

DEĞERLEME RAPORU

ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş

Rapor No: 2019-ÖZEL-016

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
Raporun Amacı :	Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir
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, Akdeniz İlçesi, 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 ŞİRKETİ
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
YEVMIYE 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 değerlendirme 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, Laboratuvar Binası;Zemin kattan oluşan laboratuvar 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 laboratuvar 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.

****Değerleme konusu taşınmaz;**Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nacarli Mahallesi, 159 ada, 4 parsel, `İçerisinde "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, laboratuvar 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 m ² birim değerlerinin 300,-TL ile 400,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 1
Büyükklük	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 m ² birim değerlerinin 300,-TL ile 350,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 2
Büyükklük	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: 1m ² 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 m ² birim değerlerinin 400,-TL ile 450,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 3
Büyükklük	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 m ² birim değerlerinin 300,-TL ile 400,-TL arasında olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 4
Büyükük	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/m ² olduğu, işlenmiş saha betonu ve düzenlemelerinin yapılmış olduğu arsaların ise 400-450,-TL/M ² fiyatla satılabileceği bilgisi şifahen alınmıştır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 5
Büyükük	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 değerlendirilmesi.

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 kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgenildiğinde 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 değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme 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 cephe 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 RAYIÇ (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**, mevcut durum 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 gayrimenkullerint**tamamı için**, 18 Şubat 2019 tarihi itibarı ile **piyasa mevcut durum** toplam satış değeri şöyle belirlenmiştir:

TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:

(25.410.000,-TL) YIRMİDÖRTMİLYONDÖRTYÜZON BİNTÜRK LİRASI

Raporu Hazırlayan

Değerleme Uzmanı

İbrahim KARADENİZLİ/406048

Raporu Kontrol Eden

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN/401584

Ekler:

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

20080	DUŞ KULLAMA ÜNİTESİ	1	04260.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20081	SEDİMLİ ÜNİTE	1	2264.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20082	DİŞ KULLAMA ÇIKIŞ YERİNE	1	4054.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20083	POLİETİLEN KAPLAMA SAATI	1	21890.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20084	POLİETİLEN KAPLAMA ÇIKIŞ YERİNE	1	9748.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20085	SARMA SÖNME ÜNİTESİ	1	18300.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20086	KİTAP KULLAMA ÜNİTESİ	1	18974.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20087	İÇ KULLAMA ÜNİTESİ	1	18900.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20088	İÇ KULLAMA ÇIKIŞ DEĞİŞTİRME ÜNİTESİ	1	9409.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20089	KOŞU YERİNE ÜNİTESİ	1	27840.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20090	EPÖKİ ÇIKIŞ DEĞİŞTİRME SÖNME	1	4792.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20091	SANMAK SAĞIRMA	1	499.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20092	SEDİMLİ ÜNİTE	1	879.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20093	AĞAÇLIK DEĞİŞTİRME TEST ÇERÇİME	1	3444.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20094	KOMPOZİT ENK 45 5 2004 MODEL	1	3189.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20095	KOMPOZİT ENK 45 5 2004 MODEL	1	3042.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20096	KOMPOZİT ENK 45	1	4792.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20097	SARMA SÖNME 280 LİNE	1	1049.40TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20098	SARMA SÖNME 280 LİNE	1	412.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20099	SARMA SÖNME 280 LİNE	1	412.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20100	SARMA SÖNME 280 LİNE	1	412.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20101	SARMA SÖNME 280 LİNE 2004 MODEL	1	312.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20102	SARMA SÖNME 280 LİNE 2004 MODEL	1	794.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20103	FLOROSKOPİK TEST	1	30228.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182

20104	TARIM YERİNE 20 DOKÜR	1	2420.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20105	TARIM YERİNE 20 DOKÜR	1	17106.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20106	PORTAL YERİNE 20 DOKÜR	1	2420.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20107	PORTAL YERİNE 20 DOKÜR	1	21419.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20108	PORTAL YERİNE 20 DOKÜR	1	44348.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20109	EPÖKİ KULLAMA ÜNİTESİ	1	94804.00TL	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182
20110	SARMA SÖNME SAĞIRMA	1	140740.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014
20111	SANMAK SAĞIRMA	1	479.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014
20112	SEDİMLİ ÜNİTE	1	9748.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014
20113	TARIM YERİNE 20 DOKÜR	1	14076.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014
20114	TARIM YERİNE 20 DOKÜR	1	24200.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014
20115	PORTAL YERİNE 5 DOKÜR	1	7444.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014
20116	PORTAL YERİNE 20 DOKÜR	1	17106.00TL	Akdeniz TM 20/09/2017 - 5014

MÜHÜRLEME KAYITLARI

İşlem No	Sistem No	Bakiye	İz Bakiyesi No	Özellik Sayı/Parça	Değerlendirme	Eklenen İşlem No-Tarih-Değer	Tamamlanan İşlem No-Tarih-Değer
181	117094944	(18-18) ERENKAM T.A.Ş. ÜMR.01/01/2017, 17/09/2017 - 1108	-	1 / 1	42184.00	Akdeniz TM 04/01/2017 - 182	-

İşlem No	Sistem No	Bakiye	Özellik Sayı/Parça	Değerlendirme	Yeniden Değerlendirme	Eklenen İşlem No-Tarih-Değer	Tamamlanan İşlem No-Tarih-Değer
(18-18) ERENKAM T.A.Ş. ÜMR.01/01/2017,		2140000.00TL	890 Değişiklik	1/1	F.B.E.	Akdeniz TM 28/07/2017 - 3940	Var
(18-18) ERENKAM T.A.Ş. ÜMR.01/01/2017,		2140000.00TL	890 Değişiklik	1/1	F.B.E.	Akdeniz TM 28/07/2017 - 3940	Var

(18-18) ERENKAM T.A.Ş. ÜMR.01/01/2017,	10185000.00TL	890 Değişiklik	1/1	F.B.E.	Akdeniz TM 01/12/2014 - 1824	Var
--	---------------	----------------	-----	--------	------------------------------	-----



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazımızda; 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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Nisan 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kuruluca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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 değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin 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.

i. Arıkan

İlkye ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN