ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZBAL ÇELİK BORU SAN. TİC. VE TAAH. A.Ş.

MERSİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NDE 1 ADET FABRİKA TESİSİ

AKDENİZ / MERSİN

Tarih: 30.12.2014

R. No: 2014REVF87

ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.** için **30.12.2014** tarihinde **2014REVF87** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanı'nın bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanı'nın değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanı'nın ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanı'nın, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanı'nın değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanı'nın, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."
Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, 12. Cadde, No:7, Akdeniz/Mersin
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Fabrika binası, idari bina ve arsası
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Evci mahallesi, 115 ada, 4 parsel no'lu, "Fabrika binası, idari bina ve arsası" vasıflı, 7.432,00 m² yüzölçümüne sahip, tamamı 'Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.' mülkiyetindeki gayrimenkul.
İMAR DURUMU	Mersin Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre taşınmaz, 27.12.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamındadır. Yapılaşma şartları ➢ Sanayi Alanı lejandında kalmaktadır. ➢ TAKS:0,70 ➢ KAKS: 0,70 ➢ Hmax:Serbesttir.

30.12.2014 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

2.853.000.- TL **(İkimilyonsekizyüzelliüçbin.- Türk Lirası)**	**1.230.000.- USD** **(Birmilyonikiyüzotuzbin.- AmerikanDoları)**

30.12.2014 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.366.540.- TL **(Üçmilyonüçyüzaltmışaltıbinbeşyüzkırk.- Türk Lirası)**	**1.451.400.- USD** **(Birmilyondörtyüzellibirbindörtyüz.- AmerikanDoları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18'dir.
3- 1 USD= 2,3189 -TL, 1 Euro= 2,8258.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir
4-Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Selda ULAŞIR **Değerleme Uzmanı (402826)**	**Bilge BELLER ÖZÇAM** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 ... 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası ... 5
1.2 Rapor Türü ... 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar ... 5
1.4 Değerleme Tarihi ... 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi ... 5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar ... 5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 5
1.9 Şirket Bilgileri ... 6
1.10 Müşteri Bilgileri ... 6
BÖLÜM 2 ... 8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI ... 8
BÖLÜM 3 ... 11
GENEL VE ÖZEL VERİLER ... 11
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler ... 11
3.1.1 Demografik Veriler ... 11
3.1.2 Ekonomik Veriler ... 12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi ... 14
3.2.1 Mersin İli ... 14
3.2.2 Akdeniz İlçesi ... 15
BÖLÜM 4 ... 17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ ... 17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ... 17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri ... 19
4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri ... 19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi ... 21
4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) ... 21
BÖLÜM 5 ... 23
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ ... 23
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri ... 23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ... 24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri ... 26
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri ... 28
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler ... 28
5.6 Harici ve Müteferrik İşler ... 28
BÖLÜM 6 ... 30
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ... 30
BÖLÜM 7 ... 32
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ... 32
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler ... 32
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ... 32
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi ... 32
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi ... 36
7.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi ... 37
7.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ... 37
BÖLÜM 8 ... 39
SONUÇ ... 39
BÖLÜM 9 ... 41
EKLER ... 41

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş'nin 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihinde, 2014REVF87 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor; Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Evci köyü, 115 ada 4 parsel no'lu, 7.432 m² yüzölçümüne sahip, "Fabrika binası, idari bina ve arsasıı" vasıflı tamamı "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerleme uzmanı Selda ULAŞIR ve sorumlu değerleme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1
Rapor Tarihi	09.12.2013
Rapor Numarası	2013REVF80
Raporu Hazırlayanlar	Simge Sevin AKSAN - Bilge Beller ÖZÇAM
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	2.620.000.-TL*

**KDV hariç değerdir.*

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şiretimiz 17.03.2011 tarihi itibariyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Charted Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Mersin Tarsus OSB, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi, No: 23, Akdeniz/ MERSİN adresinde faaliyet gösteren Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Bu yöntemin alt yaklaşımlarından biri de proje geliştirme yaklaşımıdır. Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşat

maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

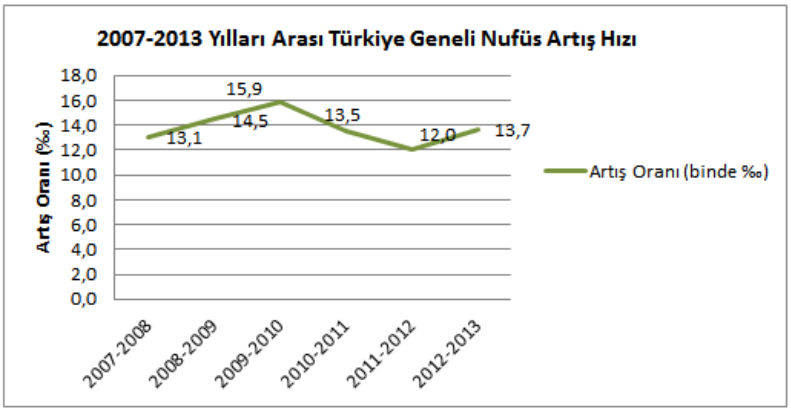
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (38.473.360 kişi) erkekler, % 49,8'ini (38.194.504 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504

Aşağıdaki grafikte 2007-2013 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2011 yılında binde 13,5 iken 2012 yılında binde 12'ye gerilemiş; 2013 yılında ise binde 13,7'ye yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında, Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5'i (14.160.467 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.740.970 kişi)

Bursa, % 2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620'tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

3.1.2 Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan

Kentsel Dönüşüm ve Mütekabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır, Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB' nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 Sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Mersin İli

Anadolu yarımadasının Orta Güney bölgesindedir. Mersin ili doğusunda Adana, batısında Antalya, kuzeyinde Konya, Karaman, Niğde illeri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 15.853 km^2 olup, topraklarının %49.5'i ormanlıktır. İlin Akdeniz kıyısında 321 km.'lik kıyı şeridi bulunmaktadır. Yüzölçümünün %87'si dağlıktır. İlin kuzeyi orta Toros Dağlarıyla çevrilidir, Bolkar Dağı Medetsiz Tepesi ilin en yüksek tepesini oluşturmaktadır. Tarsus ve Mersin'in bir kısmı Çukurova'nın devamı niteliğinde olup, ilin en geniş düzlükleridir. Batıya doğru Silifke ve Anamur dışında ovalar daralmaktadır. İlin başlıca akarsuları Berdan, Efrenk, Göksu, Anamur, Lamas ırmak ve çaylarıdır.

İlin doğusundaki Gülek Boğazı ve batısındaki Sertavul geçidi ili Orta Anadolu'ya bağlayan iki önemli ve tabii geçittir. Alp sistemi içindeki Toros Dağları, İçel'de genis bir payanda duvarı gibi Akdeniz kıyılarından yükselerek Anadolu platosuna destek verir. İlçeleri Mersin, Tarsus, Erdemli, Silifke, Anamur, Mut, Bozyazı, Gülpınar, Çamlıyayla, Aydıncık'tır.

Mersin ilinin 2013 yılındaki adrese dayalı nüfus sistemi kayıtlarına göre nüfusu 1.705.774'dur. Mersin ili il/ilçe merkezleri nüfusu 1.327.870 olup; toplam nüfusun %78,91'ni oluşturmaktadır.

Hızla hayata geçirilen GAP Projesi, Ataş Rafinerisi ve sahip olduğu geniş hinterland sayesinde Mersin Liman'ı, Türkiye'nin Akdeniz'deki en büyük limanı olma özelliğini taşımaktadır. Limanda bulunan 27 iskelenin 8'i birbirlerine raylı bir sistemle bağlanmıştır. 1991 Körfez Savaşı'ndan bu yana yaklaşık 85 milyon dolar harcanarak yenilenen Mersin Limanı'nın kapasitesi, son üç yıldır her sene %10 oranında artmıştır.

Kentin ticari açıdan önemi göz önüne alınarak, Türkiye'nin dört serbest bölgesinden en büyüğü burada kurulmuş. 785.000 metrekarelik bir alan üzerine kurulan Mersin Serbest Bölgesi, başta tekstil firmaları olmak üzere yaklaşık 459 şirkete ev sahipliği yapmaktadır. Karayolu ulaşımında, halihazırda var olan karayolu bağlantılarıyla birlikte tamamlanarak hizmete sokulan Tarsus-Mersin-Çeşmeli otoyolu, çalışmaları devam eden Silifke-Anamur-Gazipaşa (Antalya) otoyolunun tamamlanması ile ulusal ve uluslararası karayolu bağlantısı istenilen seviyeye ulaşmış olacaktır.

3.2.2 Akdeniz İlçesi

Akdeniz İlçesi 22.03.2008 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürülüğe giren 5747 sayılı kanunla kurulmuş ve 01.07.2008 tarihinde kaymakam ataması ile faaliyete başlayan yeni bir ilçedir.

Mersin İli'nin merkez ilçesi olan Akdeniz İlçesi yüzölçümünün 304 km^2'lik önemli bir kısmı düz arazi üzerine kurulmuştur. İlçeye bağlı köylerde yer yer engebeli arazi yapısı mevcuttur. İlçe doğuda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, Kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

Akdeniz İlçesi nüfusu 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sitemi verilerine göre 276.085 ilçe merkezi, 6.036 köyler olmak üzere toplam 281.157 kişi olup, nüfus göç hareketlerinin etkisine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. İlçede 1 belediye, 56 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır. İlçe Merkez Belediyesi dışında belediye teşkilatı olmayıp, 56 mahalle muhtarlığı bulunmaktadır. Köyler sırasıyla Camili, Esenli, Hebilli, Iğdır, Puğkaracadağ, Parmakkurdu, Yanpar ve Yeşilova köyleridir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 1 km^2 ye düşen kişi sayısı 923'tür.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Mersin
İlçesi	:	Akdeniz
Mahallesi	:	Evci
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	115
Parsel No.	:	4
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Fabrika binası , idari bina ve arsası
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	7.432,00 m^2
Maliği	:	Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt Ltd. Şti.
Hissesi	:	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Mersin ili, Akdeniz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 24.12.2014 tarihinde yapılan incelemeler ve 05.01.2015 tarihinde alınan ve rapor eklerinde sunulan onaylı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde**;**

- **Beyanlar Hanesinde**;
- ✓ Gayrimenkulün icra satışları dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır. (11.10.2010 tarih ve 12147 yevmiye)
- ✓ 3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2 fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (14.03.2013 tarih 3042 yevmiye)**
- **Rehinler Hanesinde;**
- ✓ Şekerbank A.Ş. lehine, 26.07.2013 tarih 9860 yevmiye numarası ile kayıtlı 3.645.000 TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır.
- ✓ Şekerbank A.Ş. lehine, 01.12.2014 tarih 15665 yevmiye numarası ile kayıtlı 1.830.000 USD tutarında 2. derece ipotek bulunmaktadır.

3402 Sayılı Kanun, 22/a Maddesi:

3042 sayılı kanunun 22/a maddesi, tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla yapılan uygulamadır.

3402 sayılı kanunun 22/a maddesi ile birlikte parsellerin sınırlarında ve büyüklüklerinde değişiklikler olabileceği gibi olduğu gibi kalabilmesi de söz konusudur.

ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 115/4
Zemin No	: 9141587	Yüzölçüm	: 7.432,00 m2
İl / İlçe	: MERSİN/AKDENİZ	Ana Taş. Nitelik	: FABRİKA BİNASI,İDARİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Akdeniz TM		
Mahalle / Köy Adı	: EVCİ Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1455		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULÜN, İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.) Tarih: 08/10/2010 Sayı: 10.07/224.2575	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ	11/10/2010 - 12147	--
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		14/03/2013 - 3042	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
20185098	~~ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ~~		~~TAM~~	~~7.432,00~~	Satış - 29/12/2003 - 6322-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 17/09/2010 - 11136
117054544	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ		TAM	7.432,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 17/09/2010 - 11136-	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VergiNo:8010048575 SicilNo:536973/484555	Hayır	3.645.000.00 TL	yıllık %40 değişken	1 / 0	F.B.K.	26/07/2013- 9860	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Akdeniz TM - EVCİ Mah. 115 Ada 4 Parsel	1 / 1	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ	3,645,000.00 TL	26/07/2013- 9860	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Rapor Tarihi / Saati : 05.01.2015 16:36

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VergiNo:8010048575 SicilNo:536973/484555	Hayır	1,830,000.00 USD	%20 Değişken 2 / 0	F.B.K.		01/12/2014- 15665	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Akdeniz TM - EVCİ Mah. 115 Ada 4 Parsel	1 / 1	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ	1,830,000.00 USD	01/12/2014- 15665	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

Raporlayan: tk41120
Servet SABAH
Kaydına Uygundur.
05.01.2015
Nihat YILMAZ
Tapu Müdür Yardımcısı

T.C. AKDENİZ KAYMAKAMLIĞI TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Rapor Tarihi / Saati : 05.01.2015 16:36

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak taşınmaz üzerinde, Alternatif Bank A.Ş lehine 21.12.2011 tarih ve 18739 yevmiye numarası ile kayıtlı 7.000.000 TL tutarında 1.derece ipotek 26.07.2013 tarihinde terkin edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

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

Tarsus-Mersin OSB İmar Müdürlüğü'nde 29.12.2014 tarihinde saat 10:30'da yapılan incelemeler ve ekte sunulan 07.01.2015 onay tarihli imar durum belgesine göre değerleme konusu parsele ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir;

- ✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu; 159 ada 4 parsel no'lu taşınmazın, 27.12.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamındadır. Yapılaşma şartları;

- Sanayi Alanı lejandında kalmaktadır.
- TAKS: 0,70
- KAKS: 0,70
- Hmax:Serbesttir.

OSB
MERSİN TARSUS 1993
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

MERSİN TARSUS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Tarih : 09 ocak 2015
Sayı : 15110 149.90

ÖZBAL ÇELİK BORU SAN.TİC.VE TAAH.LTD.ŞTİ.

Ilgi : 07.01.2015 tarihli yazımız.

İlgide kayıtlı yazımızda talep etmiş olduğunuz 159 Ada 4 No'lu,115 Ada 4 no'lu ve 121 Ada 4 no'lu parsellere ait imar durumlarını gösterir belge yazımız ek'in de sunulmuştur.

Bilgilerinize rica eder çalışmalarınızda başarılar dileriz.

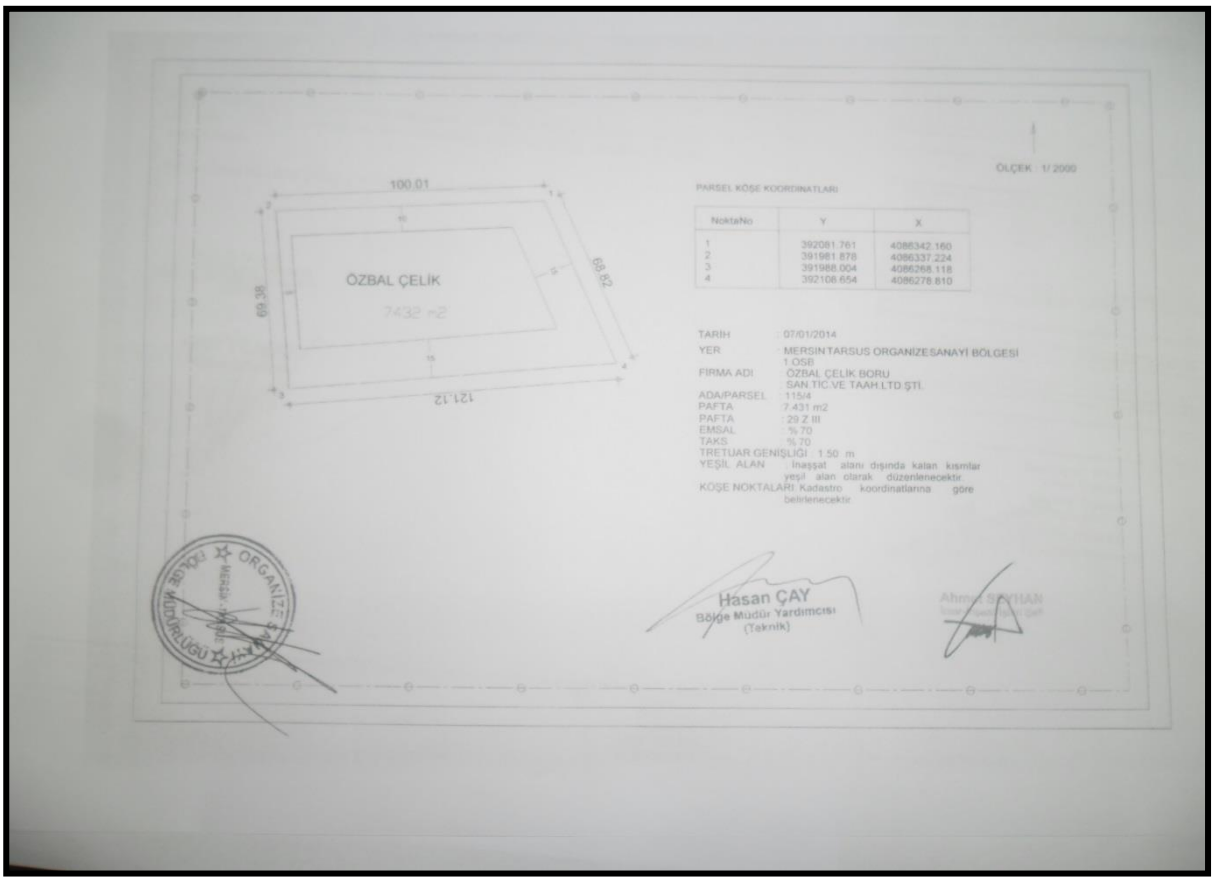
MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI ADINA

Halil YILMAZ
Bölge Müdürü

Ek : - İmar durumları

Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü
Zemin Kat Nacarlı Köyü Mevkii
P.K. 1 Akdeniz / MERSİN
www.mtosb.org.tr
E-mail : mtosb@mtosb.org.tr

Tel. : (0.324) 676 42 42
(0.324) 676 45 81
(0.324) 676 45 82
Faks : (0.324) 676 43 17
(0.324) 676 45 80



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Taşınmaza ait 06.12.2004 tarih ve 4.304 sayılı 3.200 m² kullanım alanlı "Fabrika", 256 m² kullanım alanlı ''İdari bina'' alanlı için verilmiş **" İlk Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Taşınmaza ait 15.03.2005 tarih ve 5.405 sayılı 3.200 m² kullanım alanlı "Fabrika", 256 m² kullanım alanlı ''İdari bina'' alanlı için verilmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.
- Taşınmaza ait 06.12.2004 tarih ve 4.304 sayılı ruhsata esas 3.200 m² kullanım alanlı "Fabrika", 256 m² kullanım alanlı ''İdari bina'' alanlı için verilmiş **"Mimari Proje"** bulunmaktadır.

Ruhsat ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat –Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m^2)	Açıklama
06.12.2004 tarih ve 4.304 sayılı yeni yapı ruhsatı	Yeni yapı	3.456	"Fabrika binası ve idari bina '' için verilmiştir.
15.03.2005 tarih ve 5.405 sayılı yapı kullanım izin belgesi	Yeni yapı	3.456	"Fabrika binası ve idari bina '' için verilmiştir.
06.12.2004 tarih ve 4.304 sayılı yeni yapı ruhsata esas mimari proje	Yeni yapı	3.456	"Fabrika binası ve idari bina '' için verilmiştir.

- ✓ **Yapı Denetim:**

  Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bina inşa edilecek olması durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, teknik uygulama sorumluluğu, mimari Bilgi Akyurt, statik Haluk Naycı, elektrik Ömer Malazgirt, mekanik tesisat Mehmet Şener tarafından üstlenilmiştir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu TAKS:0,50 KAKS:0,70 Sanayi Alanı lejandı iken, 27.12.2014 tarihinde resmi gazetede yayınlanan bildiri ile TAKS:0,70 KAKS:0,70 Sanayi Alanı lejandı olarak değişmiştir.

4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, 12. Cadde, No:7, Akdeniz/Mersin.

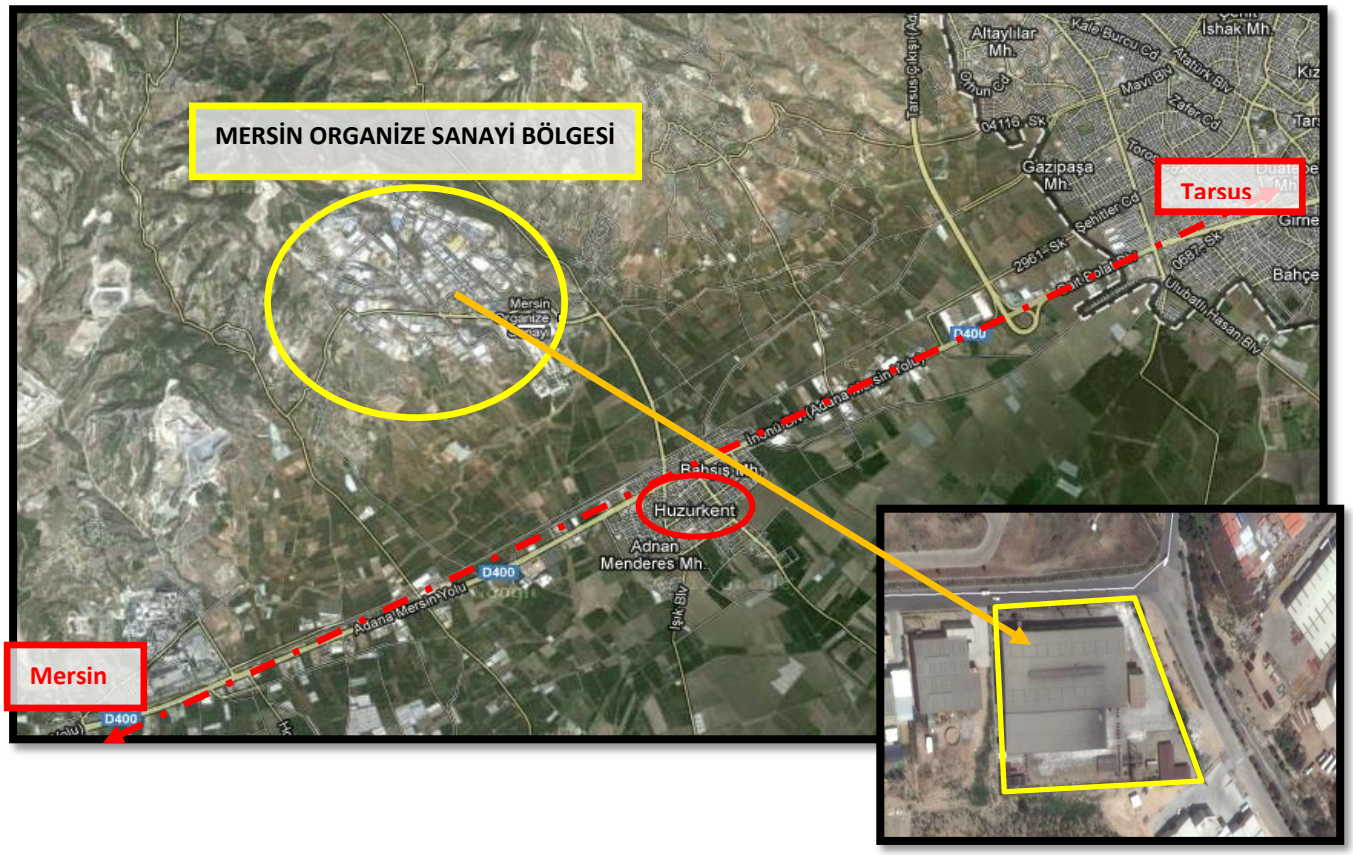
Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için Adana şehir merkezinden öncelikle D400 Karayolu'na çıkılır ve D400 Karayolu'ndan Adana - Mersin yoluna doğru devam edilir. Mersin yönünde 45 km. kadar ilerlendikten sonra Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi kavşağında sağ dönülüp sokak yönüne dönülüp 2 km ilerlendikten sonra Mersin- Tarsus Organize Sanayi Bölgesine girilir. Organize Sanayi Bölgesinde Rüştü Kazım Yücelen caddesi üzerinde 500 m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaz Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölge içerisinde yer alıp ticari potansiyeli yüksektir. Konu gayrimenkulun bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde Kadıoğlu Baharat, Sena Gıda, Akmetal, Mersin Çelik (Kardelen Cam) gibi büyük ve küçük ölçekli sanayi kuruluşları bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulun bulunduğu bölge içerisinde büyük ve küçük ölçekli sanayi kuruluşları bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz düzgün ve dikdörtgen şeklinde geometrik forma ve düze yakın bir topoğrafyaya sahiptir. Söz konusu taşınmazın reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.

Değerleme konusu gayrimenkule toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

KONUM	MESAFE (km)
Mersin-Adana D400 Karayolu	~2 ,00
Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	~0,50
Şakirpaşa Havaalanı	~65,00
Mersin Limanı	~14,00

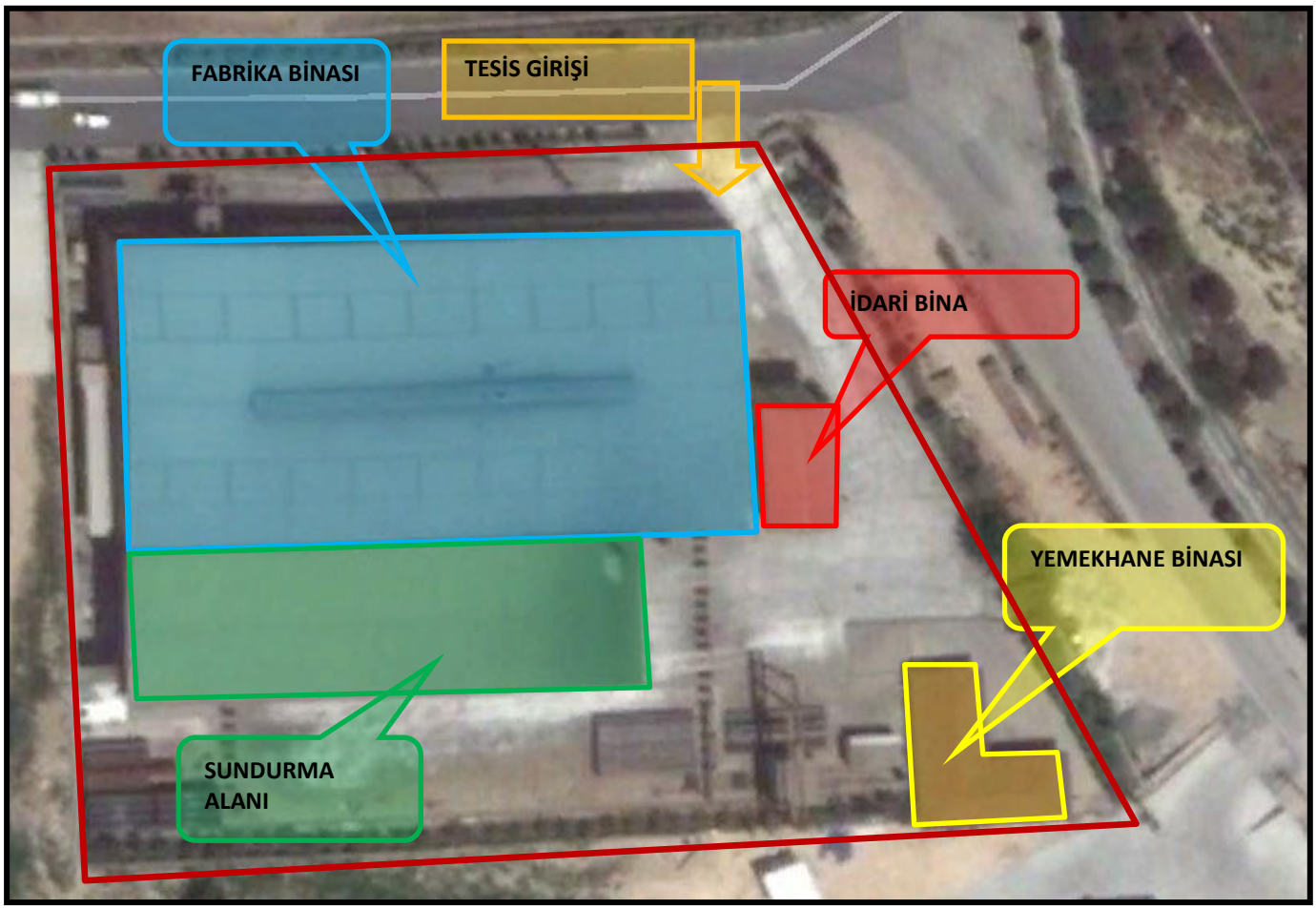
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Evci köyü, 115 ada 4 parsel no'lu, "Fabrika binası , idari bina ve arsası" vasıflı, "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki parseldir. Söz konusu parsel 7.432,00 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekle sahip olup, topoğrafik olarak ise düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde; güneydoğu cephede yemekhane, doğu cephede idari bina, kuzey cephede fabrika binası ve fabrika binaının güneyinde bitişik nizamda sundurma alanı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine gore idari bina ve fabrika binası alanlarından oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre idari bina ; zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup brüt 256 m² kullanım alanlıdır. Ancak bu idari bina mahallinde bodrum + zemin + iki normal kattan oluşmaktadır. 128 m² taban oturumu bulunan binanın her katı 128 m² kapalı alana sahip olup mevcut durumda toplamda 512 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre fabrika binası; idari bina ile bitişik nizamda yer almakta olup, fabrika binası tek katlı ve brüt 3.200 m² kullanım alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmaza ait parsel üzerinde güneydoğu cephesinde, mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesine ulaşılamayan brüt 220 m² kapalı alanlı yemekhane binası bulunmaktadır.



Parsel sınırları yaklaşık olarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

115 Ada 4 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Binaların Alansal Dağılımı							
Bina Adı	**Kat Sayısı**	**Yapı Ruhsatına Esas Yasal Kullanım Alanı (m²)**	**Yapı Kullanma İzin Belgesine göre (m²)**	**Onaylı mimari projesine göre (m²)**	**Mevcut Durum Kullanım Alanı (m²)**	**Fonksiyonu**	**Açıklama**
İdari bina	Projesinde bodrum, zemin kat, Mahalinde bodrum, zemin ve 2 normal kat	256,00	256,00	256,00	512,00	Teknik personel idari binası	Faal olarak kullanılmaktadır.
Yemekhane	Zemin Kat	-	-	-	220,00	Yemekhane binası	Faal olarak kullanılmaktadır.
Fabrika Binası	Zemin Kat	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	Fabrika binası	Faal olarak kullanılmaktadır.

115 Ada 4 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Binaların Alansal Dağılımı							
Bina Adı	**Kat Sayısı**	**Yapı Ruhsatına Esas Yasal Kullanım Alanı (m²)**	**Yapı Kullanma İzin Belgesine göre (m²)**	**Onaylı mimari projesine göre (m²)**	**Mevcut Durum Kullanım Alanı (m^2)**	**Fonksiyonu**	**Açıklama**
Sundurma	Zemin Kat	-	-	-	1.320,00	Sundurma alanı	Faal olarak kullanılmaktadır.
Toplam(m²)		**3.456,00**	**3.456,00**	**3.456,00**	**5.252,00**		

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Fabrika Binası; Parselin kuzey cephesinde konumlu olan fabrika binası tek kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre brüt 3.200 m² kullanım alanına sahiptir. Fabrika binasının 3.200 m² kapalı alanı için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi olduğundan yasal durum değeri altında değerlendirilmiştir. Zemini şap beton ile kaplanmış olup, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları alüminyum paneller ile çevrilmiş olup, çatısı trapez sac ile teşkil edilmiştir. Halihazırda tesis faal durumdadır.

İdari Bina; Parselin doğu cephesinde konumlu olan idari bina onaylı mimari projesine göre B.A.K sistemde zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup toplamda 256 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projesine göre binanın zemin katında ofis hacimleri, WC ve mutfak yer almaktadır. Birinci normal katında ofis hacimleri ve genel müdür odası bulunmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde idari binanın bodrum + zemin + 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiş olup mevcutta toplam 512 m² kapalı alana sahiptir. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası, zemin kaplamaları tüm hacimlerde karo seramik döşenmiş durumdadır. Pencere doğramaları PVC, kapı doğramaları ahşap olan bina temiz ve bakımlı durumdadır. Halihazırda tesis faal durumdadır.

Sundurma Alanı; Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Sundurma alanı mevcut durumda 1.320 m² kullanım alanlıdır. Sundurma alanı fabrika binasının güney cephesinde, fabrika binası ile bitişik nizamda çelik yapı sistemde inşaa edilmiştir.

Yemekhane Binası; Zemin kattan oluşmakla birlikte parselin güneydoğu cephesinde yer alan yemekhane binasına ait herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Mevcut durumda 220 m² kullanım alanına sahip olup tek katlı betonarme yapı sistemi ile inşaa edilmiştir. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası, zemin kaplamaları tüm hacimlerde karo seramik döşenmiş durumdadır. Pencere doğramaları PVC, kapı doğramaları ahşap olan bina temiz ve bakımlı durumdadır. Halihazırda tesis faal durumdadır.

Parseller üzerinde bulunan ve yasal değer takdiri yapılan yapılara ait bilgiler şu şekildedir.

Fabrika Binası	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	3.200 m^2 (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~9 yıl
İnşaat Tarzı	Çelik konstrüksiyon
Çatı Sistemi	Çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	Tek katlı
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke

Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark

İdari Bina	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	256 m^2 (Yasal duruma göre) 512 m^2 (Mevcut duruma göre)
Yaşı	~9 yıl
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	1 bodrum kat + 1 zemin kat+2 normal kat (Mevcut duruma göre) 1 zemin kat+ 1 normal kat (Yasal duruma göre)
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark

Yemekhane Binası	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	220 m^2 (Mevcut duruma göre)
Yaşı	~9 yıl
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	Tek kat
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Fabrika binasının zemin döşemeleri şap beton döşeme, iç cephe duvarları ve dış cephe duvarları plastik boya teşkil edilmiştir.

İdari binanın zemin döşemeleri karo mozaik döşeme, iç cephe ve dış cephe duvarları plastik boya teşkil edilmiştir. Taşınmaza ait doğramalar alüminyum doğrama, aydınlatma floresan teşkil edilmiştir.

Yemekhane binasının zemin döşemeleri karo mozaik döşeme, iç cephe ve dış cephe duvarları plastik boya teşkil edilmiştir. Taşınmaza ait doğramalar alüminyum doğrama, aydınlatma floresan teşkil edilmiştir.

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Duvar	Doğrama	Aydınlatma
Fabrika Binası	Üretim alanı	Şap beton	Alüminyum panel	Alüminyum	Floresan
İdari Bina	Depo, teknik personel idari ofisler	Karo mozaik	Plastik boya	PVC	Floresan
Yemekhane Binası	Yemekhane	Karo mozaik	Plastik boya	PVC	Floresan

5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu taşınmaz, “Fabrika binası , idari bina ve arsası” vasıflı olup, değerleme tarihi itibariyle çelik boru üretim merkezi olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmaz Mersin- Tarsus Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmazın 12. Caddeye cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir.
- Gayrimenkul topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir.
- Taşınmaz Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü’ne yakın konumdadır.
- Taşınmazın yer aldığı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde mevcut kısımda boş arsa stoğu bulunmamakta olup, yeni açılan gelişme bölgesinde arsa tahsisleri yapılmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkule toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.
- Taşınmaza ait fabrika binası onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, ek imalatlar bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler olarak, yaklaşık 3.750 m² saha betonu, yaklaşık 400 m. uzunluğunda ve parselin topoğrafik konumuna göre yer yer yüksekliği 3 m. ile 5 m. arasında değişen taş istinat duvarı ve üzeri tel çit, 100 m² peyzaj çalışması, 6 m^2 alanlı bekçi kulübesi alınmıştır. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, **“Sanayi Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Taşınmaz, Mersin Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup, Organize Sanayi merkezine yakın konumdadır. + Taşınmaz bakımlı durumdadır. + Söz konusu tesisin yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. + Taşınmazın yer aldığı bölge sanayi yapıları yoğunlukludur.	- Taşınmazda ruhsata aykırı ek imalatlar bulunmaktadır.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ Taşınmazın yer aldığı bölge, sanayi açısından her dönem gelişmekte olan ve talep gören bir bölgedir.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkiledeği gibi gayrimenkulsektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değerleri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Fabrika - Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Net Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
1	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli, 8.000 m² arsa üzerinde 2.000 m² kapalı alanlı fabrika tesisi ve 400 m² kapalı alanlı idari bina bulunan	Sanayi	Satılık	-	8.000	3.000.000	1.250,00 (Paçal Değer)	-Benzer konumda -Emsal İnşaat hakkının tamamını kullanmamıştır	-
2	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli, 18.800 m² arsa üzerinde 4.500 m² kapalı alanlı fabrika tesisi bulunan	Sanayi	Satılık	-	18.800	5.500.000	1.222,2 (Paçal Değer)	-Benzer konumda -Emsal İnşaat hakkının tamamını kullanmamıştır	-
3	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli, 10.000 m² arsa	Sanayi	Satılık	-	10.000	1.520.000	152,00	-Benzer konumda	110
4	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli, 7.700 m² arsa üzerinde 1.200 m² kapalı alanlı fabrika tesisi, 300 m² kapalı alanlı idari bina ve 500 kVA trafo bulunan	Sanayi	Satılık	-	7.700	2.750.000	1.833,3 (Paçal Değer)	-Benzer konumda -Emsal İnşaat hakkının tamamını kullanmamıştır	-
5	Mersin – Tarsus OSB müdürlüğü 2014 yılı 1. bölge parsel m² birim fiyatı 130 TL/m² , 2. bölge parsel m² birim fiyatı 80 TL/m²	Sanayi	Satılık	-	-	-	130,00 – 80,00	-Benzer konumda	110

6	Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan birebir görüşmelerde arsa m² birim fiyatlarının ortalama 100 TL/m² ila 120 TL/m² arasında olduğu, hafriyat çalışması tam yapılmış alanlarda ise 130 TL/m² 'ye çıkabileceği bilgisi alınmıştır.	Sanayi	Satılık	-	-	-	100 - 130	Benzer konumda	110

Kiralık Fabrika Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Net Alan (m²)	Aylık Kira Fiyatı (TL)	Aylık Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Yaklaşık Yıllık Kira Birim Fiyatı (TL/m²)
1	Aynı OSB içinde, 7.500 m² arsa üzerinde 2.500 m² kapalı alanlı fabrika tesisi bulunan	Sanayi	Kiralık	-	7.500	9.000	3,6	Şerefiyesi düşük	5,20
2	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli 9.000 m² arsa üzerinde 1.000 m² kapalı alanlı fabrika tesisi bulunan	Sanayi	Kiralık	-	9.000	7.083	7,08	Benzer şerefiyede	5,5
3	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli 5.000 m² arsa üzerinde 2.000 m² kapalı alanlı fabrika tesisi ve 500 kVA trafo bulunan	Sanayi	Kiralık	-	5.000	10.000	5,0	Benzer şerefiyede	5
4	Aynı OSB içinde, ana yola cepheli fabrika tesisi	Sanayi	Görüş	-	-	-	5,0 – 6,0	Benzer şerefiyede	-

✓ **Satılık Fabrika - Arsa Emsaller Hakkında Değerlendirme:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki fabrika ve arsa emsalleri incelendiğinde, taşınmazla benzer durumdaki arsaların istenilen fiyatlar üzerinden pazarlık payı bulunmakla beraber ortalama 100 – 120 TL/m^2 aralığında el değiştirdikleri sonucuna ulaşılmaktadır.

- Emsal 1 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan, ana yol arterine cephesi bulunan, 8.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde kurulu, 2.000 m² kapalı alanlı fabrika tesisi ve 400 m² kapalı alanlı 2 katlı idari bina olduğu beyan edilen fabrika tesisinin satış bedeli olarak 3.000.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsalin pazarlık payı bulunmaktadır.
- Emsal 2 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan, ana yol arterine cephesi bulunan, 18.800 m² yüzölçümlü arsa üzerinde kurulu, 4.500 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika tesisinin satış bedeli olarak 5.500.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsalin pazarlık payı bulunmaktadır.
- Emsal 3 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan, ana yol arterine cephesi bulunan, 10.000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsanın satış bedeli olarak 1.520.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsalin pazarlık payı bulunmaktadır.
- Emsal 4 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan, ana yol arterine cephesi bulunan, 7.700 m² yüzölçümlü arsa üzerinde kurulu, 1.200 m² kapalı alanlı fabrika tesisi, 300 m² kapalı alanlı idari bina ve 500 kVA trafo olduğu beyan edilen fabrika tesisinin satış bedeli olarak 2.750.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. Konu emsalin pazarlık payı bulunmaktadır.
- Emsal 5 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi yönetim kurulu kararı uyarınca 2014 yılı parsel m² birim fiyatlarının 1. bölge 130 TL/m² ve 2. bölgede (Gelişme Alanı) 80 TL/m² olarak belirlenmiş olduğu öğrenilmiştir. Ancak yapılan görüşmelerde söz konusu OSB içerisinde arsa satışlarının genellikle 100-120 TL/m² aralığında gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.
- Emsal 6 Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan birebir görüşmelerde değerleme konusu taşınmazın yer aldığı OSB içerisinde yer alan arsaların m² birim fiyatlarının ortalama 100 TL/m² ila 120 TL/m² arasında olduğu, hafriyat çalışması tam yapılmış alanlarda ise 130 TL/m² 'ye çıkabileceği bilgisi alınmıştır.

✓ **Kiralık Fabrika Emsaller Hakkında Değerlendirme:**

- Emsal 1 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan, 7.500 m² yüzölçümlü arsa üzerinde kurulu, 2.500 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika tesisinin aylık 9.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Emsal 2 Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan, ana yol arterine cephesi bulunan, 9.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde kurulu, 1.000 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika tesisinin yıllık 85.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsalin pazarlık payı bulunmaktadır.
- Emsal 3 Aynı OSB sınırları içerisnde, benzer şerefiyede.
- Emsal 4 Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan birebir görüşmelerde değerleme konusu taşınmazın yer aldığı OSB içerisinde yer alan fabrika tesislerinin m² birim fiyatlarının aylık 5,0 – 6,0 TL arasında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- Arsaların konumu, görünürlüğü ve kolay yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz bir topoğrafyaya sahip olması,
- Parsel üzerinde temiz ve bakımlı bir tesisin yer alması,
- Adana Organize Sanayi Bölgesinin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri,
- Arsanın imar durumu ve yapılaşma koşulları,
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Arsa Değeri (115 Ada 4 Parsel)				
1 m ² Arsa Değeri	120,00	TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	7.432,00	m²		
Arsa Değeri	**891.840,00**	**TL**	**891.840,00**	**TL**

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri , maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri (115 Ada 4 Parsel)				
1 m ² Arsa Değeri	120,00	TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	7.432,00	m²		
Arsa Değeri	**891.840,00**	**TL**	**891.840,00**	**TL**

Fabrika Binası				
1 m² Bina İnşaat Maliyeti	550,00	TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	3.200,00	m²		
Toplam İnşaat Maliyeti	1.760.000,00	TL		
Yıpranma Oranı	9%			
Bina Değeri	**1.601.600,00**	**TL**	**1.601.600,00**	**TL**
İdari Bina				
1 m² Bina İnşaat Maliyeti	600,00	TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	256,00	m²		
Toplam İnşaat Maliyeti	153.600,00	TL		
Yıpranma Oranı	9%			
Bina Değeri	**139.776,00**	**TL**	**139.776,00**	**TL**

TOPLAM ARSA DEĞERİ	891.840,00	TL
TOPLAM BİNA DEĞERİ	1.741.376,00	TL
HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER	220.000,00	TL
TOPLAM DEĞER	2.853.216,00	TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	2.853.000,00	TL
TOPLAM DEĞER	1.230.000,00	USD

7.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

159 ada 4 parsel	Alan (m^2)	Aylık Birim Değer (TL/m^2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı (%)	Değeri	
Fabrika Binası	3.456,00	5,00	17.280,00	207.360,00	7,00%	2.962.286	
TOPLAM DEĞER						2.962.286	TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)						2.963.000	TL
TOPLAM YAKLAŞIK(USD)						1.278.000	USD

7.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyonu Analizi Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır .

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	2.853.000	1.230.000
Gelir İndirmege Yaklaşımı	2.963.000	1.278.000

Değerleme konusu taşınmazla ilgili, bölgede yapılan araştırmalar ve ulaşılan emsal fiyatlar ile taşınmazın bulunduğu konum, imar durumu ve yapılaşma koşulları göz önüne alındığında, çevredeki emsal araştırmalarının yeterli sayıda olması ve değere kanaat etmede yeterli bilgiye ulaşılmış olması, bölgede satış işlemlerinin kiralama işlemlerden daha fazla gerçekleşmesi ve satış emsali verilerinin daha sağlıklı veriler içeriyor olması gibi etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmış değer olan **2.740.000.-TL (İkimilyonyediyüzkırkbin.- Türk Lirası)** rapor nihai sonuç değeri olarak takdir edilmiştir

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

30.12.2014 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

2.853.000.- TL	**1.230.000.- USD**
(İkimilyonsekizyüzelliüçbin.- Türk Lirası)	**(Birmilyonikiyüzotuzbin.- AmerikanDoları)**

30.12.2014 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.366.540.- TL	**1.451.400.- USD**
(Üçmilyonüçyüzaltmışaltıbinbeşyüzkırk.- Türk Lirası)	**(Birmilyondörtyüzellibirbindörtyüz.- AmerikanDoları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18'dir
3- 1 USD= 2,3189 -TL, 1 Euro= 2,8258.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Selda ULAŞIR **Değerleme Uzmanı (402826)**	**BİLGE BELLER ÖZÇAM** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)**

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Tapu Takyidat Belgeleri
2	Onaylı İmar Durum Belgesi / İmar Paftası
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisans Örnekleri