

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 30.12.2014

Rapor No: 2014REV925

**ÖZBAL ÇELİK BORU
SAN. TİC. VE
TAAHHÜT A.Ş.**

**İZMİT'TE 1 ADET
İMALATHANE**

İZMİT /KOCAELİ

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özbal Çelik Boru San. Tic. ve Taahhüt A.Ş. için 30.12.2014 tarihinde 2014REV925 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, 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

Ş. Körfez Mahallesi, Ömer Türkçakal Bulvarı, 18NIIA pafta, 1891 ada, 5 no'lu parsel, İzmit/KOCAELİ

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Değerleme tarihi itibari ile boş durumdaki imalathane.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kocaeli ili, Merkez ilçesi, Ş. Körfez mahallesi, 8NIIA pafta, 1891 ada, 5 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 861 m² yüzölçümüne sahip, "Özbal Çelik Boru San. Tic. Ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu 5 parsel no'lu taşınmaz, 12.09.2013 onama tarihli, 558 no'lu Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 1/1.000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında, BII-A olarak sembollenmiş alanda kalmakta olup söz konusu plan için; Kocaeli 2. İdare Mahkemesince, 02.09.2014 tarih, 2013/1131 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

30.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

938.000.- TL
(Dokuzyüzotuzsekizbin.-Türk Lirası)

405.000.-USD
(Dört yüzbeşbin.- Amerikan Doları)

30.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

1.106.840.-TL
(Birmilyonyüzaltıbinsekizyüzkırk.-
Türk Lirası)

477.900.-USD
(Dört yüzyetmişyedibindokuzyüz.-
Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2-KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 2,3189-TL kabul edilmiştir.

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.

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Hüsniye BOZTUNÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	9
2.1.3 Maliyet Yöntemi	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
3.2.1 Kocaeli İli	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
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	17
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	19
4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	19
BÖLÜM 5	21
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	21
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	21
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	25
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
BÖLÜM 6	28
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	28
BÖLÜM 7	30
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	30
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	30
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	30
7.2.2 Maliyet Analizi	33
7.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi	33
BÖLÜM 8	36
SONUÇ	36

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

BÖLÜM 9	38
EKLER	38

BÖLÜM 1

***RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özbal Çelik Boru San. Tic. ve Taahhüt A.Ş.'nin 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihinde, 2014REV925 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Kocaeli ili, Merkez ilçesi, Ş. Körfez mahallesi, 18NIIA pafta, 1891 ada, 5 parsel no'lu, 861,00 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 30.12.2014 tarihli satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ ve değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özbal Çelik Boru San. Tic. 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 San. Tic. ve Taahhüt A.Ş.'nin 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered 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.

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

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mersin Tarsus OSB, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi, No: 23, Akdeniz/ MERSİN adresinde faaliyet gösteren Özbal Çelik Boru San. Tic. 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 değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım, benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. 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 Yöntemi

Bu yaklaşım, değerlendirme 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 değerlendirilmesi 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 inşaat aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde 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 Yöntemi

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

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

Gayrimenkulün 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 değerlendirme 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 sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün 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, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme 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.

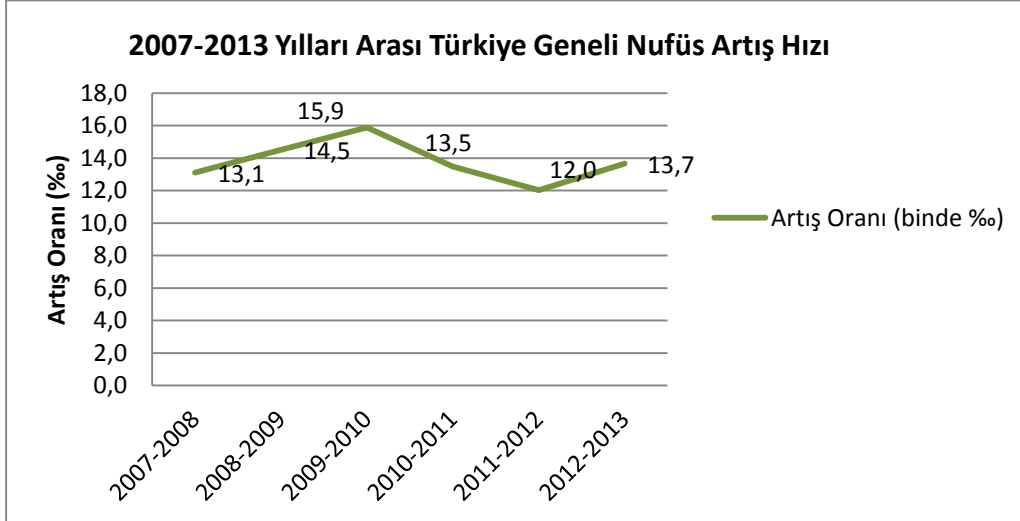
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 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.

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

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 ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortalama 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 Veriler¹

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 itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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 Mütakabiliyet 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.

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğuda Sakarya, batıda İstanbul, güneyde Bursa iliyle komşudur. Kocaeli ili; hem Karadeniz hem de Marmara Denizi'ne kıyısı olan illerimizdendir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir.

Küçük bir il olan Kocaeli, 3.626 km² genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km²), ikinci küçük il durumuna gelmiştir. İlde biri büyükşehir ve ikisi alt kademe olmak üzere toplam 45 belediye ve 245 köy bulunmaktadır.

Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, "Sanayi", "Ticaret", "Turizm" ve "Tarım" şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayii içindeki %13'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır.

Kocaeli, ulaşım açısından, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan karayolları (D100 ve TEM) ve demiryolları ile transit geçişin önemli kavşak noktasıdır. İki büyük limanı (Derince ve Yarımca) ve 34 özel iskelesi ile Türkiye'deki deniz taşımacılığı konusunda söz sahibidir. İstanbul'a komşu olan Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. Ankara'ya TEM otoyolu ile bağlıdır.

Kocaeli ilinin 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre kentsel nüfusu 1.626.202 kişi olarak tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	İzmit
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Ş.Körfez
Mevkii	-
Pafta No	18NIIA
Ada No	1891
Parsel No	5
Gayrimenkulün Niteliği	861,00 m ²
Yüzölçümü	Arsa
Sahibi - Hissesi	Özbal Çelik Boru San. Tic. ve Taahhüt A.Ş. - 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.

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, İzmit Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 26.12.2014 tarihinde gerçekleştirilen inceleme ve ... tarihinde alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

İpotekler Hanesinde

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 900.000 TL bedelinde, 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (26.11.2014 tarih, 24799 yevmiye no.)

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili son üç yılda herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün 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.

Kocaeli ili, İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2014 tarihinde yapılan incelemeler ve ... tarihli yazılı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmaz 12.09.2013 onama tarihli, 558 sayılı, 1/1.000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında Merkezi İş Alanı lejandı, BII-A olarak sembollenmiş alanda kalmakta olup söz konusu plan için; Kocaeli 2. İdare Mahkemesince, 02.09.2014 tarih, 2013/1131 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

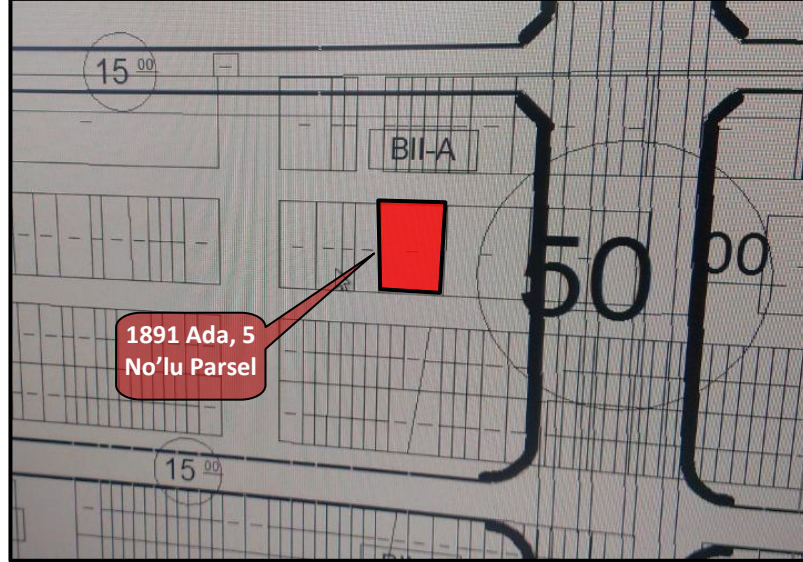
✓ İmar Durumu:

BII-A projesi için yapılaşma koşulları;

BII-A olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. Kullanımlar yer alacak olup; alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının azami %30'luk kısmı konut olarak

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

kullanılabilecek olup, bu alanlarda Emsal=2,25, en fazla kat yüksekliği 10 kat olarak uygulanacaktır. Bölgede imar uygulaması yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile plan kapsamında kalan alanlara imar izni verilmemektedir. Söz konusu bölgede kadastral parsel şuyulandırmasının yapılması beklenmektedir ancak ne zaman ve hangi makam tarafından gerçekleştirileceğinin henüz belli olmadığı öğrenilmiştir.



***Söz konusu plan için yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.**

✓ Ruhsat ve İzinler:

Değerleme konusu taşınmaz 186, 187, 188, 189 no'lu parsellerin tevhidı sonucu oluşmuştur. Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin yapı ruhsatları, tevhid öncesi alındığından her bir parsel için ayrı olmak üzere toplam 579 m² alan için alınmış 4 adet Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 186 parsel no'lu taşınmaza ait 06.01.1994 tarih ve 1/13 no'lu, 120 m² alan için, yenileme amacıyla düzenlenmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 186 parsel no'lu taşınmaza ait 22.03.1994 tarihli, 120 m² kapalı alan için hazırlanmış onaylı **"Mimari Projesi"** bulunmaktadır.
- 187 parsel no'lu taşınmaza ait 06.01.1994 tarih ve 1/11 no'lu, 120 m² alan için, yenileme amacıyla düzenlenmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 188 parsel no'lu taşınmaza ait 06.01.1994 tarih ve 1/12 no'lu, 120 m² alan için, yenileme amacıyla düzenlenmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 188 parsel no'lu taşınmaza ait 22.03.1994 tarihli, 120 m² kapalı alan için hazırlanmış onaylı **"Mimari Projesi"** bulunmaktadır.
- 189 parsel no'lu taşınmaza ait 22.03.1994 tarih ve 12/6 no'lu, 219 m² alan için, tadilat amacıyla düzenlenmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.

Parsel No.	Yapı Kullanma İzin Belgesi- Ruhsat-Mimari Proje	Tarih ve No	Veriliş Amacı	Alan (m ²)
186	Yapı Ruhsatı	06.01.1994 tarih, 1/13 no.	Yenileme	120
186	Mimari Proje	22.03.1994	-	120
187	Yapı Ruhsatı	06.01.1994 tarih, 1/11 no.	Yenileme	120
188	Yapı Ruhsatı	06.01.1994 tarih, 1/12 no.	Yenileme	120
188	Mimari Proje	22.03.1994	-	120
189	Yapı Ruhsatı	22.03.1994 tarih, 12/6 no.	Tadilat	219

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

✓ Yapı Denetim :

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılması durumunda, konu parsel Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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

- Taşınmaz, 12.09.2013 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Koceli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında kalmakta iken söz konusu plana ilişkin Kocaeli 2. İdare Mahkemesince, 02.09.2014 tarih, 2013/1131 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme 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: Ş. Körfez Mahallesi, Ömer Türkçakal Bulvarı, 18NIIA pafta, 1891 ada, 5 no'lu parsel, İzmit/KOCAELİ

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, TEM Otoyolu'ndan Körfez gişelerinden çıktıktan sonra D - 100 (E5) Karayolu Ankara yönüne doğru dönülür. Oramiral Salim Dervişoğlu Caddesi'nde devam edilip Carrefour AVM'nin konumlu olduğu kavşaktan sola dönülerek Ömer Türkçakal Bulvarı'na katılım sağlanır. Sırasıyla Oto Galeriler Sitesi ve Emex Otel geçilerek Petrol Ofisi Benzin İstasyonu'na ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz Petrol Ofisi Benzin İstasyonu'nun arkasında konumlu olan sokak üzerinde konumlu 1891 ada, 5 parsel no'lu taşınmazdır. Taşınmazın yakın çevresinde Damla Plastik, Doğuş Plastik, Samur Makina gibi firmalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz şehir merkezine yaklaşık 2,50 km. uzaklıkta olup, Sefa Sirmen Bulvarı üzerinde ve denize yakın konumlanmıştır. Taşınmaz D-100 Karayolu'na yaklaşık 2,8 km. mesafede konumlanmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölgenin merkeze yakın olması, sanayi ve ticari işletmelerin yoğun olduğu bir bölgede konumlanması, gelişim potansiyeli göz önüne alındığında bu özellikleri avantaj teşkil etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 12.09.2013 onama tarihli ve 558 sayılı 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında Merkezi İş Alanı (MİA) lejantında kalmakta iken söz konusu plana yapılan itirazlar nedeniyle Kocaeli 2. İdare Mahkemesince, 02.09.2014 tarih, 2013/1131 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Carrefour Alışveriş Merkezi, Outlet Center Alışveriş Merkezi, Uluslararası Eski Fuar Merkezi, Oto Galeriler Sitesi, Emex Oteli, Körfez Küçük Sanayi Sitesi, Sefa Sirmen Sanayi Sitesi gibi bilinen yapılar bulunmaktadır.

Ayrıca bölgede, Symbol Kocaeli projesi ve 41 Burda AVM projesi bulunmaktadır.

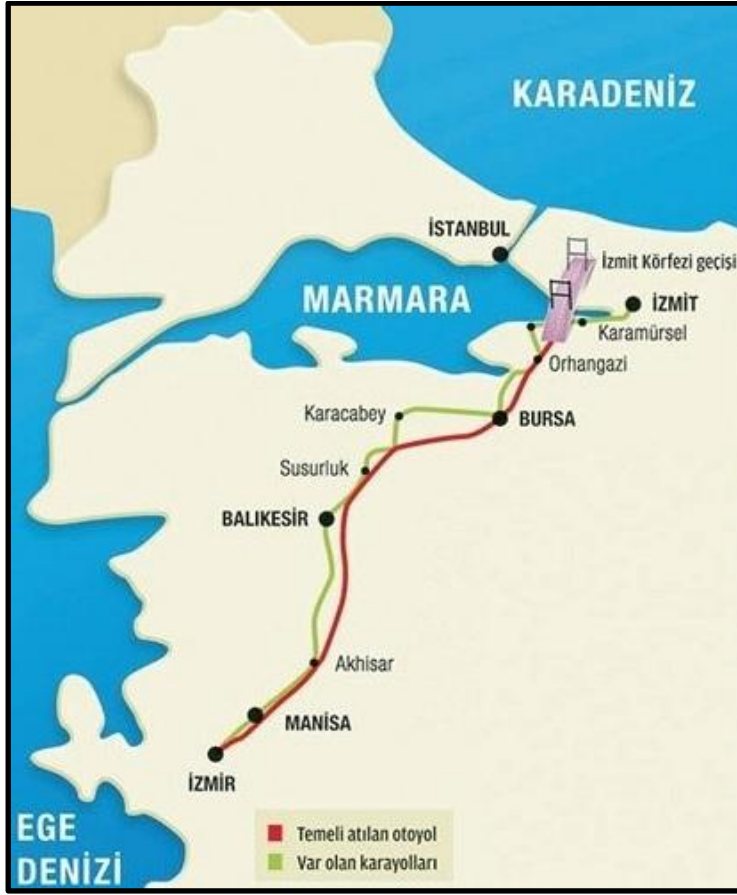
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge sanayi siteleri olarak ön plana çıkmaktadır. Ancak bölgede yapılması planlanan BII-A projesi kapsamında; alışveriş, konaklama, rezidans, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık ve özel eğitim alanları gibi alanların yapılması planlanmaktadır.

Bölgede ayrıca, Outlet Center karşısında inşaat çalışmaları devam eden ve Sabancı Holding tarafından geliştirilen 41 Burda AVM projesi bulunmaktadır. 64.000 m² arazi üzerinde geliştirilen projede 125.000 m² kapalı alan inşaa edilecektir. İnşaat çalışmaları devam eden projenin 2015 yılı ortalarında tamamlanması planlanmaktadır.

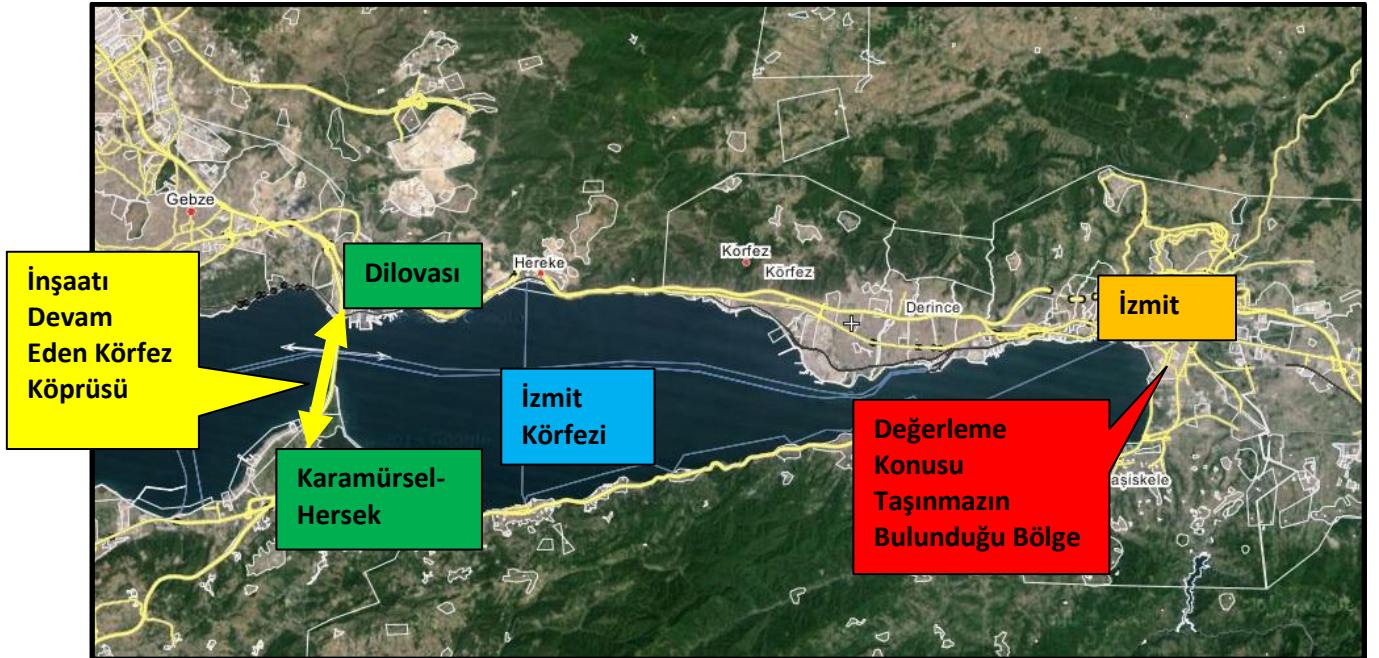
Bölgenin çehresini değiştirecek diğer önemli projelerden olan, Symbol Kocaeli projesinin, bölgenin en büyük karma projesi olması planlanmaktadır. Söz konusu projede, Kocaeli' nin ilk kongre merkezinin dışında, Medicalpark Kocaeli markasıyla ve 43.000 m² inşaat alanıyla hastane, Hilton Worldwide Hampton by Hilton markasıyla ve 12.000 m² inşaat alanıyla otel ve avm alanları bulunacaktır. Söz konusu projede inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu projenin 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Temelleri yaklaşık 1,5 yıl önce atılan, Kocaeli Körfez Köprüsü projesi değerlendirme tarihi itibarıyla devam etmektedir. Söz konusu köprü Körfez' in Dilovası Dil Burnu ile Karamürsel' in Hersek Burnu arasında inşa edilmektedir. 2015 sonunda tamamlanması planlanan köprünün, gerek Kocaeli trafiğini gerekse şehirler arası ulaşımına katkı sağlaması beklenmektedir.

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

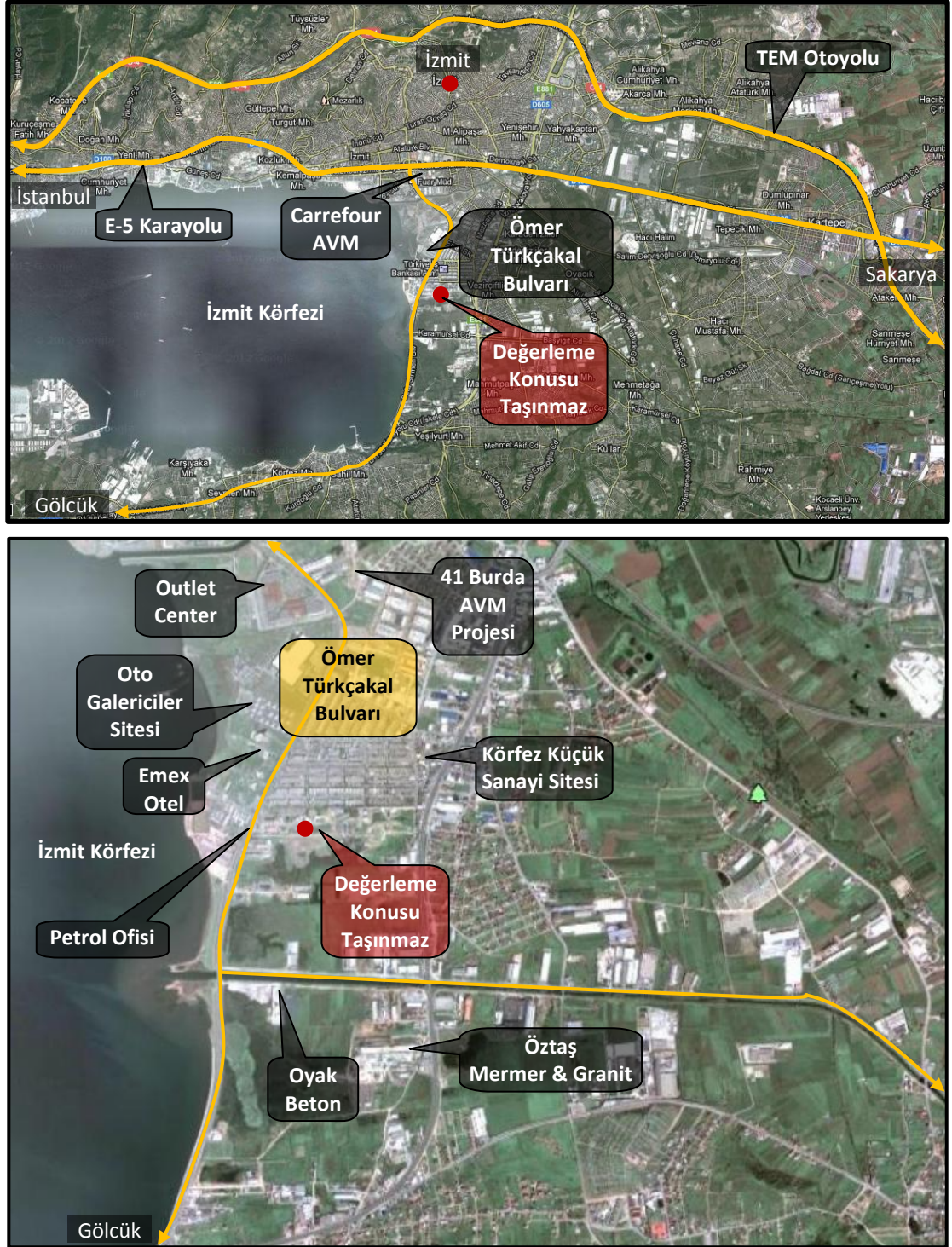


Körfez Köprüsü Güzergahı



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

Değerleme Konusu Taşınmazın Yaklaşık Konumunu Gösteren Kroki:



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



Konu Taşınmazın Çeşitli Merkezlere Olan Uzaklıkları Aşağıda Belirtilmiştir:

KONUM	MESAFE (km.)
Carrefour Alışveriş Merkezi, Körfez Merkez	~2,50
Gölcük Merkez	~12,00
Sapanca Merkez	~34,00
Sakarya Merkez (Adapazarı)	~50,00
Gebze ilçesi	~50,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli ili, Merkez ilçesi, Ş.Körfez mahallesi, 18NIIA pafta, 1891 ada, 5 parsel no'lu, "Arsa" nitelikli, 861 m² yüzölçümüne sahip, "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Söz konusu taşınmaz Ömer Türkçakal Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir. Taşınmazın yakın çevresinde alışveriş alanları ve Sanayi Sitesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz sahil şeridi üzerinde yer almakta olup, İzmit Körfezi'ne yakın konumdadır.

Değerleme konusu taşınmaz 12.09 2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında Merkezi İş Alanı (MİA) lejandında kalmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu plana yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz 186, 187, 188, 189 no'lu parsellerin tevhid sonucu oluşmuştur. Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin yapı ruhsatları, tevhid öncesi alındığından her bir parsel için ayrı olmak üzere toplam 579 m² alan için alınmış 4 adet "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Ancak mevcut kullanıma bakıldığında bina ayrımı bulunmamakta olup, değerlendirme konusu taşınmazın tamamı tek bir hacim olarak kullanılmaktadır.

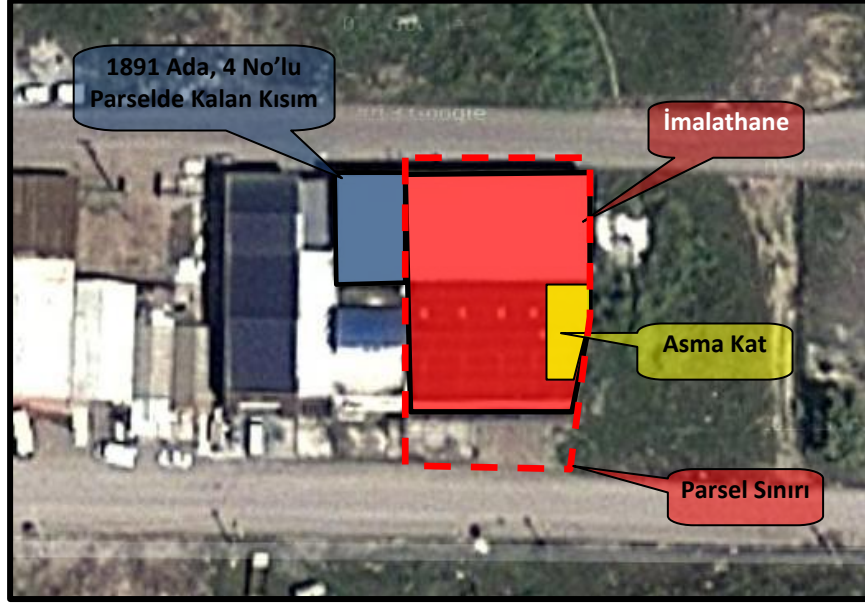
Taşınmazın etrafında parsel sınırlarını gösteren herhangi bir tel örgü, çit vb. bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile boş durumda olan bir imalathane bulunmaktadır. Söz konusu imalathane zemin kat + 1. normal kat+ asma kattan oluşmaktadır. Zemin katta depo, WC, yemekhane ve mutfak olarak kullanılan bölümler mevcuttur. Normal kat ve asma katta ise ofis hacimleri bulunmaktadır.

Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazın zemin katı yaklaşık olarak 700 m² büyüklüğündedir. Bu alanın yaklaşık 150 m² bölümü 1891 ada, 4 parsel no'lu komşu parsel üzerinde konumlanmaktadır. Söz konusu alan değerlendirme hesaplarına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın normal katında ofis alanları bulunmakta olup yaklaşık 250 m² brüt alana sahiptir.

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

Taşınmazın asma katı ise sadece 2 odadan oluşmaktadır ve toplam alanı yaklaşık 75 m²'dir.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Blok Nizam
Bina Kat Adedi	:	Zemin Kat + Asma Kat (Yasal ve mevcut duruma göre)
Toplam Kapalı Alanı	:	579,00 m ² (Yasal duruma göre), 875,00 m ² (Parsel üzerinde kalan kısım, mevcut duruma göre)
Yaşı	:	~ 20
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut değil
Jenaratör	:	Mevcut değil
Havalandırma	:	Mevcut değil
Asansör	:	Mevcut değil
Yangın Alarmı	:	Mevcut değil
Park Yeri	:	Mevcut değil

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma	Kapalı Alan(m ²)
İmalathane	İmalathane ve Ofis	Beton	Sac	Alüminyum	Floresan	579 m ² (Yasal duruma göre) 875 m ² (Mevcut duruma göre)

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu 1891 ada, 5 parsel no'lu taşınmazın, 186, 187, 188 ve 189 no'lu parsellerin tevhidî sonrası olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatları ve mimari projeleri eski parsel numaralarına göre tanzim edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz Ömer Türkçakal Bulvarı'na yakın konumlanmaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında Merkezi İş Alanı lejandında, BIIA olarak sembollenen alanda kalmakta iken söz konusu plan için; Kocaeli 2. İdare Mahkemesince, 02.09.2014 tarih, 2013/1131 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda 1.025 m² büyüklüğünde bir imalathane bulunmakta olup, söz konusu imalathanenin 150 m²'lik bölümü komşu parsel üzerinde konumlanmıştır. Değerleme çalışmasında mevcut alan 875 m² kabul edilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul dikdörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir.
- Parsel topografik açıdan düz bir alanda konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge sanayi siteleri olarak ön plana çıkmaktadır. Ancak bölgede yapılması planlanan BII-A projesi kapsamında; alışveriş, konaklama, rezidans, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık ve özel eğitim alanları gibi alanların yapılması planlanmaktadır.
- Bölgede ayrıca, Outlet Center karşısında inşaat çalışmaları devam eden ve Sabancı Holding tarafından geliştirilen 41 Burda AVM projesi bulunmaktadır. 64.000 m² arazi üzerinde geliştirilen projede 125.000 m² kapalı alan inşaa edilecektir. İnşaat çalışmaları devam eden projenin 2015 yılı ortalarında tamamlanması planlanmaktadır.
- Bölgenin çehresini değiştirecek diğer önemli projelerden olan, Symbol Kocaeli projesinin, bölgenin en büyük karma projesi olması planlanmaktadır. Söz konusu projede, Kocaeli' nin ilk kongre merkezinin dışında, Medicalpark Kocaeli markasıyla ve 43.000 m² inşaat alanıyla hastane, Hilton Worldwide Hampton by Hilton markasıyla ve 12.000 m² inşaat alanıyla otel ve avm alanları bulunacaktır. Söz konusu projede inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- Temelleri yaklaşık 1,5 yıl önce atılan, Kocaeli Körfez Köprüsü projesi değerlendirme tarihi itibarıyla devam etmektedir. Söz konusu köprü Körfez' in Dilovası Dil Burnu ile Karamürsel' in Hersek Burnu arasında inşaa edilmektedir. 2015 sonunda tamamlanması planlanan köprünün, gerek Kocaeli trafiğini gerekse şehirler arası ulaşımına katkı sağlanması beklenmektedir.

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 getiriye 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 gerçekleştirebilir 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 getiriye 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 getiriye 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 günü itibarıyla taşınmaza ait inşaat izni bulunmamakta olup, 18. Madde uygulamasının gerçekleşmesi beklenmektedir. Taşınmazın yeni imar planında gerekli izinlerin verilmesi durumunda en etkin kullanımın **“Merkezi İş Alanı”** amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir. Ancak değerlendirme çalışmasının gerçekleştirildiği tarihte söz konusu planlar için yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Taşınmaz şehir merkezine yakın bir konumda yer almaktadır. + Taşınmazın yakın çevresinde ticari ve sanayi amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. + Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım imkanı bulunmaktadır. + Taşınmaz geometrik olarak düzgün bir şekle sahiptir. + Taşınmaz Ömer Türkçakal Bulvarı' na yakın konumdadır. + Bölgenin çehresini değiştirecek Symbol Kocaeli ve 41 Burda AVM projesi söz konusu taşınmaza yakın konumlanmıştır.	- Taşınmaz, 12.09.2013 tarihli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı kapsamında MİA lejandında kalmasına karşın, söz konusu plana ilişkin yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. - Taşınmazın bulunduğu BII-A sembolü MİA bölgesinde minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² olarak belirlenmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazın yüzölçümü bu alandan daha düşük olduğu için imar izni alabilmesi için başka parsellerle birleşmesi gerekecektir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yeni planlarında Merkezi İş Alanı ilan edilmiş olup, bölgenin önümüzdeki yıllarda bu doğrultuda gelişim göstereceği düşünülmektedir. + Kocaeli genelini olumlu derecede etkileyecek Körfez Köprüsü çalışmaları devam etmekte olup, projenin 2015 sonunda tamamlanması planlanmaktadır.	× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi kullanılmıştır. Taşınmazın toplam değer takdirinde arsa + maliyet yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

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

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	İmar Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Ömer Türkçakal Bulvarı'na cepheli	Satılık	MİA	861	5.500.000	693	300	+Söz konusu taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır.
2	Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumlu	Satılık	MİA	1.921	950.000	495	214	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumlu	Satılık	MİA	1.921	900.000	468	203	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir.
4	Ömer Türkçakal Bulvarı'na cepheli	Satılık	MİA	7.931	5.500.000	693	300	+Söz konusu taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır.
5	Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumlu	Satılık	MİA	1.560	849.000	544	235	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir.
6	Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumlu	Satılmış	MİA	800	554.400	693	300	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir. Yaklaşık 4 ay önce satılmıştır.

*Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim fiyatlarının konumu ve imarına göre satış fiyatının 500 - 700 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği öğrenilmiştir. **Bulvar cepheli arsaların birim satış fiyatları 600- 700 TL/m² yi bulmaktadır.**

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

- Emsal 1 ve 4, konum olarak daha avantajlı durumdadır.
- Emsal 1 dışındaki tüm emsallerin arsa alanı büyüktür.
- Arsa emsallerinin tümü satılık durumdadır.

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

Kiralık İmalathane Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kira Durumu	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın	Kiralanmış	2.500	33.000	13	5,6	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir.
2	Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın	Kiralanmış	2.890	15.000	5,20	2,25	-Söz konusu taşınmaz daha iç kesimde yer almaktadır. -Taşınmaz tadilat gerektirmektedir.
3	Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın	Kiralık	6.000	60.000	10	4,33	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir.
4	Ömer Türkçakal Bulvarı'na cephe	Kiralık	1.560	22.000	14	6	+Konum olarak daha avantajlıdır.
5	Ömer Türkçakal Bulvarı'na cephe	Kiralık	2.700	32.000	12	5,13	+Konum olarak daha avantajlıdır.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

- Emsal 1 ve 2, kiralanmış imalathanelerdir.
- Emsal 2, değerlendirme tarihi itibarıyla tadilat gerektirmekte olup konum olarak daha dezavantajlı durumdadır.
- Emsal 4 ve 5 konum olarak daha avantajlıdır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, geometrik şekli, eğimi, şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, D-100 Karayolu'na mesafesi gibi kriterleri, mevcut 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi Planı'nın durdurma kararı gibi etkenler göz önüne alınarak, taşınmaza **350 USD/m² arsa değeri** aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Alan (m ²)	Birim Fiyat (USD/m ²)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (TL)
1891	5	861,00	350	301.350	698.801
TOPLAM DEĞER				301.350	698.801

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

7.2.2 Maliyet Analizi

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

Ada No	Parsel No	Alan (m ²)	Birim Fiyat (USD/m ²)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (TL)
1891	5	861,00	350	301.350	698.801
TOPLAM DEĞER				301.350	698.801

Yasal Durum Bina Maliyet Değeri				
İmalathane				
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	600	TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	459,00	m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	275.400	TL		
Yıpranma Oranı	13%			
Bina Değeri	239.598	TL	239.598	TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ(TL)			698.801	TL
TOPLAM BİNA DEĞERİ (TL)			239.598	TL
TOPLAM DEĞER(TL)			938.399	TL
TOPLAM DEĞER(USD)			404.674	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.

Yasal Durum Değeri:

1891 Ada, 5 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde Yer Alan İmalathane Kira Değeri						
1891 Ada, 5 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde Yer Alan İmalathane Kira Değeri	Yasal Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA GELİRİ (TL)	YILLIK KİRA GELİRİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	Toplam Değer (TL)
	459,00	13,50	6.196,50	74.358,00	8,00%	929.475,00
Yaklaşık Toplam Değer (TL)						929.475,00
Yaklaşık Toplam Değer (USD)						400.825,82

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

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede imar uygulama izni bulunmaması, mevcut imar planının itiraz sürecinde olması ve bu durumun yarattığı belirsizlik göz önüne alınarak, değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi analizi daha uygun bulunmuştur.

Yöntem	TL	USD
Maliyet Analizi	938.000	405.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi	929.000	401.000

Değerleme konusu taşınmazın satış değeri için, maliyet yöntemine göre bulunan değer olan, KDV hariç toplam **405.000.-USD (Dört yüz beşbin.- Amerikan Doları) 938.000.-TL (Dokuz yüz otuz sekizbin.- Türk Lirası)**, nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

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

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

938.000.- TL
(Dokuzyüzotuzsekizbin.-Türk Lirası)

405.000.-USD
(Dört yüzbeşbin.- Amerikan Doları)

30.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

1.106.840.-TL
(Birmilyonyüzaltıbinsekizyüzkırk.-
Türk Lirası)

477.900.-USD
(Dört yüzyetmişyedibindokuzyüz.-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2-KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,3189-TL kabul edilmiştir.
- 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.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Hüsnüye BOZTUNÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

BÖLÜM 9
EKLER

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

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Fotoğraflar
3	İmar Durumu İle İlgili Yazı
4	Onaylı Takyidat Belgesi
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisans Örnekleri