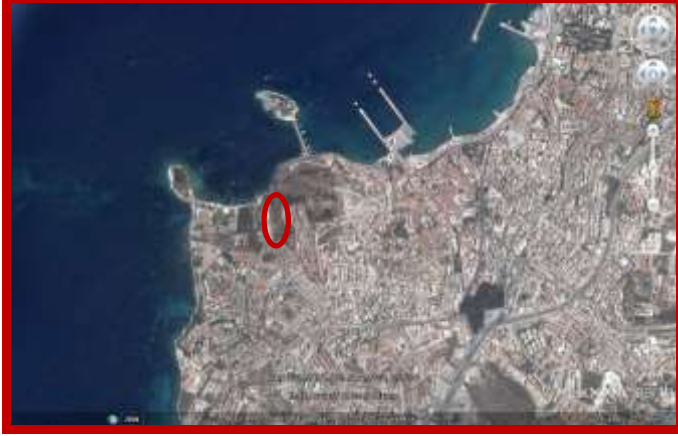


# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2014

R. No: 2014REVC189

ÖZBAL ÇELİK BORU  
SANAYİ TİCARET VE  
TAAHHÜT A.Ş.

HACİFEYZULLAH  
MAHALLESİ'NDE  
1 ADET  
ARSA

KUŞADASI/AYDIN

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özbal Çelik Boru San. Tic. ve Taah. A.Ş. için 30.12.2014 tarihinde 2014REVC189 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

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Hacıfeyzullah Mahallesi, Yılaburnu Mevkii, 476 Ada, 125 Parsel, Kuşadası/AYDIN

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Arsa üzerinde mevcut durumda zeytin ağaçları bulunmaktadır.

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, Yılaburnu mevkii, 476 ada 125 no'lu parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul.

### İMAR DURUMU

İmar Durumu Bilgisi 4.3 Bölümünde belirtilmiştir.

#### 30.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

6.010.000.- TL  
(Altı milyon bin  
.-Türk Lirası)

2.592.000.- USD  
(İki milyon beş yüz doksan iki bin.-Amerikan  
Doları)

#### 30.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

7.091.800,00 - TL  
(Yedi milyon doksan bir bin  
sekiz yüz.-Türk Lirası)

3.058.560,00- USD  
(Üç milyon ellisekiz bin  
beş yüz altmış  
beş yüz altmış.-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,3189 -TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV dahildir. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme 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)

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET 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                                                                                                                                                                                  | 6  |
| 1.10 Müşteri Bilgileri                                                                                                                                                                                | 7  |
| BÖLÜM 2                                                                                                                                                                                               | 9  |
| DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI                                                                                                                                                                         | 9  |
| 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler                                                                                                                                                                  | 9  |
| 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı                                                                                                                                                                   | 9  |
| 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı                                                                                                                                                                       | 9  |
| 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı                                                                                                                                                                               | 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 <sup>[1]</sup>                                                                                                                                                                 | 13 |
| 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi                                                                                                                                           | 15 |
| 3.2.1 Aydın İli                                                                                                                                                                                       | 15 |
| 3.2.2 Kuşadası İlçesi                                                                                                                                                                                 | 16 |
| BÖLÜM 4                                                                                                                                                                                               | 19 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ                                                                                                                                       | 19 |
| 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri                                                                                                                                                                  | 19 |
| 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri                                                                                                                                                                  | 21 |
| 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri                                                                                            | 21 |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri                                                                                                                                                                      | 21 |
| 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 | 23 |
| 4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)                                                                                                                                                          | 23 |
| BÖLÜM 5                                                                                                                                                                                               | 25 |
| GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ                                                                                                                                                          | 25 |
| 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri                                                                                                                                                   | 25 |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı                                                                                                                                                             | 26 |
| 5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler                                                                                                                                                          | 27 |
| BÖLÜM 6                                                                                                                                                                                               | 29 |
| EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ                                                                                                                                                           | 29 |
| BÖLÜM 7                                                                                                                                                                                               | 31 |
| TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                   | 31 |
| 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler                                                                                                                                                               | 31 |
| 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi                                                                                                                                                        | 31 |
| 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi                                                                                                                                                           | 31 |
| 7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı                                                                                                                                                                            | 34 |
| 7.2.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi                                                                                                                                                           | 35 |
| BÖLÜM 8                                                                                                                                                                                               | 37 |
| SONUÇ                                                                                                                                                                                                 | 37 |
| BÖLÜM 9                                                                                                                                                                                               | 39 |
| EKLER                                                                                                                                                                                                 | 39 |

***BÖLÜM 1***

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

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET 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 Taah. A.Ş.'nin 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihinde, 2014REVC189 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, Yılandıcı Burnu Mevki, 23.111,65 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 476 ada 125 parsel no.'lu tapuda "Arsa" vasıflı "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt Anonim Şirketi" adına kayıtlı gayrimenkulün 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu rapor, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; ilgili resmi kurumlar ve konu gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge Beller Özçam kontrolünde, değerlendirme uzmanı Selda ULAŞIR tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2014 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 Taah. 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 Taah. A.Ş.'nin 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

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

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Rapor Numarası       | 2013C180                              |
| Rapor Tarihi         | 09.12.2013                            |
| Raporu Hazırlayanlar | Bilge BELLER ÖZÇAM –Simge SEVİN AKSAN |
| Toplam Değer (TL)    | 5.431.000,00.-TL                      |

#### 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.

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

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.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mersin Tarsus OSB, Rüşü Kazım Yücelen Caddesi, No:23 Akdeniz/MERSİN adresinde faaliyet gösteren Özbal Çelik Boru San. Tic. ve Taah. 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 Yaklaşımı

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

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

Bu yöntemde, 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 inşaat etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

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.

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***

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

## 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.

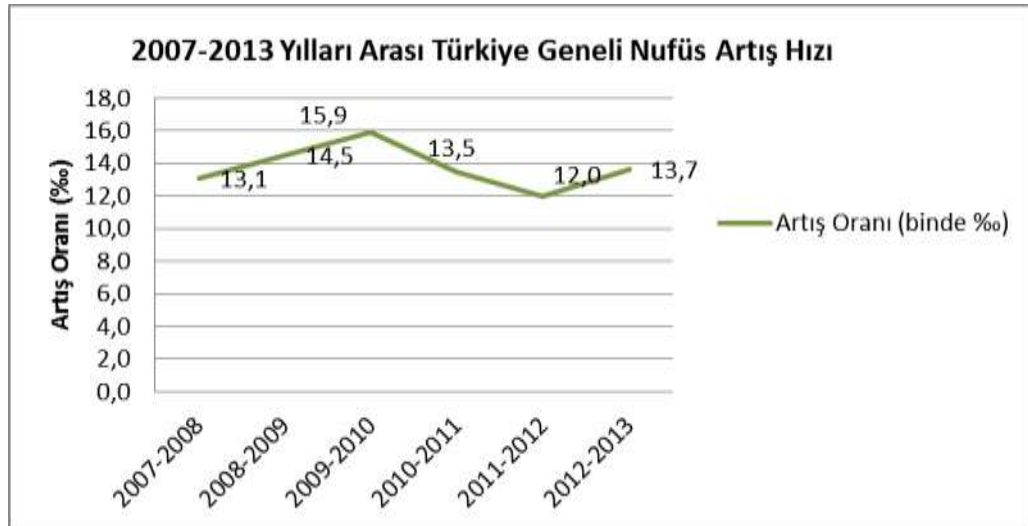
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 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.

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

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 ortalama 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  |
| Antalya  | 2.158.265  |

## 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>[1]</sup>

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,

<sup>[1]</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2014REVC189

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

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 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 ile 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 SANAYİ TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.

gelen kuruluşlarından 1950-1980 döneminde Aydın sanayi incelenirken belirtilen Türkiye Çimento Sanayi TAŞ'nin bünyesinde yer alan Söke Çimento fabrikası, 1989 yılında özel sektöre satılmıştır.

Demiryolu, Denizli-Aydın-İzmir hattının yanı sıra Türkiye'nin ilk demiryolu hattı olan Söke uzantısı il içinden geçmektedir. Menderes havaalanı ise Aydın-İzmir otoyolunun üzerinde olup, İzmir'in yanı sıra Aydın iline dolayısı ile Kuşadası ve Didim'e de hizmet etmektedir. İlin tek limanı Kuşadası limanıdır. Kuşadası limanı Türkiye'de denizyolu ile en fazla giriş-çıkış yapılan limandır.

Aydın ilinin en önemli turizm potansiyeline sahip olan Kuşadası ilçesini çevredeki il ve ilçelere bağlayan üç anayol vardır. Bu yollar Kuşadası-Selçuk, Kuşadası-Söke, Kuşadası-Söke ayrımı-Davutlar yollarıdır.

## 3.2.2 Kuşadası İlçesi



Kuşadası, Türkiye'nin Aydın iline bağlı bir ilçe İlin kuzey batısında bulunan ilçedir. Turizm açısından Türkiye'nin önemli ve gelişmiş merkezlerinden birisidir. Aydın il merkezine 71 km, İzmir il merkezine 95 km uzaklıktadır.

2013 ADNKS sonuçlarına göre ilçenin toplam nüfusu 94.995 'tir.

|          | İl/ilçe merkezi |        |        | Toplam |        |        |
|----------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|          | Toplam          | Erkek  | Kadın  | Toplam | Erkek  | Kadın  |
| Aydın    |                 |        |        |        |        |        |
| Kuşadası | 94.995          | 47.956 | 47.039 | 94.995 | 47.956 | 47.039 |
| Toplam   | 94.995          | 47.956 | 47.039 | 94.995 | 47.956 | 47.039 |

Ege Denizi kıyısında kurulu ilçe, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerindendir.

Doğusu ve güneyi dağlarla çevrilidir. İlçe ekonomisinde temel sektör turizm ve buna bağlı olarak gelişen ticarettir.

İlçede tarım da, ekonomisinde önemli yer tutar. Kuzeyde Selçuk ve Pamucak, güneyde Dilek yarımadası ile sınırlanan ilçe merkezi, Efes, Meryemana, Selçuk, Milet, Didim, Pamukkale, Marmaris, Bodrum gibi önemli turistik merkezlerin odağında bulunmaktadır.

Ayrıca Yunanistan'a ait Sisam adasına yakın olması nedeniyle, buraya gelen turistler için Türkiye'nin kapısı durumundadır. Biri uluslararası modern hizmet sunan yat limanı olmak üzere, iki limanı vardır. İlçe ve yakın çevresinde çok sayıda plaj, otel, motel, kamping, tatil köyü ve eğlence yerleri bulunmaktadır. Türkiye'de kruvaziyer turizm denince İstanbul'un ardından Kuşadası gelir.

Kuşadası'nın ne zaman ve kimler tarafından kurulduğu kesin olarak bilinmemek ile birlikte, Kuşadası yakınında

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

Yılanlı Burnu denilen yerde, Efes'e bağlı Neopolis ismi ile İonlar tarafından kurulduğu sanılmaktadır.

Şehir daha önce Pilavtepe eteklerinde, Andızkulesi denilen yerde kurulmuştur. Bir müddet sonra Bizanslılara ait olan bu kıyılara Venedik ve Cenevizliler, ekonomik bakımdan egemen olmuşlardır Ulaşım güçlükleri nedeni ile Kuşadası; Andızkulesi mevkiinden alınarak bugünkü yerinde Yeni İskele (Scala Nuova) adı ile kurulmuştur.

Kuşadası'nın adını verdiği Kuşadası Körfezi ve yakın çevresi, sanat ve kültür merkezleri olarak bilinmektedir. İlçe ilk çağlardan beri birçok farklı medeniyeti barındırmıştır.

**BÖLÜM 4**

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

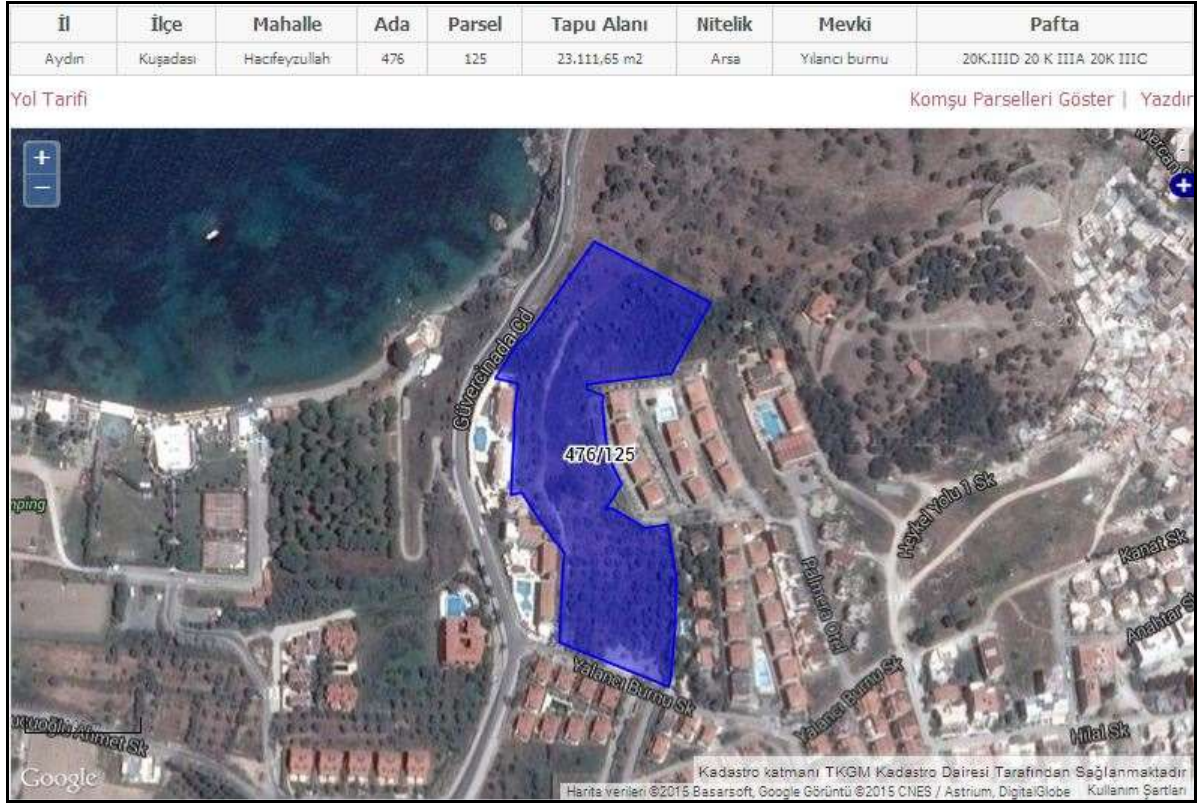
# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

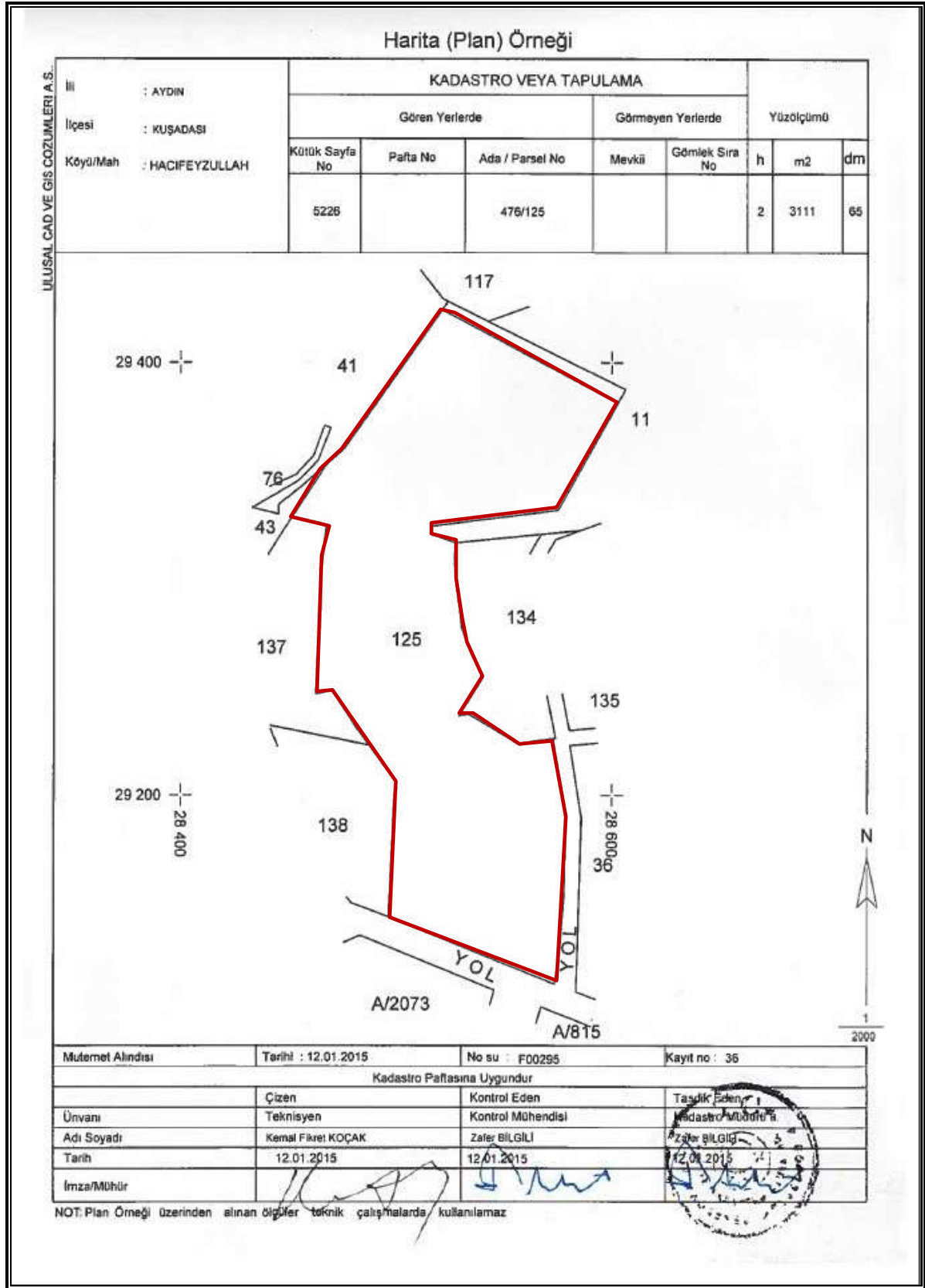
#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| İli                    | Aydın                                                |
| İlçesi                 | Kuşadası                                             |
| Bucağı                 | -                                                    |
| Mahallesi              | Hacıfeyzullah                                        |
| Sokağı                 | -                                                    |
| Mevkii                 | Yılanlı Burnu                                        |
| Pafta No               | 56                                                   |
| Ada No                 | 476                                                  |
| Parsel No              | 125                                                  |
| Gayrimenkulün Niteliği | Arsa                                                 |
| Yüzölçümü              | 23.111,65 m <sup>2</sup>                             |
| Sahibi - Hissesi       | Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.- TAM |



476 Ada 125 Parsel

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.



# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

## 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.

Menteşe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve portal sistem üzerinden alınan takbis belgesine göre, değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı tapı kaydı, müşteriden talep edilmiş olup tarafımıza ulaştırılması beklenmektedir.

### Beyanlar Hanesinde:

- 06.06.2013 tarih 9686 yevmiye numarası ile kayıtlı "III. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." beyanı bulunmaktadır.

"**Taşınmaz kültür varlıkları**": tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su altındaki korunması gerekli taşınmaz varlıklarıdır.

### İpotekler Hanesinde:

- 22.06.2011 tarih 9410 yevmiye numarası ile kayıtlı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 10000000,00 tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde 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.

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı imar durumu müşteriden talep edilmiş olup, tarafımıza ulaştırılması beklenmektedir. Kuşadası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre;

### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaza 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, " Konut, Günübirlük Tesis ve Park Alanı " lejandında kalmaktadır.

Taşınmazın bir bölümü 3. Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde kalmaktadır.

### Yapılaşma şartları;

#### Konut alanlarında:

- TAKS = 0.30, KAKS: 0.60 'dır.
- Ayrık Nizam, 2 katdır.
- Ön bahçeden 5' er m., yan bahçelerden 3'er m. çekme mesafesi vardır.

#### Günübirlük Tesis Alanlarında:

- Emsal: 0.20, Hmax: 4.50 m.'dir.
- Tüm cephelerden 5 m. çekme mesafesi vardır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Çalışmalarına başlanmış olup, sürecin henüz tamamlanmadığı belirtilmiştir. Konu planlar yapım aşamasında olduğundan

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

konu parselin imar durumu ile ilgili net bilgi verilememektedir. Konu parselin mevcut durumda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre " Konut, Güneşlenme Tesis ve Park Alanı " lejanında olduğu belirtilmiştir. Neopolis III. Derece Arkeolojik Sit alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları devam ettiğinden dolayı yeni ruhsat verilmediği ve süreç tamamlanıncaya kadar verilemeyeceği belirtilmiştir.

Bölgede imar kanununun 18. madde uygulaması gerçekleştirilmeyeceği, ilgili taşınmazın imar kanununun 15. ya da 16. madde uygulaması yapması gerektiği belirtilmiştir.

Kuşadası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; konu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içinde belirtilen, Neopolis Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dışında kalan kısmının yapılaşma izni alınabilmesi için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. Konu görüş plan sınırı dışında kalan kısmın parselden ayrılması için gerekli olup, kurulun konu ile ilgili görüşü doğrultusunda parselin bölünüp bölünmeyeceği netleşecektir. Konu parselin yapılaşma koşulları kurulun görüşü akabinde uyumlandırma işleminden sonra nihai haline ulaşacak olup, bu sürecin netleşmesi Koruma Amaçlı İmar Planı'nın tamamlanması ve onay aşamasından sonra belirlenebileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın içinde bulunduğu 26.12.2012 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine göre konu taşınmaz;

- Kentsel Yerleşik Alan
- Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.



## ✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olup, taşınmaza ait arşiv dosya incelemesi yapılmamıştır.

## ✓ Yapı Denetim:

- Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, değerlendirme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

**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**  
Değerleme konusu gayrimenkulün hukuki durumu ile ilgili son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

## **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

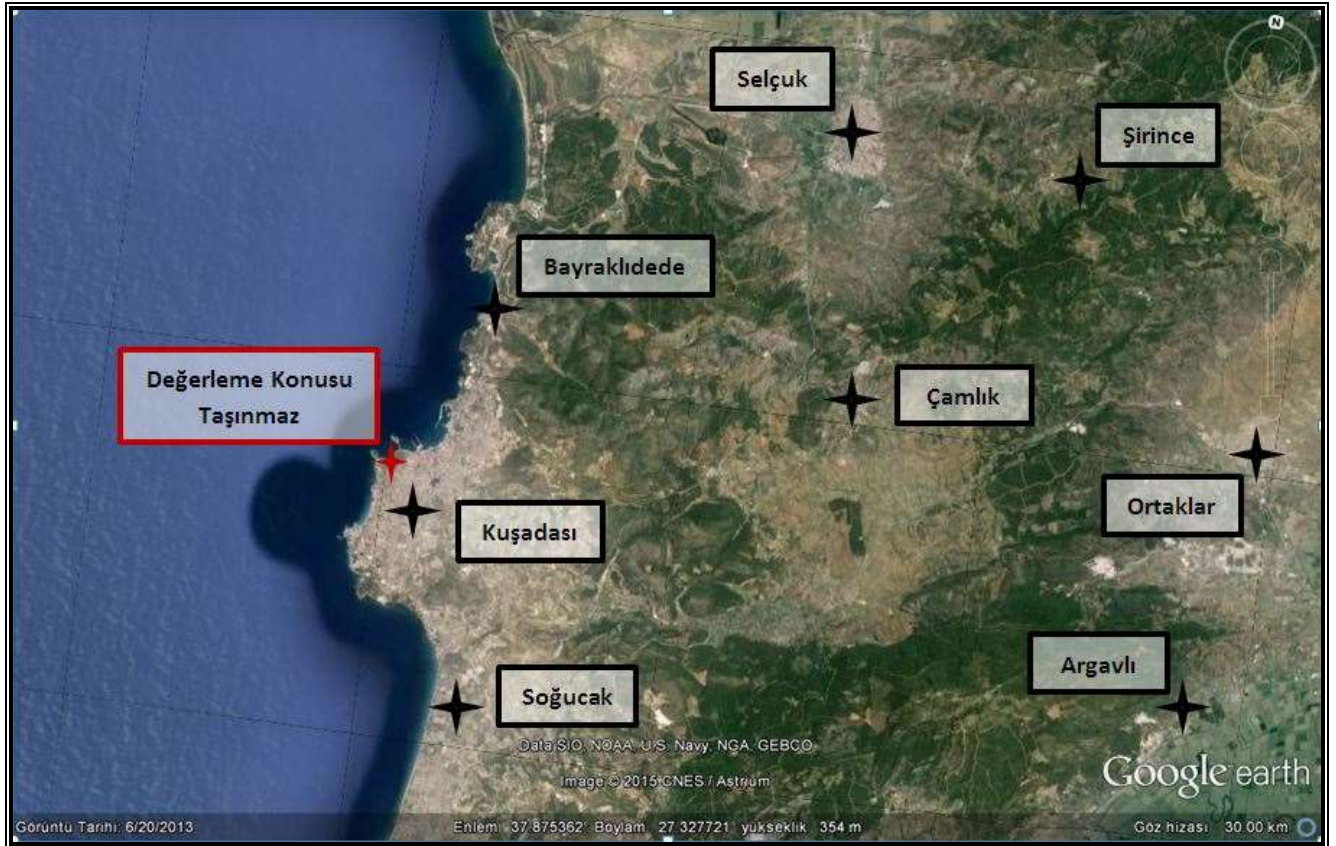
### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

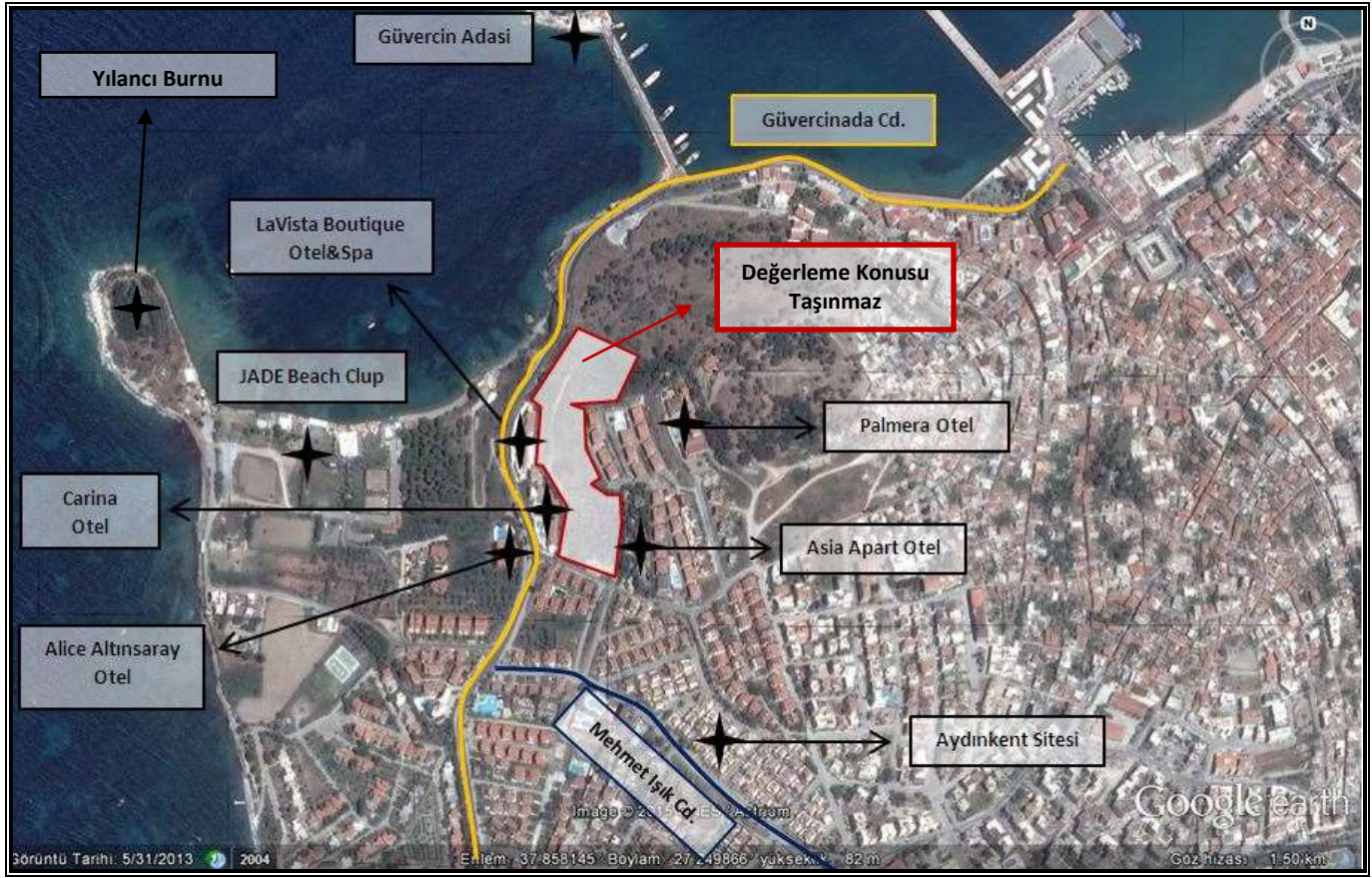
**Gayrimenkullerin açık adresi:** Hacifeyzullah Mahallesi, Yılcı Burnu Mevkii, 476 Ada, 125 Parsel, Kuşadası – İZMİR

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, Kuşadası Belediyesinin de bulunduğu İnönü Bulvarı üzerinde güney istikamette Kuşadası Vergi Dairesine kadar ilerlenir. Vergi dairesi geçildikten yaklaşık 150 metre sonra sağa dönülerek, Sabri Mumcu Caddesine girilir. Sabri Mumcu Caddesi üzerinde yaklaşık 700 metre ilerlendikten sonra ikiye ayrılan yolun sağ kolunda bulunan Mehmet Işık Caddesi üzerinde 550 metre ilerlenir, Güvercinada Caddesine ulaşılır. Aynı cadde üzerinde yaklaşık 150 metre kuzey istikamette ilerlenir ve sağa dönülerek Yılcı Burnu Sokak'a girilir. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık 50 metre ileride yolun sol kolunda konumlanmaktadır.

Taşınmaz topografik olarak eğimli bir bölgede bulunmaktadır. Taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ikincil konut amacıyla kullanılan meskenler ve oteller bulunmakta olup, değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Carina Otel, Asia Apart Otel, Altınsaray Otel, La Vista Otel ve Güvercin Ada'sı yer almaktadır.



# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.



\*Yukarıdaki krokide parselin sınırları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

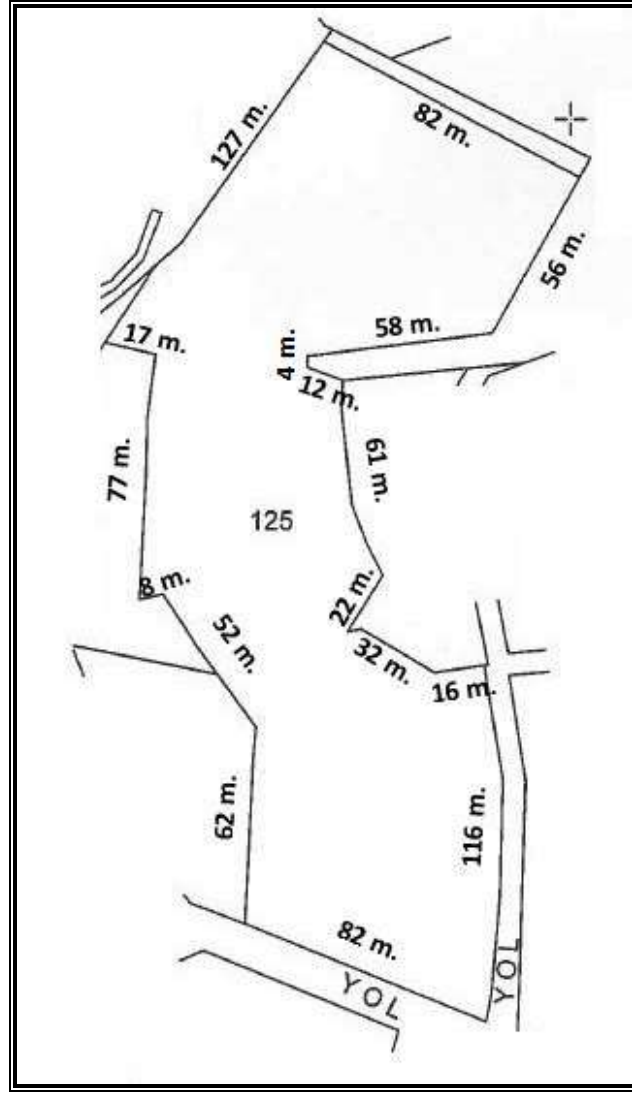
## Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

| Yer                   | Mesafe (km) |
|-----------------------|-------------|
| Güvercinada           | ~ 0.7 km.   |
| Kuşadası İlçe Merkezi | ~ 1,5 km.   |
| Aydın İlçe Merkezi    | ~ 56 km.    |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah mahallesi, Yılanlı Burnu mevkii, 476 ada, 125 parsel no'lu, 23.111,65 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde zeytin ağaçları bulunmaktadır. Taşınmaz topoğrafik olarak eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Yüksekliğin arttığı noktalarda deniz manzarası bulunmaktadır. Parsel geometrik olarak çokgen şeklindedir. Taşınmazın sınırlarında ayırıcı eleman olarak tel çit bulunmaktadır. Kadastral paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre belirlenen cephe uzunlukları aşağıdaki krokide gösterilmiştir.



### 5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 23.111,65 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak çokgen çekillidir.
- Taşınmaz topoğrafik olarak eğimli arazide bulunmaktadır.
- Taşınmaza ulaşım özel araç ve toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, zeytin ağaçları bulunmaktadır.
- Parselin yüksek kesimlerinde deniz manzarası bulunmaktadır.
- Taşınmazın yakın çevresinde Carina Otel, Asia Apart Otel, Altınsaray Otel, La Vista Otel ve Güvercin Ada'sı yer almaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede ikincil konut amacıyla kullanılan meskenler ve oteller bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarında ayırıcı eleman olarak tel çit bulunmaktadır.

***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 gerçekleştirilebilir 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.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu konum, imar durumu mevcut kullanımı, çevre yapılaşmasının mevcut kullanımları göz önüne alındığında en etkin ve verimli kullanımının **“Konut Alanı, Güneşlilik Tesis ve Park Alanı”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

***BÖLÜM 7***

***TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER***

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR                                                                                                                                                                                                                        | ZAYIF YANLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmaz ilçe merkezinde yer almaktadır.</li><li>+ Taşınmaz ulaşılabilirliği yüksek olan bir bölgede bulunmaktadır.</li><li>+ Değerleme konusu taşınmazın deniz manzarası vardır.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazın imar durumunda belirsizlikler bulunmaktadır.</li><li>- Parsel eğimli arazi üzerinde konumlandır.</li><li>- Parselin alt kotlarının, ön parseldeki yapılaşmadan dolayı deniz manzarası bulunmamaktadır.</li><li>- Parselin etrafında genellikle 15-20 yıllık yapılar bulunmaktadır.</li></ul> |
| FIRSATLAR                                                                                                                                                                                                                           | TEHDİTLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede, alan büyüklüğü olarak değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek arsa rezervi kısıtlıdır.</li></ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>✗ Değerleme konusu taşınmazın içinde bulunduğu bölge genelindeki Koruma Amaçlı İmar Planının henüz tamamlanmaması bölgeye yatırım yapılmasını engellemektedir.</li></ul>                                                                                                                                  |

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu çalışmada emsal karşılaştırma yaklaşımı 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 SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.BAŞKANLIĞI

## Satılık Arsa Emsalleri:

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu                                                                        | İmar Durumu                                          | Satış Durumu | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Net Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri                                                                                                                                                                      | Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1        | Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, değerleme konusu taşınmaza yakın net imar parseli | “Konut Alanı”<br>lejandlı,<br>TAKS:0,30<br>KAKS:0,60 | Satılık      | -                           | 500                        | 130.000           | 260                                     | -Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.<br>-Emsal taşınmaz denize daha uzak olup denizi kısmen görmektedir.<br>+Emsal taşınmaz net imar parselidir.<br>+Emsal taşınmazın yüzölçümü daha büyüktür. | 250                                                 |
| 2        | Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, kadınlar plajına yakın net imar parseli           | “Konut Alanı”<br>lejandlı,<br>TAKS:0,30<br>KAKS:0,60 | Satılık      | -                           | 2.400                      | 1.500.000         | 625                                     | -Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.<br>+Emsal taşınmazın deniz manzarası bulunmaktadır.<br>+Emsal taşınmaz net imar parselidir.                                                                 | 300                                                 |
| 3        | Kuşadası ilçesi, Kadınlar Denizi Mahallesi sınırları içerisinde konumlu net imar parseli                                 | “Konut Alanı”<br>lejandlı,<br>TAKS:0,30<br>KAKS:0,60 | Satılık      | -                           | 5.286                      | 2.500.000         | 473                                     | -Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.<br>+Taşınmaz kısmen denizi görmektedir.<br>+Emsal taşınmaz topoğrafik olarak yerleşime daha uygundur.<br>+Emsal taşınmaz net imar parselidir.               | 250                                                 |

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

|   |                                                                                                                        |                                                      |                                      |          |       |                                        |                                       |                                                                                                                                                                                          |     |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-------|----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4 | Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, Aldaş Gedîği mevkinde konumlu, uygulama görececek olan brüt imar parseli,    | “Konut Alanı”<br>lejandlı,<br>TAKS:0,20<br>KAKS:0,40 | Satılık                              | 3.058    | -     | 500.000                                | 164                                   | -Emsal taşınmaz kısmen deniz manzaralıdır.<br>-Emsal taşınmaz daha kötü konumda bulunmaktadır.<br>+Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük yüzölçüme sahiptir.         | 250 |
| 5 | Kuşadası ilçesi, Kadınlar Denizi Mahallesi sınırları içerisinde konumlu net imar parseli,                              | “Konut Alanı”<br>lejandlı,<br>TAKS:0,20<br>KAKS:0,40 | Satılık                              | -        | 2.647 | 700.000                                | 264                                   | -Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre denize daha uzak mesafededir ve denizi kısmen görmektedir.<br>-Emsal taşınmazın yüzölçümü değerleme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. | 250 |
| 6 | Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde, 1572 ada 45 no.'lu uygulama görmemiş brüt imar parseli, | “Konut Alanı”<br>lejandlı,<br>TAKS:0,30<br>KAKS:0,60 | Yaklaşık<br>6 ay<br>önce<br>Satılmış | 6.300,67 | -     | 1.200.000<br>USD-<br>(2.782.680<br>TL) | 190<br>USD/m <sup>2</sup><br>(441,65) | +Emsal taşınmaz denize daha yakın konumda bulunmaktadır.<br>+Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan daha yerleşilebilir durumdadır.<br>+Emsal taşınmaz daha küçük yüzölçüme sahiptir.          | 250 |

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.BAŞKANLIĞI

## ✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

### Satılık Arsa Emsalleri

- Emsal 1'in değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü bir konumda ve denize daha uzak olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin deniz manzarasının bulunduğu, net imar parseli olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yerleşilebilir topoğrafyaya sahip olduğu, net imar parseli olduğu, satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda bulunduğu, kısmen deniz manzarası bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in değerlendirme konusu taşınmaza göre denize daha uzak konumda bulunduğu, kısmen deniz manzarası bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6'nın yaklaşık 6 ay önce satılmış olduğu ve Altınsaray Otelin güneyinde bulunduğu, terkleri yapıldıktan sonra 5.000 m<sup>2</sup> net alanı kalacağı bilgilerine ulaşılmıştır.
- Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde, değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunun netlik kazanmamış olması, parselin alt taraflarının denizi kısmen görmesi, parsel şeklinin çokgen olması göz önüne alındığında 230-260 TL/m<sup>2</sup> birim bedel ile alım satımının gerçekleşebilceği bilgisine ulaşılmıştır.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- Arsanın imar durumunun henüz netlike kazanmamış olması, görünürlüğü ve yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının eğimli olması,
- Arsanın imar durumu ve yapılaşma koşulları, terklerinin yapılacak olması,
- Taşınmazın merkezi konumda bulunduğu,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde 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 DEĞERİ                             |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| 476 Ada 125 Parsel                      |                     |
| 1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri            | 260 TL              |
| Toplam Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | 23.111,65           |
| Toplam Değer (TL)                       | 6.009.029,00        |
| <b>Toplam Yaklaşık Değeri (TL)</b>      | <b>6.010.000,00</b> |
| <b>Toplam Yaklaşık Değeri (USD)</b>     | <b>2.592.000,00</b> |

## 7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

*Bölgede arsa kalamaları yapılmamakta olup, güneşli tesis alanı imarlı arazinin, konut imarlı arazideki konutların sosyal tesisi alanı olarak kullanılacağı varsayılmış olup, bu durum konut satışlarının birim fiyatına katma değer olarak eklenmiştir.*

| YAKLAŞIK KONUT<br>ARSASI ALANI | TOPLAM<br>İNŞAAT ALANI<br>(emsale dahil) | KAKS | KONUT SATIŞ<br>M2 BİRİM<br>DEĞERİ | TOPLAM<br>SATIŞ GELİRİ | K.<br>KARŞILIĞI<br>ORANI | ARSA PAYI<br>DEĞERİ | ARSA BİRİM<br>DEĞERİ(TL/M2) |
|--------------------------------|------------------------------------------|------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 10.830,23                      | 6.498,14                                 | 0,60 | 2.200                             | 14.295.904             | 40%                      | 5.718.361           | 247                         |

## 7.2.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Geliştirme Yaklaşımı Yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır .

Bölgede arsaların satışı yüksek oranda gerçekleşmekte olup, taşınmazlar için değer takdir edilirken emsal karşılaştırma analizi yöntemi ile bulunan değerlerin, taşınmazların değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

| Yöntem                        | TL        | USD       |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 6.010.000 | 2.592.000 |
| Gelir İndirmege Yaklaşımı     | 5.718.000 | 2.466.000 |

Sonuç olarak; taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan yasal değeri **6.010.000.-TL (Altı milyononbin.- Türk Lirası) (2.592.000.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

***BÖLÜM 8***

***SONUÇ***

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

## 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 İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

6.010.000.- TL  
(Altımilyononbin  
.-Türk Lirası)

2.592.000.- USD  
(İkimilyonbeşyüzdoksanikibin.-Amerikan  
Doları)

#### 30.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

7.091.800,00 - TL  
(Yedimilyondoksanbirbin  
sekizyüz.-TürkLirası)

3.058.560,00- USD  
(Üçmilyonellisekizbin  
beşyüzaltmış  
beşyüzaltmış.-AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,3189 –TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV dahildir. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme 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)

***BÖLÜM 9***

***EKLER***

# ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

|   |                            |
|---|----------------------------|
| 1 | Tapu Fotokopisi            |
| 2 | Onaylı TAKBİS Belgesi      |
| 3 | Onaylı İmar Durumu Belgesi |
| 4 | Kadastral Pafta Örneği     |
| 5 | Fotoğraflar                |
| 6 | Özgeçmişler                |
| 7 | SPK Lisans Belgeleri       |