

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Arsa
(148 Ada 1 ve 14 Parsel)

Kirazlı Köyü
Merkez / Yalova



Sunulan;
Özerden Plastik San. ve Tic. A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
31.12.2018

Rapor No;
2018_ÖZ_1366



Özerden Plastik San. ve Tic. A.Ş.

Huzur Mah. Ayazağa Cendere Cad. No:8 34485 Sarıyer-İstanbul

Konu: Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü sınırlarında Dişbudaklık Mevkiinde yer alan 2 Adet Arsa'nın Pazar Değeri Tespiti

Sayın Öznur Bitgen,

Talebiniz doğrultusunda konu gayrimenkuller için hazırlamış olduğumuz, "Pazar Değeri Tespiti" çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz.

Gayrimenkulleri ve çevre özelliklerini yerinde inceledikten sonra konu gayrimenkullerin bölgedeki konumunu da dikkate alarak çalışmalarımız tamamlanmıştır.

Ekteki rapor; gayrimenkullerle ilgili kısıtlamaları, gayrimenkullerin fiziki ve hukuki tanımlarını, imar durumunu ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişmelerini ve gayrimenkullerin pazar koşullarını kapsamaktadır.

Konu gayrimenkuller ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin vermiş olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Fatih Tosun

Genel Müdür



GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR



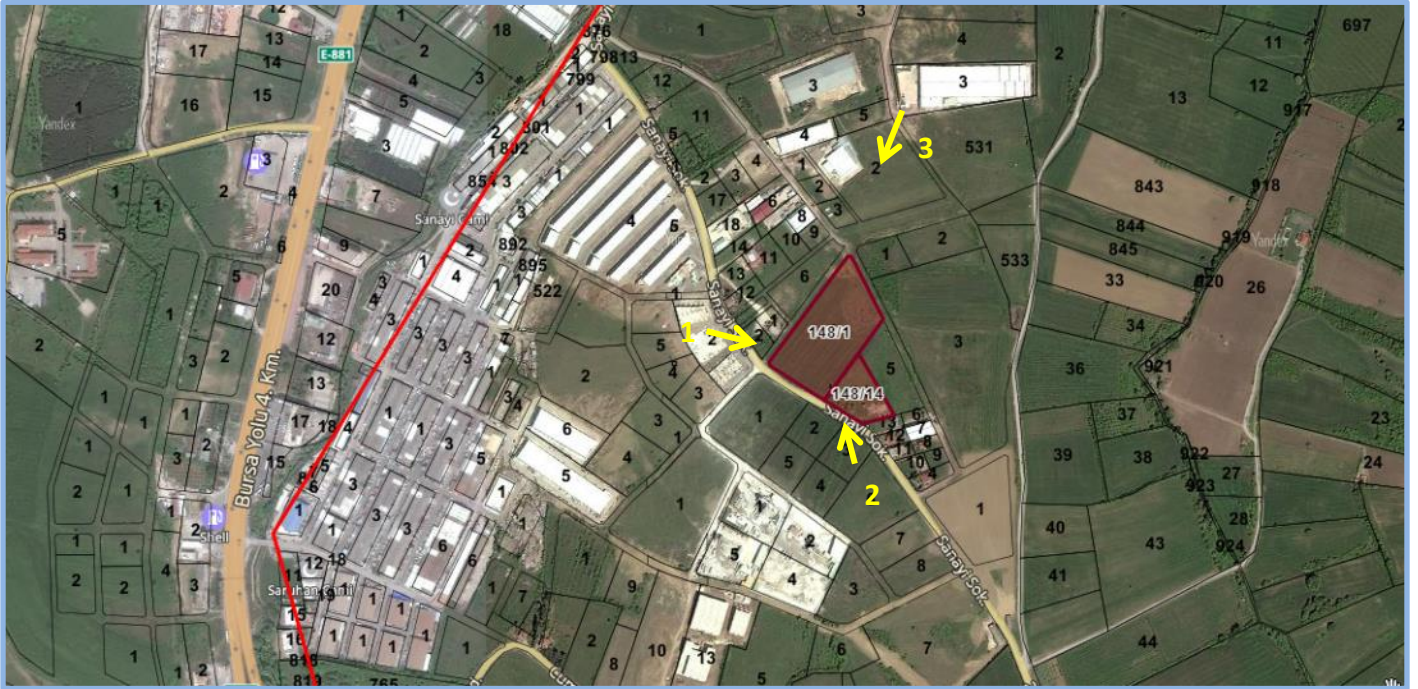
Taşınmazların Cepheli Olduğu Sanayi Sokak Görünüşü



Konu Taşınmazların İç Eğimi



148 Ada 14 Parsel ve 148 Ada 1 Parsel Uzak Görünüşleri



Konu Parsellerin Harita Üzerinde Konumları (Fotoğraf açıları kroki üzerinde numaralar ile belirtilmiştir.)



Yönetici Özeti

Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2018 / 2018_ÖZ_380
Raporu Talep Eden	Özerden Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2018
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Kirazlı Köyü, Dışbudaklık Mevkii, Sanayi Sokak, 148 ada 1 ve 14 parsel Merkez / Yalova
Gayrimenkullerin Kullanımı	Boş arsa
Tapu Kayıtları	Yalova ili, Merkez ilçesi, Kirazlı Köyü, Dışbudaklık mevkii, G22C11C1B pafta, 148 ada 1 parsel no'lu 17.062,08 m ² yüzölçüme sahip ve 14 parsel no'lu 5.267,69 m ² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı parseller
İmar Durumu	Değerlemeye konu 148 ada 1 ve 14 no'u parsellerin bulunduğu alan; 04.10.2016 tarih ve 148 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmakta olup; - E:0,60 - Yençok: Serbest - Sanayi Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

Pazar Değeri

(31.12.2018 tarihli, KDV hariç)

8.645.000 TL

SekizMilyonAltıYüzKırkBeşBin TL

Pazar Değeri

(31.12.2018 tarihli, KDV dahil¹)

10.200.000 TL

OnMilyonİkiYüzBin TL

¹ %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) Kapsamında düzenlendiğini;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü.....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	7
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2.1 Şirket Bilgileri.....	8
2.2 Müşteri Bilgileri	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller	8
3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	9
3.1 Değer Tanımları.....	9
3.1.1 Pazar Değeri (Market Value)	9
3.1.2 Pazar Kirası (Market Rent)	9
3.1.3 Makul Değer (Equitable Value)	9
3.1.4 Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)	9
3.1.5 Sinerji Değeri (Synergistic Value)	9
3.1.6 Tasfiye Değeri (Liquidation Value)	9
3.1.6.1 Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)	9
3.1.6.2 Zorunlu Satış (Forced Sale)	9
3.1.7 Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)	9
3.2 Değerleme Yöntemleri	9
3.2.1 Pazar Yaklaşımı (Market Approach)	10
3.2.2 Gelir Yaklaşımı (Income Approach)	10
3.2.2.1 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)	10
3.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)	10
4. KULLANILAN VERİLER.....	11
4.1.1 Türkiye Demografik Veriler	11
4.1.2 Yalova İli Demografik Veriler	11
4.2 Ekonomik Veriler	12
4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	13
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ.....	15
5.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları.....	15
5.1.1 Takyidat Bilgileri.....	15
5.1.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
5.1.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller Üzerinde Kayıtlı Takyidatların (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	16
5.1.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	16
5.2 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	17
5.2.1 İmar Durumu.....	17
5.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri	18
5.2.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	18
5.2.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	18
5.2.5 Değerlemesi Yapılan Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	18
5.2.6 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 19	
5.2.7 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar	19
5.2.8 29.06.2011 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri 19	
6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI.....	20
6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi.....	20
6.1.1 Yakın Çevre Fotoğrafları	20
6.1.2 Ulaşım	21
6.1.3 Gayrimenkullerin Konumu.....	22



6.2	Gayrimenkullerin Anlatımı ve Fiziki Tanımı	23
6.2.1	Gayrimenkullerin Tanımı, Yapısal ve İnşaat Özellikleri, Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
6.2.2	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	23
6.3	Yakın Çevre	24
6.3.1	Yakın Çevre Toplu Yerleşimleri.....	24
7.	DEĞERLEME.....	26
7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	26
7.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri,	26
7.2.1	Kullanılan Değerleme Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri,	26
7.2.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler	26
7.2.2.1	Pazar Yaklaşımı Yöntemi.....	26
7.2.2.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım Ve Kira Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller	26
7.2.2.1.2	Emsaller Hakkında Değerlendirme:.....	27
7.2.2.1.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizine göre Arsa Pazar Değeri)	28
7.2.2.2	Maliyet Yaklaşımı Yöntemi.....	28
7.2.2.3	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	28
7.2.2.3.1	İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Proje Değerleme)	28
7.2.2.3.1.1	Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	30
7.2.2.3.1.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Proje Değeri	30
7.2.2.4	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi	30
7.3	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
7.4	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	31
7.5	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
7.6	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	31
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	32
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
8.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
9.	SONUÇ	33
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
9.2	Nihai Değer Takdiri	33
10.	EKLER.....	34



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, müşterimizin 15.12.2018 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2018 tarihinde, 2018_ÖZ_1366 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Yalova ili, Merkez ilçesi, Kirazlı Köyü, Dişbudaklık mevkii, G22C11C1B pafta, 148 ada 1 parsel no'lu 17.062,08 m² yüzölçüme sahip ve 14 parsel no'lu 5.267,69 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı, Özerden Plastik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1 Hisse) mülkiyetinde yer alan gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 19.12.2018 ila 31.12.2018 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, "Huzur Mah. Ayazağa Cendere Cad. No:8 34485 Sarıyer-İstanbul" adresinde faaliyet gösteren ikamet eden "Özerden Plastik San. ve Tic. A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.12.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	23.06.2017	31.12.2017	-
Rapor Numarası	2017_ÖZ_380	2017_ÖZ_1353	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur Çakmaklı Fatih TOSUN	Mehmet Onur Çakmaklı Fatih TOSUN	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	7.945.000	7.945.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkullere dair son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kuşbakışı Caddesi Aşuroğlu Sitesi No:29 C Blok Daire: 2 Altunizade – Üsküdar / İstanbul adresinde, 22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 345.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteri Bilgileri

Özerden Plastik San.Tic. A.Ş. sanayi yatırımlarına 1958 yılında başlamış olup, 1969 yılından bu yana İstanbul ili Sarıyer ilçesi, Ayazağa tesisinde ambalaj malzemeleri alanında üretim faaliyetlerini sürdürmektedir. Üretimini yaptığı ürünler arasında; koruyucu ambalaj ürünleri, netkraft ürünleri, kutu içi ambalaj sistemleri, yalıtım ürünleri, tamamlayıcı ürünler ve gıda ambalajları bulunmaktadır. (Kaynak: www.ozerden.com)

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Konu taşınmazın parsel sınırları "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>" adresinden, belediye imar paftasından ve kadastro kayıtlarından teyid edilmiştir.

Bu raporda şifahi olarak edinilen ve raporda sunulan bilgilerin edinilme tarihleri rapor içeriğinde sunulmuştur. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişimlerin bu raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik modeller Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.



3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

3.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

3.1.1 Pazar Değeri (Market Value)

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

3.1.2 Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.1.3 Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

3.1.4 Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

3.1.5 Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

3.1.6 Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

3.1.6.1 Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

3.1.6.2 Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

3.1.7 Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.



3.2.1 Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.2.2 Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

3.2.2.1 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

3.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



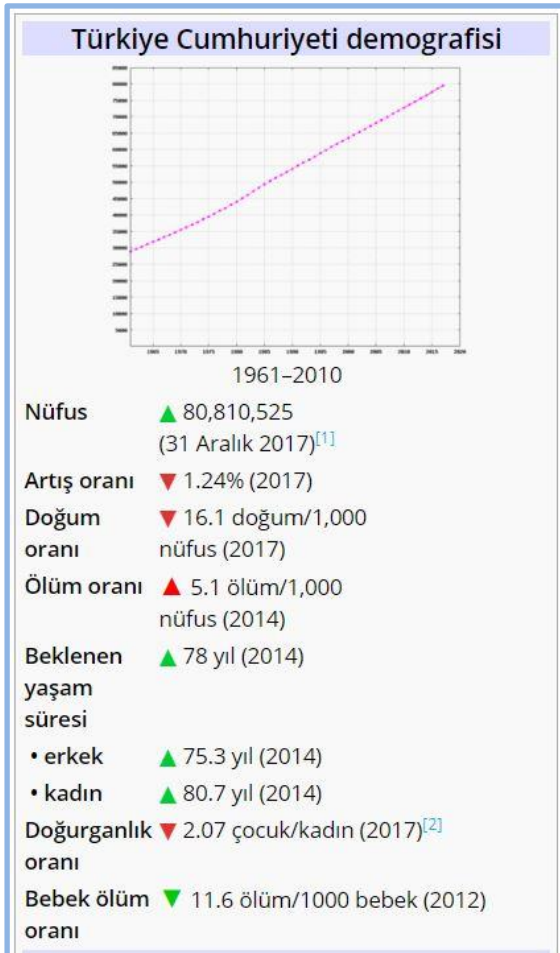
4. KULLANILAN VERİLER

4.1.1 Türkiye Demografik Veriler

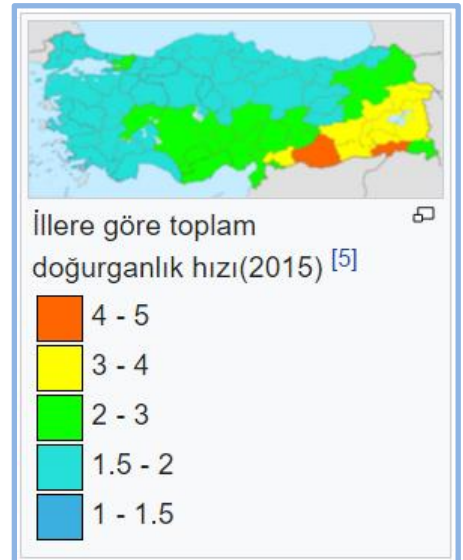
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2017 sonuçlarına göre; 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu **80.810.525** kişidir. Bu sayının yüzde 50,16'sı (40.535.135) erkeklerden, yüzde 49,84'ü (40.275.390) kadınlardan oluşmaktadır. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu, 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması sebebiyle düşmüştür. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıkmıştır. 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli olarak bir düşme yaşandığı görülmektedir. (Kaynak: www.tr.wikipedia.org)



Yaş dağılımı	
0-14 yaş	▼ % 24.0 (2015)
15-64 yaş	▲ % 67.8 (2015)
65 ve üstü	▲ % 8.2 (2015)
Cinsiyet oranı	
Doğumda	1.05 erkek/kadın (2006 tah.)
15 altı	1.04 erkek/kadın
15-64 yaş	1.03 erkek/kadın
65 ve üstü	0.84 erkek/kadın



(Kaynak: www.tr.wikipedia.org)

4.1.2 Yalova İli Demografik Veriler

Türkiye'nin nüfus sıralamasında 66. sırada yer alan Yalova'nın nüfusu, 2017 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam **251.203** kişidir. Bu nüfusun 125.569'u erkek ve 125.634'ü kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; %49,99 erkek, %50,01 kadındır. Yalova yüzölçümü 850 km² olup, nüfus yoğunluğu **296/km²**'dir. Yalova nüfusu bir önceki yıla göre 9.538 kişi (%3,95) artmıştır. Yalova 2018 nüfusu, tahmini verilere göre **257.734** kişi olacağı tahmin edilmektedir.



İlçelere Göre Yalova Nüfusu

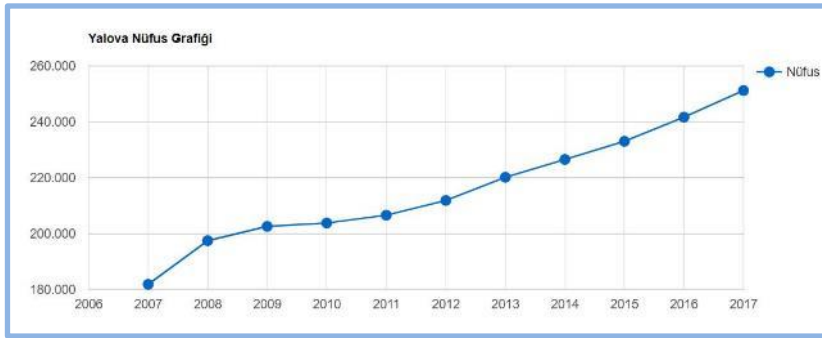
Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus	Nüfus Yüzdesi (%)
2017	Merkez	140.312	69.300	71.012	55,86%
2017	Çiftlikköy	36.895	18.528	18.367	14,69%
2017	Çınarcık	32.590	16.086	16.504	12,97%
2017	Altınova	26.510	13.903	12.607	10,55%
2017	Armutlu	8.848	4.503	4.345	3,52%
2017	Termal	6.048	3.249	2.799	2,41%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

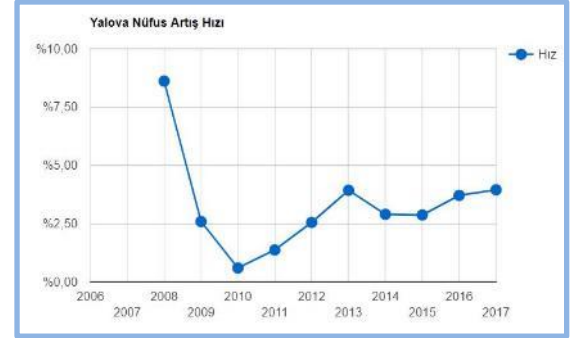
Yıllara Göre Yalova Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Türkiye Nüfusu	Yalova Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı (Nüfus Artış Hızı) (%)	Yalova Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
2007	70.586.256	181.758		0,26
2008	71.517.100	197.412	8,61	0,28
2009	72.561.312	202.531	2,59	0,28
2010	73.722.988	203.741	0,60	0,28
2011	74.724.269	206.535	1,37	0,28
2012	75.627.384	211.799	2,55	0,28
2013	76.667.864	220.122	3,93	0,29
2014	77.695.904	226.514	2,90	0,29
2015	78.741.053	233.009	2,87	0,30
2016	79.814.871	241.665	3,71	0,30
2017	80.810.525	251.203	3,95	0,31

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



4.2 Ekonomik Veriler

Tarım

Yalova İli'nin ekonomisi temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe ulaşım araçları imalatı, tekstil, kimya ve kâğıt gibi alanlar ile hizmet sektöründe toptan-perakende ticaret, sosyal hizmetler ve turizm sektörüne dayanmaktadır. İlde plastik, tekstil, elyaf, kimya, dondurulmuş gıda, kâğıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır. İhracat yapılan başlıca ülkeler, Türkmenistan, Azerbaycan, Kazakistan ve Irak'tır.



Tarım yapılan arazilerin % 28'i tarla alanı, % 27'si meyve alanı, % 30'u zeytin alanı, % 11'i sebze alanı, % 4'ü süs bitkileri alanından oluşmaktadır. İlin özellikle güney ve güneybatı kesimleri ormanlarla kaplıdır. Ekili ve dikili alanlar ise özellikle kıyı bölgelerinde ve ilin doğu kesimlerinde yoğunlaşmış bulunmaktadır. İlde tarımsal üretim bakımından öne çıkan ürünler tarla ürünlerinde buğday, arpa ve fiğ vadır. Meyve üretiminde zeytin, elma, şeftali, kiraz, kivi ve armut vardır. Sebze üretiminde lahana, domates, kıvırcık marul, hıyar ve fasulye vardır. Süs bitkilerinde dış mekan, iç mekan ve kesme çiçek vardır. Yalova İli'nde son yıllarda tarım alanında kültür mantarcılığı, taze sebze seracılığı, kivi yetiştiriciliği ve özellikle süs bitkileri yetiştiriciliği bulunmaktadır. Ayrıca dondurulmuş ve soğutulmuş ürünlerin üretimi de gelişmeye başlamıştır. Dondurulmuş meyve ve sebze sanayi mevcuttur. Tarım ve tarıma dayalı sanayinin ihtiyacı olan temel mal ve hizmetleri üretmek amacı ile Atatürk Tarım İşletme Müdürlüğü kurulmuştur. Yalova İli'nde son yıllarda Organik Tarım, büyük gelişme göstermektedir.

Turizm

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy ve Çınarcık kıyı şeridinde yazlık siteler yoğun olarak bulunmaktadır. Ayrıca Termal ve Armutlu kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasında bulunmaktadır.

Sanayi ve Ticaret

İlde gemi inşa, hazır beton, plastik, tekstil, elyaf, mermer, kimya, dondurulmuş gıda, kağıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir.

Yalova İli'nde büyük ölçekli sanayi tesisleri özellikle ilin doğu kesiminde yoğunlaşmış bulunmaktadır. Yalova'daki sanayi kuruluşları kendi sahalarında ülkemizin en önemli kapasiteye sahip büyük ölçekli kuruluşlarıdır. İlde önemli ölçüde istihdam yaratmakta ve il ekonomisine katkıda bulunmaktadır. Tekstil ve kimya sanayinde faaliyet gösteren bu yatırımların tümü özel sektöre aittir. İlde Sanayiciler Derneği'ne kayıtlı önemli kuruluşlar arasında akrilik elyaf üreten Aksa Akrilik Kimya Sanayi, akrilik elyaftan tops üreten Aktops Tekstil Sanayi, çeşitli kimyasallar ile tekstil kimyasalları da üreten Ak-Kim Kimya Sanayi, akrilik elyaftan karbon elyaf üreten Aksaka Karbon Elyaf Sanayi, topstan çeşitli numarada iplik üreten Ersur Tekstil Sanayi, doğalgazdan elektrik üreten Ak Enerji Elektrik Üretim, çeşitli hijyenik kağıt ürünleri üreten İpek Kağıt Sanayi, kağıt ve kartondan ambalaj malzemeleri üreten SCA Packaking Ambalaj Sanayidir. Bunların yanında 26 adet gemi ve yat imalatı yapan tersane faaliyettedir.

Altınova İlçesi sahil bölümünde 4,2 km'lik bir sahil şeridinde kurulmaya başlayan 46 adet tersanenin yasal prosedürleri aşılmış, dolgusu tamamlanmış, 26 adet tersane imalata başlamıştır. Yan sanayi ile birlikte yaklaşık 20.000 kişiye iş olanağı yaratması beklenen tesisler, Yalova ve çevresinin işsizlik sorununun çözümünde büyük katkılar sağlayacaktır. 2014 yılı itibarıyla, toplam 26 adet tersane faaliyete başlamış ve yaklaşık olarak 7.000 kişi bu tersanelerde çalışmaktadır.

Hayvancılık

Hayvancılık sektöründe ise kültür ırkı süt inekçiliği, Merinos ve Kıvırcık ırklarının bulunduğu koyunculuk, besi sığırcılığı, tavukçuluk ve arıcılık büyük gelişme göstermektedir.

(Kaynak: www.yalova.gov.tr)

4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul Sektörü:

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb.) eğilim görülmektedir. 2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir. 2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontoğu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir



ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdürdüğü, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür. 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde hayatımıza giren Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating'in, Türkiye'nin kredi notunu yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 yılının ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. 2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır. 2015-2016 yılında yaşanan ve 2017 yılında da devam eden kısmi durgunluk, 2018 yılında daha da artmıştır.

Yıllık Enflasyon*



* Kaynak: TÜİK ve GYODER

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



* Kaynak: TCMB ve GYODER



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Köyü	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Nitelik	Malik	Hisse
Yalova	Merkez	Kirazlı	Dişbudaklık	G22C11C1B	148	1	17.062,08 m ²	Arsa	Özerden Plastik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1/1
Yalova	Merkez	Kirazlı	Dişbudaklık	G22C11C1B	148	14	5.267,69 m ²	Arsa	Özerden Plastik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1/1
Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye No: /				148 ada 1 parsel: Satış ve İpotek - 18.07.2014 - 7489 / 13 - 1227						
Cilt - Sayfa No:				148 ada 14 parsel: Satış - 09.09.2014 - 9336 / 4 - 1294						

5.1.1 Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Taşınmazlara ait takyidat bilgileri, 13.12.2018 tarihinde alınan "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler aşağıda ve ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır. Tapu kütüğü görülememiştir.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	Ada/Parsel
İpotek Hanesi			
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine müşterek 6.000.000,00 TL bedelle %32 faizli 1.dereceden F.B.K vadeli ipotek kaydı vardır.	18.07.2014	7489	148 ada 1 parsel
*148 ada 14 parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 148/1						
Zemin No	: 50302185	Yüzölçüm	: 17.062,08 m ²						
İl / İlçe	: YALOVA/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: Arsa						
Kurum Adı	: Yalova TM								
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü								
Mevkii	: DIŞBUDAKLIK								
Cilt / Sayfa No	: 13 / 1227								
Kayıt Durum	: Aktif								
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
274305006	ÖZERDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		17.062,08	Satış ve İpotek - 18/07/2014 - 7489-	-			
İpotek									
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Evet	6,000,000.00 TL	%32	1 / 0	F.B.K.	18/07/2014- 7489		Yok	
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Yalova TM - KIRAZLI Köyü 148 Ada 1 Parsel	1 / 1	ÖZERDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6,000,000.00 TL	18/07/2014- 7489	-				
İpotek ŞBİ Bilgisi									
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Düşünceler									
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2018 11:56									



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 148/14			
Zemin No	: 81621166	Yüzölçüm	: 5.267,69 m2			
İl / İlçe	: YALOVA/MERKEZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Yalova TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü					
Mevkii	: DİŞBUDAKLIK					
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1294					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirtliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
278234804	OZERDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		5.267,69	Satış - 09/09/2014 - 9336-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk100747
Sedeşi Güç
Kaydına Gygundur
13.12.2018
Ömer AETİNDAL
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2018 11:56

13.12.2018 tarihli Yalova Tapu Sicil Müdürlüğü'nden Alınan Taşınmazlara Ait Tapu Kayıtları (2 Sayfa)

5.1.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

148 ada 1 parsel nolu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde **banka ipoteği** bulunmaktadır. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. Konu ipotek gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

148 ada 14 parsel nolu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

5.1.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller Üzerinde Kayıtlı Takyidatların (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerleme çalışması, konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı yapılmamaktadır.

148 ada 1 parsel üzerinde banka ipotek kaydı bulunmaktadır. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.Maddesinin "c" maddesinde belirtilen hususlar göz önüne alındığında; söz konusu ipotek kaydı, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

148 ada 14 parsel üzerinde takyidat bulunmadığından, takyidat incelemesi açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek bir husus bulunmadığı düşünülmektedir.

5.1.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu parsellere ait son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.



5.2 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

5.2.1 İmar Durumu

Yalova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Özerden Plastik San. Tic. A.Ş. ye hitaben yazılan 14.12.2018 tarihli yazıdan edinilen bilgilere göre;

"Rapora konu Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü, 148 ada, 1 ve 14 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu bölge, 04.10.2016 tarih 148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Emsal: 0.60, Yençok: Serbest" yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanı" olarak planlıdır. Ayrıca, son 3 yıl içerisinde herhangi bir, imar planı ve parsel büyüklüğü değişikliği olmamıştır." denilmektedir.

Tarih ve Sayı: 14/12/2018-E.21445



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü





Sayı : 26125173-310.05-E.21445
Konu : İmar Durumu Bilgisi

14/12/2018

ÖZERDEN PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Sicil: 1023274

İlgi : 12.12.2018 tarih ve 8267319 kayıt sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde; Yalova İli, Merkez İlçe, Kirazlı Köyü, 148 Ada, 1 ve 14 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin İmar Durumu Bilgisi talep edilmektedir.

Yalova İli, Merkez İlçe, Kirazlı Köyü, 148 Ada, 1 ve 14 Parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alan; 04.10.2016 tarih ve 148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "E=0.60, Yençok=serbest" yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanı" olarak planlıdır. Ayrıca, son üç yıl içerisinde herhangi bir, imar planı ve parsel büyüklüğü değişikliği olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır.
Kemal BAŞ
Müdür

Evrakı Doğrulamak İçin : <https://ebys.yalova.bel.tr/enVision/Dogrula/NFUMKH>

Adres:Süleymanbey Mahallesi İstiklal Caddesi No 29 Yalova / Merkez
Telefon: 0226 811 50 00 Faks: 90 226 814 14 62
e-Posta: abdulmuttalip.bektaş@yalova.bel.tr Elektronik Ağ: www.yalova.bel.tr

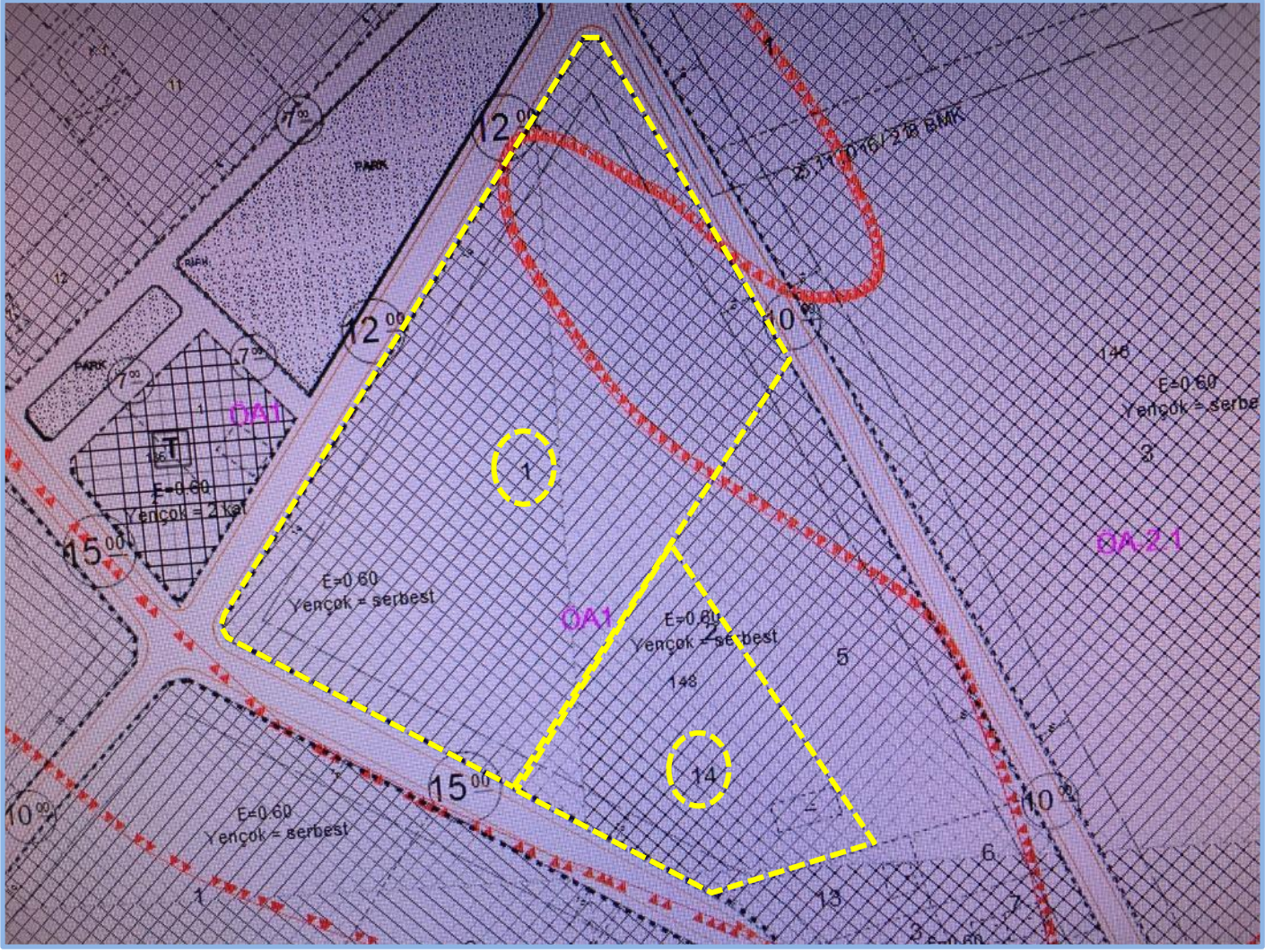
Bilgi için: Abdulmuttalip BEKTAŞ
Unvanı: İşçi

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması <https://ebys.yalova.bel.tr/enVision/Dogrula/NFUMKH> adresinden yapılabilir.



Yalova Belediyesi İmar Müdürlüğünden Alınan 14.12.2018 tarihli İmar Durum Yazısı





Konu aşınmazların imar planındaki konumları

5.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri

Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat, izin ve proje bilgileri bulunmamaktadır.

5.2.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yalova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Özerden Plastik San. Tic. A.Ş. ye hitaben yazılan 14.12.2018 tarihli yazıdan edinilen bilgilere göre; "Son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar planı ve parsel büyüklüğü değişikliği olmamıştır." denilmektedir.

5.2.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı veya planlanan bir proje bulunmamaktadır. Bu sebeple belge, izin, proje bilgileri bulunmamaktadır. Taşınmaz boş arsa vasıflıdır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5.2.5 Değerlemesi Yapılan Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı veya planlanan bir proje bulunmamaktadır. Taşınmaz boş arsa vasıflıdır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



5.2.6 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı veya planlanan bir proje bulunmamaktadır. Taşınmaz boş arsa vasıfıdır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Taşınmazın üzerinde proje uygulanması durumunda değeri uygulanacak projenin özelliklerine göre değişiklik gösterecektir.

5.2.7 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar

Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

5.2.8 29.06.2011 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri

Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde, yapı denetim kanununa ilişkin işlem yapılmamıştır.



6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI

6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi

Konu parsellerin yakın çevresinde boş ve ekili arsalar, 1-2 katlı yapılaşmalar ile birlikte kısmi sanayi ve seracılık faaliyetleri göze çarpmaktadır. Yalova Sanayi Sitesi, konu parsellere çok yakın konumda yer almaktadır. Yakın çevrede ayrıca Bursa – Yalova D575 karayolu, Yalova Otogarı, Aqualand Yalova, Erguvan Evleri, Hacıoğulları Hazır Beton ve Kirazlı Köy merkezi bulunmaktadır. Son yıllarda sanayi bölgesi konu parsellerin konumlandığı bölgeye doğru genişlemektedir. Bölgede şehir merkezine doğru gidildikçe genellikle konut amaçlı kullanılan yapılaşmaların yoğunluk kazanmaktadır.

6.1.1 Yakın Çevre Fotoğrafları



Konu Taşınmazların Görünüşü



Konu Taşınmazların Görünüşü (Panoramik Çekim Modu-Yakın Çevre Yerleşimi)



Konu Taşınmazın Cepheli Olduğu Yol



Konu Taşınmaz Yakın Çevre (Küçük Sanayi Sitesi İnşaatı)





Konu Taşınmaz Yakın Çevre (Küçük Sanayi Sitesi İnşaatı)



Konu Taşınmaz Yakın Çevre (Küçük Sanayi Sitesi İnşaatı)



Taşınmazın Yakın Çevresi (Sanayi Yapıları)



Taşınmazın Yakın Çevresi (Sanayi Yapıları)

6.1.2 Ulaşım

Gayrimenkullerin açık adresi:

Kirazlı Köyü, Dişbudak Mevkii, Sanayi Sokak, 148 ada 1 ve 14 nolu parseller, Merkez / Yalova

Değerleme konusu parsellere ulaşım için Bursa - Yalova karayolu üzerinden Yalova Sanayi Sitesi geçildikten sonra, Yalova Otogarı karşısından sağa Kirazlı Köyü yoluna sapılır. Daha sonra bu yol üzerinden Kirazlı Köy merkezi istikametinde Sanayi Sokak üzerinden yaklaşık 1.3 km gidilerek konu parsellere erişim sağlanır.

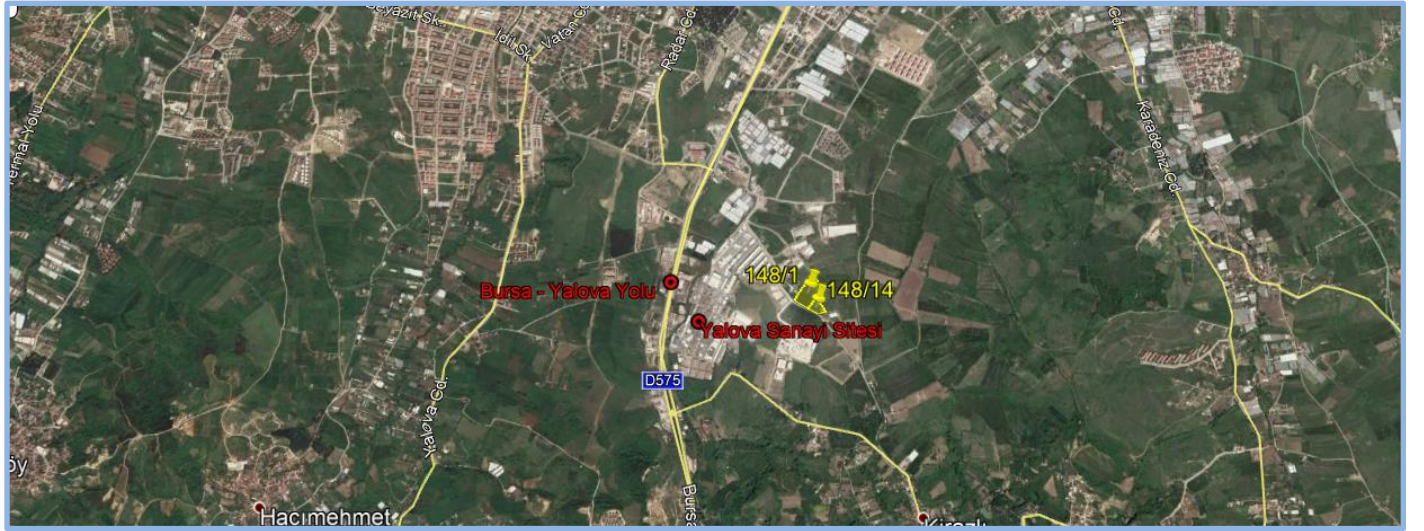
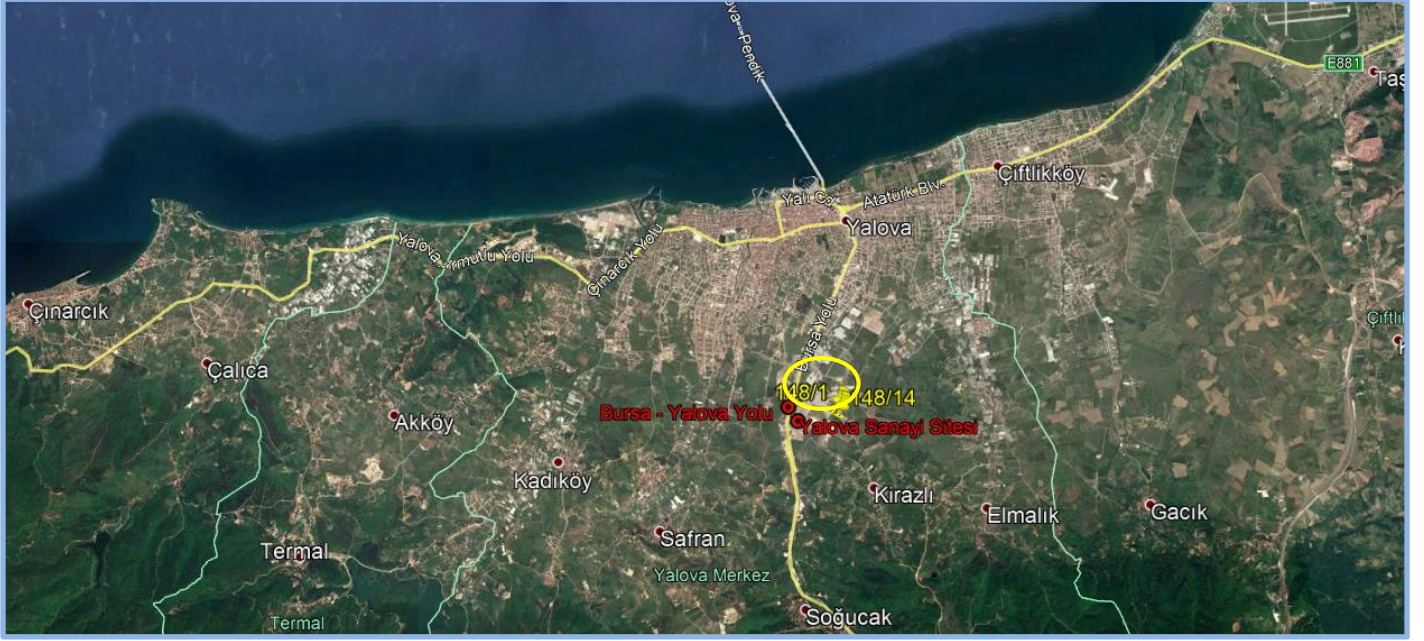
Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Bursa - Yalova Karayolu	1,3 km.
Kirazlı Köy Merkezi	1,4 km.
Yalova	4 km.
Çiftlikköy	7 km.
Osman Gazi Köprüsü	28 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.



6.1.3 Gayrimenkullerin Konumu

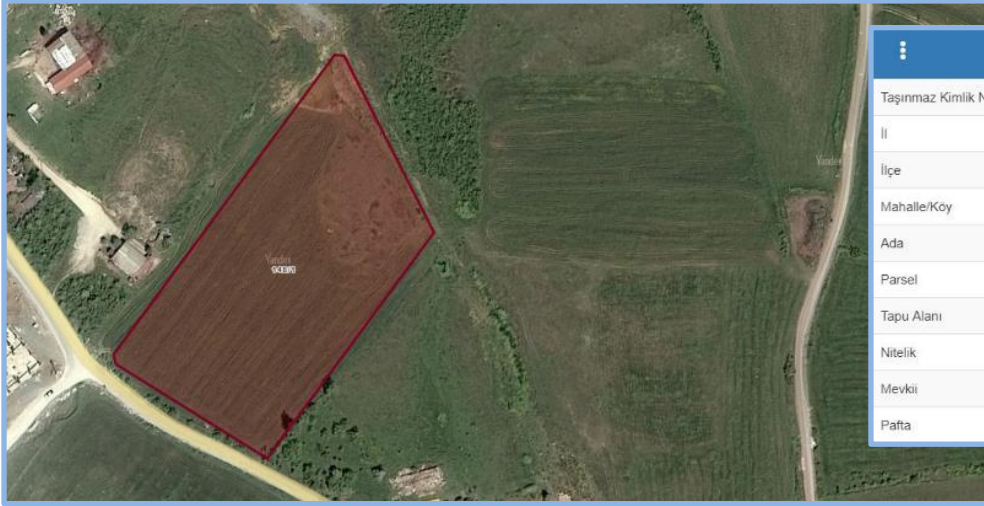


6.2 Gayrimenkullerin Anlatımı ve Fiziki Tanımı

6.2.1 Gayrimenkullerin Tanımı, Yapısal ve İnşaat Özellikleri, Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

148 ada 1 parsel

Konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Yalova ili, Merkez ilçesi, Kirazlı Köyü, Dışbudaklık Mevkii, G22C11C1B pafta, 148 ada, 1 parsel no'lu, **17.062,08 m²** yüzölçümlü "**Arsa**" vasıflı taşınmazdır. Parsel sınırlarında sınırlandırma unsuru kullanılmamıştır. Yamuk formunda geometrik bir şekle benzemektedir. Eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzey yönünde sanayi tesisi amaçlı kullanılan 1-2 katlı yapılaşmalar vardır. Parselin yola cephesi yaklaşık 98 m'dir. Yol ayırımının kuzeydoğusunda kalmaktadır. Değerlemeye konu diğer parsel olan 148 ada 1 parselde yaklaşık 84 m sınırı bulunmaktadır. Konu parsel 3 cephesinden, imar yoluna cephelidir, ancak mevcutta imar yolları henüz açılmamıştır. Taşınmazın ve bölgenin altyapı eksikleri bulunmaktadır.



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz Kimlik No	34562730
İl	Yalova
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Kirazlı
Ada	148
Parsel	1
Tapu Alanı	17.062,08 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	Dışbudaklık
Pafta	G22c11c1b

TGKM Parsel Sorgu Görüntüsü

148 ada 14 parsel

Konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Yalova ili, Merkez ilçesi, Kirazlı Köyü, Dışbudaklık Mevkii, G22C11C1B pafta, 148 ada, 14 parsel no'lu, **5.267,69 m²** yüzölçümlü "**Arsa**" vasıflı taşınmazdır. Parsel sınırlarında sınırlandırma unsuru kullanılmamıştır. Dörtgen formunda geometrik bir şekle benzemektedir. Eğimli bir topoğrafyada sahiptir. Parselin güney yönünde 3-4 haneden oluşan ve konut amaçlı kullanılan 1-2 katlı yapılaşmalar vardır. Parselin yola cephesi yaklaşık 67 m'dir. Değerlemeye konu diğer parsel olan 148 ada 14 parselde yaklaşık 84 m sınırı bulunmaktadır. Konu parsel 1 cephesinden, imar yoluna cephelidir, ancak imar yolu çalışması henüz tamamlanmamış, yol imar planında öngörülen genişliğe ulaşmamıştır. Taşınmazın ve bölgenin altyapı eksikleri bulunmaktadır.



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz Kimlik No	61933164
İl	Yalova
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Kirazlı
Ada	148
Parsel	14
Tapu Alanı	5.267,69 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	Dışbudaklık
Pafta	G22c11c1b

TGKM Parsel Sorgu Görüntüsü

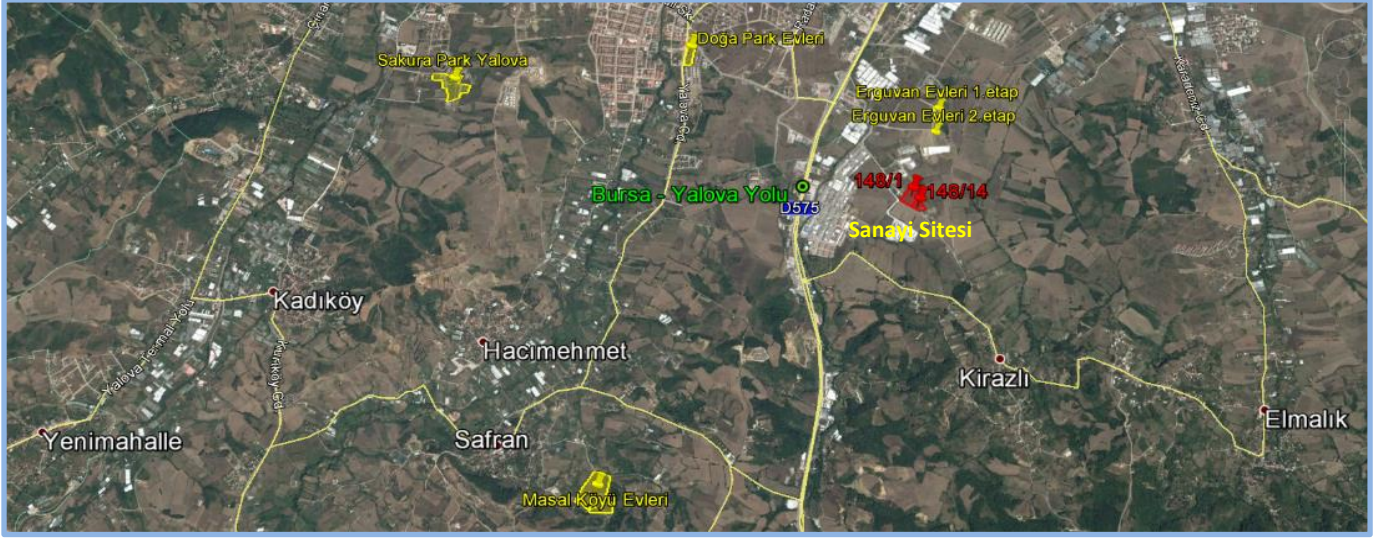
6.2.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Taşınmaz arsa vasıflıdır. Yerinde sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.



6.3 Yakın Çevre

6.3.1 Yakın Çevre Toplu Yerleşimleri



ERGUVAN EVLERİ (1.Etap)



Firma Adı	:	Ümran Maden İnşaat
Mahalle/İlçe	:	Gazi Osman Paşa Mah. /Merkez
Ünite Tipi	:	Daire
Başlangıç Tarihi	:	-
Bitiş Tarihi	:	-
Arsa Alanı (m²)	:	6.930
İnşaat Alanı (m²)	:	-
m² Aralığı	:	130 - 195
Blok Sayısı	:	7
Ünite Sayısı (adet)	:	52
Ünite Tipleri	:	3+1, 5+2

Proje Özellikleri

Açık otopark, açık+kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, asansör, basketbol sahası, çocuk parkı, deniz manzarası, fitness salonu, yürüyüş parkuru, bisiklet yolu, güvenlik, sauna, voleybol sahası

ERGUVAN EVLERİ (2.Etap)



Firma Adı	:	Ümran Maden İnşaat
Mahalle/İlçe	:	Kirazlı Köyü /Merkez
Ünite Tipi	:	Villa
Başlangıç Tarihi	:	-
Bitiş Tarihi	:	-
Arsa Alanı (m²)	:	101.000
İnşaat Alanı (m²)	:	-
m² Aralığı	:	-
Blok Sayısı	:	-
Ünite Sayısı (adet)	:	-
Ünite Tipleri	:	-

Proje Özellikleri

Fitness salonu, sauna, mescid, konferans salonu, kapalı yüzme havuzu, bahçe-park, basketbol sahası, voleybol sahası, yürüme parkuru, kamelyalar, bisiklet yolu, güvenlik, sosyal alanlar, deniz manzarası



DOĞA PARK EVLERİ



Firma Adı	:	Bersun İnşaat
Mahalle/İlçe	:	Bağlarbaşı Mah./Merkez
Ünite Tipi	:	Villa
Başlangıç Tarihi	:	-
Bitiş Tarihi	:	-
Arsa Alanı (m²)	:	12.319
İnşaat Alanı (m²)	:	-
m² Aralığı	:	225
Blok Sayısı	:	-
Ünite Sayısı (adet)	:	36
Ünite Tipleri	:	3+1

Proje Özellikleri

Açık otopark, depo alanı, bahçe-park, fitness salonu, yürüyüş parkuru, basketbol sahası, voleybol sahası, tenis kortu, açık yüzme havuzu, restaurant-cafe, güvenlik, oyun parkı

SAKURA PARK YALOVA



Firma Adı	:	APEC Red
Mahalle/İlçe	:	Kazım Karabekir Mah. /Merkez
Ünite Tipi	:	Daire, Konak, Villa
Başlangıç Tarihi	:	-
Bitiş Tarihi	:	Aralık 2012
Arsa Alanı (m²)	:	40.000
İnşaat Alanı (m²)	:	-
m² Aralığı	:	110 - 266
Blok Sayısı	:	-
Ünite Sayısı (adet)	:	74
Ünite Tipleri	:	2+1, 4+1, 4+2, 5+1

Proje Özellikleri

35.000 m² yeşil alan, 4.000 m² sosyal yaşam alanı, açık otopark, bahçe-park, bakkal-market, concierge servisi, fitness salonu, yürüyüş parkuru, basketbol sahası, tenis kortu, bilardo, masa tenisi, güvenlik, oyun parkı, açık + kapalı yüzme havuzu, restaurant-cafe, hamam , SPA, sauna, toplantı salonu

MASAL KÖYÜ EVLERİ



Firma Adı	:	Masal Köyü İnşaat
Mahalle/İlçe	:	Safran Köyü/Merkez
Ünite Tipi	:	Daire
Başlangıç Tarihi	:	-
Bitiş Tarihi	:	2016 Eylül
Arsa Alanı (m²)	:	51.454
İnşaat Alanı (m²)	:	-
m² Aralığı	:	117 - 210
Blok Sayısı	:	-
Ünite Sayısı (adet)	:	60
Ünite Tipleri	:	2+1, 3+1

Proje Özellikleri

45.000 m² orman alanı ile çevrili, açık otopark, bahçe-park, bakkal-market, yürüyüş parkuru, güvenlik, oyun parkı, restaurant-cafe

Kirazlı Sanayi Sitesi :

Bursa Yolu 4. km. Kirazlı Mevkiinde bulunan Kirazlı Sanayi Sitesinde 712 işyeri bulunmakta olup, tamamen dolu durumdadır. S.S. Yalova Sanatkârları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi sorumluluğunda inşa edilmiş, 2000 yılından itibaren bölümler halinde faaliyete geçmiştir.



7. DEĞERLEME

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yalova Sanayi Sitesine ve Bursa – Yalova yoluna yakın konumda olması
- + İmar planında "Sanayi Alanı" lejandında kalması
- + Eğimli bir topoğrafyada olması sebebiyle kot altı kat kazanımı sağlayacak olması
- + Yola cepheli olması

Zayıf Yönleri

- * Komşu parsellerde sanayi yapılaşmalarının sınırlı sayıda olması
- * Kent merkezine mesafeli konumda olması
- * Toplu taşıma ile erişimin sınırlı olması
- * Parsel alanları büyüdükçe arsa birim fiyatlarının azalıyor olması
- * Zemin iyileştirme maliyetlerini yapılacak etüdler ile belirlenecek olması

Fırsat

- + Yalova bölgesinin gayrimenkul yatırımı için tercih edilen bir bölge olması
- + Bölgede yapılan küçük sanayi dükkanı yatırımlarının artıyor olması
- + Yabancıların bölgeye olan talebinin devm ediyor olması

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- * Konu sanayi bölgesine olan talebin sınırlı olması
- * Bölgede sanayi imarlı arsa arzının fazla olması

7.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri,

7.2.1 Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri,

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi (Proje Değerleme) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, kullanım alanı büyüklüğü, inşaat özellikleri ve şerefiye gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (Proje Değerleme) yönteminde, arsanın imar durumu ve çevre yapılaşmaları incelenmiş, bölgenin gelişimi doğrultusunda projeksiyon çalışması yapılmış, varsayım detayları ile nakit akışı tablosu oluşturulmuştur.

7.2.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazları değer tespiti için Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılmıştır.

7.2.2.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

7.2.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım Ve Kira Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller

Konu taşınmaz arsa vasıflı olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple çevrede gerçekleşen emsal arsa ve sanayi dükkanı satışları hakkında veriler bulunmuştur. Taşınmazın Sanayi Alanı imarlı olması sebebiyle, sanayi imarlı emsaller örnelemeye dahil edilmiştir.



Arsa Emsalleri

No	Konum	Durumu	İmar Dur.	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Kirazlı Mah. 149/7	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	5.123	5.000.000	976	+ Taşınmazlara yaklaşık ~200 m uzaklıkta + Taşınmazlar ile aynı yola cepheli, boş arsa + Tek tapu
2	Kirazlı Mah. 150/3	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	6.490	3.850.000	593	+ Beton santrali bitişiği, boş arsa + Tek tapu - Ana yola cepheli değil
3	Kirazlı Mah. 155/1	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	3.182	1.100.000	346	+ Yeni sanayi alanı içinde, boş arsa - Hisseli tapu (Hisselerin tamamı satılık) - Ana yola cepheli değil
4	Kirazlı Mah. 153/4	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	7.286	6.300.000	865	+ Yeni sanayi tesisleri bitişiğinde, boş arsa - Ana yola cepheli değil
5	Kirazlı Mah. 0/547	Satılık Arsa	-	7.980	4.800.000	601	- Sanayi alalarına mesafeli, boş arsa + Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli
6	Kirazlı Mah. 202/1 3010/7	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	6.126	3.750.000	612	+ Sanayi tesisleri bitişiğinde, boş arsa + Tek tapu - Ana yola cepheli değil - 2 ayrı parsel
7	Kirazlı Mah. 146/3	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	41.381	31.035.000	750	+ Taşınmaz bitişiği, boş arsa + Kullanım alanı büyük + Tek tapu - Yola kısmi cepheli
8	Kirazlı Mah. 134/12	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	251	125.500	500	+ Taşınmazlara yaklaşık ~150 m uzaklıkta + Taşınmazlar ile aynı yola cepheli, boş arsa - Hisseli tapu (Toplam arsa 1.448 m ²)
9	Kirazlı Mah. 153/2	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	400	260.000	650	+ Sanayi tesisleri bitişiğinde, boş arsa - Hisseli tapu (Toplam arsa 16.829 m ²)
10	Kirazlı Mah. 151/10	Satılık Arsa	Sanayi, E: 1,00	16.154	10.00.000	619	+ Sanayi tesisleri bitişiğinde, boş arsa + Kullanım alanı büyük + Tek tapu + Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli
11	Kirazlı Mah.	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	6.489	2.920.055	450	+ Muhammen bedel üzerinden KDV uygulanacaktır. +Beton Tesisi Yapılabilecek +Yalova Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından 2015 yılında ihaleye çıkmış, alıcı çıkmamıştır.
12	Kirazlı Mah.	Satılık Arsa	Sanayi, E: 0.60	6.489	2.920.055	450	+ Muhammen bedel üzerinden KDV uygulanacaktır. +Beton Tesisi Yapılabilecek +Yalova Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından 2015 yılında ihaleye çıkmış, alıcı çıkmamıştır.
13	Kirazlı Mah.	Satılık Dükkan		4.000	400.000	100	+ Sanayi sitesinde tek katlı dükkan + Yeni Yapı
14	Kirazlı Mah.	Satılık Dükkan		3.100	310.000	100	+ Sanayi sitesinde tek katlı dükkan + Yeni Yapı
15	Kirazlı Mah.	Kiralık Fabrika		4.000	30.000	7,5	+4.000 m2 kapalı, 20.000 m2 açık alan
16	Kirazlı Mah.	Satılık Dükkan		3.750	375.000	100	+ Sanayi sitesinde tek katlı dükkan + Yeni Yapı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

7.2.2.1.2 Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Bölgede satışta olan arsa arzı fazladır.
- Bölgeye talep çok azdır, ancak sanayi sitesi inşaatları bölgeyi hareketlendirmektedir. Sanayi sitelerine cepheli parsellere olan talep, cepheli olmayan parsellere göre daha yüksektir.



- Emlak piyasasında yaşanan durgunluk sebebiyle, arsa satışları azalmış durumdadır.
- Emsaller net imar parselleridir.
- Bölge genelinde, sanayi yapılarında yapılaşma hızı düşüktür.
- Bölgede yapılan yatırımlar, bölgenin ulaşım kabiliyetini arttırdığından, talep edilen fiyatların yükselmesine sebep olmuştur.
- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satışlar arasında yüksek oranlı farklar bulunmaktadır.
- Arsa alanı büyüdükçe birim değerde azalmalar olmaktadır.

7.2.2.1.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizine göre Arsa Pazar Değeri)

Arsa üzerinde proje geliştirilmemektedir. Aşağıdaki değerler boş arsaların değerleridir.

Arsa Değeri Tablosu (Emsal Karşılaştırma Analizi)

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Arsa Büyüklüğü(m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)
148	1	385	17.062,08	6.483.590	6.485.000
148	14	410	5.267,69	2.159.752	2.160.000
Toplam Yaklaşık			22.329,77	8.643.343	8.645.000

7.2.2.2 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde bu değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.

7.2.2.3 Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde İndirgenmiş Nakit Akışı Yönteminin varyasyonu kullanılmıştır.

7.2.2.3.1 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Proje Değerleme)

Proje net imar parseli üzerine inşa edilmekte olup, parselin imar terki bulunmamaktadır.

148 Ada 1 Parsel Alanı (m ²)	17.062,08 m ²
148 Ada 14 Parsel Alanı (m ²)	5.267,69 m ²
Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.329,77 m ²

İnşaat Emsali	0,60
---------------	------

Proje İnşaat Alanı Dağılımı (m ²)	
Sanayi Tesisi Alanı	13.397,86 m ²
Toplam	13.397,86 m ²

Küçük Sanayi Tesisi Satılabilir Alan Özellikleri Tablosu (m ²)	
Küçük Sanayi Tesisi Satılabilir Alanı	13.398 m ²
Küçük Sanayi Tesisi Satış Değeri	2.650 TL/m ²
Küçük Sanayi Tesisi Satış Değeri	500 ABD\$/m ²

Proje İnşaat Maliyeti			
Fonksiyon	Alan (m ²)	Maliyet (ABD\$/m ²)	Maliyet (ABD\$)
Sanayi Tesisi Alanı	13.398	198	2.441.950
Toplam	13.398		2.441.950

- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır. Projenin mimari konseptinin de en efektif şekilde çözüleceği varsayılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, uygulanacak malzemelerin farklılık göstermesi durumunda, gerçekleşecek maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.



Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti	Oran	Maliyet (ABD\$)
2.441.950	12%	293.034

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, iksa, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. maliyetleri bulunmaktadır. (Parsel eğimi yüksek seviyededir.)

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti	Oran	Maliyet (ABD\$)
2.441.950	12%	293.034

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. (Parsel eğimi yüksek seviyededir.)

Maliyetler Toplamı	
Maliyet Türü	Maliyet (ABD\$)
İnşaat Maliyeti	2.441.950
Altyapı Maliyeti	293.034
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	293.034
Toplam (ABD\$)	3.028.018

- Proje genel giderleri, Çevre Tanzimi, Peyzaj ve Altyapı Maliyeti dahil İnşaat Maliyeti üzerinden hesaplanmıştır.

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (ABD\$)
3.028.018	12%	363.362

- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, yasal izinler ve danışmanlık maliyetleri, denetim şirketi maliyeti, şantiye giderleri, pazarlama, açılış ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.

Toplam Maliyet Tablosu	
Maliyet Türü	Maliyet (ABD\$)
İnşaat Maliyeti	2.441.950
Altyapı Maliyeti	293.034
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	293.034
Proje Genel Giderleri	363.362
Toplam	3.391.380

Projenin toplam maliyeti 3.391.380 ABD\$ olarak tahmin edilmektedir.

Proje Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)	253,13
---	--------

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	Toplam
Oran	35%	35%	30%	0%	100%
Maliyet (ABD\$)	1.186.983	1.186.983	1.017.414	0	3.391.380

- İnşaatın 2020 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Gelir Tablosu / Satışlar							
Dönem	Lansman	1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	5. Dönem	6. Dönem
Tarih	31.03.19	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24
Satış Hızı	15%	20%	15%	25%	25%	0%	0%
Satış Değeri (ABD\$/m²)	500	520	541	562	585	608	633
Artış Oranı	0%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Satılan Küçük Sanayi Tesisi Alanı (m²)	2.010	2.680	2.010	3.349	3.349	0	0
Toplam Gelir (ABD\$)	1.004.840	1.393.378	1.086.835	1.883.847	1.959.200	0	0

- 2017 yılı içinde Projenin lansmanının yapılacağı ve lansman sonrası %4 artış uygulanacağı varsayılmıştır.
- Satışların 2021 yılı sonuna kadar devam edeceği tahmin edilmektedir.

Gelir / Gider Konsolide Tablo							
		31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23
Gelir		D.Günü	1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	5. Dönem
Küçük Sanayi Tesisi Satış Gelirleri	\$1.000 -		2.398	1.087	1.884	1.959	-



Gelirler Toplamı	-	2.398	1.087	1.884	1.959	-
Gider						
İnşaat Maliyeti (Toplam)	\$1.000	-	(1.187,0)	(1.187,0)	(1.017,4)	-
Kar						
Net Nakit Akışı	\$1.000	-	1.211	(100)	866	1.959
Kümülatif Net Nakit Akışı	\$1.000	-	1.211	1.111	1.978	3.937
İndirgeme Oranı	12,0%					
Net Bugünkü Değer						\$2.862.885
Net Bugünkü Değer						15.173.291 ₺

Arsa Sahibi Konsolide Tablo						
Tarih		31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22
Dönem		D.Günü	1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem
Kat Karşılığı Gelir Payı	30%	-	719	326	565	588
Gider Payı	0%	-	-	-	-	-
Toplam		-	719	326	565	588
İndirgeme Oranı	12,0%					
Net Bugünkü Değer						\$1.677.781
Net Bugünkü Değer						8.892.240 ₺

Müteahhit Konsolide Tablo						
Tarih		31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22
Dönem		D.Günü	1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem
Kat Karşılığı Gelir Payı	70%	-	1.679	761	1.319	1.371
Gider Payı	100%	-	(1.187,0)	(1.187,0)	(1.017,4)	-
Toplam		-	492	(426)	301	1.371
İndirgeme Oranı	12,0%					
Net Bugünkü Değer						\$1.185.104
Net Bugünkü Değer						6.281.051 ₺

7.2.2.3.1.1 Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Konu bölge ve yakın çevresi incelenmiş, imar durumu göz önünde bulundurularak taşınmazın bulunduğu mevkiide küçük sanayi sitesi inşa edileceği, ortaya çıkan ünitelerin satılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmada bina yükseklikleri 6,50 m olacağı, tek kattan oluşacağı, dükkan büyüklüklerinin 100-250 m² arasında değişeceği varsayılmıştır.
- Dükkan önlerinde otopark ve açık çalışma alanları olacağı varsayılmıştır.
- Arsa ve Müteahhit arası paylaşım oranı %30 / %70 olacağı varsayılmıştır.
- Projenin inşaatının yaklaşık 2019 yılı 1. ayda başlayacağı, 2021 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Raporda inşaat maliyetleri, sanayi dükkanı sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 ABD\$: 5,3 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, inşaat ve satış sürecini etkileyecek olumsuz bir durumun meydana gelmeyeceği varsayılmıştır.
- Proje indirgeme oranı %12,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir. Hesaplamalarda KDV bulunmamaktadır.
- Proje lansmanının 2019 yılı içinde yapılacağı, inşaatın 2021 yıl sonunda biteceği, Ticari Ünitelerin Faaliyete 2022 yılı başında açılacağı varsayılmıştır.

7.2.2.3.1.2 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Proje Değeri

Konu arsalar üzerinde mevcut veya planlanan bir proje bulunmamaktadır.

7.2.2.4 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı



veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

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

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, arazi yapısı, mevcut imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının "**Sanayi Tesisi**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

7.3 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Konu 148 ada 1 parsel nolu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde banka ipoteği bulunmaktadır. Konu 148 ada 14 parsel nolu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. Konu ipotek gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

Değerleme çalışmamız; taşınmazların hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

7.4 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılan yöntemler ile elde edilen sonuç değerler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Emsal Karşılaştırma Analizinde "boş arazi" değeri, Gelir İndirgeme Analizinde "geliştirilmiş proje değeri analizi, kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuç" sunulmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma Analizine (Pazar Yaklaşımı) Göre Değeri (Arsa Değeri)	8.643.343
Gelir İndirgeme Analizi (Gelir Yaklaşımı) Göre Değeri (Projenin İnşaa Edilmesi, Ünitelerin Satışı Sonucunda Oluşacak Gelirlerin Net Bugünkü Değeri)	8.892.240

7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar arsa vasıflıdır. Müşterek ve bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bölgede faaliyet gösteren müteahhitlerin kat karşılığı inşaat oranları araştırılmış, yapılan projelerde oranların %25-%50 arasında değiştiği tespit edilmiştir.



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

Konu taşınmazların bölgedeki konumu, çevresinin yapılaşma durumu, ulaşım imkanları, topoğrafik yapısı, eğimi, Sanayi Alanı lejandında yer alması, parsel büyüklüğü, altyapı imkanları ve pazar unsurları dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" yöntemi uygulanmıştır.

Uygun bulunan yöntemlerle, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri yapılmıştır.

Yaklaşımlara göre ortaya çıkan değerler aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Değeri (Arsa Değeri)	8.643.343
Maliyet Yaklaşımına Göre Değeri (Arsa Ve İnşa Edilmiş Kısımın Değeri)	Kullanılmamıştır.
Gelir Yaklaşımına Göre Değeri (Projenin İnşaa Edilmesi, Ünitelerin Satışı Sonucunda Oluşacak Gelirlerin Net Bugünkü Değeri)	8.892.240

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı yapılmamaktadır.

148 ada 1 parsel üzerinde banka ipotek kaydı bulunmaktadır. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.Maddesinin "c" maddesinde belirtilen hususlar göz önüne alındığında; söz konusu ipotek kaydı, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

148 ada 14 parsel üzerinde takyidat bulunmadığından, takyidat incelemesi açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek bir husus bulunmadığı düşünülmektedir.



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Sonuç Olarak;

- Bölgede boş ve satılık sanayi imarlı arsa sayısı yüksektir. Birçok arsa emlak ofisinden ve sahibinden satışta bulunmaktadır. Bu durum pazardaki arzı fazlalaştırmakta olup, satış riskini arttırmaktadır.
- Taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Uzun”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.
- Gayrimenkullerin acil veya icra satışları söz konusu olursa, belirtilen pazar değeri üzerinden yüksek oranda indirimler yapılması gerekecektir.
- Gelir Yaklaşımı yöntemi sonucu elde edilen değer, içerisinde risk oranı barındırmaktadır. Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı işlemlerinde, geliştirici için arsa alımı maliyeti söz konusu olmadığından, paylaşım oranları daha yüksek seviyelere çıkabilmektedir. Peşin arsa alımları proje maliyetini arttırdığı ve finansman maliyeti doğurduğundan, peşin alımlarda proje değeri üzerinden indirimler yapılabilmektedir. Bu sebeple Pazar Yaklaşımı sonucu elde edilen değeri taşınmazın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Pazar Değeri

(31.12.2018 tarihli, KDV hariç)

8.645.000 TL

SekizMilyonAltıYüzKırkBeşBin TL

Pazar Değeri

(31.12.2018 tarihli, KDV dahil)

10.200.000 TL

OnMilyonİkiYüzBin TL

Ticari vasıflı gayrimenkul, %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. ¹

- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



10. EKLER

1. Tapu Senetleri
2. Değerleme Uzman Bilgileri
3. Sorumlu Değerleme Uzman Bilgileri



1. TAPU SENETLERİ

İli	YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	KIRAZLI						
Sokağı							
Mevkii	DIŞBUDAKLIK						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.400.000,00		G22C11C1B	148	1	ha	m ²	
					17,062,08 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 50302185					
	Edinme Sebebi	1/4 pay TİMUR BALKIŞ : BURHAN Oğlu adına kayıtlı iken; 1/4 pay MEHMET UĞUR BALKIŞ : BURHAN Oğlu adına kayıtlı iken; 1/2 pay KAMER GENCER : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken ÖZERDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	ÖZERDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7489	13	1227		18/07/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygun Hüseyin KOCA Yetkili Müdür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri menkul arazi ve taşınmazlar ile ilgili kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre arazi değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



İl	YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi	MERKEZ							
Muhafesi								
Köyü	KIRAZLI							
Sokağı								
Mevki	DİŞBUDAKLIK							
Satış Bedeli		Pafta No	Ade No	Parşel No.	Yüzölçümü			
1.503.000,00		G22C13C1B	148	14	ha	m ²		
					5.267,69 m ²			
GAYRİMENKULÜN	İhtilâğı	ARSA						
	Planındadır							
	Sınırı	Zemin Sınırı No : 81621166						
	Edinme Sabebi	354/2400 pay TELLİ ERBEN : ZİYAADDİN Kızı adına kayıtlı ile, 2046/2400 pay TAMO ERBEN : BEKTEMUR Oğlu adına kayıtlı ile ÖZGÜRDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	ÖZGÜRDEN PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Seldisi		Yevmiye No.	Git No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Git No.		9334	14	1294		09/09/2014	Git No	
Sahile No.							Sahile No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

Tapu Senedi Görüntüleri Müşteri Tarafından Beyan edilmiştir.



2. DEĞERLEME UZMANI BİLGİLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARİKAN
GENEL SEKRETER


E. Nevzat UZTANGUT
BAŞKAN

ADI SOYADI	Mehmet Onur ÇAKMAKLI		
DOĞUM TARİHİ / YERİ	24.03.1981 / BAFRA		
MESLEĞİ	ŞEHİR PLANCISI		
GÖREVİ	DEĞERLEME UZMANI		
SPK LİSANS NO	401232		
ÖĞRENİM DURUMU	LİSANS MEZUNU İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / Lisans/2000-2005 İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı 2006 -		
YABANCI DİL / SEVİYESİ	İNGİLİZCE / İYİ		
İŞE BAŞLAMA TARİHİ	02.08.2015		
MESLEKİ TECRÜBE SÜRESİ	10 YIL		
ÇALIŞTIĞI KURUM	VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
MESLEKİ ÇALIŞMA KONUSLARI	*Gayrimenkul Değerleme *Gayrimenkul Geliştirme *Gayrimenkul Bölge Analiz *Gayrimenkul Yer Seçimi		
İŞ TECRÜBESİ	17.10.2005-31.03.2010 16.10.2010-31.08.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Uzman Yönetmen Yönetici Müdür
	Görev aldığı firmada birçok tipte gayrimenkul değerlemesi ve fizibilitesi çalışmasında görev almıştır.		
Eğitimler	İnşaat Yönetimi ile Değerleme Teknikleri (UDEBİR, 14 – 15 Nisan, 2007, Prof. Dr. Erol Köktürk) İnşaat Muhasebesi (İstanbul Bilgi Üniversitesi, 25 – 26 – 27 Ağustos 2006, Prof. Dr. Cemal İbğ) Finans Matematiği (İstanbul Bilgi Üniversitesi, 19 – 20 – 21 Ağustos 2006, Oral Erdoğan) Hızlı Okuma Teknikleri (TSKB, 17-24 Mayıs 2006, Kıvanç Korzay) Depremlerin Oluşumu ve Yapıların Depreme Dayanıklılığının İrdelenmesi (TSKB, 11 Şubat 2006, Metin AYDOĞAN, Bayza TAŞKIN) Tapu Uygulamaları Eğitimi (DUD, 4 Şubat 2006, Metin YEŞİL) ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemleri Eğitimi, (TSKB, 28 Ocak 2006, Teri Bahar YÜZARİ) Otel İnşaat Maliyetleri Eğitimi, (TSKB, 19 Ocak 2006, Hakan Eren) Proje Yönetimi, (TSKB, 19 Ekim 2005, İhami Akkum) Küçükçekmece Belediyesi - Uluslararası Kentzel Dönüşüm Sempozyumu (27-30 Kasım 2004, Lütfi Kirdar Kongre ve Sergi Sarayı) Perakende Sektörü ve Sürdürülebilir Kentzel Dönüşüm konulu sohbet toplantısı (ULU, 20 Nisan 2005, İTÜ Taşkışla) Şehir Planlama Öğrencileri bulupması(ODTÜ 2004)		
DERNEK VE ÜYELİKLER	-		



3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI BİLGİLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANÇLI
BAŞKAN

ADI SOYADI	Fatih TOSUN
DOĞUM TARİHİ / YERİ	22.06.1976 / TAŞKÖPRÜ
MESLEĞİ	HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ
GÖREVİ	DEĞERLEME UZMANI
SPK LİSANS NO	400812
ÖĞRENİM DURUMU	LİSANS: Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği / 1994 -1999) YÜKSEK LİSANS: Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Mühendisliği / 2000-2004)
YABANCI DİL / SEVİYESİ	İNGİLİZCE / İYİ
İŞE BAŞLAMA TARİHİ	04.11.2015
MESLEKİ TECRÜBE SÜRESİ	11 YIL
ÇALIŞTIĞI KURUM	VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MESLEKİ ÇALIŞMA KONULARI	*Gayrimenkul Değerleme *Gayrimenkul Geliştirme *Gayrimenkul Bölge Analiz *Gayrimenkul Yer Seçimi
İŞ TECRÜBESİ	01.04.2005-30.09.2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değ. Uzmanı Şube Müdürü Kordinatör Genel Müdür Yard. Görev aldığı firmada birçok tipte gayrimenkul değerlemesi ve fizibilitesi çalışmasında yer almıştır.
Eğitimler	Müşteri İlişkileri Yönetimi ve Yönetim Mini MBA Programı (2011-2013, Prometheus Consultant) İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi (27 Kasım 2013, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) Kentsel Dönüşüm Çalıştayı (26-27 Haziran 2013, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası) Banka Uygulamaları Apsından Konut Finansmanı Mevzuatı (26 Nisan 2012, GYODER) Sürdürülebilir Binalar Sertifikasyon Eğitimi (13-15 Mayıs 2011, BRE Global) İleri Excel Uygulamaları (26-27 Mart 2011, Etkin Bilgi Yönetimi) Gayrimenkul Yatırım ve Finansman Analizleri ve Kentsel Dönüşüm Projelerine Uygulamaları (01-05 Mayıs 2008, İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi) Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamaları (31 Mayıs 2007, Jim Sanders, MBA, SRA) Gayrimenkul Değ. Uzmanlığı Sertifika Programı (15 Nisan-14 Mayıs 2006, Bilgi Üniversitesi) ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi Genel Bilgilendirme Eğitimi (28 Ocak 2006, Temis Yönetim Sistemleri)
DERNEK VE ÜYELİKLER	LİSANSLI DEĞERLEME ŞİRKETLERİ BİRLİĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS ÜYESİ HARİTA ve KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI ÜYESİ BREEAM ULUSLARARASI DEĞERLENDİRİCİSİ

