



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA – ARİFİYE – HANLI/HANLIKÖY

105 ADA – 18 PARSEL

FABRİKA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202400002
Rapor Tarihi	22.03.2024
Değerleme Tarihi	19.03.2024
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi, 3 No'lu Yol, No: 4, Arifiye/Sakarya
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 105 Ada, 18 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Kullanılmayan Fabrika Binası ve İdari Bina

Rapor Tarihine Göre Taşınmazdaki Reysas GYO Payının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	304.684.000.- TL
		KDV (% 20) Dahil	365.620.800.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	304.684.000.- TL
		KDV (% 20) Dahil	365.620.800.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 105 ada, 18 parsel sayılı, 23.831,24 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina ve Arsası” olan, Tasfiye Halinde Tata Steel İstanbul Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi, 3 No’lu Yol, No: 4, Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunmaktadır. Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’ne Doğu Kapısı’ndan girildikten sonraki ilk döner kavşaktan güneye uzanan sokak üzerinde güney, güneybatı ve batı yönüne doğru yaklaşık 665 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağda yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güneyindeki sokağa yaklaşık 115 m cepheli olan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde 3 katlı idari bina ile tek katlı fabrika binası yer almaktadır. Koordinatları; “40.7196, 30.4059” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	105
İlçesi	Arifiye	Parsel No	18
Mahallesi	Hanlı/Hanlıköy	Yüzölçümü (m2)	23.381,24
Köyü	-	Yevmiye No	1602
Sokağı	-	Cilt No	26
Mevkii	-	Sayfa No	2538
Pafta No	-	Tapu Tarihi	13.02.2024

Niteliği	Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina ve Arsası	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Tasfiye Halinde Tata Steel İstanbul Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- İcra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınacaktır (31.05.2010 – 1149).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "*Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: Serbest*" biçimindedir.

Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 18.06.2003 onay günlü mimari proje incelenmiş; 11.07.2003 gün ve 02/03 sayılı yapı ruhsatı ile 28.12.2009 gün ve 03/09 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı ruhsatı; 3-A yapı sınıfında, 3 katlı ve 1.289 m² yapı inşaat alanlı "*idari bina*" ile 1 katlı ve 5.262,48 m² yapı inşaat alanlı "*fabrika binası*" olmak üzere, toplam 6.551,48 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Kismi Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 3 katlı ve 1.289,48 m² yapı inşaat alanlı "*idari bina*" ile 1 katlı ve 2.216 m² yapı inşaat alanlı "*fabrika binası*" olmak üzere, toplam 3.505,48 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, güneyde 3 katlı idari bina ve hemen arka bitişiğinde 1 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.000 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplı olan parselin sınırları tel örgü ile çevrilidir.

Parsel üzerindeki yapılanma, mimari projede; İdari Bina, A Blok 1 ve 2. kısımlar ile B Blok 1 ve 2. kısımlar olmak üzere, 5 ayrı bölüm olarak gösterilmiştir. Yapılan bölümler; yalnızca İdari Bina ile A Blok 1. Kısım'ın yaklaşık 2.174 m²'lik bölümüdür. Mimari projesine göre, İdari Bina; bodrum katta (~ 241 m²) sığınak, depo ve soyunma bölümlerinden; zemin katta (~ 545 m²) giriş, tuvalet, teknik ve idari bölümlerden; 1. katta (~ 545 m²) yemekhane, mutfak ve ofis bölümünden oluşmaktadır. A Blok 1. Kısım (~ 3.140 m²); zemin katta atölye alanından oluşmaktadır.

İdari Bina ve Fabrikanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme + Çelik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Sayısı	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 1.331 + 2.174
Yaşı	: ~ 19
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Alüminyum Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Panel Kaplama
Dış Cephe	: Giydirme Cephe + Panel Kaplama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; mimari projede gösterilenden farklı olarak, yalnızca İdari Bina ile A Blok 1. Kısım'ın yaklaşık 2.174 m2'lik bölümünün yapılmış olduğu görülmüştür. A Blok 1. Kısımın yapılan bölümü çelik iskeletli olup zemini sıkıştırılmış beton, duvarları ve çatı örtüsü paneldir. Betonarme olarak yapılmış İdari Bina'nın dış cephesi giydirme, zeminleri yer yer seramik kaplı ve yer yer ise beton olup tavan ve duvarlar plastik boyalıdır. Kapılar ve pencereler alüminyum doğramalı ve ısıcamlıdır. Yemekhane ve mutfak bölümlerinde zemin seramik kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Binalar güncel olarak boş ve bakımsız durumdadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli/Hasarlı Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Anadolu Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Binaların bakımsız olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

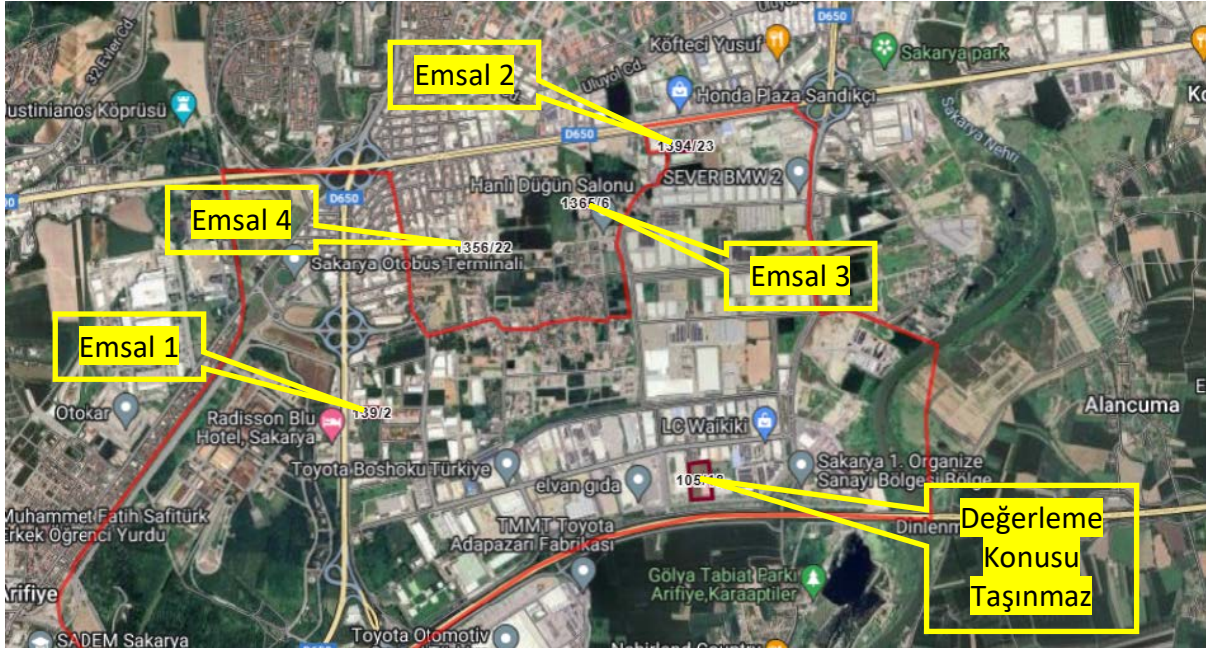
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Ayşe Emlak / 530 – 449 45 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı Organize Sanayi Bölgesi içinde, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 139 ada 2 parsel sayılı, 4.137,89 m2 yüzölçümlü arsa 48.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 11.600.- TL]
- **Satılık Arsa (Çarşı Emlak / 539 – 498 72 33):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Organize Sanayi Bölgesi dışında, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 1394 ada 23 parsel sayılı, 3.735,82 m2 yüzölçümlü arsa 44.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 11.778.- TL]
- **Satılık Arsa (Emlak Yıldızım / 532 – 489 54 49):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Organize Sanayi Bölgesi dışında, sanayi alanı (KAKS: 1,00) imarlı, Hanlı/Merkez Mahallesi, 1365 ada 6 parsel sayılı, 1.374,09 m2 yüzölçümlü arsa 16.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 11.644.- TL]
- **Satılık Arsa (Baydın İnşaat Gayrimenkul / 532 – 508 44 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Organize Sanayi Bölgesi dışında, sanayi alanı (KAKS: 1,00) imarlı,

Hanlı/Merkez Mahallesi, 1356 ada 22 parsel sayılı, 312,04 m2 yüzölçümlü arsa 3.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 11.217.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare fiyatının 11.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(23.381,24 \text{ m}^2 \times 11.500.- \text{ TL}) = \sim 268.884.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İdari Bina	4-A	1.331	2005	19	15.300	20.364.300	% 35,00	7.127.505	13.236.795
Fabrika Binası	4-A	2.174	2005	19	15.300	33.262.200	% 35,00	11.641.770	21.620.430
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.000	2005	19	1.450	1.450.000	% 35,00	507.500	942.500
						55.076.500		19.276.775	35.799.725

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 268.884.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 35.800.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **304.684.000.- TL** mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmaz için gelir yöntemi uygulanmamıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira değerinin 800.000.- TL dolayında olabileceği öngörülmüştür.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan ruhsatsız yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Bina	4-A	1.331	15.300	20.364.300
Fabrika	4-A	2.174	15.300	33.262.200
				53.626.500

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 13.02.2024 günlü bölme (*ifraz*) işlemi ile oluşturularak Tasfiye Halinde Tata Steel İstanbul Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçirilmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü’nde; “İcra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk alınacaktır”

kayıtlı yer almaktadır. Söz konusu kayıt, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkiye bulunmamaktadır. Taşınmazın devredilebilmesi için, OSB’den uygunluk alınması gerekmektedir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina ve Arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemleri uygulanmıştır. Karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017’nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemlerinin yanı sıra, başka bir yöntem daha kullanılması gerekli görülmemiştir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 105 ada, 18 parsel sayılı, 23.831,24 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina ve Arsası” olan, Tasfiye Halinde Tata Steel İstanbul Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	304.684.000.- TL
	KDV (% 20) Dahil	365.620.800.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	304.684.000.- TL
	KDV (% 20) Dahil	365.620.800.- TL


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 406396



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

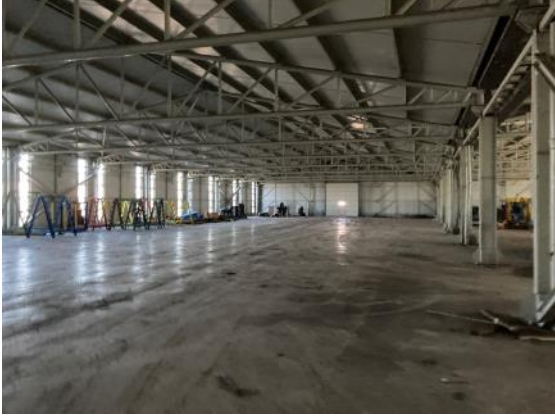
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/18
Taşınmaz Kimlik No:	132180681	AT Yüzölçümü(m2):	23381.24
İl/İlçe:	SAKARYA/ARIFIYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arifiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HANLI/HANLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2538	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	tek katlı betonarme çelik fabrikası, idari bina ve arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
802376254	(SN:8505250) TASF.HAL. TATA STEEL İSTANBUL METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	23381.24	23381.24	İfraz İşlemi (TSM) 13-02-2024 1602	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSBden uygunluk görüşü alınması zorunludur.	TASF.HAL. TATA STEEL İSTANBUL METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Arifiye - 31-05-2010 12:15 - 1149	

6.4. İmar Durumu

T.C.
SAKARYA İLİ
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı 169.24 /
Konu İmar Durumu

SAKARYA 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

105
18

20
12
12
12
12
20
YOL

00

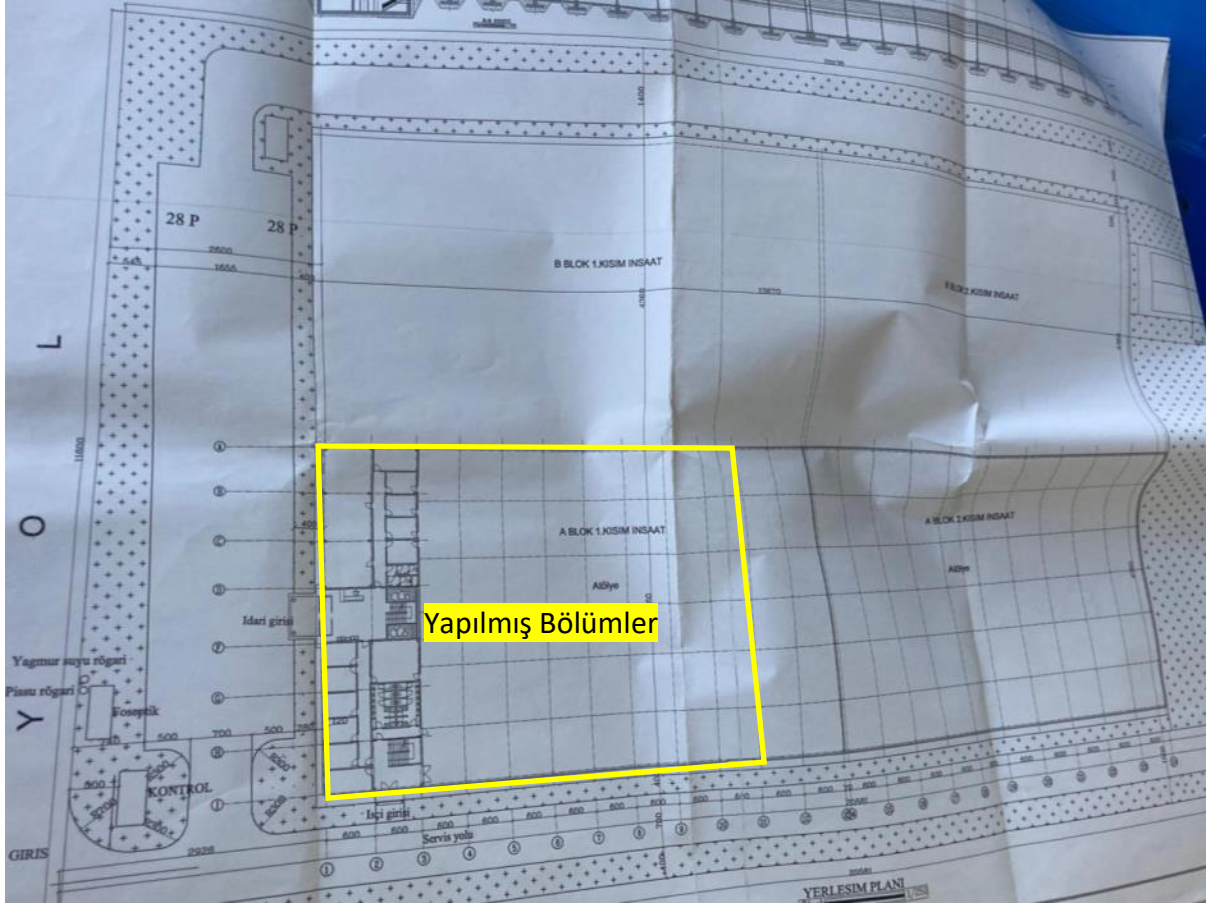
İmar Pafta No	-	Kat Adedi	-	Pafta No	-
Mahallisi	1. Organize Sanayi Bölgesi	Bina Yüksekliği	-	Ada No	105
Yapı Grubu	-	Bina Derinliği	-	Parsel No	18
Yapı Sınıfı	-	Ön Bahçe Mesafesi	20.00	Yüzölçümü	23.381,24 m²
Yükseklik	Serbest	Yan Bahçe Mesafesi	12.00	Otopark Sayısı	-
Emsal %	100	Arka Bahçe Mesafesi	20.00	Sokağı	-

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanımlanmış ve imza edilmiştir.

HAZIRLAYAN TASDİK EDEN

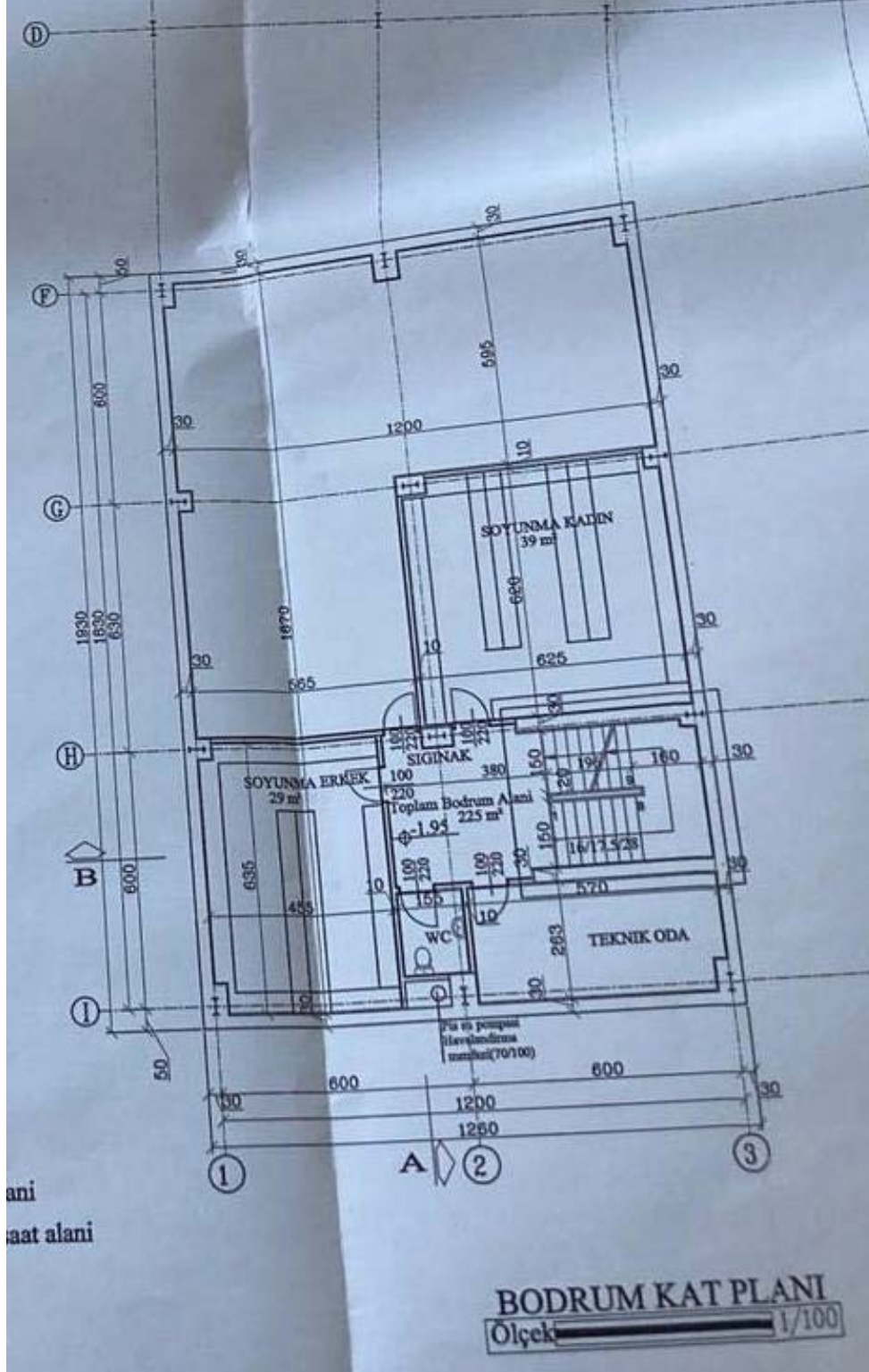
1-İmar durumu ile inşaat yapılamaz. İmar planında herhangi bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez.
2-Ruhsat için proje ile tutulacaktır. Zaman OSB Müdürlüğünden alınacak röperli kroki ile ibraz edilecektir.
3-OSB Müdürlüğü tarafından mülkiyet sınırları ve inşaat yeri tesbit edilecektir.
4-Bütün yapılarında Organize Sanayi yönetmeliğine uyulacaktır.

Vaziyet Planı

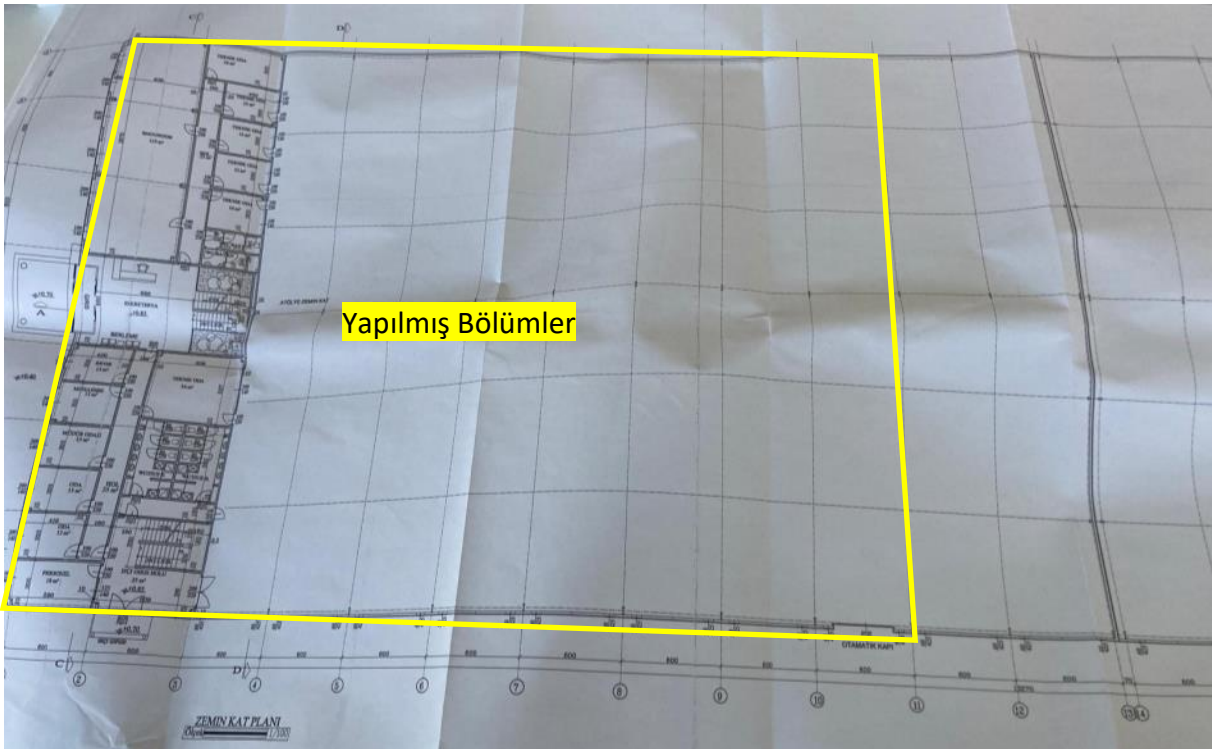
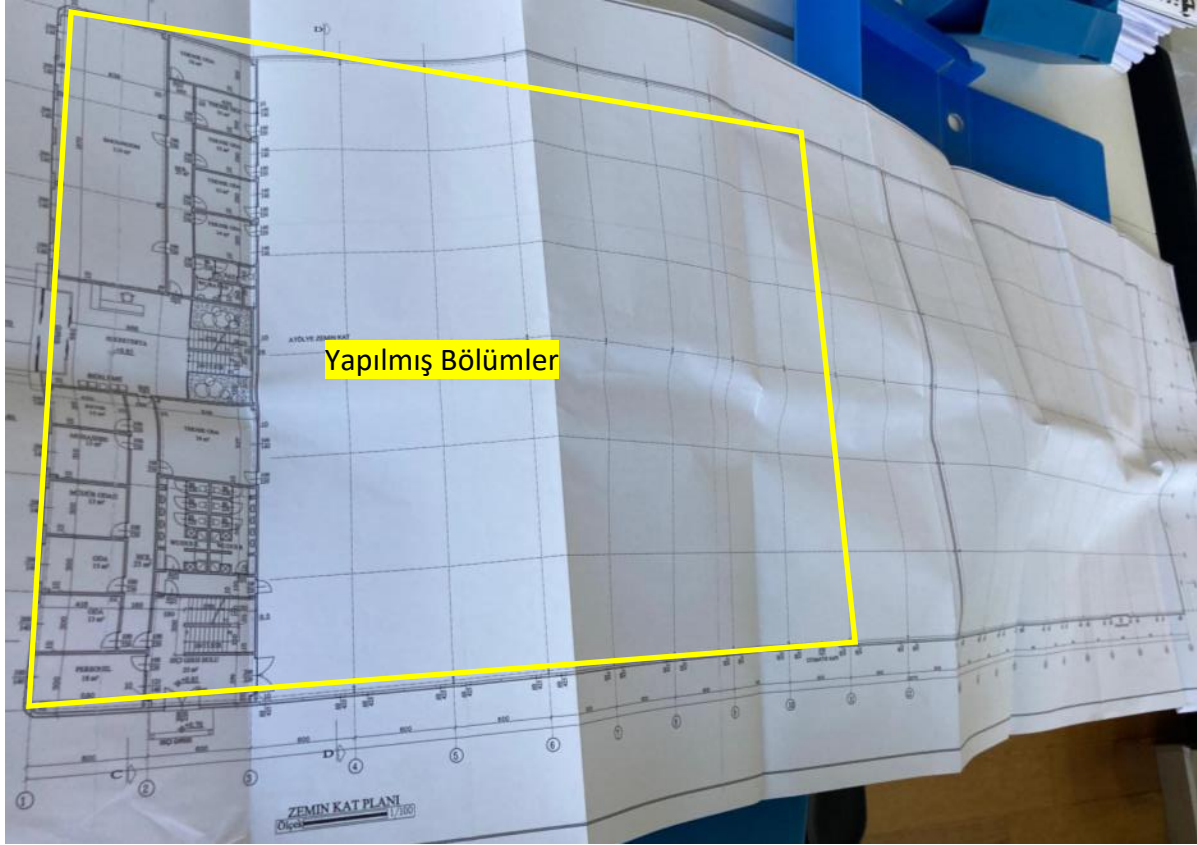


Kat Planları

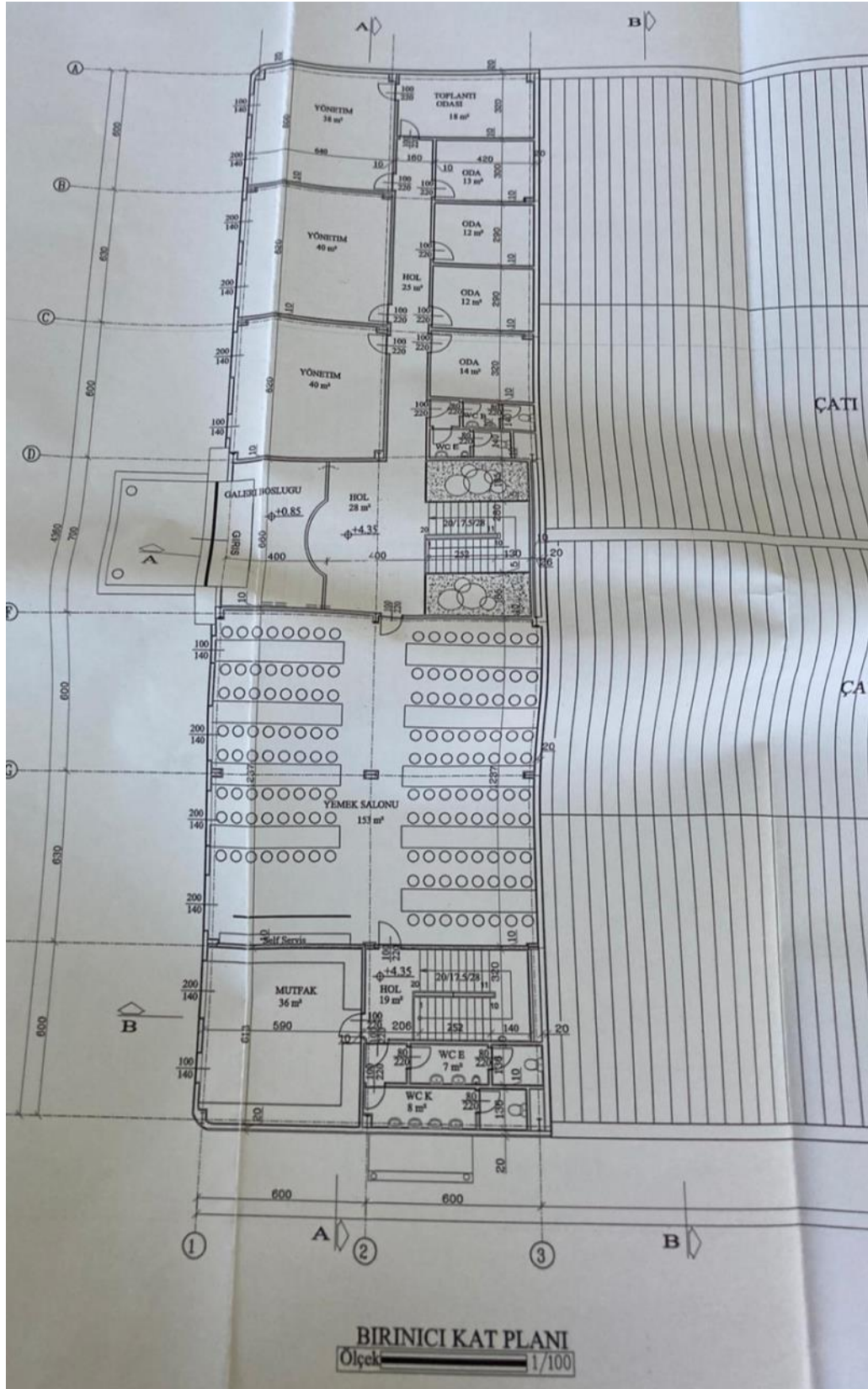
İdari Bina Bodrum Kat



İdari Bina ve Fabrika Binası Zemin Kat



İdari Bina Birinci Kat



YAPI RUHSATI		Belge Takip No : 000002 - 03	
1. Ruhsatı veren kurum SAKARYA İ.ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tesisat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenilenme ☐ Yeniden	
3. Ruhsatın onay tarihi 11.07.2003		4. Ruhsat no. 03 / 02	
5. Pafta no 24 M IV		6. Ada no 105	
7. Parsel no 14			
8. İmar planı onay tarihi 05.06.1996		9. Parselasyon planı onay tarihi 21.01.2001	
10. İmar durumu tarihi ve no'su			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) FABRİKA 23617.64		12. Tapu tescil belgesi veren kurum 1.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 12.07.2002 5160			
14. Zemin etididi onay tarihi 21.01.2003		15. ÇED raporu onay tarihi	
16. Planlanan inşaatı boyutları		17. Planlanan inşaatı bitirilen	
18. Ruhsatın geçerlik tarihi 11.07.2008			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı UĞUR KONFEKSİ. SANAYİ VE TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı UR-AY İNŞAAT SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ	
20. Bağılı olduğu vergi dairesi MARMARA KURUMLAR		25. Hukuki durumu LTD.ŞTİ	
21. Vergi dairesi sicil no. 8860023455		26. Kurum sicil no 8906	
22. Adres İ.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3 NOLU YOL NO:4 HANLI/SAKARYA		27. Bağılı olduğu v. Dairesi A.F.CEBESOY	
23. İmza		28. Vergi dairesi sicil no 8930024071	
29. Sigorta sicil no		30. Mütahhithlik karnesi no	
31. Sigorta sicil no 5401200104446		32. Adres. İ.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4 NOLU YOL NO:55 HANLI / SAKARYA	
33. İmza		34. Adı soyadı, ünvanı VAHİD SOLTANI PAKDEL İNŞ. MÜH	
35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no	
37. Oda belge no M591		38. Sigorta sicil no	
39. Sözleşme tarihi ve no		40. Adres İ.ORGANİZE SAN. BÖL. 4 NOLU YOL NO:55 HANLI / SAKARYA	
41. İmza		42. Toplam taban alanı (m ²) 6551,48	
43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 5262,48	
45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		48. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
49. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1		50. Yapının toplam kat sayısı 2	
51. Yapının yüksekliği (m) 8,50		52. Yapının toplam kat sayısı 2	
53. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 264 000 000		54. Yapının arsa değeri (Bin TL) 1 729 590 720 000	
55. Yapının arsa değeri (Bin TL) 94 470 560 000		56. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 1 824 061 280 000	
Toplam		2	
65. ISITMA SİSTEMİ		66. YAKIT CİNSİ	
67. TESİSATLAR		68. SİCAK SU	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no		76. Büro tescil no	
77. Oda belge no		78. Adresi	
79. İmza		80. İmza	
81. İmza		82. İmza	
83. İmza		84. İmza	
85. İmza		86. İmza	
87. İmza		88. İmza	
89. İmza		90. İmza	
91. İmza		92. İmza	
93. İmza		94. İmza	
95. İmza		96. İmza	
97. İmza		98. İmza	
99. İmza		100. İmza	

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

No : 406396

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

Müştak Duran SARIOĞLU

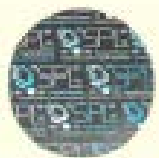
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.05.2021

Belge No: 2021-01.3983

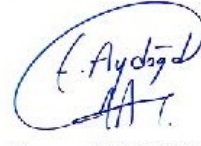
Sayın Müştak Duran SARIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 54214428280 - Lisans No: 406396)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008

No : 400799

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 ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN