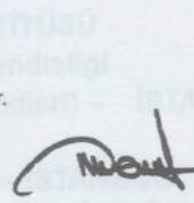
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet KASAB

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER V




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Yıldız ÇELİK
İmzaya Yetkili
Yeminli Kâtip

MEHMET KASAB – SPK LİSANSI

 **CINAR**
TASINMAZ DEĞERLEME VE MÜSAVİRLİK A.Ş.
Kadıköy 3. Bölge Tapu Sicil
Tel: 0212 415 68 25

KİŞİSEL TANITIM



Adı soyadı.....: **Mehmet KASAB**

Doğum yeri ve tarihi: **SİNOP 1971**

Öğrenim durumu....: **1998 - 2002 YTÜ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisliği

(İmar Affı Kanunları, Uygulama Sorunları ve Toplumsal Etkileri) – İSTANBUL

1993 - 1996 YTÜ İNŞAAT FAKÜLTESİ

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği – İSTANBUL

1985 - 1988 TAPU ve KADASTRO MESLEK LİSESİ - ANKARA

Katıldığı Kurs : **S.P.K. Sertifika Programı 54 saat BİLGİ ÜNİVERSİTESİ**

Makine Parkı Eğitimi 18 saat D.U.D./ İSTANBUL

Appraisal Institute's I 110 course sertifikası

(Değerleme İlkeleri) (39 Saat) İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ 2006

Appraisal Institute's I 120 course sertifikası

(Değerleme Yöntemleri) (51 saat) İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ 2006

İSTANBUL

Çeviri Teknikleri YTÜ. Yabancı diller fak. 120 saat

Üyesi bulunduğu Kuruluşlar : **Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**

HKMO " Kentsel Dönüşüm Çalışma Grubu Üyesi" 2006

DUD (Değerleme Uzmanları Derneği) İSTANBUL

Mesleği.....: **Değerleme Uzmanı. Lisans No:400197**

Yabancı dil.....: **İngilizce**

MESLEKİ TECRÜBE:

2007 - ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME ve MÜŞAVİRLİK AŞ.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Yönetim Kurulu Üyesi

2004 – 2006: TADEM TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞ. AŞ.

İstanbul Bölge Müd., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

1988 – 2004: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Gaziosmanpaşa Kadastro Müdürlüğü (Kontrol Müh.) - İSTANBUL

Üsküdar 3.Bölge Tapu Sicil

Araç Kadastro Müdürlüğü



Adı soyadı.....: **Gökhan GÜRPINAR**

Doğum yeri ve tarihi: İZMİR / 1989

Öğrenim durumu....: **ANADOLU ÜNİVERSİTESİ / İşletme**

Üyesi bulunduğu Kuruluşlar: TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) İSTANBUL

Mesleği :Değerleme Uzmanı. Lisans No: 406518

MESLEKİ TECRÜBE:

2017 - ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME ve MÜŞAVİRLİK AŞ.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı