DEĞERLEME RAPORU

ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş

Rapor No: 2019-ÖZEL-016

İÇİNDEKİLER **SAYFA NO**

1 RAPOR BİLGİLERİ 3
2 DEĞER TESPİTİ 3
3 DEĞER TANIMI 4
4 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 4
4.1 Gayrimenkulün Tanımı: 4
4.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu: 4
5 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 5
5.1 Gayrimenkullerin tapu kayıtları: 5
5.2 Tapu Kütüğü İncelemesi 5
5.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri: 5
6 GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ 7
6.1 Gayrimenkulün Genel Özellikleri: 8-9
7 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 10
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler: 10
7.2 Piyasa Araştırması: 11-12
8 DEĞERLEME 13
8.1 Değerleme Yaklaşımları: 13
9 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI: 14
9.1 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Değerinin Hesaplanması 14
9.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Hesaplanması 14
9.1.2 Maliyet Yaklaşımı ile Binaların Değerinin Hesaplanması 14
9.1.3 Maliyet Yaklaşımı ile Nihai Değer 14
10 SONUÇ 15

1 RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	**14.022019**
Raporu Talep Eden:	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş
Rapor No:	2019-ÖZEL-016
Gayrimenkulün Adresi:	*Nacarlı OSB Mahallesi, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi, No:23 AKDENİZ/MERSİN*
Raporu Hazırlayan	İbrahim KARADENİZLİ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406048
Sorumlu Değerleme Uzmanı :	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401584
Talep Tarihi:	14.02.2019
Değerleme Tarihi:	15.02.2019
Rapor Tarihi:	18.02.2019
Raporun Açıklaması:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen " İDARİ İŞLER BİNASI,YEMEKHANE,DEPO,FABRİKA BİNASI VE ARSASI " nitelikli 1 adet gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

2 DEĞER TESPİTİ

ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş FABRİKA PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
Rapor Tarihi	18.02.2019
Değer Tarihi	15.02.2018
Pazar Değeri/TL (Mevcut Durum)	25.410.000 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.983.800. TL
Pazar Değeri/$ (Mevcut Durum	4.890.798.$

3 DEĞER TANIMI

DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul; Mersin İli, AkdenizİlçesI, Nacarlı OSB Mahallesi, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi, No: 23 adresinde konumlu, 159 ada 4 noluparselde kayıtlı " **İdari İşler Binası, Yemehane, Depo, Fabrika Binası ve Arsası**"nitelikli taşınmazdır.

3.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkul; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nacarlı OSB Mahallesi, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi, No: 23 adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım, Mersin merkezden Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yaklaşık 19 kilometre ilerlenerek ulaşılan Işık Bulvarı üzerinde kuzey istikametinde yaklaşık, 3,35 km ilerlenerek Rüştü Kazım Yücelen Caddesine ulaşılır. Cadde üzerinde kuzey istikametinde yaklaşık 675 metre ilerlenerek sol tarafta yer alan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmekte olup, yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bölgenin altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Mersin Kent Merkezi	: 20 km

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 Gayrimenkullerin tapu kayıtları:

SAHİBİ	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM SİRKETİ
İLİ	Mersin
İLÇESİ	Akdeniz
MAHALLESİ	Nacarlı
KÖYÜ/MEVKİİ	
PAFTA NO	
ADA NO	159
PARSEL NO	4
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	İDARİ İŞLER BİNASI,YEMEKHANE,DEPO,FABRİKA BİNASI VE ARSASI
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	40.184,00 m2
ARSA PAYI	1/1
YEVMİYE NO	11136
CİLT NO	50
SAYFA NO	4957
TAPU TARİHİ	17.09.2010

4.2 Tapu Kütüğü İncelemesi

Ekspertiz talebi ile birlikte ibraz edilen tapu senetleri ve takyidat belgeleri ekte sunulmuştur.

4.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

OSB müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında, "Sanayi Alanında" kalmaktadır. OSB içinde yer alan taşınmaz Şartları "E:0,70, Taks:0,70" şeklindedir.

Söz konusu plana göre gayrimenkul için geçerli yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

Yapı Nizamı= Ayrık

TAKS= 0,70

KAKS= 0,70

Bina Yüksekliği (H)= Serbest

Ön, Yan, Akra Bahçe Mesafesi: Yönetmeliğe göre

Nacarlı OSB Müdürlüğü İmar Arşivi'nde incelenen konu gayrimenkule ait arşiv dosyası içerisinde taşınmazlara ait yapı kullanım izin belgeleri ve yapı ruhsatları incelenmiş olup, resimler kısmında ekte sunulmuştur.Yerinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkulüzerindeki ruhsatlı yapıların vaziyet planındaki konum ve kat adedi olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş ancak, ruhsat alınıp inşaa edilmemiş ve ruhsatsız alanların da olduğu yerinde yapılan incelemede görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu, Akdeniz Organize Sanayi Bölgesinde incelenen imar paftaları üzerinden ve TKGM internet sitesi üzerinden incelenen parselasyon

planından tespit edilmiştir. Akdeniz Organize Sanayi Bölgesinde yapılan incelemede, taşınmazın 159 ada 4parsel için düzenlenmiş ruhsat, mimari proje, v.b. belgelere ulaşılmıştır.

Akdeniz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemede, 1.690 m2 alana sahip 3 bağımsız bölümlü idari işler binası için verilmiş 31.03.2009 tarih ve 010/09 belge numaralı yapı ruhsatı, 14020 m2 alana sahip fabrika binası için verilmiş 31.03.2009 tarih ve 009/09 belge numaralı yapı ruhsatı, 1476 m2 alana sahip Yemekhane, Depo ve idari işler binası için verilmiş 31.03.2009 tarih ve 009/09 belge numaralı ilk yapı ruhsatı, 04.10.2010 tarih ve 012/10 belge numaralı yeni yapı ruhsatı, 990 m2 alana sahip idari işler için verilmiş 31.03.2009 tarih ve 009/09 belge numaralı ilk yapı ruhsatı, 04.10.2010 tarih ve 011/10 belge numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Akdeniz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemede, 14.020 m2 alana sahip fabrika binası için verilmiş 10.01.2011 tarih ve 001/11 belge numaralı yapı kullanma izni, 990 m2 alana sahip idari işler binası için verilmiş 10.01.2011 tarih ve 003/11 belge numaralı yapı kullanma izni, 1476 m2 alana sahip yemekhane, depo ve idari bina için verilmiş 10.01.2011 tarih ve 002/11 belge numaralı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

5 GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Genel Özellikleri:

İNŞAAT TARZI	Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YASAL KULLANIM ALANI	16.486 m2
MEVCUT KULLANIM ALANI	17.911 m2
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Yok
JENERATÖR	Var
YANGIN DEDEKTÖRÜ	Var
KAMERA SİSTEMİ	Var
SES SİSTEMİ	Var
SU DEPOSU	Var
OTOPARK	Var (Açık)
PARATONER	Yok
DIŞ CEPHE	Sıva üzeri boyalı
SATILABİLİRLİK / KİRALANABİLİRLİK	Değerlemeye konu gayrimenkul satılabilirlik/kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm oluşturulmamıştır. **Parsel üzerindeki yapılar onaylı mimari projesine göre;**

**159 ada 4 parsel; 10.03.2010 onay tarihli mimari projesine göre,Fabrika Binası; tek kat, tek hacimden oluşan fabrika binası; 14.020 m2 kullanım alanlıdır.

159 ada 4 parsel; 16.09.2010 onay tarihli mimari projesine göre, 1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin kattan oluşan idari bina: 990 m2 alanlıdır.

159 ada 4 parsel; 10.03.2010 onay tarihli mimari projesine göre, İdari Bina;Bodrum + Zemin kat + normal kattan oluşan idari bina: 1690 m2 alanlıdır. **(Not: Yapı yerinde inşa edilmemiştir.)

**159 ada 4 parsel; Bila onay tarihli mimari projesine göre, Labaratuvar Binası;Zemin kattan oluşan labaratuvar binası: 185 m2 alanlıdır.

**159 ada 4 parsel; Bila onay tarihli mimari projesine göre, Ek Bina;Zemin kat + 1 normal kattan oluşan Ek bina: 1476 m2 alanlıdır.

Yerinde yapılan incelemelere göre;

159 ada 4 parsel; 10.03.2010 onay tarihli mimari projesine göre, İdari Bina; Bodrum + Zemin kat + normal kattan oluşan idari bina: 1690 m2 alanlı yapının **yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

**Parselin güney doğusunda yer alan labaratuvar binanın güneyinde projesi ve ruhsatı olmayan yaklaşık 55 m2 alana sahip mescit binası inşa edilmiştir.

**Parselin kuzey batısında parselin uç kısmında projesi ve ruhsatı bulunmayan yaklaşık 105 m2 alana sahip enerji binası inşa edilmiştir.

**Fabrika binasının batı bitişiğine yaklaşık 880 m2 alana sahip depo alanı ve 185 m2 alana sahip 1 adet makine dairesinin, 15 m2 alanlı bekçi kulubesinin inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

<u>Değerleme konusu taşınmaz;</u>**Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nacarlı Mahallesi, 159 ada, 4 parsel, `İçeresinde "İDARİ İŞLER BİNASI,YEMEKHANE,DEPO,FABRİKA BİNASI VE ARSASI` vasıflıdır. Söz konusu taşınmaz Akdeniz Organize Sanayi Bölgesi sınırlarında kalmaktadır. Geometrik şekil olarak amorf yapıda bulunan parsel eğimsiz düz bir topografya sahiptir. Parselin kuzey doğuda ve güney doğuda caddeye cephesi bulunmaktadır. Akdeniz Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen arşiv dosyasında, 4 adet mimari proje incelenmiştir. Söz konusu parsel üzerinde idari bina, fabrika binası, depo binası, yemekhane binası alanları yer almaktadır. Taşınmazın yapılar dışında kalan kısmı saha betonu ile kaplı olup, parsel çevresi perde duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir. Parsel üzerinde,16.671 m2 ruhsatlı, 1.240m2 ruhsatsız olmak üzere toplamda 17.911 m2 yapı alanı mevcuttur.

Parsel içerisinde yer alan yapıların özellikleri şu şekildedir;

-Giriş kısmında yer alan bekçi kulübesi, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup, dış cephe boyalı olup, zeminleri seramik kaplamalıdır.

-Parselin güney doğusunda yer alan ofis, labaratuvar ve mescit hacimlerinin dış cepheleri dış cephe boyalı, zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Kapıları ve pencereleri PVC doğramadır.

-Parselin güney batısında yer alan idari binanın giriş kapısı ve pencereler alüminyum doğramadır. İç kapıları panel kapıdır. Antre, hol, mutfak ve merdiven boşluklarında zeminler seramik kaplamalı olup, oda hacimlerinde zeminler laminant parke kaplamalıdır. Duvarları saten boyalıdır. Mutfakta hazır mutfak dolapları ve suni mermer mutfak tezgahı bulunmaktadır.

-Parselin kuzeyinde fabrikanın bitişiğinde yer alan yemekhane, idari bina ve depo hacimlerinin bulunduğu yapının dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalıdır. Tüm zeminleri seramik kaplamalı duvarları saten boyalıdır. Kapıları panel kapı, pencereleri alüminyum doğramadır.

-Fabrika binasının betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup, duvarları sandiviç panel kaplıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon kaplamalıdır. Tüm zeminleri şap betondur.

6 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler; nitelikli yapı özelliği, taşınmazın yakın çevresinde kurumsal, büyük firmaların bulunması, ulaşım kolaylığı ve OSB içinde yer almasıdır.

6.2 Piyasa Araştırması:

Emsal karşılaştırma tablosu

Emsal 1		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına haiz arsaların mevcut piyasa koşulunda m² birim değerlerinin 300,-TL ile 400,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	**Değerlenen Gayrimenkul**	**Emsal 1**
Büyüklük	**Normal**	**Normal**
Konum	**İyi**	**İyi**
Ulaşılabilirlik	**İyi**	**İyi**
İmar Durumu	**E:0,70Sanayi Alanı**	**E:0,70 Sanayi Alanı**
İrtibat kişisi / telefonu	GÜMÜŞTAŞ GAYRİMENKUL :0543 896 80 16	
Emsal 2		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü:-Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına haiz arsaların mevcut piyasa koşulunda m² birim değerlerinin 300,-TL ile 350,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	**Değerlenen Gayrimenkul**	**Emsal 2**
Büyüklük	**İyi**	**İyi**
Konum	**İyi**	**İyi**
Ulaşılabilirlik	**İyi**	**İyi**
İmar Durumu	**E:0,70 Sanayi Alanı**	**E:0,70 Sanayi Alanı**
İrtibat kişisi / telefonu	SAHRA 33 EMLAK (AYTEKİN BEY)-0538 306 18 43:	

Emsal 3		
Toplam kullanım alanı: 1m² **İstenen Satış Fiyatı**: 400-450 TL		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına haiz arsaların mevcut piyasa koşulunda m² birim değerlerinin 400,-TL ile 450,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	**Değerlenen Gayrimenkul**	**Emsal 3**
Büyüklük	**Büyük**	**Büyük**
Konum	**İyi**	**İyi**
Ulaşılabilirlik	**İyi**	**İyi**
İmar Durumu	**E:0,70 Sanayi Alanı**	**E:0,70 Sanayi Alanı**
İrtibat kişisi / telefonu	Cadde Gayrimenkul-0535 464 85 50	

Emsal 4		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: -Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına haiz arsaların mevcut piyasa koşulunda m² birim değerlerinin 300,-TL ile 400,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	**Değerlenen Gayrimenkul**	**Emsal 4**
Büyüklük	**Normal**	**Normal**
Konum	**İyi**	**İyi**
Ulaşılabilirlik	**İyi**	**İyi**
İmar Durumu	**E:0,70 Sanayi Alanı**	**E:0,70 Sanayi Alanı**
İrtibat kişisi / telefonu	SAYGIN EMLAK-0507 752 52 99	

Emsal 5		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Osb içerisinde konu taşınmaz ile konum ve imar açısından benzer olan ham(işlenmemiş) arsaların 250,-TL/m2 olduğu, işlenmiş saha betonu ve düzenlemelerinin yapılmış olduğu arsaların ise 400-450,-TL/M' fiyatla satılabileceği bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	**Değerlenen Gayrimenkul**	**Emsal 5**
Büyüklük	**Normal**	**Normal**
Konum	**İyi**	**iyi**
Ulaşılabilirlik	**İyi**	**iyi**
İmar Durumu	**E:0,70 Sanayi Alanı**	**E:0,70 Sanayi Alanı**
İrtibat kişisi / telefonu	OSB Müdürlüğü(Ahmet Bey)-0535 928 55 85	

Emsal Krokisi

7 DEĞERLEME

7.1 Değerleme Yaklaşımları:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda kiralanmış olan ve değerlemeye söz konusu

olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemede gayrimenkulün arsa değeri hesabında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları kısmında gösterilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.

2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlemesi.

3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,

4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Değerlemede yapıların değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerleme çalışmasında benzer nitelikte ve yeterli sayıda emsal bulunduğu için gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmamıştır.

8 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:

8.1 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Değerinin Hesaplanması

8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Hesaplanması

Gayrimenkulün değerleme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerleme süreci, parselin mevcut imar durumu, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle 159 ada 4 nolu parsel için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen arsa birim ve toplam piyasa satış değerleri aşağıda sunulmuştur.Arsa değeri takdirinde değerlemeye konu parselin Caddeye cepheli olması, parselin alt ve üst yapı problemlerinin olmaması değerine olumlu yönde etki eden faktörler olarak tespit edilmiştir parselin tamamı saha betonu ve çevresi duvar ile çevrili olup çevre düzeni yapılmıştır çevre düzenleme bedeli arsa m2 birim değerine şerefiye olarak yansıtılmış ve arsa değeri 375.TL/m2 olarak takdir edilmiştir

8.1.2 Maliyet Yaklaşımı ile Binaların Değerinin Hesaplanması

DEĞERLEME DETAYI					
PARSEL DEĞERİ	**YÜZÖLÇÜMÜ (m2)**	**BİRİM RAYİÇ (TL/m2)**		**DEĞERİ (TL)**	
159/4 PARSEL	40184	375		15.069.000,00 ₺	
YAPI ADI	YASAL KABUL EDİLEN İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
FABRİKA	14020	14020	483	6.771.660,00 ₺	6.771.660,00 ₺
İDARİ BİNA	990	990	720	712.800,00 ₺	712.800,00 ₺
FABRİKA EK BİNA	1476	1476	720	1.062.720,00 ₺	1.062.720,00 ₺
İDARİ BİNA	185	185	720	133.200,00 ₺	133.200,00 ₺
FABRİKA İLAVE		880	483	0,00 ₺	425.040,00 ₺
İDARİ BİNA MESCİT		55	720		39.600,00 ₺
TRAFO BİNASI		105	720		75.600,00 ₺
BEKÇİ KULUBESİ		15	720		10.800,00 ₺
FABRİKA MAKİNE DAİRESİ		185	600		111.000,00 ₺
ÇEVRE DÜZENİ BEDELİ(SAHA BETONU ÇEVRE DUVARI				1.000.000,00 ₺	1.000.000,00 ₺
GENEL TOPLAM				24.749.380,00 ₺	25.411.420,00 ₺

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı ile Nihai Değer

Gayrimenkulün maliyet yaklaşımı kullanılarak **tamamı için** belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıda sunulmuştur:

Yasal Durum Değeri:

159 Ada 4 Parsel - Arsa Değeri :15.069.000 TL

159 Ada 4 Parsel Toplam Yapı Değeri :9.680.380 TL

Toplam : ~24.750.000 TL

Mevcut Durum Değeri:

159 Ada 4 Parsel - Arsa Değeri : 15.069.000 TL

159 Ada 4 Parsel Toplam Yapı Değeri :10.372.420 TL

Toplam : ~25.410.000 TL

Değerlemeye konu gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı kullanılarak ***tamamı için****belirlenen toplam piyasa yasal durum değerinin KDV hariç****~24.750.000,-TL****, mevcutdurum değerinin KDV hariç****~25.410.000,-TL*** *olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.*

9 SONUÇ

Gayrimenkulün maliyet yaklaşımı kullanılarak **tamamı için** bulunan piyasa mevcut değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş FABRİKA PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
Rapor Tarihi	18.02.2019
Değer Tarihi	15.02.2018
Pazar Değeri/TL (Mevcut Durum)	25.410.000 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.983.800. TL
Pazar Değeri/$ (Mevcut Durum	4.890.798.$

Not: Rapor içeriğinde 1,-USD = 5,2696TL; (18.02.2019 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak ve değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yasal olumsuzluk bulunmadığı kabul edilerek fikrimizce bu rapora konu olan gayrimenkullerin**tamamı için**, 18 Şubat 2019 tarihi itibarı ile **piyasa mevcut durum** toplam satış değeri şöyle belirlenmiştir:

TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:

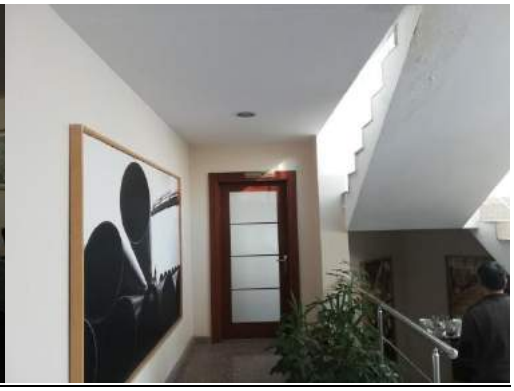
(25.410.000,-TL) YİRMİDÖRTMİLYONDÖRTYÜZON BİNTÜRK LİRASI

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
İbrahim KARADENİZLİ/406048	Şeref EMEN/401584

Ekler:

- Konum krokisi
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durumu
- TAKBİS Belgesi

Fotoğraflar



KANAT

ARICI MİMARLIK

O.S.B İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ

Adı Soyadı : ÖZBAL Çelik Boru. San.Tic. ve Taah.Ltd.Şti.

YAPI MÜTEAHHİTİ

Adı Soyadı : ÖZBAL Çelik Boru. San.Tic. ve Taah.Ltd.Şti.

MESLEKİ DENETİM

RUHSAT TARİHİ

RUHSAT NO

NOT

PROJE MÜELLİFLERİ

PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES	Ü.Daresi-No	Oda Sicl No	İmza
Mimari	Selami ARICI	mimar	Pınarbaşı mah. İnönü Bul. Uzay İş Merkezi Kat:2 No:2 MERSİN	Uzay vd. 3130060002	5906	
Statik	Abdullah Akdemir	İnşaat m.ü.	Mezitli ilçe mah. Fuzuli Caddesi sok. no:41 Mersin	Limak vd. 0210 343	60994	
Sıhhi Tesisat	Mustafa Kozan	makina m.ü.	Çankaya mah. 4121 Sok. No:15 Kat:1 MERSİN	Birlikte vd. 8620020181	23082	
Elektrik	Nadiroğlu Aslan	Elektrik m.ü.	Yenişehir 5287 Sok. 28/A MERSİN	Limak vd. 0852 233 60	3499	

FENNİ MESULLER

İmar İşleri müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından O.S.B. karşı fenni mesuliyetle görevli 3194 sayılı İmar kanununun 26 maddesine göre denetle edeim.

MİMAR	İNŞAAT MÜH.	MAKİNA MÜH.	ELEKTRİK MÜH.

TAPU KAYDI	İli	İlçesi	Mah./Köy	Pafta	Ada	Parsel	İmar Parfeler	Tevdik Tarihi
	Mersin	Tarsus	O.S.B.	-	159	4		
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü	Taşıyıcı Sis.	Blok Sayısı	Kat Adedi	Yüksekliği	Kullanım Şekli	İnşaat Alanı	
	Tesisat	Çelik	1	1	9.20	DEPO		

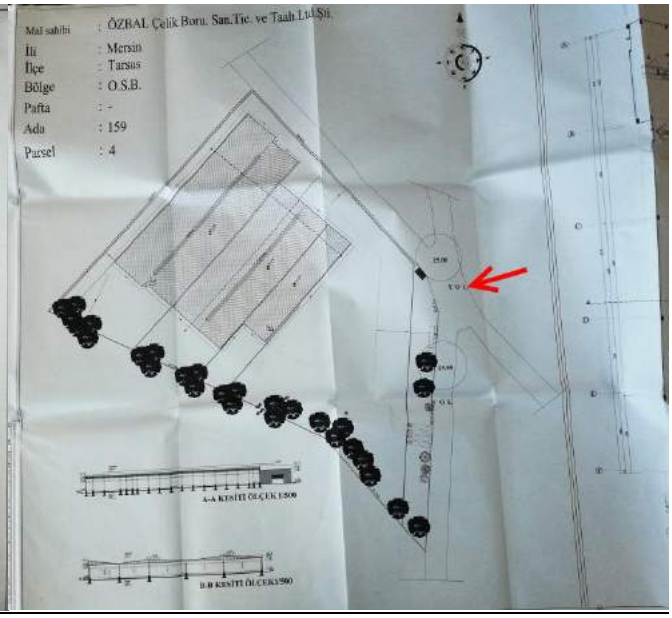
BELEDİYE ONAYI

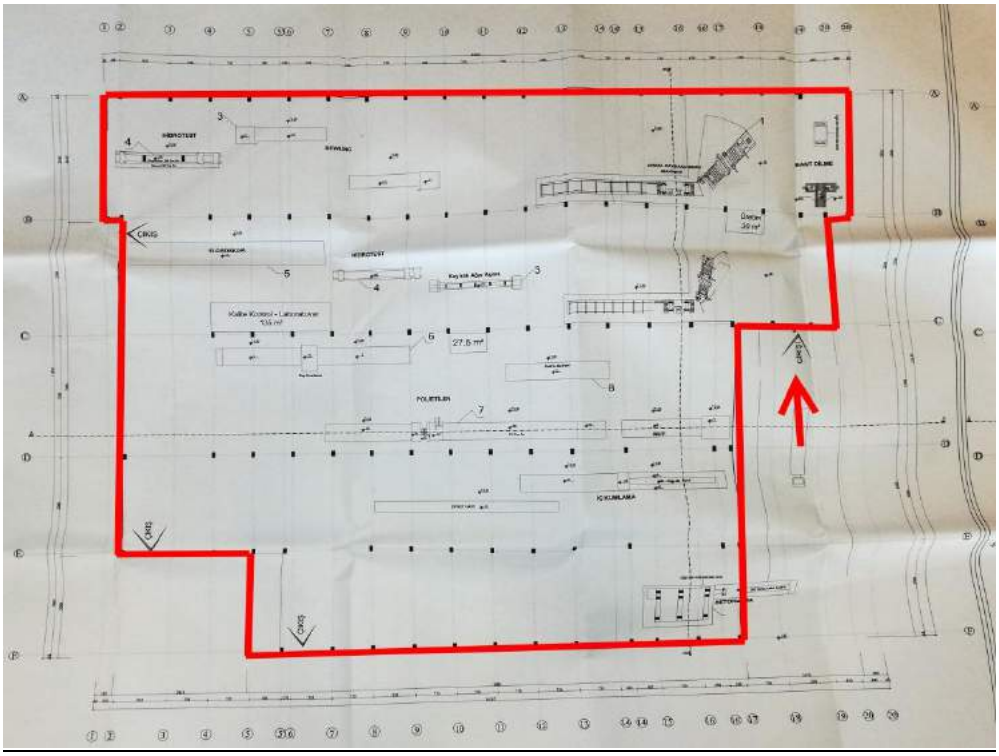
İş bu projeyi (mat 3194 nolu imar kanununa) O.S.B. imar yönetmeliği hükümleri çerçevesinde tetkik ve tasdik edilir. ... 200

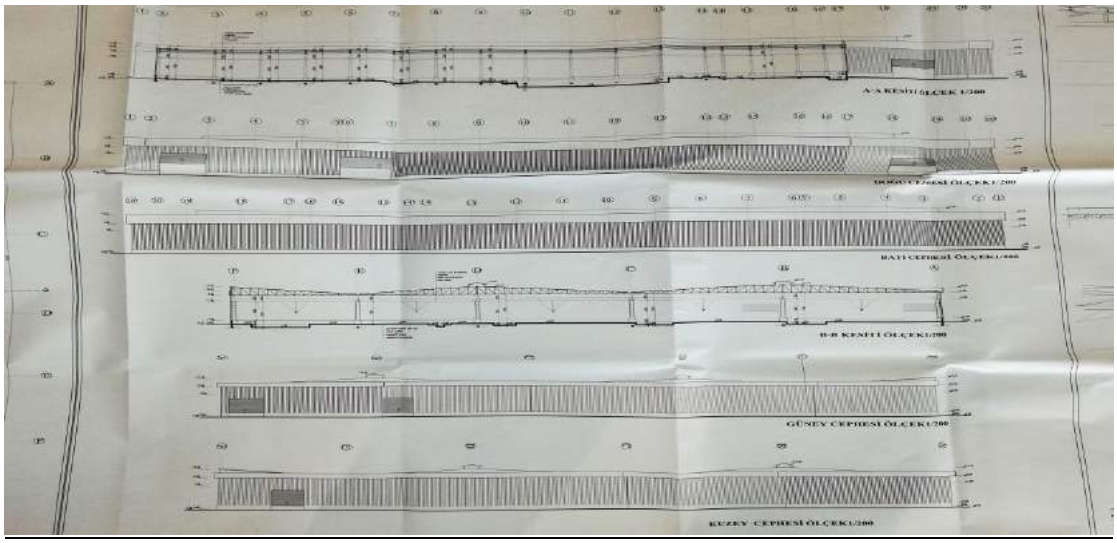
DÜŞÜNCELER

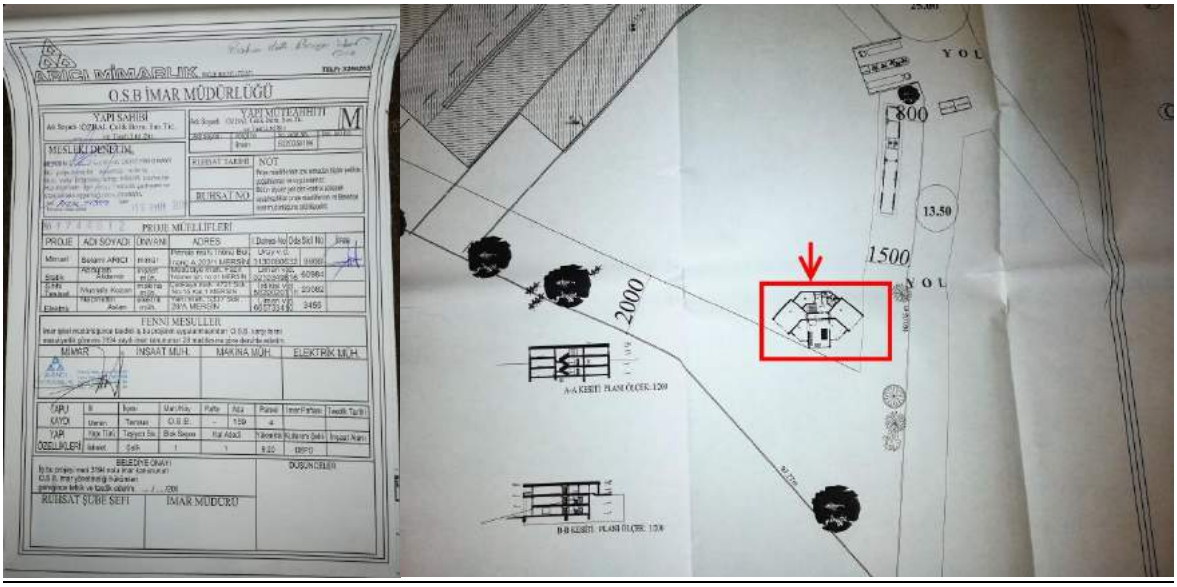
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ

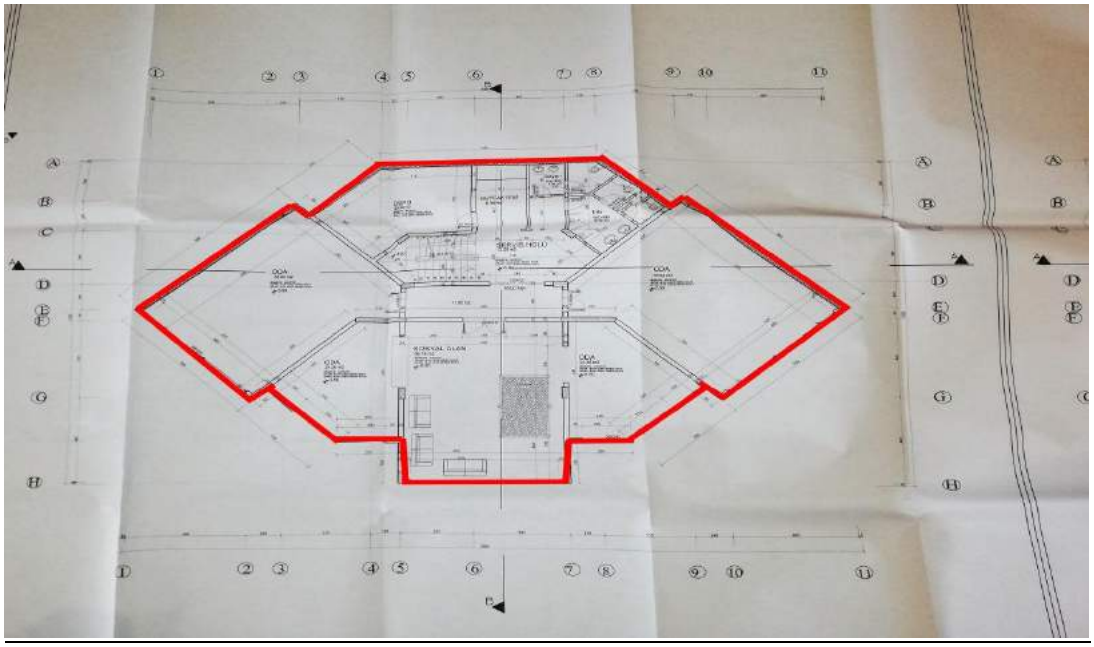
İMAR MÜDÜRÜ

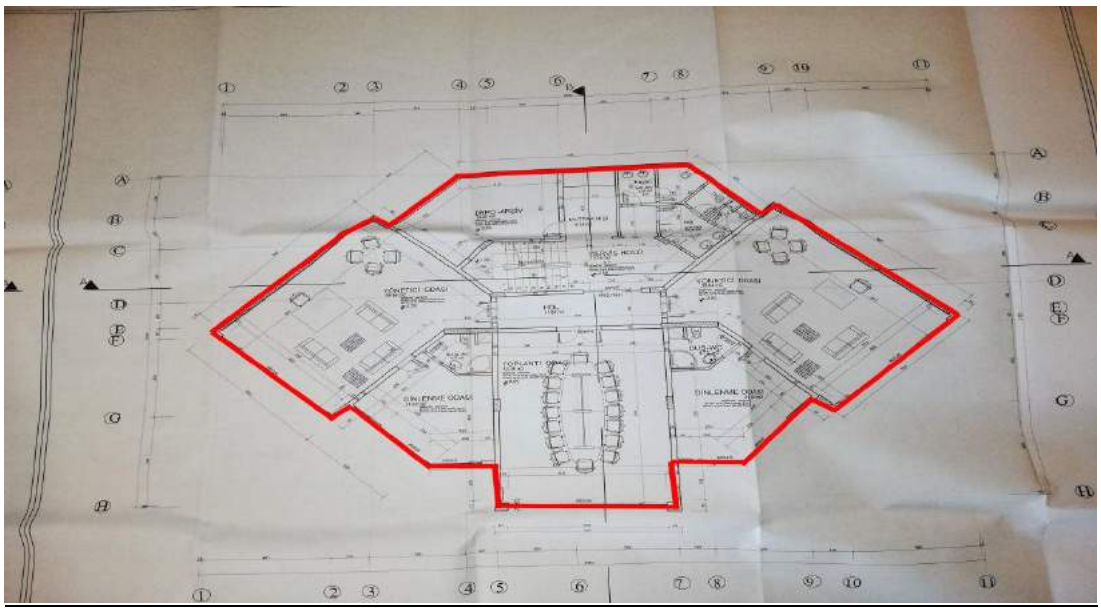


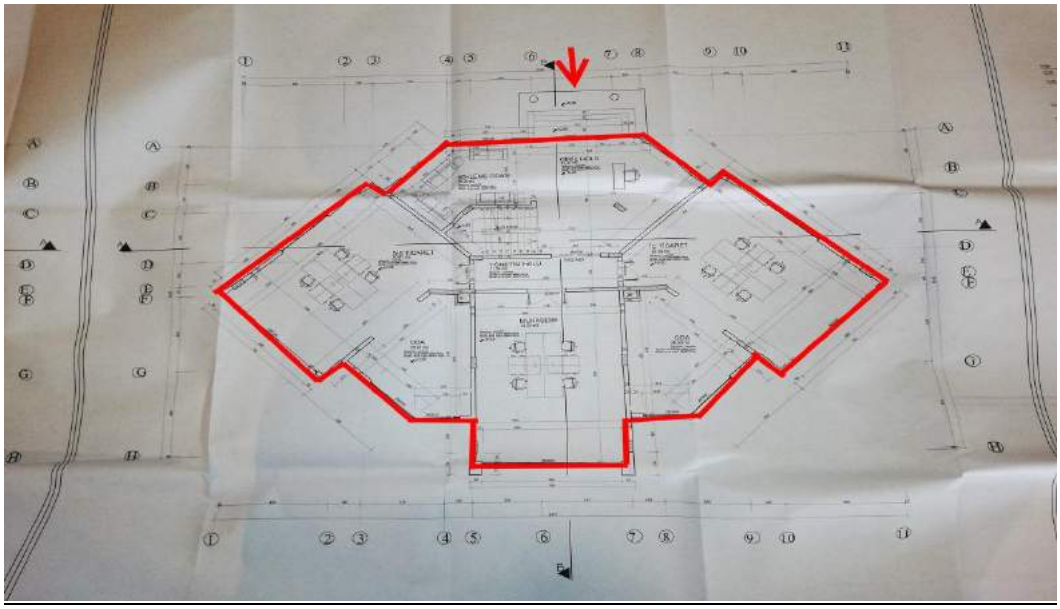


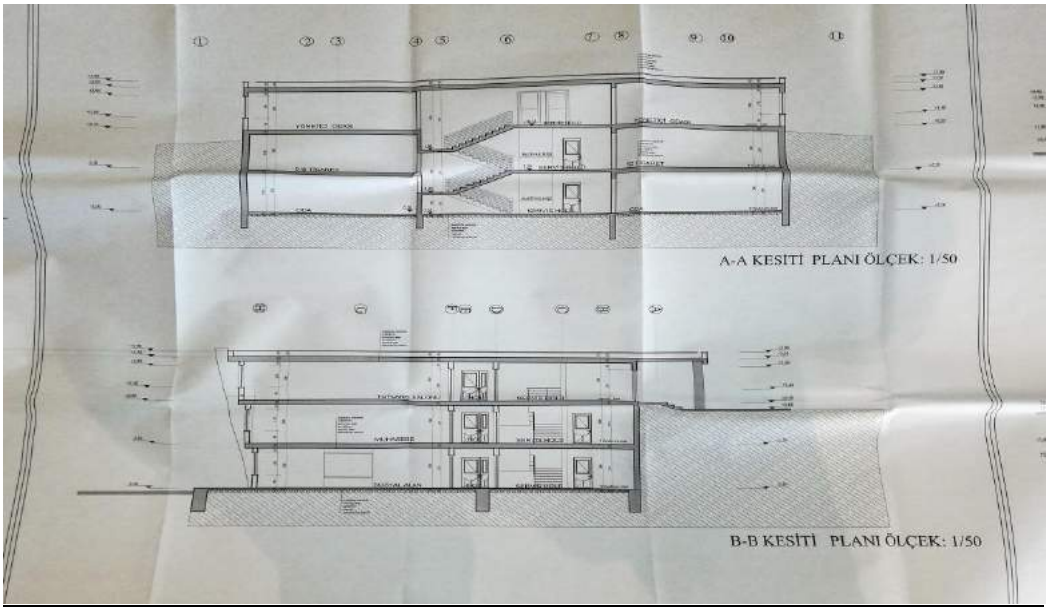

A-A KESİTİ ÖLÇEK 1/200
GÜNEY CEPHESİ ÖLÇEK1/200
KUZEY CEPHESİ ÖLÇEK1/200


O.S.B İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI SAHİBİ
YAPI MÜTEAHHİDİ
MESLEKİ DENETİM
RUHSAT TARİHİ
NOT
RUHSAT NO
PROJE MÜELLİFLERİ
PROJE
ADI SOYADI
ÜNVANI
ADRES
FENNİ MESULLER
MİMARS
İNŞAAT MÜH.
MAKİNA MÜH.
ELEKTRİK MÜH.
BELEDİYE ONAYI
DÜŞÜNCELER
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ
İMAR MÜDÜRÜ
YOL
800
13.50
1500
2000
A-A KESİTİ PLANI ÖLÇEK: 1/200
B-B KESİTİ PLANI ÖLÇEK: 1/200

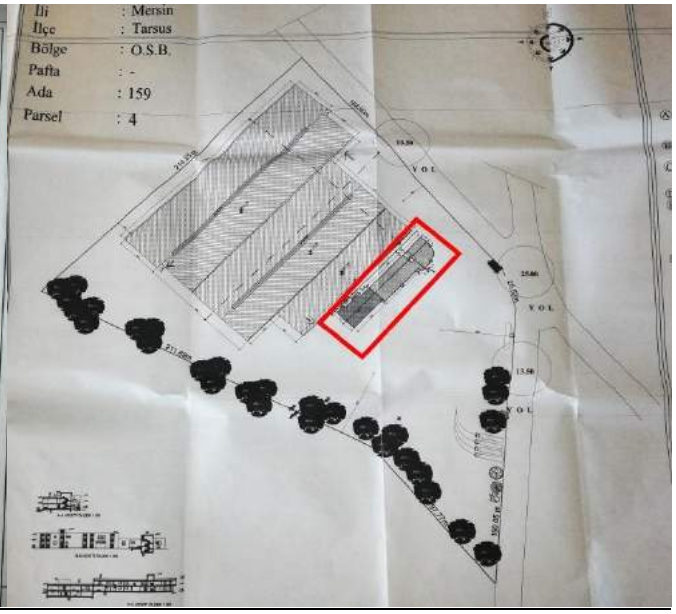


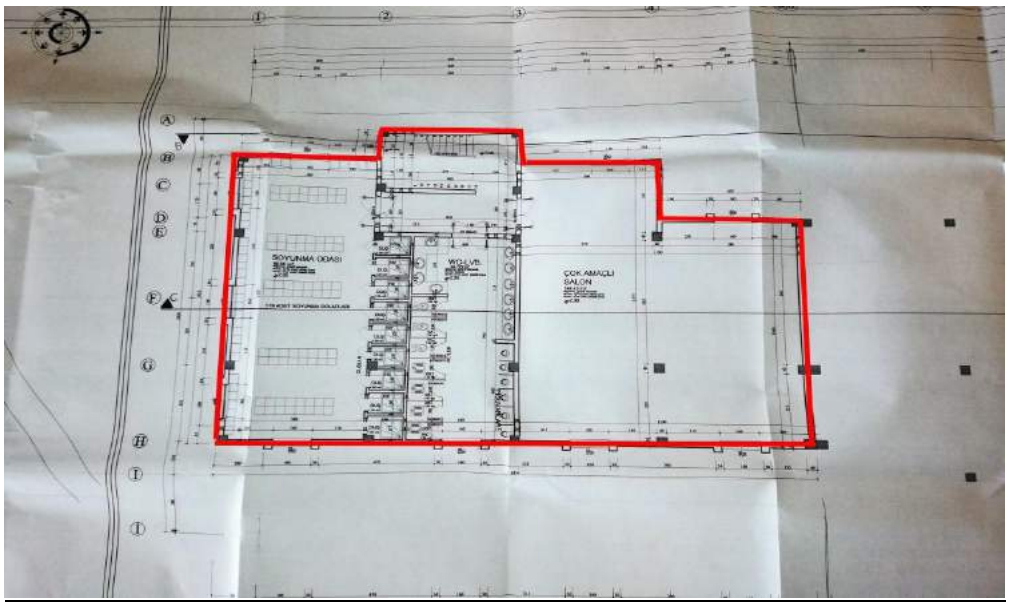


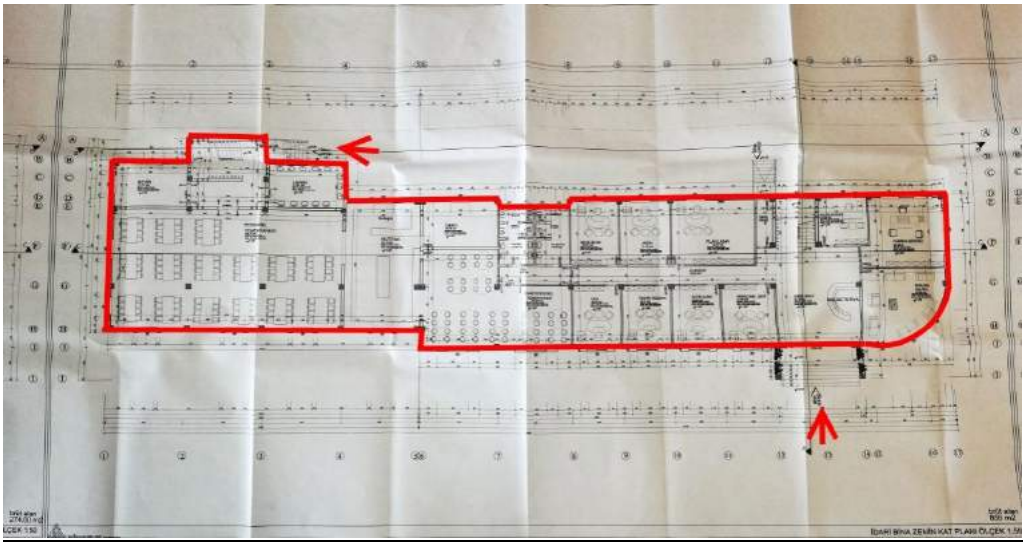


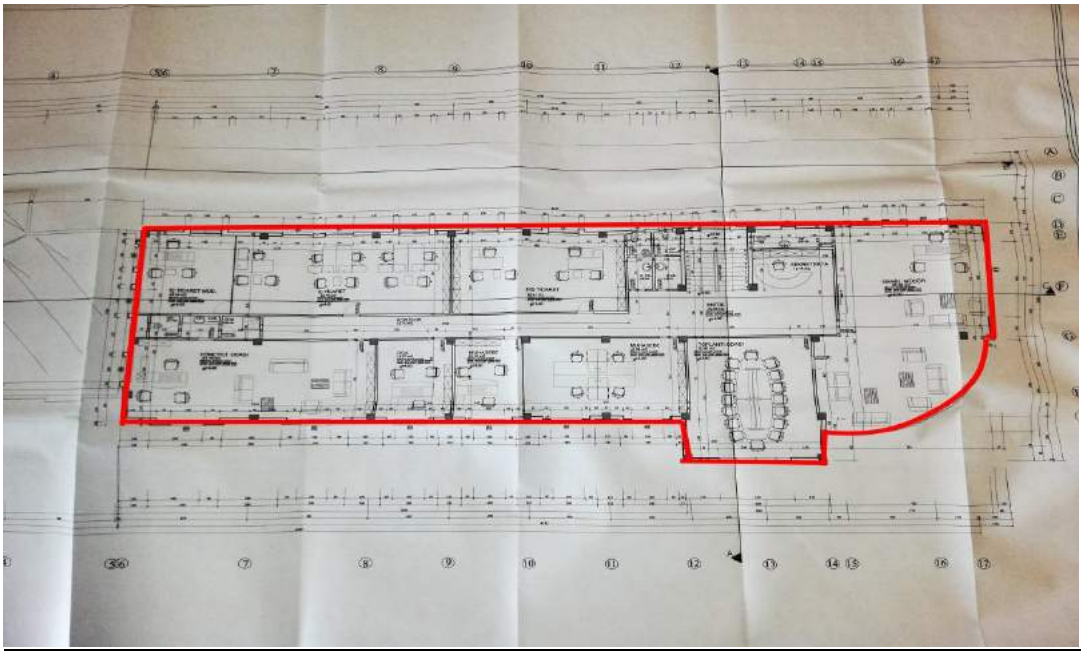

A-A KESİTİ PLANI ÖLÇEK: 1/50
B-B KESİTİ PLANI ÖLÇEK: 1/50

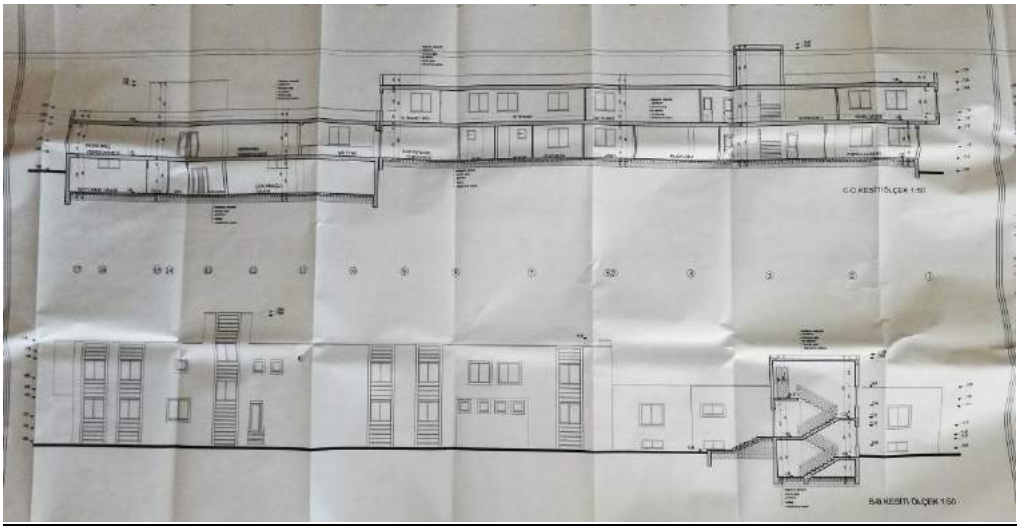
ARICI MİMARLIK
O.S.B İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI SAHİBİ
YAPI MÜTEAHHİTİ
MESLEKİ DENETİM
RUHSAT TARİHİ
RUHSAT NO
NOT
PROJE MÜELLİFLERİ
FENNİ MESULLER
MİMAR
İNŞAAT MÜH.
MAKİNA MÜH.
ELEKTRİK MÜH.
BELEDİYE ONAYI
DÜŞÜNCELER
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ
İMAR MÜDÜRÜ

