



Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Köşk

Sarıyer / İstanbul

2023A572 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
15:25

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
18:00

Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat 23 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Sarıyer’de konumlu olan “**1 Adet Köşk**”ün pazar değerine yönelik **2023A572** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 14.035,84 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 1.600,12 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.06.2023		
Rapor Tarihi	15.09.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.360.100.000.-TL	Birmilyarüçyüzaltmışmilyonyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.604.918.000.-TL	Birmilyaraltıyüzdörtmilyondokuzyüzonsekizbin.-TL	

***Söz konusu taşınmazın Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. hissesine düşen pazar değeri 1.331.764.583.-TL (Birmilyarüçyüzotuzbirmilyonyediyüzaltmışdörtbinbeşyüzseksenüç.-TürkLirası) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1986 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli	
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Emirgan Mahallesi Sakıp Sabancı Caddesi No:42 34467 Sarıyer/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Mirgün Mahallesi, 92 ada, 3 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	14.035,84 m²	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselin imar durumu bilgileri raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında detaylıca sunulmuştur.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Koru Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: -
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Müze ve Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.600,12 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.139,34 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%1,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~66,6 Yıl	
KÖŞK BİRİM SATIŞ DEĞERİ	850.000 TL/m²	
KÖŞK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.050 TL/m²/ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2023
RAPOR TARİHİ	15.09.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.360.100.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.604.918.000.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

30 Adet Bağımsız Bölüm ve 9 Adet Arsa

Beşiktaş / İstanbul

2023A573 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
15:23

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
17:59

Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat 23 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Levent'te konumlu olan **"30 Adet Bağımsız Bölüm ve 9 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023A573** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 18.170 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 40.835,39 m² brüt kapalı alandan ve toplam 4.204,21 m² yüz ölçümüne sahip 9 adet arsadan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.06.2023		
Rapor Tarihi	15.09.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.699.945.000 TL	Üçmilyaraltıyüzdoksandokuzmilyondokuzyüzkırkbeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.341.950.100 TL	Dörtmilyarüçyüzkırkbirmilyondokuzyüzellibinyüz-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1986 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Konaklar Mahallesi Büyükdere Caddesi Sabancı Center Kule-2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 no.lu bağımsız bölümler Beşiktaş/İstanbul Konaklar Mahallesi Akçam Caddesi 1672 ada 615, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581 ve 582 no.lu parseller	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1672 ada 651 parsel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 no.lu bağımsız bölümler İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 1672 ada 615, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581 ve 582 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1672 Ada 651 No.lu Parsel: 18.170 m ² 1672 Ada 615 No.lu Parsel: 2.287 m ² 1672 Ada 575 No.lu Parsel: 250,75 m ² 1672 Ada 576 No.lu Parsel: 234,12 m ² 1672 Ada 577 No.lu Parsel: 238,78 m ² 1672 Ada 578 No.lu Parsel: 247,5 m ² 1672 Ada 579 No.lu Parsel: 233 m ² 1672 Ada 580 No.lu Parsel: 233,95 m ² 1672 Ada 581 No.lu Parsel: 246,52 m ² 1672 Ada 582 No.lu Parsel: 232,59 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Yönetim Merkezi	KAKS: 3,00 Hmaks: -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yönetim Merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 30	Yapım yılı: 1988
	Yol kotu üstü kat sayısı: 29	Yol kotu altı kat sayısı: 5

	Otopark Kapasitesi-	Asansör Kapasitesi: 10 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	106.574 m²
	Kule 2 ve Konferans Salonu İnşaat Alanı	40.861,65 m²
	Ofis Satılabilir Alanı	25.595,03 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	75.000 TL/m²	
OFİS BİRİM DEĞERİ	112.000-159.000 TL/m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	15.09.2023	
RAPOR TARİHİ	30.06.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.699.945.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.341.950.100.-TL	
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.460.095.000-TL	
9 ADET ARSA TOPLAM DEĞERİ	239.850.000-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

İzmit / Kocaeli

2023A574 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
11:46

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
11:07

Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat 23 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda İzmit'te konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023A574** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 40.472,84 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	15.09.2023	
Değer Tarihi	30.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	222.600.000.-TL	İkiyüzyirmiikimilyonaltıyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	240.408.000.-TL	İkiyüzkırkmilyondörtüyüksekizbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1986 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden,
Furkan ÖZÇELEBİ**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Alikahya Fatih Mahallesi Sanayi Caddesi 765 Ada 246 No.lu Parsel İzmit/Kocaeli		
TAPU KAYDI	Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Mehmetlipaşa Mahallesi, 765 Ada 246 No.lu Parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	40.472,84 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	KAKS: 0,50	Hmaks: 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.300 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	15.09.2023		
DEĞER TARİHİ	30.06.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	222.600.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	240.408.000.-TL		



Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Altındağ / Ankara

2023B308 / 15.09.2023

**BÜSRA
GÜNES**



e-imza

Bu belge
***** kimlik
numaralı BÜSRA
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 28/09/2023
10:24

**BILGE
SEVİLENGÜL**



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
BILGE SEVİLENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 29/09/2023 11:
02

**OZAN
KOLCUOĞLU**



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 29/09/2023
09:33

Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Sabancı Center Kule 4. Levent 2. Kat No: 23 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Altındağ'da konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023B308** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 7.094 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. hissesine düşen pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN "HACI ÖMER SABANCI HOLDİNG A.Ş." HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	780.000.-TL	Yediyüzseksenbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	842.400.-TL	Sekizyüzkırkikibindörtü.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1986 no.lu sözleşmeye ve 14.09.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzmanı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7. maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamülleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda yer alan yapıların içerisinde girilmemiştir. Parsel üzerindeki yapılar ekonomik ömrünü tamamladığı için değerlemeye dahil edilmemiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.06.2023 değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Zübeyde Hanım Mahallesi 595. Sokak 23154 ada 9 parsel Altındağ / Ankara		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Danişment Mahallesi 23154 ada 9 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.094 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret+Konut	E: 1,60	Y _{ençok} : 16 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret+Konut Alanı		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
İNDİRGE ME ORANI	%24,00		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	10.500 TL/m²		
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	35.000 TL/m²		
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45.000 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.06.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	780.000.-TL*		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	842.400.- TL*		

* Konu taşınmazın "Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş." hissesine düşen pazar değeridir.



Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

4 Adet Arsa

Beşiktaş / İstanbul

2023REV571 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
15:28

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/09/2023
11:07

Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat 23 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"4 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV571** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.136,50 m² yüz ölçümüne sahip 376 ada 1 no.lu, 1.413,00 m² yüz ölçümüne sahip 376 ada 2 no.lu, 2.840,00 m² yüz ölçümüne sahip 376 ada 3 no.lu, 306,50 m² yüz ölçümüne sahip 39 ada 8 no.lu parsel olmak üzere toplam 6.426 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2023	
Rapor Tarihi	15.09.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	822.006.000.-TL	Sekizyüzyirmiikimilyonaltıbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	887.766.480.-TL	Sekizyüzseksenyedimilyonyediyüzaltmışaltıbindörtüyüz seksen.-TL

*** Taşınmazların Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. hissesine ait toplam değeri 704.773.069.-TL (Yediyüzdörtmilyonyediyüzyetmişüçbinaltmışdokuz.-TL) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1986 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin yedinci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ortaköy Mahallesi Muallim Naci Caddesi No: 48, 48A-48B Beşiktaş/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Mevkii, 376 ada 1 no.lu parsel ve 39 ada 8 no.lu parsel İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi, 376 ada 2 ve 3 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.136,50 m ² (376 ada 1 no.lu parsel) 1.413,00 m ² (376 ada 2 no.lu parsel) 2.840,00 m ² (376 ada 3 no.lu parsel) 306,50 m ² (39 ada 8 no.lu parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Gazino+Restoran (376 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller) TAKS: %5 KAKS: - H _{maks} : 4 m
	Lejant: Cami (39 ada 8 no.lu parsel) TAKS: - KAKS: - H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Gazino+Restoran (376 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller) Cami Alanı (39 ada 8 no.lu parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	125.000 TL/m ² (376 Ada 1 no.lu Parsel) 126.000 TL/m ² (376 Ada 2 no.lu Parsel) 123.000 TL/m ² (376 Ada 3 no.lu Parsel) 90.000 TL/m ² (39 Ada 8 no.lu Parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı

DEĞER TARİHİ	30.06.2023
RAPOR TARİHİ	15.09.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	822.006.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	887.766.480.-TL

*** Taşınmazların Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. hissesine ait toplam değeri 704.773.069.-TL (Yediyüzdörtmilyonyediyüzyetmişüçbinaltmışdokuz.-TL) olarak hesaplanmıştır.**

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina ve 1 Adet Arsa

Beşiktaş / İstanbul

2023REV558 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
14:13

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
16:07

Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat: 1 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"Bina ve 1 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV558** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 1.453 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 9.596,36 m² brüt kapalı alandan oluşan bina ile 300 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2023	
Rapor Tarihi	15.09.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	567.635.000.-TL	Beşyüzaltmışyedimilyonaltıyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	576.461.350.-TL	Beşyüzyetmişaltımilyondörtüyüzaltmışbirbinüçyüzelli.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1975 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin yedinci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Vişnezade Mahallesi Bayıldım Caddesi No:12 Maçka-Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Vişnezade Mahallesi; 705 ada 45 no.lu parsel ve 1665 ada 4 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	705 ada 45 no.lu parsel	1.453 m²
	1665 ada 4 no.lu parsel	300 m²
İMAR DURUMU	(705 Ada, 45 No.lu Parsel) Lejant: Otel-Motel Alanı	
	(1665 Ada, 4 No.lu Parsel) Lejant: Konut Alanı Taban Oturumu: 100 m² Hmaks: 3 Kat	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel-Motel Alanı	(705 Ada, 45 no.lu parsel)
	Konut Alanı	(1665 Ada, 4 no.lu parsel)
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 1976
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: 1 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	*Mevcut durumda boş olup kullanılmamaktadır.	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	9.596,36 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	8.973,80 m²

	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	6.781,02 m²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	9.596,36 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%21,50	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~15,38 Yıl	
BİRİM KİRA DEĞERİ	295 TL/m²/ay	
ARSA BİRİM DEĞERİ	195.000 TL/m² (705 Ada, 45 No.lu Parsel) 150.000 TL/m² (1665 Ada, 4 No.lu Parsel)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı (705 Ada, 45 No.lu Parsel) Pazar Yaklaşımı (1665 Ada, 4 No.lu Parsel)	
DEĞER TARİHİ	30.06.2023	
RAPOR TARİHİ	15.09.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	567.635.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	576.461.350.-TL	



Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Adana Hiltonsa Otel ve Arsa

Yüreğir / Adana

2023REVB307 / 15.09.2023

BILGE
SEVILENGÜL



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023 10:

41

OZAN
KOLCUOĞLU



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023 10:46

Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat:1 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Yüreğir’de konumlu olan **“Adana Hiltonsa Otel ve Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2023REVB307** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 43.961 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 35.187 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN “TURSA SABANCI TURİZM VE YATIRIM İŞLETMELERİ A.Ş.” HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)			
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.557.390.000.-TL	Birmilyarbeşyüzelliyedibinüçyüzdoksanbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.837.720.200.-TL	Birmilyarsekizyüzotuzyedimilyonyediyüzyirmibinikiyüz.-TL	

* Konu taşınmazların hisselerinin tamamı için pazar değeri 1.559.360.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1975 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli (9517 ada 2 parsel) Tam mülkiyet (9517 ada 3 parsel)	
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği’nin 7’nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme çalışmasında taşınmazların 30.06.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Adana Hiltonsa Otel Sinanpaşa Mahallesi Hacı Sabancı Bulvarı No:1 Yüreğir/Adana	
TAPU KAYDI	Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 9517 ada 2 ve 3 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	24.937 m ² (9517 ada 2 parsel); 19.024 m ² (9517 ada 3 parsel)	
İMAR DURUMU	Lejant: Turistik TAKS: 0,40 KAKS: 3,00 H _{maks} : Serbest Tesis ve Ticaret Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (9517 ADA 2 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2001
	Yol kotu üstü kat sayısı: 18	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: -
ANA TAŞINMAZ (9517 ADA 3 PARSEL)	Oda sayısı: 308	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: 0
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: 11 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI (9517 ADA 3 PARSEL)	Toplam İnşaat Alanı	35.187 m ²

	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	29.201 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,50	
KAPİTALİZASYON ORANI	%8,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	21.750-22.000 TL/m²	
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	3.500 TL/gece	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	30.06.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.557.390.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.837.720.200.-TL	

* Konu taşınmazın Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş. hissesine düşen değeridir.



Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Mersin Hiltonsa Otel

Yenişehir / Mersin

2023REVB306 / 15.09.2023

BILGE
SEVİLENGÜL



Bu belge *****
kimlik numaralı
BILGE SEVİLENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023 10:
41

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
10:46

Tursa Sabancı Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat:1 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Yenişehir’de konumlu olan **“Mersin Hiltonsa Otel”**in pazar değerine yönelik **2023REVB306** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, toplam 15.148 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 21.537 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	794.600.000-TL	Yediyüzdoksandörtmilyonaltıyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	937.628.000-TL	Dokuzyüzotuzyedimilyonaltıyüzüymisekizbin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1975 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme çalışmasında taşınmazların 30.06.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Mersin Hiltonsa Otel Palmiye Mahallesi 1225 Sokak No:1 Yenişehir / Mersin	
TAPU KAYDI	Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Bahçe Mahallesi, Fener Civarı mevki, 1298 ada 3 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.148 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Tercihli Turizm Alanı	E: 3,00
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Oda sayısı: 186	Yapım yılı: 1990
	Yol kotu üstü kat sayısı: 15	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 50 araç kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 5 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	21.537 m² (Yasal durum), 21.762 m² (Mevcut durum)	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%23,00	
DÖNEM SONU KAP. ORANI	%8,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	11,7 Yıl	

OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	3.650 TL/gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	794.600.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	937.628.000.-TL



Ankara Enternasyonal Otelcilik A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Ankara HiltonSA Otel ve Arsa

Çankaya / Ankara

2023REVB305 / 15.09.2023

TUGCE
NUR
TEKINAY



Bu belge *****
kimlik numaralı
TUGCE NUR
TEKINAY
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
10:06

BILGE
SEVILENGÜL



Bu belge *****
kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023 10:
40

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
10:46

Ankara Enternasyonal Otelcilik A.Ş.

Sabancı Center Kule 2. kat 1 4. Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan **“Ankara HiltonSA Otel ve Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2023REVB305** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2549 ada 7 no.lu parsel otopark olarak kullanılmakta olup 1.300 m² yüz ölçümüne sahip iken 7.910 m² yüz ölçümüne sahip 2944 ada 24 no.lu parsel üzerinde otel 35.433,71 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.399.900.000.-TL	Birmilyarüçyüzdoksandokuzmilyondokuzyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.647.072.000.-TL	Birmilyaraltıyüzkırkyedimilyonyetmişikibin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1974 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur TEKİNAY
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme çalışmasında taşınmazların 30.06.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Ankara HiltonSA Hotel Kavaklıdere Mahallesi Tahran Caddesi No:12; Billur Sokak 2549 ada 7 no.lu parsel Çankaya / Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2549 ada 7 parsel ve 2944 ada 24 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	1.300 m ² (2549 ada 7 parsel) 7.910 m ² (2944 ada 24 parsel)
İMAR DURUMU	2549 ada 7 parsel; Lejant: Konut Alanı H _{maks} : 12,50 m 2944 ada 24 parsel; Lejant: Otel Yeri Alanı KAKS: 3,50 H _{maks} : 71,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	2549 ada 7 parsel: Konut 2944 ada 24 parsel: Otel

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (2944 ADA 24 PARSEL)

ANA TAŞINMAZ	Oda sayısı: 309	Yapım yılı: 1988
	Yol kotu üstü kat sayısı: 19	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 11 adet (6 adet müşteri asansörü ve 5 adet servis asansörü)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	35.433,71 m ²

	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	29.358,25 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	29.358,25 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,50	
DÖNEM SONU KAP. ORANI	%8,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	37.000 TL/m² (2549 ada 7 parsel) 56.000 TL/m² (2944 ada 24 parsel)	
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	3.500 TL/gece	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	2549 ada 7 parsel; Pazar yaklaşımı 2944 ada 24 parsel; Gelir yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	30.06.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.399.900.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.647.072.000.-TL	



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Tuzla / İstanbul

2023A563 / 15.09.2023

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/10/2023
13:37

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/10/2023
13:56

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule:2 Kat:1 4. Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Tuzla'da konumlu olan **"Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2023A563** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 22.233,42 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	15.09.2023		
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	178.665.000.-TL	Yüzyetmişsekizmilyonaltıyüzaltmışbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	192.958.200.-TL	Yüzdoksanikimilyondokuzyüzellisekizbinikiyüz.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet Selman MERTER

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır. Ayrıca yine müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar çalışma kapsamı dışında tutulmuştur.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Orta Mh. Sabancı Caddesi No:6 Tuzla/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, Kavakpınarı Mevkii, 503 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.233,42 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen Park Alanı Emsal: 0,80
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	178.665.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	192.958.200.-TL



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

91 Adet Tarla

Arifiye / Sakarya

2023REV557 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/10/2023
15:17

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/10/2023
14:24

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat:1 4.Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Arifiye’de konumlu olan **“91 Adet Tarla”**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV557** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 413.705,09 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	15.09.2023	
Değer Tarihi	30.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	159.710.000.-TL	Yüzellidokuzmilyonyediyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	172.486.800.-TL	Yüzyetmişikimilyondörtüyüzseksenaltıbinsekizyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden,
Furkan ÖZÇELEBİ**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karaabdiler Mahallesi Toyota Otomobil Sanayi yanında 91 adet parsel Arifiye/Sakarya
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Arifiye ilçesi, Karaabdiler Mahallesi, 91 adet parsel (Parsel bazında detaylı bilgiler, raporun "3.1 Mülkiyet Bilgileri" kısmında sunulmuştur.)
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	413.705,09 m ² (91 adet parselin toplam yüz ölçümü olup parsel bazında detaylı bilgiler raporun "3.1 Mülkiyet Bilgileri" kısmında sunulmuştur.)
İMAR DURUMU	Söz konusu taşınmazların imar durumu bilgisi raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylıca belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Söz konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı raporun "7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi" bölümünde belirtilmiştir.
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	15.09.2023
DEĞER TARİHİ	30.06.2023
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	159.710.000.-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	172.486.800.-TL



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Arsa

Kartal / İstanbul

2023REV559 / Rapor Tarihi: 15.09.2023

Değer Tarihi: 30.06.2023

IREM
CÖMERT



Bu belge *****
kimlik numaralı
IREM CÖMERT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
16:30

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
14:44

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
12:07

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule:2 Kat:1 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kartal'da konumlu olan **"2 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV559** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 12.767 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2023	
Rapor Tarihi	15.09.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	302.917.000.-TL	Üçyüzikimilyondokuzyüzonyedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	327.150.360.-TL	Üçyüzirmiyedimilyonyüzellibinüçyüzaltmış.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Yakacık Mahallesi, Örenler mevki, 2658 ada, 165 ve 408 parsel Kartal/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesi, Örenler mevki, 2658 ada, 165 ve 408 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2658 ada 165 no.lu parsel: 3.291,00 m ² 2658 ada 408 no.lu parsel: 9.476,00 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen TAKS: 0,40 Emsal: 1,80 (Konut olarak kullanılması durumunda) TTİCK-1, Kısmen Emsal: 2,00 (Ticari amaçlı kullanılması durumunda) Park ve Yol		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm, Ticaret, Konut		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.06.2023		
RAPOR TARİHİ	15.09.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	302.917.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	327.150.360.-TL		



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

6 Adet Tarla

Lüleburgaz / Kırklareli

2023REV565 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/10/2023
16:31

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/10/2023
15:33

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule:2 Kat:1 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Lüleburgaz'da konumlu olan **"6 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV565** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 120.319,18 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	15.09.2023	
Değer Tarihi	30.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.125.000 TL	Kırkyedimilyonyüzyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	50.895.000 TL	Ellimilyonsekiyüzdoksanbeşbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmadığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Büyükkarıştıran/Yeni Mahallesi Değirmen Sırtı Mevki 400 ada 22, 23, 24, 26 ve 28 no.lu parseller ve Kınalı Köprü Mevki 400 ada 27 no.lu parsel Lüleburgaz/Kırklareli		
TAPU KAYDI	Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Büyükkarıştıran/Yeni Mahallesi, Değirmen Sırtı Mevki, 400 ada 22, 23, 24, 26 ve 28 no.lu parseller ve Kınalı Köprü Mevki, 400 ada 27 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	120.319,18 m² (6 adet parselin toplam yüz ölçümü)		
İMAR DURUMU	Lejant: Tarımsal Niteliği Korunacak Alan		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	400 ada 22 no.lu parsel: 310 TL/m²	400 ada 23 no.lu parsel: 310 TL/m²	400 ada 24 no.lu parsel: 345 TL/m²
	400 ada 26 no.lu parsel: 570 TL/m²	400 ada 27 no.lu parsel: 535 TL/m²	400 ada 28 no.lu parsel: 500 TL/m²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	15.09.2023		
DEĞER TARİHİ	30.06.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	47.125.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	50.895.000.-TL		

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Arsa

Kartal / İstanbul

2023REV562 / Rapor Tarihi: 15.09.2023

Değer Tarihi: 30.06.2023

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
14:45

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
12:07

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule:2 Kat:1 4. Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kartal'da konumlu olan **"Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023REV562** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 12.578,64 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	15.09.2023		
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	232.705.000.-TL	İkiyüzotuzikimilyonyediyüzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	251.321.400.-TL	İkiyüzellibirmilyonüçyüzirmibirbindörtüyüz.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ali Baver GÜLER

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çavuşoğlu Mahallesi, Sanayi Caddesi, No: 12, 34873 Kartal/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 745 ada, 3 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	12.578,64 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen TİCK, TAKS: 0,40 Emsal: 1,80 (Konut kullanılması durumunda) Kısmen Park ve Yol Emsal: 2,00 (Ticari amaçlı kullanılması durumunda)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm, Ticaret, Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	18.500 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	232.705.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	251.321.400.-TL



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

5 Adet Arsa

Üsküdar / İstanbul

2023REV564 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
14:14

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
16:07

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat: 1 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Üsküdar'da konumlu olan **"5 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV564** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)			
Rapor Tarihi	15.09.2023		
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	432.645.000.-TL	Dört yüz otuz iki milyon altı yüz kırk beş bin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	467.256.600.-TL	Dört yüz altmış yedi milyon iki yüzelli altı bin altı yüz.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Burak İdris ZERENÜZ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER					
RAPOR TÜRÜ	Standart				
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet				
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.				
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.				
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.				
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.				
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER					
ADRES	Altunizade Mahallesi Kısıklı Caddesi Şehit Teğmen İsmail Moray Sokak No:2 Üsküdar/İstanbul				
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 22 ada, 59, 60, 88, 97 ve 101 no.lu parseller				
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22 ada, 59 no.lu parsel	22 ada, 60 no.lu parsel	22 ada, 88 no.lu parsel	22 ada, 97 no.lu parsel	22 ada, 101 no.lu parsel
	5.460 m²	2.093 m²	1.936 m²	4.873 m²	740 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Düşük Yoğunluklu Konut Alanı		TAKS: 0,10	KAKS: 0,20	H _{maks} : 6,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı				
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER					
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis				
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER					
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı				
DEĞER TARİHİ	30.06.2023				
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	432.645.000.-TL				
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	467.256.600.-TL				

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Arsa

Üsküdar / İstanbul

2023REV565 / 15.09.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
15:01

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
16:05

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule 2 Kat: 1 4. Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Üsküdar'da konumlu olan "**3 Adet Arsa**"nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV565** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)			
Rapor Tarihi	15.09.2023		
Değer Tarihi	30.06.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	409.610.000.-TL	Dörtüydokuzmilyonaltıyüzonbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	442.378.800.-TL	Dörtüyzkırkikimilyonüçyüzyetmişsekizbinsekizyüz.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Burak İdris ZERENÜZ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.06.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Altunizade Mahallesi Kısıklı Caddesi No:56 Üsküdar/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi, 22 ada, 82, 133, 134 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22 ada, 82 no.lu parsel	22 ada, 133 no.lu parsel	22 ada, 134 no.lu parsel
	2.006 m²	3.484 m²	9.712 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Düşük Yoğunluklu TAKS: 0,10 KAKS: 0,20 Hmaks: 6,50 m Konut Alanı		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.06.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	409.610.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	442.378.800.-TL		

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



Exsa Export Sanayi Mamülleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Arsa

Bayraklı / İzmir

2023REVC245 / 15.09.2023

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUSTAFA
ALPEREN YÖRÜK
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023 09:
52

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/10/2023
09:07

Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.

Sabancı Center Kule:2 Kat: 1 4. Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bayraklı'da konumlu olan **"Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023REVC245** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 38.780,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	15.09.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.890.525.000 TL	Birmilyarsekizyüzdoksanmilyonbeşyüzirmibeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.041.767.000 TL	İkimilyarkırkbirmilyonyediyüzaltmışyedibin-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.08.2023 tarih, 1976 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN**

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş. ile Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş. birleşmesi
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme çalışmasında taşınmaza 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Salhane Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, No: 74, 8722 ada 4 no.lu parsel, Bayraklı/İzmir
TAPU KAYDI	İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 8722 ada, 4 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	38.780,00 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen Mia, Kısmen TAKS: 0,40 KAKS: 3,50 Park Alanı, Kısmen Yol
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Merkezi İş Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%25,00
ARSA BİRİM DEĞERİ	48.750 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	15.09.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.890.525.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.041.767.000.-TL