

SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
DEĞERLEME RAPORU



**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ,
941 ADA 10 PARSELDE YER ALAN FABRİKA VE ARSASI**

RN. 400-055-08-18-0259

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	4
<i>1.1. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</i>	4
<i>1.2. TAŞINMAZIN NİTELİĞİ</i>	4
<i>1.3. TAŞINMAZIN ADRESİ</i>	4
<i>1.4. RAPOR TARİHİ</i>	4
<i>1.5. RAPOR NO</i>	4
<i>1.6. DEĞERLEME TARİHİ</i>	4
<i>1.7. RAPORUN KONUSU</i>	4
<i>1.8. RAPORUN AMACI</i>	5
<i>1.9. SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI</i>	5
<i>1.10. RAPORU HAZIRLAYAN</i>	5
<i>1.11. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</i>	5
<i>1.12. RAPORUN KAPSAMI</i>	5
2.ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI	6
<i>2.1. ŞİRKETİN BİLGİLERİ</i>	6
<i>2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ</i>	7
<i>2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI</i>	7
3.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
<i>3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI</i>	9
<i>3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ</i>	10
<i>3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ</i>	10
<i>3.4 TAŞINMAZIN KONUMU</i>	11
<i>3.5 KADASTRO, İMAR, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ</i>	12
<i>3.5.1 TAŞINMAZIN KADASTRAL DURUMU:</i>	12
<i>3.5.2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:</i>	12
<i>3.5.2.1. TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILDA MEYDANA GELEN İMAR DEĞİŞİKLİĞİ</i>	12
<i>3.5.3 TAŞINMAZIN PROJE BİLGİLERİ :</i>	12
<i>3.5.4 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :</i>	13
<i>3.5.5 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :</i>	13
<i>3.5.6 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER :</i>	13
<i>3.7 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER</i>	13
<i>3.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</i>	14

4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN BÖLGESEL GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
4.1.1. ANTAKYA İLÇESİ	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ	19
5.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	19
5.2. GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	20
5.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	23
5.8. GAYRİMENKULUN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .	25
5.9. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	26
5.10. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
5.11. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.11.1 OLUMLU ETKENLER:	27
5.11.2 OLUMSUZ ETKENLER :	27
6. SONUÇ	28
6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ	28
6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28
RAPOR EKLERİ	29
TAŞINMAZA AİT SON ÜÇ YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ	37

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BÖLÜM 1

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

: SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

1.2. TAŞINMAZIN NİTELİĞİ

: 1 ADET FABRİKA VE ARSASI

1.3. TAŞINMAZIN ADRESİ

: Çerkezköy OSB, Gazi Osmanpaşa mah.
4. cad. No:18 Çerkezköy /Tekirdağ

1.4. RAPOR TARİHİ

: 30.08.2018

1.5. RAPOR NO

: 400-055-08-18-0259

1.6. DEĞERLEME TARİHİ

: 27.08.2018 /29.08.2018

1.7. RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 1 adet Fabrika ve arsası'nın Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında “Pazar değerinin” ve “kira değerinin” tespitine yönelik hazırlanmıştır.

1.8. RAPORUN AMACI

: Bu rapor 2499 sayılı sermaye Piyasası Kanunu'nun 1., 16/A Maddeleri ile 22. Maddesinin Birinci fıkrasının (e) Bendine dayanılarak hazırlanan " Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"(Seri:IV No:41) nin "değerleme yükümlülüğü" ne ilişkin hükümlerinde atıf yapılan değerlendirme işlemini gerçekleştirecek kuruluşlara ilişkin olarak, Kurulun 2008748 Sayılı Haftalık bülteninde yayımlanmış olan "Seri: IV, No:41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ'in Uygulanması Hakkındaki" duyurunun 1-a fıkrasında belirtilen " İşlemin gayrimenkul değerlemesini içermesi durumunda, değerlendirme hizmeti Seri: VIII No:35 " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilecektir."Kararı gereği ilgili mercilerde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.9. SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI

: 17.08.2018 tarih, 0186 sayılı sözleşmeyle

1.10. RAPORU HAZIRLAYAN

: TUĞBA DOĞAN (SPK NO: 406067)

1.11. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: NURİ İŞINBARK(SPK NO: 401474)

1.12. RAPORUN KAPSAMI

: Bu rapor 12.08.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35)" uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılması zorunlu tutulan gayrimenkul değerlendirme hizmeti faaliyeti kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı " Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar " kararı çerçevesinde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

2.ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI

2.1. ŞİRKETİN BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : 1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Barbaros Mahallesi, Turgut Reis Caddesi,
Tekstilkent A10 Blok, No: 27, Esenler/İSTANBUL
- KURULUŞ TARİHİ** : 05.11.2010
- TİCARET SİCİL NO** : 753293
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 300.000.- TL
- TELEFON NUMARASI** : 212 438 42 66 (pbx)
- FAALİYET KONUSU** : Şirketimiz, 05.11.2010 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin; Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere, 08.04.2011 tarih ve 2011/14 sayılı toplantısında, Kurul'ca listeye alınmasına karar verilmiştir. Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI : SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş

ŞİRKETİN ADRESİ : Güneşli Evren Mh. Bahar Cd. Polat İş Merkezi B–Blok No :22
Kat 2 Güneşli - Bağcılar/İSTANBUL

KURULUŞ TARİHİ : --

TELEFON NUMARASI : 212- 438 53 00 faks: 212-438 53 53

FAALİYET KONUSU : Sünger Sanayi

2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

DEĞERLEMENİN TANIMI:

Rapor amacı (sf.4) doğrultusunda, Rapor konusu olan taşınmazın **serbest piyasa(Pazar) değerinin** takdir edilmesidir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın almak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Serbest Piyasa değeri: Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde (peşin ödemeye) el değiştirmesi gerektiği takdir edilen muhtemel tutarı ifade eder.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KISITLAMA :

Değerleme çalışmasıyla ilgili olarak Müşterinin herhangi bir kısıtlaması veya sınırlaması yoktur.
RN 400.055.08.18.0259

DEĞERLEMEDE VARSAYIM VE KABULLER :

- Serbest Piyasa (Pazar) Değeri tanımındaki tüm varsayımların mevcudiyeti peşinen kabul edilmiştir.
- Alım – Satım işlemlerinin gerçekleşmesi pazarın, Pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılmıştır.
- Pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirildiği ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu varsayılmıştır.
- Taşınmazların yasal durumları, Müşteri’den elde edilen bilgi ve belgeler ile resmi kurumlarda yapılan incelemeler esnasında ulaşılan bilgi ve belgeler ışığında değerlendirilmiştir.
- Gayrimenkullerin herhangi bir hukuki probleminin olmadığı varsayılmıştır.

UYGUNLUK BEYANI:

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

BÖLÜM 3

3.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ MALİKİ	: SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş
İLİ - İLÇESİ	: TEKİRDAĞ - ÇERKEZKÖY-
MAHALLESİ/KÖYÜ	: GAZİOSMANPAŞA
MEVKİİ	: --
PAFTA NO	: 3QKIIC
ADA NO	: 941
PARSEL NO	: 10
NİTELİĞİ	: İki Katlı Fabrika Binası Müştemilat ve Arsa
ARSA ALANI	: 25.179,00 m2
YEVMIYE NO	: 4543
CİLT NO	: 29
SAHİFE NO	: 2828
TAPU TARİHİ	: 16.12.2002

3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 28.08.2018 tarihi saat: 12:17 itibariyle yapılan araştırmada, rapor konusu taşınmaz üzerinde ;

BEYANLAR HANESİNDE;

02.03.2017 tarih ve 3291 yevmiyeyle 4562 sayılı Organize sanayi Bölgeleri kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.

ŞERHLER HANESİNDE;

Bütün parseller için herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

REHİNLER HANESİNDE;

İpotek: FİNANS BANKASI A.Ş lehine 25.000.000,-TL 1.0 dereceden (Borçlu Malik: SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş)(12.03.2015 tarih ve 3497 yevmiye no ile).

3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gaziosmanpaşa mahallesi, Ç.O.S.B Hema Cad., No: 1'da yer alan Fabrika Binası ve Arsası'dır.

Tesisin büyük bir bölümü halihazırda inşa aşamasında olup, fabrika niteliğinde kullanılacaktır.

Ülkemizin en büyük ve gelişmiş sanayi bölgelerinden biri olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan tesis; konumu, tamamlanmış alt yapısı ve ulaşım imkânlarının kolaylığı nedenleriyle artan bir değere sahiptir.

Rapora Konu Taşınmaz, Sintaş Boya Fabrikası ve Hema Tank taşıyıcı firmalarına komşu, Hema caddesi üzerinde yer alıp, tesisin yakın çevresinde sanayi tesisleri ile kısmen boş arsalar bulunmaktadır.

Tesisin bazı önemli noktalara olan yaklaşık uzaklıkları ise aşağıda sıralanmıştır.

ÇOSB 1. Cadde	500 M.,
Çerkezköy Kipa	1.5 Km.,
Çerkezköy Belediyesi	2.6 Km.,
Çerkezköy Kapaklı 82. yıl Devlet Hastanesine	3.0 Km.,
Çerkezköy Devlet Hastanesine	3.3 Km

3.4 TAŞINMAZIN KONUMU



3.5 KADASTRO, İMAR, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

3.5.1 TAŞINMAZIN KADASTRAL DURUMU:

KADASTRAL DURUMU : Üzerlerinde ve çevresinde inceleme yapılmasını teminen Müşteri Temsilcisi tarafından yerleri gösterilen taşınmazların yaklaşık konumlarının, kadastral paftasındaki konumlarına uygun olduğu görülmüştür.

Not: Parsel sınırlarının tam tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır. İncelemeler ve değerlendirmeler, Müşterinin gösterdiği yaklaşık yerlerin imar ve kadastral planlar ,Coğrafi Bilgi Sistemi ve uydu fotoğrafları üzerinde yaklaşık olarak çakıştırılması yöntemiyle yapılmıştır.

941 ADA 10 PARSEL



3.5.2 TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:

Değerleme konusu gayrimenkul, 1/1000 ölçekli, 15.02.2011 tasdik tarihli, Revizyon Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- TAKS: 0,55
- KAKS: 0,70
- Hmax: Serbest (Projesine uygun olarak)
- Geri Çekme Mesafesi: Ön: 24 m, Yan: 14 m, Arka: 22 m
- Çevre Yeşili Çekme Mesafesi: Ön:6 m, Yan:4,50 m, Arka:6 m

3.5.2.1. TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILDA MEYDANA GELEN İMAR DEĞİŞİKLİĞİ

* Değerleme konusu gayrimenkulün tamamı Sanifoam Sünger Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken bu kerre Sanifoam Sünger Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi temsilen Şeyda Erdeveci biltemsilen hareketle ve Çerkezköy Kadastro Şefliğince düzenlenen 07.06.2006 tarih F.K. 849 sayılı folyeleri gereğince cins tashihinden sonra tescil edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım - satım işlemine konu olmamıştır.

3.5.3 TAŞINMAZIN PROJE BİLGİLERİ :

Taşınmaz üzerindeki fabrika'nın 26.12.2002 tarihli Onaylı Mimari Projesi bulunmaktadır.

3.5.4 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :

Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 26.12.2002 / 31 tarih ve numaralı "Fabrika, idari bina, sığınak, kulübesi ve trafo" için verilmiş Yapı Ruhsatı,
- 25.02.2004 / 03 tarih ve numaralı "Fabrika, idari bina, sığınak, kulübesi ve trafo" için verilmiş Tadilat Yapı Ruhsatı,
- 11.05.2005 / 18 tarih ve numaralı "Fabrika, idari bina, sığınak, kulübesi ve trafo" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 03.07.2009 / 49 tarih ve numaralı "Depo, gaz deposu ve ortak alan" için verilmiş Yapı Ruhsatı,
- 11.12.2009 / 65 tarih ve numaralı "Depo, gaz deposu ve ortak alan" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 24.05.2011 / 41 tarih ve numaralı "Depo ve ortak alan" için verilmiş Yapı Ruhsatı, Mevcuttur.

Ayrıca, Müşteriden alınan bilgiye göre Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmayan 1.500,-m2 kapalı alanlı Depo mevcuttur.

3.5.5 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :

Taşınmaz Organize sanayi Sitesi içerisinde olduğundan üzerindeki bina'nın proje ve evrakları belediye de bulumamakta olup OSB'de incelenmiştir.

3.5.6 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER :

941 ada, 10 numaralı parsel üzerindeki yapıların yapı denetimi As Yapı Denetim Mühendislik Mimarlık A.Ş. ve Kılıçoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım - satım işlemine konu olmamıştır.

3.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, taşınmazın sanayi tesisi niteliğinde olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN BÖLGESEL GENEL VE ÖZEL VERİLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Tekirdağ: Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Tekirdağ 41° 34' 52" - 40° 52' 53" - 41° 35' 28" - 40° 32' 23" kuzey enlemleri ile 28° 09' 14" - 26° 42' 42" - 28° 08' 34" - 26° 54' 24" doğu boylamları arasındadır. 6.313 km² yüzölçümüne sahiptir. İl doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır.

Sıcaklık ortalamaları ve genel nemlilik indisleri göz önüne alınırsa, Tekirdağ ili iklimi, ılıman yarı-nemli olarak nitelenir. Kıyı kesiminden iç kesimlere girildikçe denizden uzaklığın ve yükseltinin etkisiyle sıcaklık ve yağış değerlerinde küçük farklılaşmalar görülür.

Marmara denizi kıyısı boyunca, yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ise ılık ve yağışlı geçen

Akdeniz ikliminin özellikleri görülür. Ancak, Karadeniz ikliminin etkisiyle yaz kuraklığı hafiflemiştir. Kış mevsiminde kar yağışları olağandır. İç kesimlere girildikçe yaz mevsimi daha kurak, kış mevsimi daha soğuk geçen yarı karasal iklim özellikleri belirginleşir.

Tekirdağ'ın kuzeyinde Saray'a doğru uzanan Istranca kütlesinin kuzey yamaçları daha fazla yağış alması nedeniyle kayın ormanları ile kaplıdır. Bu kesimde orman altı örtüsünü orman gülleri (Rhododendron) oluşturur. Güney yamaçlara ve daha güneye doğru inildikçe, yağışın azalmasına bağlı olarak, kayının yerini meşe ve gürgenin aldığı görülür.

4.1.1.ÇERKEZKÖY İLÇESİ

Tarihçesi

Çerkezköy ilçesi, Tekirdağ iline bağlıdır .Coğrafi olarak 41 derece 17 dakika 06 saniye kuzey enlem ve 28 derece 00 dakika 01 saniye doğu boylamında olup, denizden yüksekliği 160 metredir. Çerkezköy, doğuda İstanbul, güney ve batıda Çorlu, kuzeyde Saray ilçeleriyle çevrilidir. Güneyden geçen 0-3 Otoyolu'na 22 km'lik bir yolla bağlanan ilçemiz, il merkezi Tekirdağ'a 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır.

İlçe toprakları Ergene Havzası'ndaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Bu toprakların sularını Ergene ırmağı ile başlıca kollarından Çorlu Çayı toplar.

Çerkezköy ilçe merkezi idari yönden 10 mahalleden oluşmaktadır.

(İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Yıldırım Beyazıt, Bağlık, Fatih, Kızılpınar ve Veliköy Mahalleleri)

1970'lere kadar kırsal nitelikli küçük bir yerleşim yeri olan ilçemiz, Bakanlar Kurulu'nun 1971 yılındaki kararı ile "Kalkınmada Öncelikli Yörelere" kapsamına alınmış ve 1973 tarihindeki karar ile Organize Sanayi Bölgesinin kurulması sonucu başlayan hızlı sanayileşme hareketiyle birlikte gelişim sürecine girmiştir. Ardı ardına etkinliğe geçen büyük ölçekli, modern teknoloji kullanan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan özel sektör kuruluşları, dokuma, metal eşya ve makine imalatı dallarında yoğunlaşmıştır. Bölgemizdeki sanayi tesislerinde 60.000'i aşkın çalışan, Türkiye ekonomisine katkıda bulunmaktadır. Halkın çok az bir bölümü tarımla uğraşmaktadır.

İlçenin yer yer orman, tarım ve mera alanı olarak kullanılan topraklarında yetiştirilen başlıca ürünler; buğday ve ayçiçeğidir. Hayvancılık da yapılan ilçede az miktarda sığır ve koyun yetiştirilmektedir.

Çerkezköy'de 2011 TÜİK verilerine göre yaşayan 177.442 kişiden 92.301'i erkek, 85.141'i kadındır. Erkek nüfusun ilçede daha ağırlıklı olması (%52) fabrikalarda çalışmaya gelen erkeklerin sayısının daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır. 60.000 kişi istihdam edilen[2] Organize Sanayi Bölgesi (OSB)'nin bulunduğu Kapaklı beldesinin nüfusu, 2012 yılı itibarıyla 65.000'e ulaşmıştır.

1970'li yılların sonlarından itibaren sanayinin hızla gelişmesiyle birlikte İstanbul'da kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı, ulaşım maliyetlerinin artması gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi, mekânsal sığramaya yol açmıştır.

İstanbul'un 110 km. batısında ve Tekirdağ'a 56 km. uzaklıktaki Çerkezköy ilçesi güçlü ulaşım bağlantısı ve arsa fiyatlarının ucuzluğu nedeniyle bu sığramadan nasibini almıştır. 1971-74 yıllarında Bakanlar Kurulu'nca teşviki öngörülen Çerkezköy Sanayi Bölgesi, İstanbul sanayisi için oldukça çekici bir duruma gelmiştir.

Çerkezköy'de son derece büyük ölçekli, modern teknoloji kullanılan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan sanayi kuruluşları etkinlik göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları dokuma, metal eşya, makina ve imalat dallarında yoğunlaşmaktadır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu; 14 Eylül 2017, 26 Ekim 2017 ve 14 Aralık 2017 tarihlerinde ana faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak borç verme faiz oranı artan enflasyonun ardından % 12,25'ten % 12,75'e yükseltilmiştir.

Fed, gösterge faiz oranının 2017 yılı içerisindeki üçüncü artışını Aralık'ta gerçekleştirmiş ve oranı 25 baz puanlık değişiklikle % 1,25'ten % 1,50 seviyesine yükseltmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (AMB), 26 Ekim 2017 tarihinde refinansman işlemlerindeki faiz oranı ile marjinal kredi kolaylıkları ve mevduat imkanları üzerindeki faiz oranlarını sırasıyla % 0, % 0,25 ve - % 0,40 seviyelerinde sabit tutmaya karar vermiştir.

2017 Ocak ayında %13 ile son yılların yüksek seviyesine ulaşan işsizlik oranı, hükümetin istihdamı artırmak için yılın ilk yarısında başlattığı çalışmalar sonucunda Ekim itibariyle % 10,3'e gerilemiştir.

4.2.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2016 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2009'dan bu yana en düşük seviye olan % 2,9 olarak açıklanmıştır. GSYİH büyüme oranı İÇ 2017 ve 2Ç 2017'de sırasıyla % 5,3 ve % 5,4 olarak kayıt altına alınmıştır. GSYİH 2017 yılının üçüncü çeyreğinde % 11,1 artış göstermiştir ve % 11,7 artan hane halkı tüketimi söz konusu büyümede önemli bir paya sahiptir.

4.2.2. ENFLASYON

Temmuz 2017'den beri yükseliş eğiliminde olan ve Kasım ayında son 14 yılın rekor seviyesine ulaşan yıllık enflasyon % 12,98 olarak açıklanmıştır. TCMB Enflasyon Raporu 2017- IV'te, TL'nin döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış enflasyon oranındaki artış eğiliminin ana nedenleri olarak gösterilmiştir.

4.2.3. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası (TL), ABD ile Türkiye arasında artan politik gerilim nedeniyle Kasım ayının son günlerinde yoğun bir baskı yaşamıştır. TL, 21 Kasım tarihinde ABD Doları karşısında tarihini en düşük seviyesi olan 3,96'dan işlem görmüştür. TL'nin 2017 yılının başından sonuna dek Euro karşısında yaşadığı değer kaybı ise %24'e ulaşmıştır.

4.2.4. YATIRIM PAZARI

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası 2017 yılının ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi bir erteleme gözlemlenmemesine rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur.

2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir. Geçtiğimiz dönemde, Carrefour İçerenköy ve Kipa Mersin'in satışı gibi bazı perakende yatırım işlemleri gözlenmiştir. Yeniden geliştirme fırsatı sunan Carrefour İçerenköy 2017 yılının en büyük işlemi olarak öne çıkmıştır. Söz konusu mülkleri satın alanların yerel yatırımcılar olduğu göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılardan ziyade piyasada güçlü bir yerel yatırımcı ilgisi görülmektedir. Diğer yandan, sınırlı likidite ve yüksek finansman maliyeti nedeniyle mevcut varlıklarını nakde çevirme seçeneklerini değerlendiren bazı Türk perakende yatırımcılarının, önemli ölçüde portföy optimizasyonuna yöneldikleri gözlemlenmektedir.

Ofis yatırım piyasası, 2017 yılının ikinci yarısında bir nebze aktif bir süreç geçirmiştir. İşlem hacminin yaklaşık 77 milyon USD + KDV; getiri oranının ise %7,5 seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ise ofis piyasasındaki en aktif yatırımcılar olarak öne çıkmıştır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamıştır.

4.4. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “ Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “ Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi” , “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI “ dır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI “ dır.

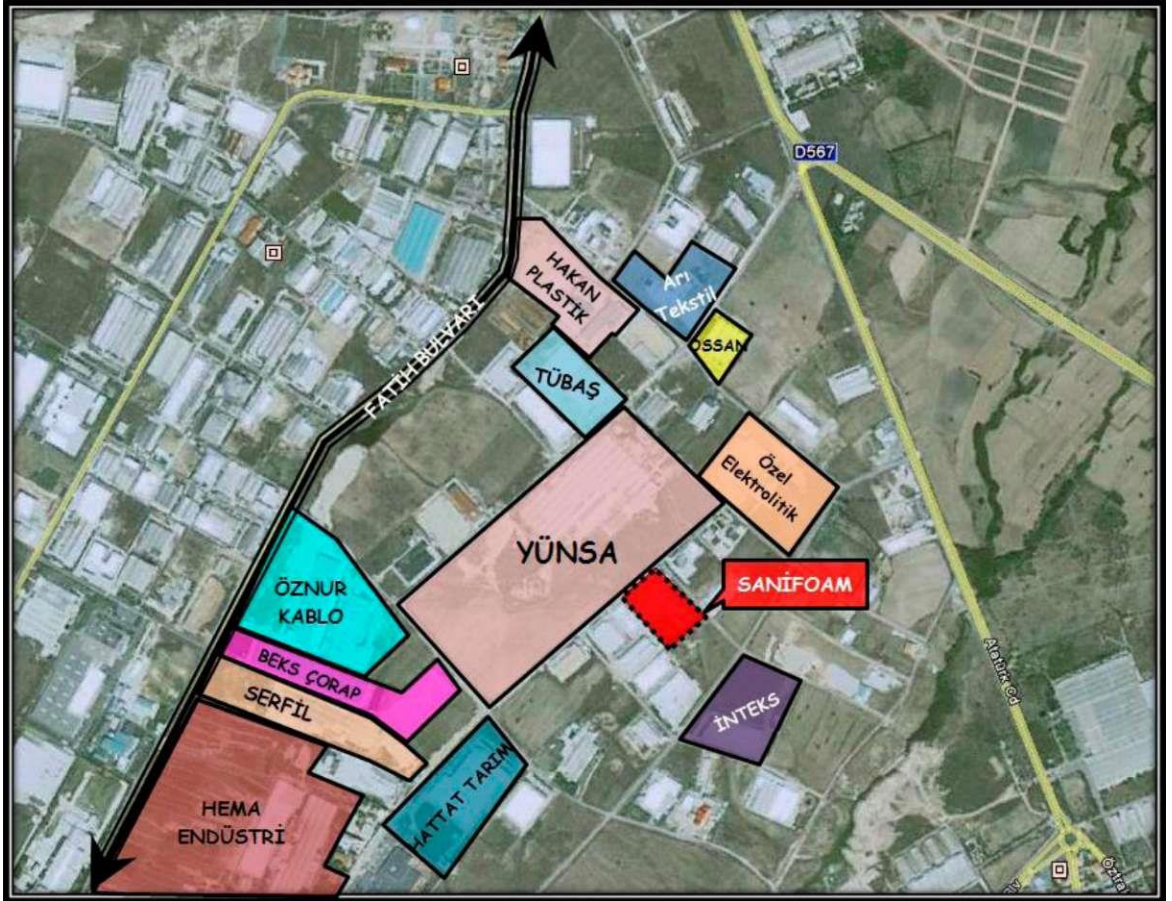
Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının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

BÖLÜM 5

5.GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu gayrimenkul, Çerkezköy OSB, Barış Sokak No:1 Çerkezköy /Tekirdağ açık adresinde konumlandır. Tapuda; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 941 ada, 10 numaralı parselde kayıtlı, 25.179,-m2 yüzölçümlü arsa ile üzerinde konumlu fabrika binasıdır.



941 ada, 10 numaralı parsel, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi sınırları içersindedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde, Yünsa Fabrikası, İnteks, Hakan Plastik, Hattat Tarım Makineleri, Öznur Kablo, TÜBAŞ ve birçok sanayi kuruluşu yer almaktadır.

5.2. GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu Fabrika binası, betonarme prefabrik sistemde, 2005 yılında inşa edilmiştir. Parsel üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10.875,-m² kapalı alanlı Fabrika ve idari bina; 199,-m² kapalı alanlı depo; Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmayan ve Müşteriden alınan bilgiye göre 1.500,-m² kapalı alanlı depo olmak üzere toplam **12.574,-m²** kapalı alanlı bina yer almaktadır. Ayrıca, parsel üzerinde 24.05.2011 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmış, **2.864,-m²** kapalı alanlı depo yer almaktadır.

İdari bölüm; zemin+ 1 normal katlıdır. Fabrika ise, kısmi bodrum ve zemin katlı olup, imalat ve depo mahallerinden oluşmaktadır.

İdari bölümün zemin katı; toplantı odaları, ofisler, yemekhane, mutfak, soyunma odaları, lavabo ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Katın yer döşemeleri kısmen granit seramik, kısmen de laminant parkedir. Duvarları plastik boyalıdır. Yemekhane, lavabo - WC ve soyunma odalarının yer döşemesi renkli mermer, duvarları seramiktir. Mutfak tezgahı renkli granit mermer, tezgah altı ve üstü dolapları laminant kaplıdır. Birinci kata çıkış merdivenlerinin basamak rıht ve sahanlıkları renkli granit mermerdir.

İdari bölümün 1. Katı; toplantı odası, yönetici ofisleri, küçük mutfak, banyo ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Ofislerin yer döşemesi laminant parke, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları kısmen ısı camlı PVC, kısmen de ısı camlı alüminyumdur. Ana giriş kapısı ısı camlı alüminyum, iç kapılar ise ahşap pres kapıdır.

Üretim bölümünün bodrum katı atölye olarak kullanılmakta olup, suni aydınlatmalıdır. Yer döşemeleri karo mozaik, duvarları kireç badanalıdır.

Üretim bölümünün zemin katı ve deponun yer döşemeleri şap üzeri epoksi kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı PVC'dir. Betonarme çatı makaslı ve aşıklı olup, üzeri poliüretanlı, trapez kesitli, alüminyum sandviç paneldir. Kapılar otomatik kumandalı akordeon kapıdır. Dışı silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

5.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI

İNŞAAT TARZI	: B.A.K
YAŞI	: 15
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
DIŞ CEPHE	: Dış Cephe Boyalı
KAT ADEDİ	: Bodrum+Zemin+ 1.kat (Toplam 3 katlı)
ALANI(*)	: 10. 875 m ²
ELEKTRİK	: Var
SU	: Var
KANALİZASYON	: Var
SU DEPOSU	: Var
HİDROFOR	: Var
DOĞALGAZ TESİSATI	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Var
ASANSÖR	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Var
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilir(Takyidat dikkate alınmaksızın)

* Bina'nın yapı kullanma izin belgesindeki brüt alanı

DEPO

İNŞAAT TARZI	: B.A.K
YAŞI	: 6
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
DIŞ CEPHE	: Dış Cephe Boyalı
KAT ADEDİ	: Zemin+1 kat (Toplam 2 katlı)
ALANI(*)	: 2. 864 m ²
ELEKTRİK	: Var
SU	: Var
KANALİZASYON	: Var
SU DEPOSU	: Var
HİDROFOR	: Var
DOĞALGAZ TESİSATI	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Var
ASANSÖR	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Var
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilir(Takyidat dikkate alınmaksızın)

* Bina'nın yapı kullanma izin belgesindeki brüt alanı

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazlar arsa niteliğindedir.

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar arsa niteliğindedir.

5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

B. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

C. İkame Maliyet Yöntemi:

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

5.7. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Çerkezköy OSB Kompleksi içinde, konu taşınmazın Satış/kira değerini tahmin etmeye yönelik emsal teşkil edebilecek diğer taşınmazlar hakkında yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (\$) KDV HARİÇ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ
1	CEM BAHADIR GÜVEREN İLAN NUMARASI: 480320586	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 33000 M2 %50 TABAN OTURUMLU TOPLAMDA %70 İNŞAAT SATILIK SANAYİ ARSASI	-	26.500.000	33000	803 TL/M2
2	ÇORLU EMLAK 0 (282) 654 44 22	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 58860 M2 41.202 M2 İNŞAAT ALANI YAPILABİLEN SATILIK SANAYİ ARSASI	9.100.000	54.600.000	58.860	928 TL/M2
3	JLL TÜRKİYE 0 (534) 517 26 85	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 45429 M2 %50 TABAN OTURUMLU TOPLAMDA %70 İNŞAAT SATILIK SANAYİ ARSASI	5.400.000	32.400.000	45.429	713 TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **OSB içinde arsa m² bedellerinin 600,-TL ile 800,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; arsa vasıflı parselleri OSB içerisinde yer alması ve imarları göz önünde bulundurularak m² satış bedellerinden %10 pazarlık payları düşüldüğünde, yüzölçümleri büyük olan arsalar için **600,-TL**, yüzölçümü ufak olan arsalar için **700,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (\$) KDV HARİÇ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ	
1	ÇORLU EMLAK 0 (282) 653 03 33	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 10000 M2 ARSA İÇERİSİNDE 16800 M2 KAPALI ALANLI KİRALIK FABRİKA BİNASI	8.300	50.000	4.200	12	TL/M2
2	SERİN GAYRİMENKUL 0 (532) 357 82 39	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 30000 M2 ARSA İÇERİSİNDE 4200 M2 KAPALI ALANLI KİRALIK FABRİKA BİNASI	-	27.000	2.750	10	TL/M2
3	ADF EMLAK 0 (532) 212 97 80	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 15600 M2 ARSA İÇERİSİNDE 6000 M2 KAPALI ALANLI KİRALIK FABRİKA BİNASI	-	15.000	1.600	9	TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Kiralık Fabrikaların m² kiralık bedellerinin 9,-TL ile 11,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; fabrika kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin yapısal özellikleri, konumları ve kapalı alanları göz önünde bulundurularak m² kiralık bedellerinin yüzölçümleri büyük olanları için **10,-TL**, yüzölçümü ufak olan yerler için **11,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (\$) KDV HARİÇ	FİYAT (TL) KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ	
1	BİNYAPI EMLAK 0 (282) 726 27 69	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 9200 M2 ARSA İÇERİSİNDE 6500 M2 KAPALI ALANLI SATILIK FABRİKA BİNASI	3.000.000	18.000.000	6500	2.769	TL/M2
2	AYÇA GAYRİMENKUL 0 (282) 726 48 67	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 20000 M2 ARSA İÇERİSİNDE 13000 M2 KAPALI ALANLI SATILIK FABRİKA BİNASI	4.750.000	28.500.000	13000	2.192	TL/M2
3	SERMEDİ GAYRİMENKUL 0 (533) 138 10 47	RAPORA KONU TAŞINMAZLA AYNI OSB'DE 44500 M2 ARSA İÇERİSİNDE 20.000 M2 KAPALI ALANLI SATILIK FABRİKA BİNASI	-	34.000.000	20000	1.700	TL/M2

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Satılık Fabrikaların m² satılık bedellerinin 1.700,-TL ile 2.000,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; fabrika kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin yapısal özellikleri, konumları ve kapalı alanları göz önünde bulundurularak m² satılık bedellerinden %10 pazarlık payı düşülerek, yüzölçümleri büyük olanları için **1.700,-TL**, yüzölçümü ufak olan yerler için **2.000,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

5.8. GAYRİMENKULUN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazın bulunduğu Arsa'nın karşılaştırması yapılırken alınan veriler

Topografya	Eğimli	Elektrik	Var
Parsel Şekli	Dikdörtgen	Su	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Kanalizasyon	var
Yol	Mevcut	Doğalgaz	-

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı, topoğrafyası, parsel şekli OSB'deki arsa satış bedelleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

RN 400.055.08.18.0259

25

5.9. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların Değerlemesinde arsa değeri bulunurken, esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile sonuca varılmıştır.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu Fabrikanın özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım - satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu Fabrikanın **arsa ve toplam (yapı + arsa)** değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen arsa değerinden Fabrikanın toplam değerlerine ulaşabilmek amacıyla, değerlendirme konusu olan arsanın üzerinde yer alan binaların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri, bulunan arsa değerine ilave edilmek suretiyle Fabrikanın toplam değerine ulaşılmıştır.

	ALANI(M2)		BİRİM FİYAT		AMORTİSMAN ORANI	DEĞER(TL)
ARSA	25.179	x	600	x		= 15.107.400
BETONARME BİNA	10.875	x	800	x	20%	= 6.960.000
Depo	2.864	x	578	x	20%	= 1.324.314
ŞEREFİYE						=
TOPLAM						= 23.391.714

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak bulunan değerlendirme konusu Fabrikanın toplam değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu** çalışmasına da yer verilmiştir.

KİRA DEĞERİ (AYLIK)	AY	YILLIK NET GELİR
135.000	X 12	= 1.620.000,00
YILLIK NET	KAPİTALİZASYON	SATIŞ DEĞERİ
1.620.000	/ 6,66%	= 24.324.324

5.10. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmazların Değerlemesinde arsa değeri belirlenirken, esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile sonuca varılmış;

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller Yapılanma şartları, konum, büyüklük, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte, mevcut satılık taşınmazlar araştırılmakta ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Arsa değerinin bulunmasından sonra Çevre ve şehircilik bakanlığının yayınlamış olduğu verilerden yapı sınıfı 3 A grubu içinde yer alan bina'nın değeri de hesaplara eklenerek sonuca ulaşılmıştır. Ayrıca gelir kapitalizasyon yöntemiyle de kiralardan yola çıkılarak osb genelinde 15 yılda kendisini amorti ettiği görülmüş ve bulunan iki değer in ortalaması alınarak piyasa fiyatına ulaşılmıştır.

5.11. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.11.1 OLUMLU ETKENLER:

- OSB içinde olması
- Tamamlanmış altyapı,

5.11.2 OLUMSUZ ETKENLER :

- Toplu ulaşımın OSB' nin girişine kadar gelmesi.
- OSB'de boş arsa ve fabrikaların fazla olması

BÖLÜM 6

6.SONUÇ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içinde kalması ve piyasa koşullarında yönetimin etkili olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın nihai satış değerinin Gelir kapitalizasyon yöntemi ve Maliyet yönteminde varılan sonuçların ortalamasının alınması uygun görülmüştür.

İKAME MALİYET YÖNTEMİ	=	23.391.714
GELİR KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	=	24.324.324
DEĞERİ	=	23.858.019

İki değer ortalaması yaklaşık 23.800.000 TL kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Aylık net kira değeri olarak 135.000.- TL kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yerinde yapılan inceleme neticesinde, çevre koşulları, genel ekonomik koşullar, taşınmazın imar durumu, konum, satılabilirlik kabiliyeti dikkate alınarak işbu değerlendirme raporuna konu oluşturulan fabrika ve arsasının değerleri 28.08.2018 tarihi itibarıyla incelenerek hesaplanmış geçerli değerlerdir.

23.800.000 TL (Yirmiüçmilyonsekiyüzbin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. (*)

$$(23.800.000- TL \div 6,2105 TL/USD (**)) \cong 3.832.219 USD)$$

$$(23.800.000- TL \div 7,2112 TL/Euro (**)) \cong 3.300.421 Euro)$$

(*) Tahmin ve takdir edilen değer KDV hariçtir.

(**) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 7,2112 TL; 1,- USD = 6,2105 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

İşbu rapor **SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş** 'nin talebi üzerine ve 2 adet orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bilgilerinize Sunulur. (30.08.2018)

Saygılarımızla,

**1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

RAPOR EKLERİ

- Taşınmaza ait fotoğraflar
- Tapu takyidat yazıları
- İmar Durumu
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme lisansı örneği
- Son Üç değerlemeye ilişkin bilgi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

TUĞBA DOĞAN
SPK NO: 406067

Sorumlu Değerleme Uzmanı

NURİ İŞINBARK
SPK NO: 401474

TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR











YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 3 0 4	
1. Ruhsat veren kurum ÇERKEZKÖY ORGANİZE SAN.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İyile <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat	
ii. TEKİRDAĞ		3. Ruhsatın onay tarihi 25.02.2004	
iii. ÇERKEZKÖY		4. Ruhsat no. 03	
5. Pafta no		6. Ada no	
7. Parsel no		941 10	
8. İmar planı onay tarihi		9. Parselasyon planı onay tarihi	
10. İmar durumu tarihi ve no. 17.12.2002		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) SANAYİ 25.179 m²	
12. Tapu tescil belgesi veren kurum ÇERKEZKÖY TAPU SİC. MÜD		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 16.12.2002 4543	
14. Zemin etüdü onay tarihi 26.12.2002		15. ÇED raporu onay tarihi	
16. Plantasyon inşaatına başlama tarihi		17. Plantasyon inşaatı bitirme tarihi	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 26.12.2005			
19. Adı soyadı, ünvanı SANİFOAM SÜNGER SAN. VE TİC. A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı SANİFOAM SÜNGER SAN. VE TİC. A.Ş.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi BÜYÜKÇEKMECE		27. Bağlı olduğu vergi dairesi BÜYÜKÇEKMECE	
21. Vergi dairesi sicil no. 744 000 2354		28. Vergi dairesi sicil no. 744 000 2354	
22. Adres ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY		25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET	
23. Mühür ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY		26. Kurum sicil no. BÜYÜKÇEKMECE	
29. Sigorta sicil no.		29. Sigorta sicil no.	
30. Sözleşme tarihi ve no.		30. Sözleşme tarihi ve no.	
31. Müteahhik karne no. 1347		31. Müteahhik karne no.	
32. Adres ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY		32. Adres ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY	
33. Mühür ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY		33. Mühür ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY	
34. Adı soyadı, ünvanı		34. Adı soyadı, ünvanı	
35. Oda sicil no.		35. Oda sicil no.	
36. Büro tescil no.		36. Büro tescil no.	
37. Oda bölge no.		37. Oda bölge no.	
38. Sigorta sicil no.		38. Sigorta sicil no.	
39. Sözleşme tarihi ve no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
40. Adres ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY		40. Adres ÇERKEZKÖY ORG. SAN. BÖL. ÇERKEZKÖY	
41. İmza		41. İmza	
42. Yapının önellerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı	
44. Yüzölçümü (m ²)		45. Yüzölçümü (m ²)	
46. Yüzölçümü (m ²)		46. Yüzölçümü (m ²)	
47. Yapının taban alanı (m ²)		47. Yapının taban alanı (m ²)	
48. Toplam taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
51. Yapı inşaat alanı (m ²)		51. Yapı inşaat alanı (m ²)	
52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
53. Yapının yol kotu abri kat sayısı		53. Yapının yol kotu abri kat sayısı	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı	
56. İlave kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m)		57. Yapının yüksekliği (m)	
58. İlave kat yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)	
59. Yapının sınıfı		59. Yapının sınıfı	
60. Yapının grubu		60. Yapının grubu	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
65. İSİTİME SİSTEMİ		65. İSİTİME SİSTEMİ	
66. YAKIT CİNSİ		66. YAKIT CİNSİ	
67. TESİSATLAR		67. TESİSATLAR	
68. SICAK SU		68. SICAK SU	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. KULLANILAN MALZEME		71. KULLANILAN MALZEME	
72. DÖŞEME		72. DÖŞEME	
73. Üstü Tarih		73. Üstü Tarih	
74. Ada sayı		74. Ada sayı	
75. Oda sicil no.		75. Oda sicil no.	
76. Bina tescil no.		76. Bina tescil no.	
77. Oda beğeri no.		77. Oda beğeri no.	
78. Adresi		78. Adresi	
79. İmza		79. İmza	
80. İmza		80. İmza	
81. İmza		81. İmza	
82. İmza		82. İmza	
83. İmza		83. İmza	
84. İmza		84. İmza	
85. İmza		85. İmza	
86. İmza		86. İmza	
87. İmza		87. İmza	
88. İmza		88. İmza	
89. İmza		89. İmza	
90. İmza		90. İmza	
91. İmza		91. İmza	
92. İmza		92. İmza	
93. İmza		93. İmza	
94. İmza		94. İmza	
95. İmza		95. İmza	
96. İmza		96. İmza	
97. İmza		97. İmza	
98. İmza		98. İmza	
99. İmza		99. İmza	
100. İmza		100. İmza	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 1 8 0 5

1. Belgayı veren kurum ÇERKEZKÖY ORGANİZE SAN.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 11.05.2005	5. Belge no. - 18 -		
3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlavet <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Pafta no		7. Ada no 941	8. Parsel no 10		
9. İmar planı onay tarihi	10. Parçesasyon planı onay tarihi	11. İmar durumu tarihi ve no. su 17.12.2002 15	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) SANAYİ 25.179 m²				
13. ÇED raporu onay tarihi 30.06.2003	14. Zemin etüdü onay tarihi 26.09.2002	15. Tapu tescil belgesi veren kurum ÇERKEZKÖY TAPU SİCİL MD.	16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 4543 16.12.2002	21. Ruhsat takip no 0022-02 / 0003-04			
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 26.12.2002 31	18. Tadilat ruhsatı tarihi 25.04.2004 03	19. Ruhsat yenileme tarihi	20. Yeniden ruhsat tarihi	21. Ruhsat takip no			
YAPI SAHİBİNİN 27. Adı soyadı, ünvanı SANİFOAM SÜNGER SAN.VE TİC.A.Ş.		YAPI MÜTEAHHİDİNİN 28. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET		ŞANTIYE ŞEFİNİN 37. Adı soyadı, ünvanı			
29. Kurum sicil no. 744 000 2354		30. Bağlı olduğu vergi dairesi BÜYÜKÇEKMECE		31. Vergi dairesi sicil no 744 000 2354			
32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Mütahhithlik karnesi no. 1347			
25. Adres Ç.KÖY ORG.SANAYİ BÖLGESİ Ç.KÖY		26. İmza		27. Adres Ç.KÖY ORG.SANAYİ BÖLGESİ Ç.KÖY			
28. İmza		29. Adres		30. İmza			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m ²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı		
İŞLETME		1	8774				
İDARİ BİNA		1	1240				
SİĞİNAK		1	540				
BONDEX ÜRETİM		1	111				
HİDROFOR+ SUDEPOSU		1	95				
BEKÇİ KULUBESİ		1	45				
TRAFO		1	70				
Toplam		7	10875	315,00	3.425.625,00		
50. Yapının taban alanı (m ²) 9830		51. Toplam taban alanı (m ²) 9830		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı			
53. Yapı inşaat alanı (m ²) 10875		54. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 10875		55. Yapının toplam kat sayısı 3			
56. Yapının yol kotu altı kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının ilave kat sayısı			
60. Yapının yüksekliği (m) 6.50		61. İlavet kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı III			
64. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 315,00		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 3.425.625,00		66. Yapının arsa değeri (Bin TL) 594.224,40			
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 4.019.849,40							
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
68. ISITMA SİSTEMİ <input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klimalar		70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kâgır) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik	
69. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		71. SICAK SU Termin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Müşlerlek <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpic <input type="checkbox"/> Gazbeton 75. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak kırış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülmüş bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgahı olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet dairesi FABRİKA adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı		
		78. Daire sayısı					
		79. Parko olan daire sayısı					
		80. Bir dairenin yüzölçümü					
		ASLI GİBİDİR					
		FABRİKA ÖZELLİK					
		Çerkezköy Org.San. Bölgesi					
		İmar					
		İmza					

Bilgiç Form Mühürsüz Kart. San. Tic. Ltd. Şti. 2001 5000 Adet (TS. 10970)

TAKYİDAT

Kayıtlı Alan: NURİ İŞİNBARF Tarih: 8/28/2018 12:17:27 PM
MakbuzNo: 073018176684 DekontNo: 00000000234690714 BaşvuruNo: 17668

Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parsel:	941/10
Taahhüt ID:	17676410	Yüzölçüm (m ²):	25179.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ÇERKEŞÖY	Ana Taahhüt Nitelik:	İMİ KATLI FABRİKA BİNASI MÜSTEMİLAT VE ARSA
Kurum Adı:	Çerkeşöy TM		
Mahalle/Köy Adı:	GARİOSMANPAŞA M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	29/2828		
Kayıt Durum:	Aktif		

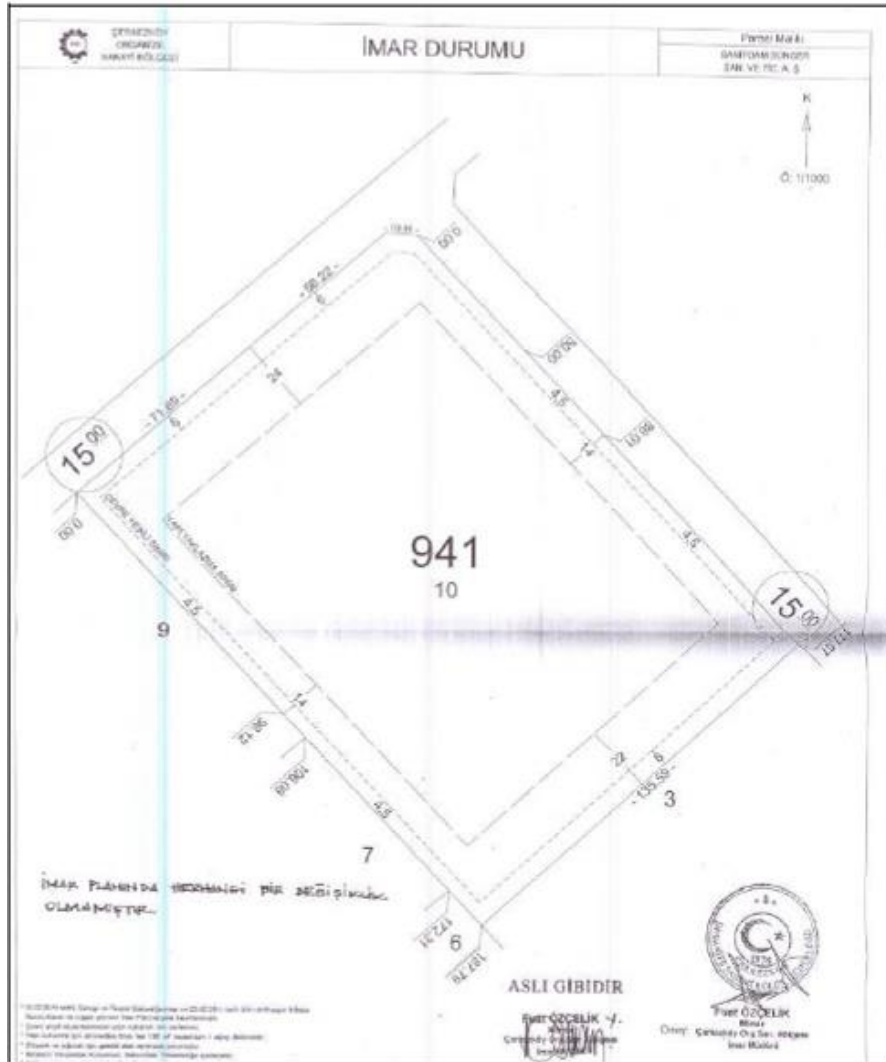
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(N1) 65190327	(SN:6049286) SARIFOAM SUNGER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7440002384	-	1 / 1	25179.00	Çerkeşöy TM Kadaströ Parselinde Birleştirme 16/12/2002 - 4543	-

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilene	-	Çerkeşöy TM 02/02/2017 - 3291	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:11) FİNANSBANK A.Ş. VKN:9880023894,	25000000.00TL	490değişikçe	1/0	F.B.K.	Çerkeşöy TM 12/03/2015 - 3497	Yok

İMAR DURUMU



TAŞINMAZA AİT SON ÜÇ YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ

Taşınmazla ilgili değerlendirme raporu şirketimiz tarafından 23.02.2017 tarihinde yapılmış olup, 19.800.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEĞİ