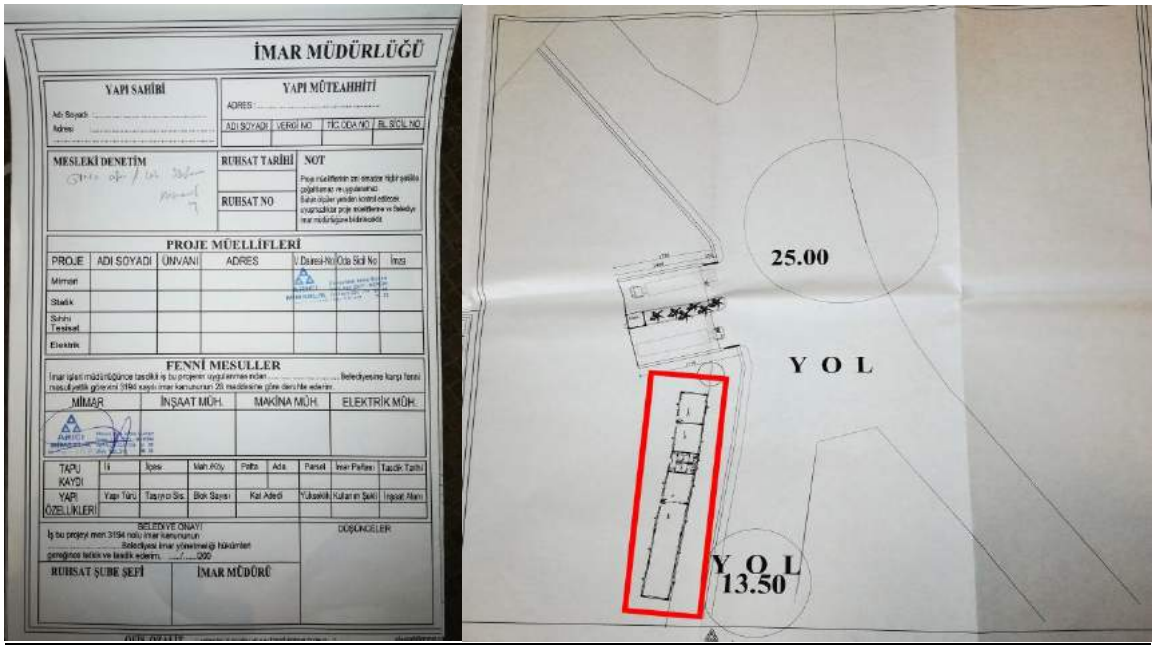

İli : Mersin
İlçe : Tarsus
Bölge : O.S.B.
Pafta : -
Ada : 159
Parsel : 4
YOL

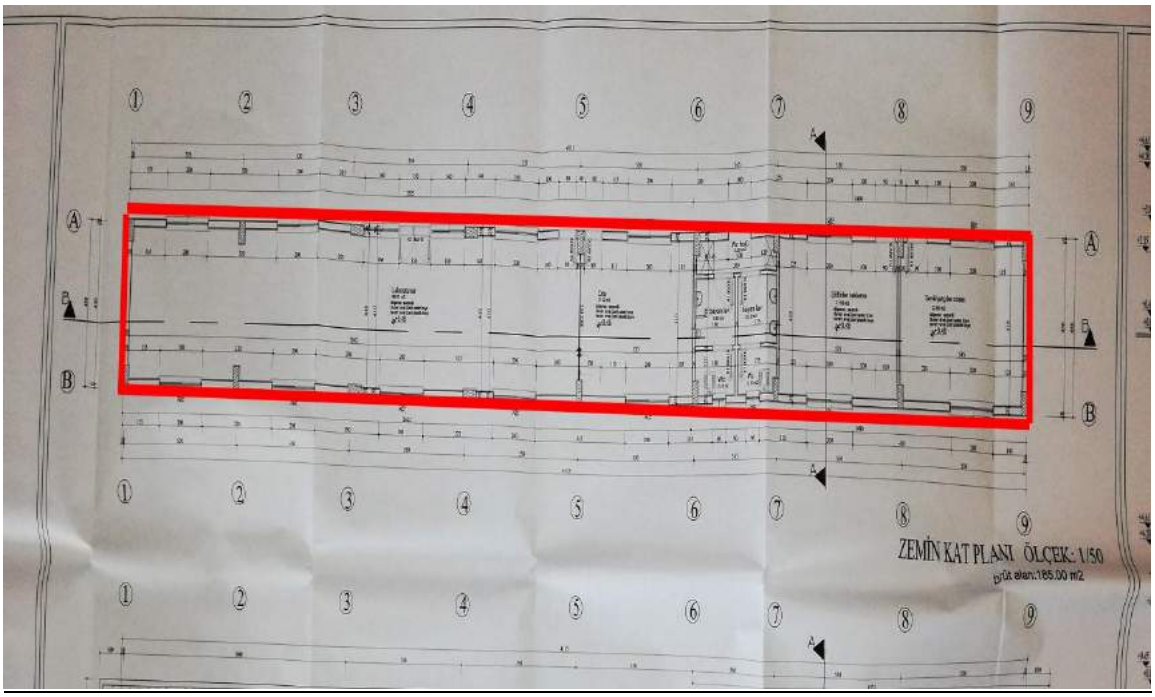

SOYUNMA ODASI
WC LVB
ÇOK AMAÇLI SALON

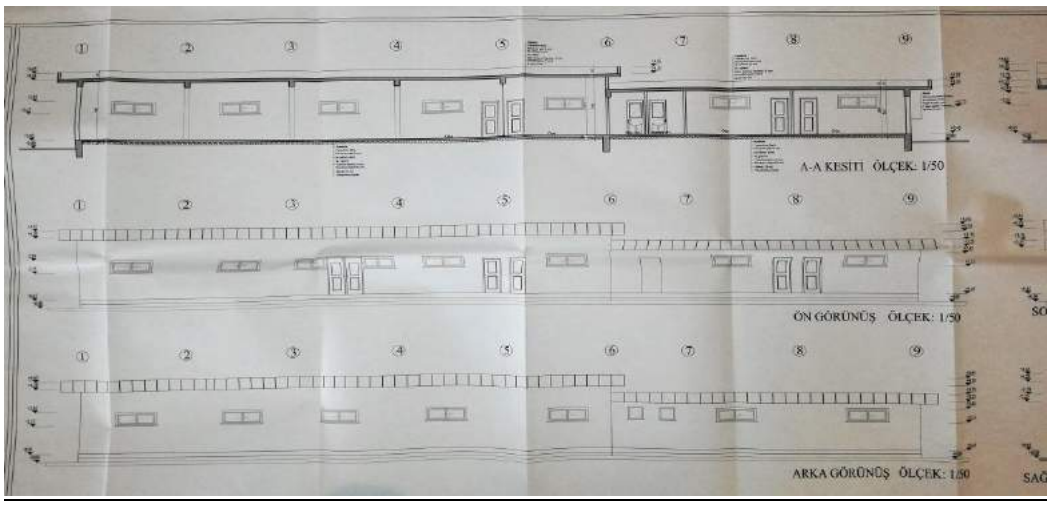







İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI SAHİBİ
YAPI MÜTEAHHİTİ
MESLEKİ DENETİM
RUHSAT TARİHİ
RUHSAT NO
NOT
PROJE MÜELLİFLERİ
FENNİ MESULLER
MİMAR
İNŞAAT MÜH.
MAKİNA MÜH.
ELEKTRİK MÜH.
TAPU KAYDI
YAPI ÖZELLİKLERİ
BELEDİYE ONAYI
DÜŞÜNCELER
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ
İMAR MÜDÜRÜ
25.00
Y O L
Y O L
13.50


ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50


A-A KESİTİ ÖLÇEK: 1/50
ÖN GÖRÜNÜŞ ÖLÇEK: 1/50
ARKA GÖRÜNÜŞ ÖLÇEK: 1/50

ARICI MİMARLIK

O.S.B İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ
Adı Soyadı : ÖZBAL Çelik Boru. San.Tic. ve Tanh.Ltd.Şti.

YAPI MÜTEAHHİDİ
Adı Soyadı : ÖZBAL Çelik Boru. San.Tic. ve Tanh.Ltd.Şti.

MESLEKİ DENETİM

RUHSAT TARİHİ

RUHSAT NO

NOT

PROJE MÜELLİFLERİ

PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES	V.Dairesi-No	Oda Sicil No	İmza
Mimari	Selami ARICI	mimar	Pınarlı mah. İnönü Bul. İnanç A.202/1 MERSİN	Uray v.d. 3130000632	36006	
Statik	Nihat ÖZER	inşaat müh.	Mezitli/İç mah. Fazıl Hüsnü ağ. no:41 MERSİN	Çamlı v.d. 0210345616	60084	
Sıhhi Tesisat	Mustafa Kazım Kalemoğlu	makina müh.	Çukurova mah. 4721 Sok. No:15 Kat:1 MERSİN	Selçuklu v.d. 3820020616	23082	
Elektrik	Hüseyin Aslan	elektrik müh.	Yeni mah. 5707 Sok. 28/A MERSİN	Mezitli v.d. 8870134635	3456	

FENNİ MESULLER

İmar ajansı müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından O.S.B. kanun ve nizamlarına göre sorumlu olduklarımızı beyan ederiz.

MİMAR	İNŞAAT MÜH.	MAKİNA MÜH.	ELEKTRİK MÜH.

TAPU KAYDI	İli	İlçesi	Mah.Köy	Paftası	Adası	Parsel	İmar Paftası	Tasdik Tarihi
	Mersin	Tarsus	O.S.B.	-	159	4		
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü	Taşıyıcı Sis.	Blok Sayısı	Kat Adedi	Yüksekliği	Kullanım Şekli	İnşaat Alanı	
	İskeleli	Çelik	1	1	9,20	DEPO		

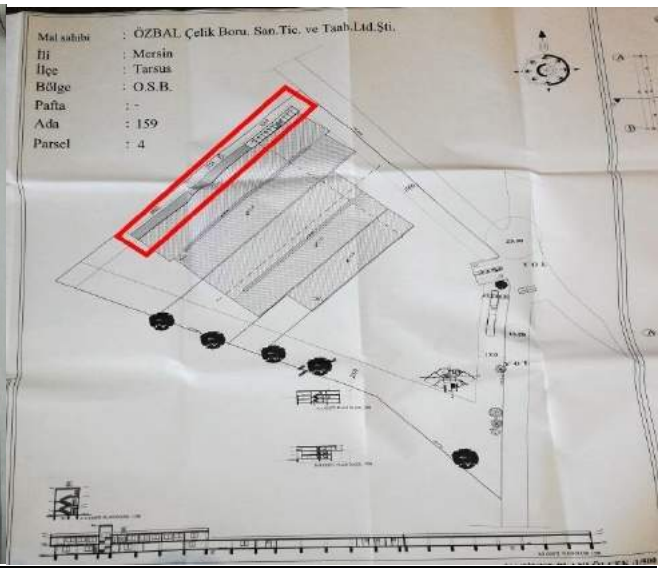
BELEDİYE ONAYI

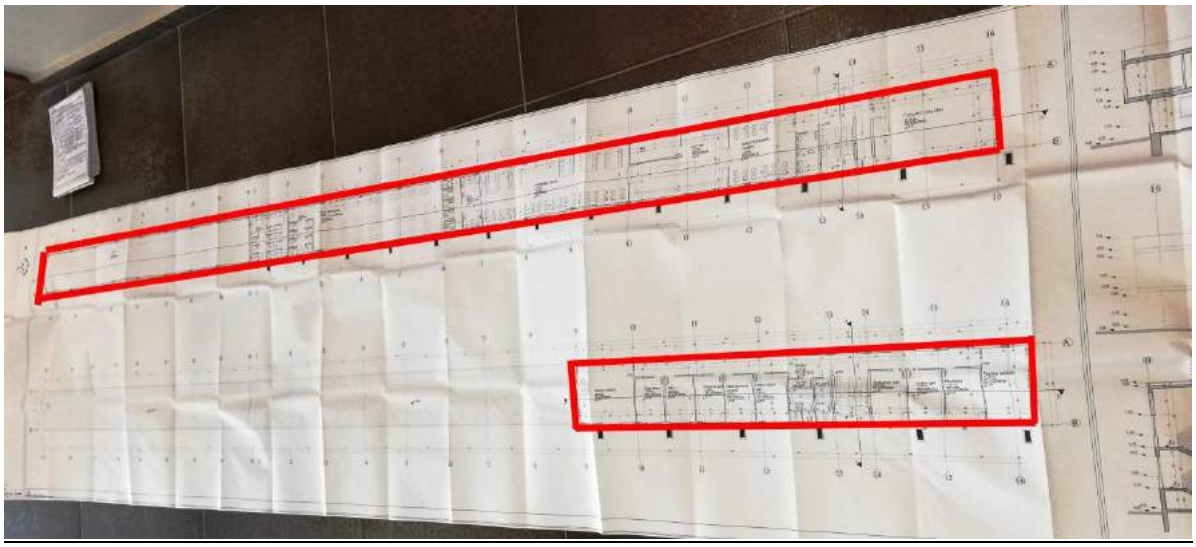
İş bu projeyi mad 3194 nolu İmar Kanununun O.S.B. İmar yönetmeliği hükümleri çerçevesinde tetkik ve tasdik edilmiş. ... / ... / 200

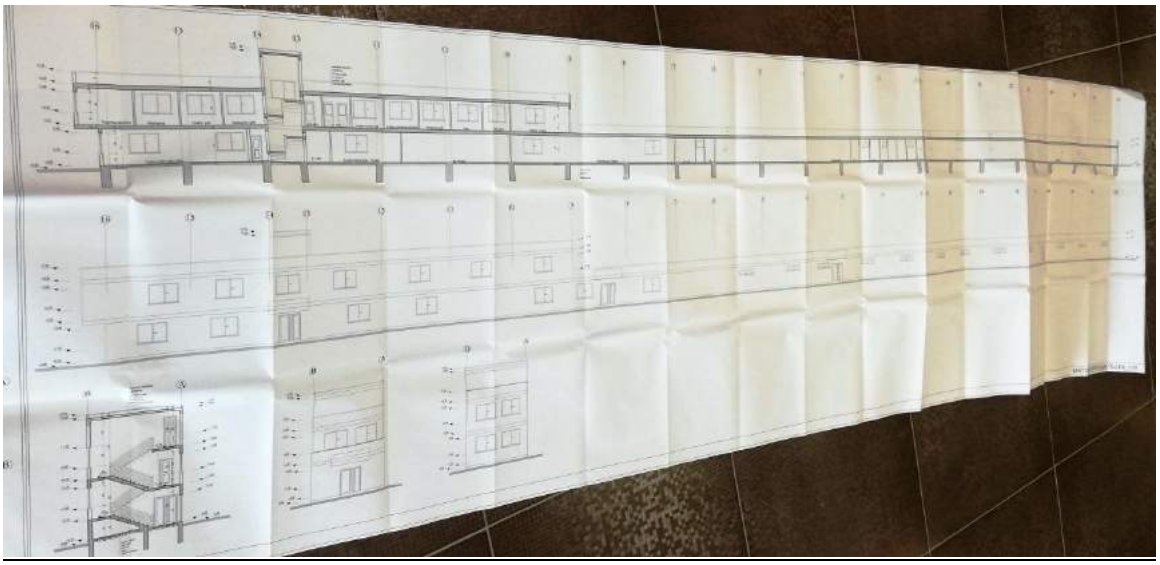
DÜŞÜNCELER

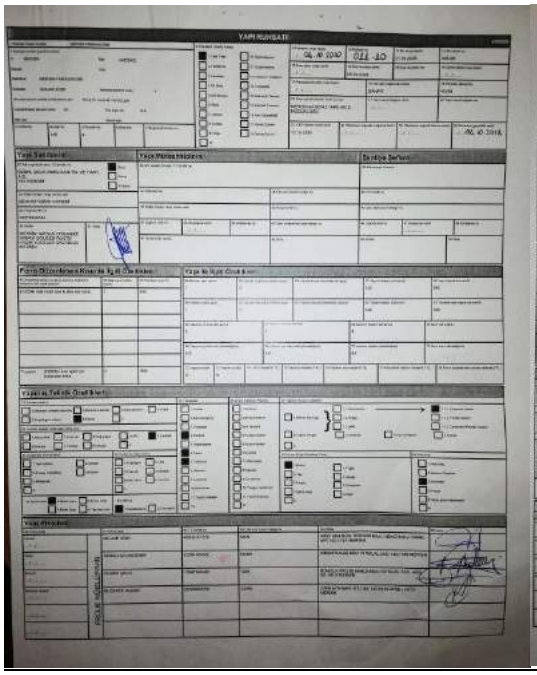
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ

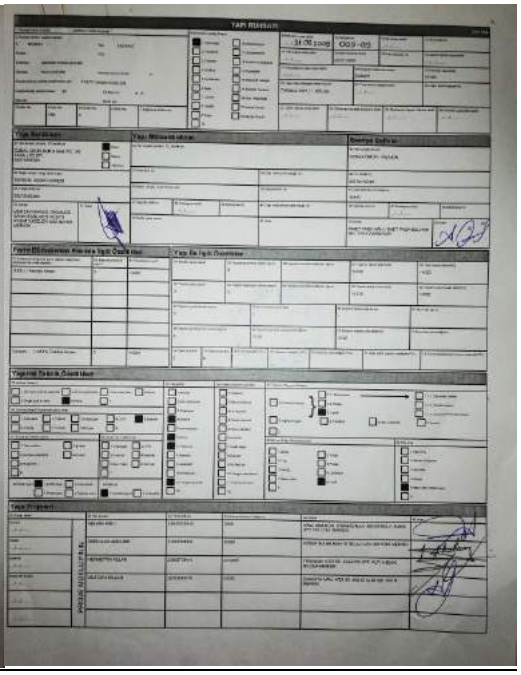
İMAR MÜDÜRÜ

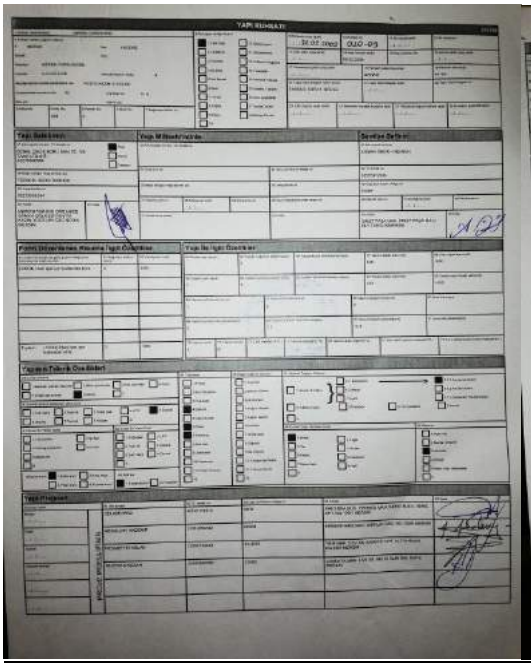


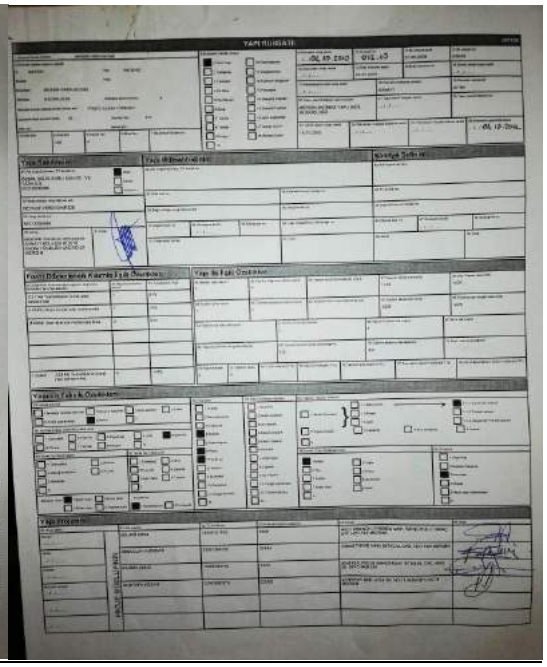


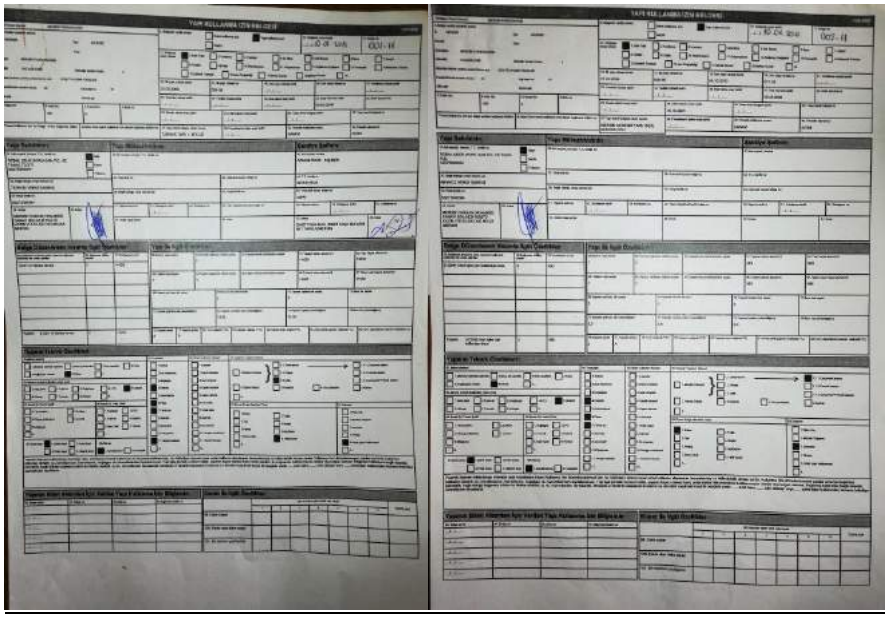


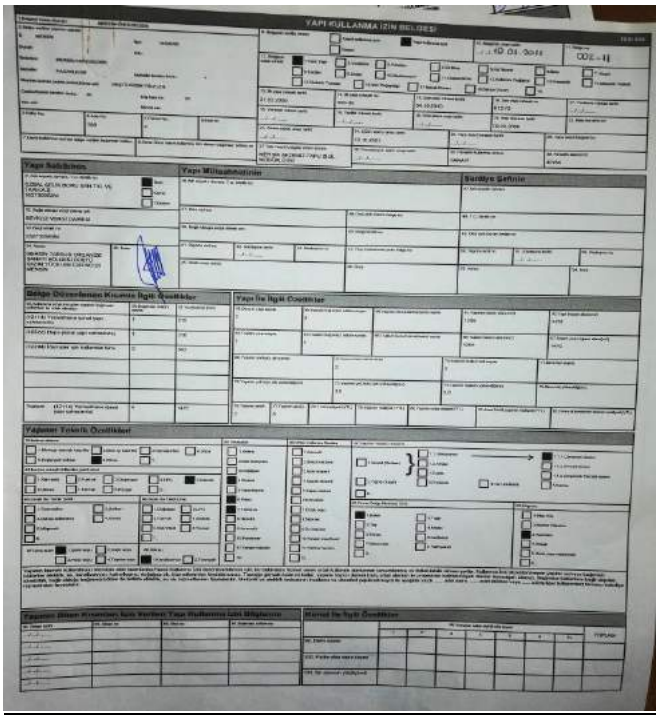


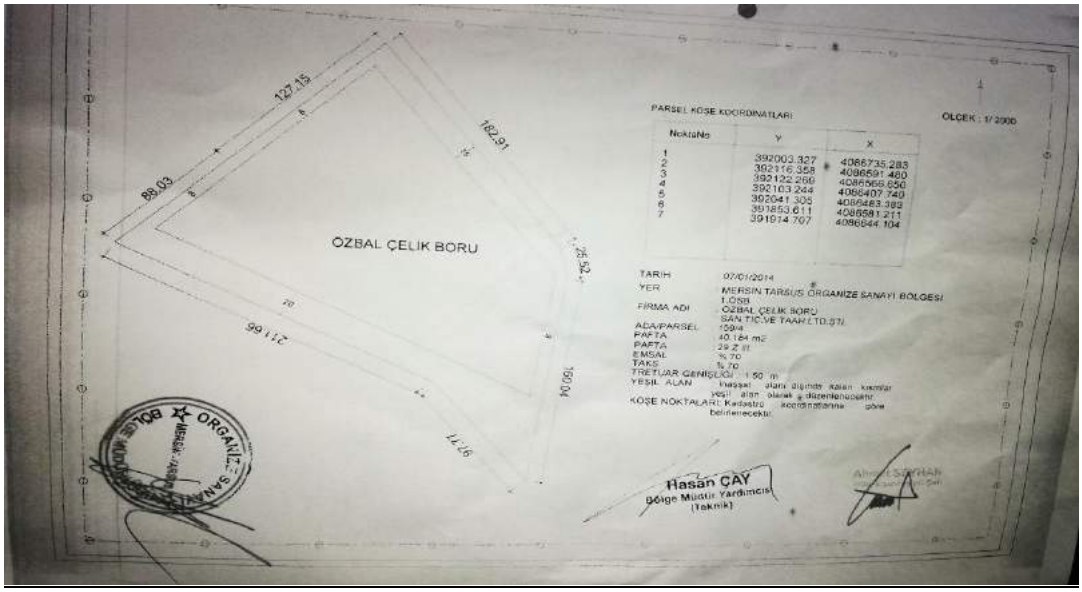









YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


127,15
182,91
88,03
ÖZBAL ÇELİK BORU
21,66
180,04
97,71
PARSEL KÖŞE KOORDİNATLARI
ÖLÇEK : 1/2000
NoktaNo Y X
1 392003.327 4086735.283
2 392116.358 4086591.460
3 392122.269 4086566.650
4 392103.244 4086407.749
5 392041.305 4086483.389
6 391853.611 4086581.211
7 391914.707 4086644.104
TARİH 07/01/2014
YER MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1.OSB
FIRMA ADI ÖZBAL ÇELİK BORU SAN.TİC.VE TAAH.LTD.ŞTİ.
ADA/PARSEL 109/4
PAFTA 40.184 m2
PAFTA 29 Z III
EMSAL % 70
TAKS % 70
YEŞİL ALAN
KÖŞE NOKTALARI: Kadastro koordinatlarına göre belirlenecekti.
Hasan ÇAY
Bölge Müdür Yardımcısı
(Teknik)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan:MUNAREM DEMİRTAN — Tarih:2/15/2019 2:56:12 PM

MakbuzNo:178219042221	DekontNo:20190215-1775-F01082	BaşvuruNo:4222

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	159/4
Taşınmaz ID:	2172754	Yüzölçüm(m2):	40184.00
İl/İlçe	MERSİN/AKDENİZ	Ana Taşınmaz Niteliği:	İDARİ İŞLER BİNASI,ŞEMİKEMANE,DEPO,FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Akdeniz TM		
Mahalle/Köy Adı:	NACARLI M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	55/4657		
Mevcut Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Dağıtım (Konusu: GAYRİMENKULÜN, İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE GSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANMACAKTIR.'| Tarih: 08/10/2010 Sayı: 10.07/224.15/5	(SN:66121120) ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:6180007260.	Akdeniz TM 11/10/2010 - 12147	İşlemin Yevmiyesi Yok

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye
142039	ULTRASONİK KONT ÜNİTESİ VE MEKANİK AKSAMI	1	22500.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142040	TOZALTI KAYNAK MAKİNALARI VE İLGİLİ AKSAMI	5	16000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142041	TOZ EMME SİSTEMİ	1	12000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142042	MORS TAMİR TEZGAHI	1	11000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142043	TOZALTI KAYNAK MAKİNALARI VE İLGİLİ AKSAMI	2	5900.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142044	PLAZMA KESME MAKİNASI	2	9000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142045	İLE GÖZ-SON GÖZ KAYNAK TAMİR SİSTEMİ	1	6000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142046	HİDROTEST ÜNİTESİ GURUBU	1	108000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142047	FLOROSKOBİ ÜNİTESİ VE GURUBU	1	28500.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142048	İÇ KUMLAMA FİLİTRE VE FANI,İÇ KUMLAMA TİRBÜNLERİ,İÇ KUMLAMA KABİNİ GURUBU	1	17000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142049	DIŞ KUMLAMA MAKİNASI,DIŞ KUMLAMA MAKİNASI AKSAMI GURUP	1	18000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142050	POLİETİLEN MAKİNASI GURUBU	1	40000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142051	POLİETİLEN BORU BAŞI SOYMA MAKİNASI VE GURUBU	1	11000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142052	BORU UCU SOYMA MAKİNASI VE GURUBU	1	8000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142053	OTOMATİK FİLİTRE TEMİZLEME SİSTEMİ VE GURUBU	1	1200.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142054	EPOXY BOYA ÜNİTESİ VE GURUBU	1	13000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142055	SICAK HAVA KURUTMA SİSTEMİ VE GURUBU	1	2600.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142056	MUF ÜNİTESİ VE GURUBU	1	22000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142057	FABRİKA İÇİ BORU YÜRÜTME PLATFORMLARI,YÜRÜTME MAKARALARI VE REDÜKTÖRLERİ,HİDROLİK ÜNİTELER VE GURUBU	1	48000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142058	40 TON ÇİFT KİRİŞLİ GEZER VİNÇ	1	8000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142059	40 TON ÇİFT KİRİŞLİ GEZER VİNÇ	1	8000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142060	20 TON ÇİFT KİRİŞLİ GEZER VİNÇ	1	5500.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142061	20 TON ÇİFT KİRİŞLİ GEZER VİNÇ	1	5500.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142062	20 TON ÇİFT KİRİŞLİ GEZER VİNÇ	1	6000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142063	40 TON PORTAL VİNÇ (22MT)	1	9000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142064	40 TON PORTAL VİNÇ (18MT)	1	5500.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142065	MANUEL ÇEKİŞİK AÇMA CİHAZI,DOC TEST CİHAZI,KRİME AFİŞKENLİK TAKİB CİHAZI,YÜZEY PÜRÜZSÜZLÜK ÖLÇME CİHAZI,İMMERSİYON TRANSDUCAR,SICAKLIK ÖLÇME CİHAZI,NEM ÖLÇME CİHAZI,POLİETİLEN SOYMA TEST CİHAZI,KLCOMETER SERTLİK ÖLÇME CİHAZI,SERTLİK ÖLÇME CİHAZI,VE GURUBU	1	43000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142066	VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ	2	11000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142067	HAVA KURUTUCU	1	1400.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142068	HAVA TANKI VE FİLİTRE VE GURUBU	1	600.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142069	HAVA KOMPRESÖRÜ VE MEKANİK AKSAM VE TESİSATI GURUBU	1	12000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142070	1600KVA ELEKTRİK TRAFOSU,KOMPANSASYON PANELLERİ VE ENERJİ DAĞITIM SİSTEMİ	2	29000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142071	SOĞUTMA KULESİ VE GURUBU	1	4000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142072	SANTRAL, BÜRO CİHAZLARI,BİLGİSAYARLAR,SERVER VE TESİS İÇİ NETWORK SİSTEMİ GURUBU	1	8000.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142073	BÜRO DEMİRBAŞLARI VE MUTFAK EKİPMANLARI VE GURUBU	1	9500.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
142074	LİSTEDE BELİRTİLMİYEN DİĞER EKİPMAN VE DEMİRBAŞLAR VE GURUBU	1	23200.00TL	Akdeniz TM 19/01/2011 - 861
319958	BORU MAKINASI	1	257040.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
319954	BORU YÜRÜTME VE FIRLATMA ÜNİTESİ	1	12240.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
319955	BORU STANDI	1	7956.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
319956	KAYNAK AĞZI AÇMA MAKİNESİ	1	82020.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
319957	BORU YÜRÜTME VE FIRLATMA ÜNİTESİ	1	21124.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
319958	BORU YÜRÜTME KATTI HİDROLİK ÜNİTESİ	1	7996.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
319959	BORU KONTROL VE TAMİR STANDI	1	2060.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320000	ELEKTROD KURUTMA FIRINI TİT MÜH.	1	122.44TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320001	KAYNAK MAKİNASI GEDİK WTV 455	1	472.29TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320002	TOZ ALTI KAYNAK MAKİNASI TOZ FIRINI	1	267.29TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320003	DEMİR TOZLARI KLEME TANBURU	1	1455.80TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320004	HİDROTEST ÜNİTESİ	1	55080.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320005	HİDROTEST BENLETME STANDI	1	6731.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320006	BORU YÜRÜTME ÜNİTESİ	1	86720.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320007	MUF ÜNİTESİ	1	12240.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192

320008	DIŞ KUMLAMA ÜNİTESİ	1	64240.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320009	HİDROLİK ÜNİTE	1	2264.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320010	DIŞ KUMLAMA ÇIKIŞ STANDI	1	4896.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320011	POLİETİLEN KAPLAMA HATTI	1	924960.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320012	POLİETİLEN KAPLAMA ÇIKIŞ STANDI	1	2745.44TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320013	KAFA SOYMA ÜNİTESİ	1	15200.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320014	BİTUM KAPLAMA ÜNİTESİ	1	20974.46TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320015	İÇ KUMLAMA ÜNİTESİ	1	152000.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320016	İÇ KUMLAMA ÇIKIŞ BEKLETME ÜNİTESİ	1	5600.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320017	BORU YÜRÜTME ÜNİTESİ	1	27540.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320018	EPOKSİ GİRİŞ BEKLETME STANDI	1	6732.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320019	KAYNAK MAKİNESİ	1	489.60TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320020	HİDROLİK ÜNİTE	1	979.20TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320021	AĞIRLIK DÜŞÜRME TEST CİHAZI	1	3366.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320022	KOMPRESÖR EKO 45 S 2008 MODEL	1	9180.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320023	KOMPRESÖR EKO 45 S 2006 MODEL	1	8262.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320024	KOMPRESÖR EKO 40	1	6732.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320025	HAVA TANKI 2M3 İÜK	1	1040.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320026	HAVA TANKI 1M3 İÜK	1	612.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320027	HAVA TANKI 1M3 İÜK	1	612.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320028	HAVA KURUTUCU BANKINSON 2008 MODEL	1	816.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320029	HAVA KURUTUCU MARK 2008 MODEL	1	734.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320030	FLOROSKOBİK TEST	1	102204.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192

320091	TAVAN VİNCİ 30 TONLUK	1	28256.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320092	TAVAN VİNCİ 16 TONLUK	1	17136.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320093	PORTAL VİNÇ 20 TONLUK	1	26928.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320094	PORTAL VİNÇ 10 TONLUK	1	21420.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320095	PORTAL VİNÇ 30 TONLUK	1	33048.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
320096	EPOKSİ KAPLAMA ÜNİTESİ	1	24684.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 192
321813	SAC DİLME MAKİNESİ	1	149760.00TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016
321814	KAYNAK MAKİNASI	1	672.20TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016
321817	BETONLAMA ÜNİTESİ	1	97920.00TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016
321818	TAVAN VİNCİ 10 TONLUK	1	14076.00TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016
321819	TAVAN VİNCİ 30 TONLUK	1	28256.00TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016
321820	PORTAL VİNÇ 5 TONLUK	1	7644.00TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016
321821	PORTAL VİNÇ 10 TONLUK	1	17136.00TL	Akdeniz TM 23/03/2017 - 5016

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Bizzem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Tevsiye	Terkin Sebebi-Tarih-Tevsiye
(H1) 117054546	(SN:65748860) ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ VKN:4650002128	-	1 / 1	40184.00	Akdeniz TM Tüzel Kişiliklerin Tevan Değişikliği 17/05/2010 - 31136	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Tevmiye	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	21600000.00TL	%20 Değişken	1/0	F.B.K.	Akdeniz TM 29/07/2012 - 9940	Yok
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	21600000.00TL	%20 Değişken	2/0	F.B.K.	Akdeniz TM 29/07/2013 - 8940	Var

(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	10155000.00USD	%%20 Değişken	2/0	F.B.K.	Akdeniz TM 01/12/2014 - 15664	Var

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15./02/2010
Konu : 1394

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN