

IV. SINIF YAPILAR	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.200,00</b>
1. Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları) 2. Poliklinikler 3. Lüks binalar 4. İdari binalar (ilçe tipi hükümet konukları, vergi daireleri ve benzeri) 5. İlçe belediyeleri 6. 150 kişiyi geçen restoranlar 7. Kapanlar, sifir evleri ve benzeri termal tesisleri 8. İbadethaneler (1500 kişiye kadar) 9. Aqua parklar 10. Entegre sanayi tesisleri 11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stüdyo binaları) 12. Yaşlılar bakım evi, kimsesiz çocuk yatılıları, yetiştirme yurtları 13. Büyük alışveriş merkezleri 14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri 15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapıları) 16. Ofisler (1 ve 2 yıllık) 17. Bu gruptakilere benzer yapılar	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.800,00</b>
1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri 2. İl tipi belediyeler 3. İl tipi idari kamu binaları 4. Metro istasyonları 5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları 6. Büyük postaneler (merkez postaneleri) 7. Otobüs terminalleri 8. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve diğer salonları) 9. Banka binaları 10. Normal radyo ve televizyon binaları 11. Özelliği olan genel mağazalar 12. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m <sup>2</sup> - 600 m <sup>2</sup> aralığında, teras evleri, dağ evleri, kasnakam evi ve benzeri) 13. Bu gruptakilere benzer yapılar	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>4.100,00</b>
1. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları 2. Bakanlık binaları 3. Yüksek öğrenim surları 4. Arşiv binaları 5. Radyoaktif korumalı depolar 6. Büyük Adliye Sarayları 7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller 8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri 9. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları 10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m altlığı yapıları) 11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m altlığı yapıları) 12. Bu gruptakilere benzer yapılar	

<b>Y. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>4.950,00</b>
1. Telefon, Radyo İstasyonları, İstasyonlar 2. Ofisler 3. Büyükelçilik yapıları, yalı konakları ve (tali alan) (B) projelerindeki diğer konular 4. Borsa binası 5. Üniversite Kampüsleri 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m. aşan yapılar) 7. Yapı yüksekliği (s) 50 m'yi aşan yapılar (Kamusal binalar) 8. Altyapı Kompleksleri (feriata, sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri binalara) 9. Bu gruptaki benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>6.000,00</b>
1. Kongre merkezleri 2. Olimpiyat spor tesisleri, İstasyonlar 3. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları 4. Hastaneler 5. Havahuzları 6. İstasyonlar (100 katın üzerinde) 7. Oteller (4 yıldızlı) 8. Uçak Bakım, Onarım ve Yenidenin Merkezleri 9. Bu gruptaki benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>6.650,00</b>
1. Oteller ve tatil bölgeleri (5 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptaki benzer yapılar.	
<b>D GRUBU YAPILAR</b>	<b>7.800,00</b>
1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yapılarak restore uygun örnek yapılar yapılır. 3. Bu gruptaki benzer yapılar.	

**Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfın belirlenmesine ilişkin açıklamalar**

**MADDE 2 – (1)** Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2021 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2022 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınarak suretli hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapının aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti, yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarını uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

**Yürürlük**

**MADDE 3 – (1)** Bu Tebliğ 1/1/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 4 – (1)** Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.







## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi - 260 171  
Etiler Kat:11 Kat:11 Kat:11  
101 100 212 101 111  
Etiler Kat:11 Kat:11 Kat:11  
101 100 212 101 111

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnŒaat Mühendisi
ğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnŒaat Mühendisliği Bolumu / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DENEYİM

Firma Adı	Görevi	ÇalıŒtıęı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi





## ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akademi Sokakı No: 1/2  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272174/01000000  
Tic. Sic. No: 272174/01000000  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	403134 - 26.12.2014
Mesleği:	Çevre Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
Doğum Tarihi:	31 Mayıs 1986
E-Posta:	onurgec@elitgd.com

### İŞENE YERİ

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

#### Değerleme Uzmanlığı Lisansı



#### Mesleki Tecrübe Belgesi



**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Aliğa / İZMİR**  
**(393 No'lu Parsel)**

  
Değerleme Kuruluşu  
Büyükdere Cad. 4. Kat No: 17/1 34330 4. Levent / Beşiktaş / İstanbul  
Beşiktaş V.D. 332027  


**Rapor no: 2022/1190**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	29 Mart 2022
Rapor No	2022/1190
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Bozköy Köyü, Yılanlıkaya Mevkii, Yeni Foça Yolu, 393 No'lu Parsel, Aliağa / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Aliağa İlçesi, Bozköy Köyü, Yılanlıkaya Mevkii, Urla K.17-C2-İİB pafta, 393 no'lu parselde kayıtlı 16.900 m <sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz.
Sahibi	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanım	Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine bir adet ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Sanayi Alanı (Yola ve parka terki mevcut) Emsal: 0,40 Bina Yüksekliği (h <sub>max</sub> ): Teknolojinin gerektirdiği yükseklik
Parselin Yüzölçümü	16.900 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Gerekli terki yapıldıktan sonra üzerinde "sanayi tesisi inşa edilmesi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)

	TL	USD	EURO
Pazar Yaklaşımı	24.000.000	1.634.000	1.469.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu .....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi .....	8
6.a.3)	İmar durumu incelemesi .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi.....	9
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	10
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar.....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler .....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi.....	10
6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi10	



6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	10
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	11
7.b.1)	Parselin fiziksel özellikleri.....	11
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	12
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler.....	12
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi.	12
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	12
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	13
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	13
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	13
8.c)	Bölge analizi.....	14
8.d)	Piyasa bilgileri.....	16
8.e)	Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	17
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	17
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	17
9.b)	Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	19
10.	<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	20
10.a)	Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	20
11.	<b>SONUÇ</b> .....	21



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Bozköy Köyü, Yılanlıkaya Mevkii, Yeni Foça Yolu, 393 No'lu Parsel, Aliağa / İZMİR
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİHİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1190
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 29 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin 31 Mart 2022 tarihi itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

<b>RAPOR NO</b>	2021/5198	2020/5639	2019/338
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	22 Mayıs 2019
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	17.155.000,-TL	11.660.000,-TL	8.875.000,-TL

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Eİll Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar tanımı:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.

#### 4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 5. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancılarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 6.a.1) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Aliağa
KÖYÜ	: Bozköy
MEVKİ	: Yılanlıkaya
PAFTA NO	: Urla K.17-C2-IIIB (*)
ADA NO	: —
PARSEL NO	: 393
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Tarla
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 16.900 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 14115
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 388
TAPU TARİHİ	: 18.11.2021

(\*) Pafta numarası bilgisi Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden alınmıştır.

#### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarih ve saat 11:50 itibari ile Webtapu Sistemi'nden mal sahibi firma tarafından temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur. Tapu kayıt belgesi ektedir.

##### Rehinler bölümü:

- o Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 20.000.000,-TL tutarında ipotek. (20.12.2019 tarih ve 11976 yevmiye no ile)

**Not:** 1) Takydat detayı için mal sahibi veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.  
2) Değerlemede tapu takydatı dikkate alınmamıştır.



### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu parselin 07.08.2021 tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kısmen "Sanayi Alanı" kısmen ise "Park ve Yol" alanında kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinden Boru Hattı Koruma Kuşağı geçmekte olup 3194 Sayılı Kanun uyarınca uygulamaya tabidir. İmar durumu yazısı ektedir.

**Plan notlarına yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- o **Emsal (E):** 0,40
- o **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ):** Serbest (Teknolojinin gerektirdiği yükseklikte)

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1 adet ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemektedir.

### 6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

#### Mülkiyet durumu incelemesi:

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 18.11.2021 tarih ve 14115 yevmiye no'lu "Tüzel Kişilerde Ünvan Değişikliği" işlemi ile Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edildiği belirlenmiştir.

#### Belediye incelemesi

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda taşınmazın 06.11.2018 tarihli, 1/5000 Ölçekli Bozköy Sanayi Sitesi Revizyon Nazım İmar Planı paftasında kısmen "Sanayi Alanı" kısmen "Park" ve çok az kısmının ise "Otopark" alanında kaldığı, 07.08.2021 tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kısmen "Sanayi Alanı" kısmen ise "Park ve Yol" alanında kaldığı öğrenilmiştir.



#### **6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu parsel, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi fonksiyonlu olarak gelişim göstermekte olup bölgede orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri yer almaktadır.

#### **6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

#### **6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konu taşınmaz arsa niteliğindedir. Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

#### **6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Değerlemeye konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

#### **6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

#### **6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Alağa İlçesi, Bozköy Köyü, Yılanlıkaya Mevkii'nde konumlu Urla K.17-C2-IIB pafta, 393 no'lu parseldir.

Yerinde taşınmazın imar yoluna cephesi bulunmamakta olup ulaşım bitişikte yer alan parseller üzerinden sağlanmaktadır.

Parsel hâlihazırda boş durumdadır.

Yakın çevresinde; HABAŞ Demir Çelik Fabrikası, Foça Demir Çelik Tesisi ve Kardemir Tesisi gibi büyük ve orta ölçekli sanayi tesisleri ile boş arsalar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Alağa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

İzmir – Çanakkale Yolu (E-87).....	:	550 m
Bozköy.....	:	3 km
Alağa Belediyesi.....	:	9 km
Yenifoça.....	:	12 km
Menemen.....	:	17 km
Foça.....	:	30 km
Karşıyaka.....	:	40 km
Konak.....	:	50 km
Bergama.....	:	55 km

### 7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

#### 7.b.1) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü 16.900 m<sup>2</sup>'dir.
- Trapeze benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yerinde imar yoluna cephesi bulunmamaktadır.
- Hâlihazırda boş durumdadır.
- Çevresi beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Bölge 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.



**7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmaz arsa niteliğinde olup mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yer almamaktadır.

**7.f) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmaz arsa niteliğinde olup herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

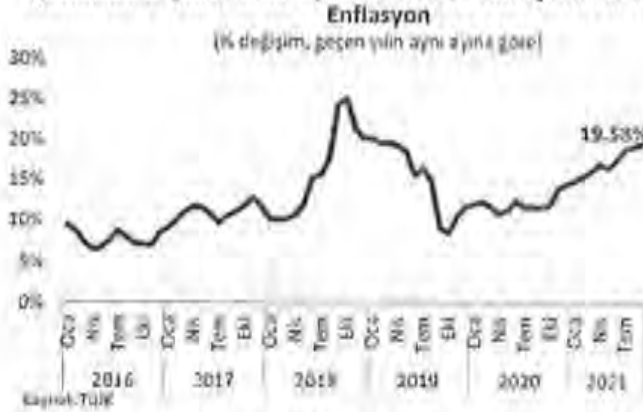
### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin gerekli terki yapıldıktan sonra parsel üzerinde "sanayi tesisi inşa edilmesi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- o 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- o Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- o Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- o Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- o Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- o Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- o Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- o Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- o Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- o Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

## 8.c) Bölge analizi

### İzmir İli

- o Toplam yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 4.425.789 kişidir.
- o 30 adet ilçeden oluşmaktadır.
- o Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur.
- o Karayolu ile Ankara'ya 580 km, İstanbul'a 470 km, Manisa'ya 36 km, Denizli'ye 260 km, Aydın'a 180 km uzaklıktadır.
- o Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Yaşar Üniversitesi ve Ekonomi Üniversitesi Rektörlükleri olmak üzere çeşitli üniversiteler mevcuttur.
- o 4 adet limanı, 1 havaalanı, gerek şehir içindeki hatları gerekse Türkiye'nin dört bir yanına bağlantıları olan tren yolları sayesinde dünyanın istenilen bölgesine ulaşım ve taşıma imkânları mevcuttur.
- o Kentteki limanlardan en önemlisi İzmir Alsancak Limanı'dır. Alsancak Limanı sadece İzmir'in değil Türkiye'nin en büyük konteynır ihracat limanıdır.
- o Kentin ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. % 30.5 sanayi, % 22.9 ticaret, % 13.5 ulaştırma-haberleşme, % 7.8 tarımsal faaliyet yüzdeleri kentin ekonomik demografisini göz önüne sermektedir.
- o İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır.

## Aliağa İlçesi

- o İzmir'in kuzeydeki bir ilçesi olan Aliağa, Ege Denizi'nin kıyısında yer almaktadır.
- o İlçe; Güney doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; batısında Ege Denizi bulunmaktadır.
- o Yüzölçümü 379 kilometrekaredir.
- o 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 103.364 kişidir.
- o Aliağa, uygulanan imar planları ve konut politikalarından dolayı, önceleri kuzey/güney yönünde genişlerken, son yıllarda doğu yönünde genişlemeye başlamış; yeni konut alanları bu yönde konuşlanmaktadır.
- o İzmir'in Sanayi ilçesi Aliağa, doğusunda Manisa, kuzeyinde Bergama, güneyinde Menemen, güneybatısında ise Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-gelişe sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir Merkezine 45 dakikada ulaşılmaktadır.
- o Aliağa - İzmir arasındaki Demiryolu hattında da iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Çift gidiş geliş hat çalışmaları devam eden tren yolu ve hızlı tren projesinin hizmete girmesiyle, demiryolu ulaşımı karayoluna önemli bir alternatif olacaktır. Aliağa'nın tüm köyleri ile ulaşımı sağlanmış olup; bu köylerin tümünün yolu asfalttır.
- o Tüm sanayi kuruluşları ve işletmelerde toplam 16 binin üzerinde kişi çalışmaktadır. Böylesine büyük bir iş istihdamı doğuran bu fabrikalar Aliağa'yi her geçen gün biraz daha büyütmekte ve geliştirmektedir.
- o Sektör bazında faaliyet gösteren firmalar aşağıdadır:
  - PETRO KİMYA: Petkim, Tüpraş, Petrol Ofisi
  - DEMİR ÇELİK: İzmir Demir Çelik, Ege Çelik, Habaş, Çebitaş, Dört Yıldız Demir Çelik, Akdemir Çelik, Özkan Demir Çelik, Sözden Demir Çelik, Kocaer Haddecilik, Kardemir Çelik, Say Metal
  - AKARYAKIT DEPOLAMA VE SATIŞ: Opet Petrolcülük A.Ş., Total Oil A.Ş., Tuta, Türk Petrol, Pet-Line
  - TÜPGAZ DOLUM TESİSLERİ: Totalgaz, İpragaz, Bizimgaz, Aygaz, Pegagaz, Ocakgaz, Milangaz
  - ÖZEL SANAYİ KURULUŞLARI: Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş., Strocak A.Ş., İzmir Elektrik Üretim Ltd. Şti. (ENKA İntergen Enerji Santrali), Bersel Kimya, Molteks Kimya, Egegaz, Ege Gübre, Penkar Tekstil San. Tic. A.Ş., Dema Tekstil San. Tic. A.Ş., Batı Beton A.Ş., Saka Beton Ltd. Şti., Güriş, Akfen.



## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	56.000 m <sup>2</sup>	180.000.000,-TL	3.215,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	22.000 m <sup>2</sup>	80.000.000,-TL	3.635,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	66.000 m <sup>2</sup>	200.000.000,-TL	3.030,-TL	0232 655 55 65
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	31.000 m <sup>2</sup>	75.000.000,-TL	2.420,-TL	0232 502 23 73
Aynı bölgede, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma şartına sahip arsa	7.000 m <sup>2</sup>	25.000.000,-TL	3.570,-TL	0532 345 27 72

Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, mal sahipleri tarafından istenen fiyatların yüksek olduğu öğrenilmiştir. Yukarıda belirtilen emsaller uzun süredir pazardadır. Bu sebeple emsallerin pazarlık paylarının yüksek olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Allağa Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, Emsal (E): 0,40 yapılaşma şartlarında Sanayi Alanı lejantına sahip, az bir miktar yola terk bulunan, Yeni Foça Yolu'na cepheli brüt 3.324 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parselin yakın zaman önce 2.050,-TL/m<sup>2</sup> bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



## **8.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler**

### **Olumlu etkenler:**

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Aliağa Limanı'na yakın konumlu olması,
- o Çevresinde çok sayıda sanayi tesisi bulunması,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### **Olumsuz etkenler:**

- o Mevcut 1/1000 ölçekli imar planına göre terkinin olması,
- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## **9. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **9.a) Değerleme yöntemleri**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.



### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## 9.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

Bu çalışmamızda çevreden yeterli sayıda emsal bilgisi alınması nedeniyle taşınmazın pazar değerinin tespitinde sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

## 10. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 10.a) Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Emsal analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal m <sup>2</sup> Değeri (TL)
Emsal 1	3.215	0,90	0,85	1,00	1,00	0,60	1.476
Emsal 2	3.635	0,80	0,85	1,00	1,00	0,60	1.483
Emsal 3	3.030	0,70	0,85	1,00	1,00	0,70	1.262
Emsal 4	2.420	0,75	0,85	1,00	1,00	0,90	1.388
Emsal 5	3.570	0,70	0,85	1,00	1,00	0,70	1.487
Ortalama Emsal							~ 1.420

#### Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla m<sup>2</sup> birim değeri için 1.420,-TL kıymet takdir olunmuştur.

**Buna göre rapora konu parselin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam pazar değeri;**

16.900 m<sup>2</sup> x 1.420,-TL/m<sup>2</sup> = 24.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemeinde; konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **31 Mart 2022 tarihi itibariyle toplam pazar değeri için,**

**24.000.000,-TL** (Yirmidörtmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(24.000.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **1.634.000,-USD**)

(24.000.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **1.469.000,-EURO**)

**Not:** 31 Mart 2022 tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kurları;  
1,-USD = 14,6855 TL ve 1,-EURO = 16,3393 TL'dir.

Bu değere KDV dâhil değildir. Taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibariyle KDV dâhil pazar değeri 28.320.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

### **Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazın devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2022)

Saygılarımızla,



Onur GEÇ  
Çevre Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 403134



Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 400106

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgesi (1 sayfa)
- İmar durumu yazısı
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)





t

## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/393
Tasınmaz Kimlik No:	31908980	AT Yüzölçümü(m2):	16900.00
İl/İlçe:	İZMİR/ALİAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YILANLIKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/388	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

## MÖLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıram No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih- Yevmiye
621384266	(SN:8930029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	16900.00	16900.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-11-2021 14115	

## MÖLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1/2

İpotek						
Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derese Sıra	Süre	Tescil Tarihi - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	20000000.00 TL	%13,50	1/0	F.B.K.	Aliağa - 20-12-2019 16:58 - 11076
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aliağa - BOZKÖY Köyü - (Aktif) - 393 Parsel	1/1	(SN:8330029) KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Aliağa - 20-12-2019 16:58 - 11076		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bBTFW\_qBYOV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

d



T.C.  
ALIAĞA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Harita Servisi

Sayı : E-33523596-115.99-71727  
Konu : Yazılı İmar Durum Bilgisi Hk.

KOCAER ÇELİK SAN.ve TİC.A.Ş  
Yeni Foça Yolu Üzeri 3 Km.  
Aliaga / İZMİR

İlgi : 28.03.2022 tarihli ve 70509 kayıt numaralı dilekçeniz.

İlgi tarihli ve kayıt numaralı, İzmir İl, Aliaga İlçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli ve 1116 ada 3,4,16 sayılı parselleri ile Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli ile 102 ada 6 sayılı parsellerine yönelik yazılı imar durum talepli dilekçeniz incelenmiş olup gerekli bilgi dokümanı aşağıda yapılmıştır:

- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 393 sayılı parseli, İzmir İl, Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; kısmen Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, kısmen Park, kısmen Yol olarak planlı alanda kalmakta ve tapununuz üzerinde Boru Hattı Koruma Kuşağı geçmesi ile beraber 3194 sayılı Kanun uyarınca uygulama işlemine tabi olması gerekmektedir.
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 3 sayılı parseli, İzmir İl, Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta.
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 4 sayılı parseli, İzmir İl, Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta.
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Bozköy Mahallesi, tapunun 1116 ada 16 sayılı parseli, İzmir İl, Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta.
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 102 ada 6 sayılı parseli, İzmir İl, Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta.
- İzmir ili, Aliaga ilçesi, Horozgediği Mahallesi, tapunun 570 sayılı parseli, İzmir İl, Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu' nda; Sanayi Alanı, E=0.40, Yençok=Teknoloji Gereği, olarak planlı alanda kalmakta ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine tabi olması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica olunur.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: BSC3R9H953 Pın Kodu: 46332  
Adres: Kültür Mah. Lüzumlu Cad. No:47 Aliaga/İZMİR  
Telefon: 0232 399 00 00 Faks: 0232 616 33 19  
E-Posta: imar@aliaga.bel.tr Web: www. aliaga.bel.tr  
Kop Adres: aliagabldsh01.kop.tr

Belge Takip Adresi: <http://www.imar.tyc.gov.tr/aliaga-belidiyani-ctys>

Bilgi için: Oktay KURAL  
Unvanı: İmarat Alın









## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

AKSYYYYYY No: 2221  
Etiler Kat: 23. Kat Katilimci Blok  
Kat: 23 Kat Katilimci Blok  
Etiler Katilimci Blok Katilimci Blok  
Etiler Katilimci Blok Katilimci Blok  
www.elit.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnşaat Muhendisi
ğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Muhendislik Fakültesi - İnşaat Muhendisliği Bölümü / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DEĞERLEM

Firma Adı	Görevi	alıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEM İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi





## ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akmerkezi Sokak No: 17/1  
4. Kat Kat: 34390 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 272724/00004  
E-Posta: onur@elitgd.com  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	403134 - 26.12.2014
Mesleği:	Çevre Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
Doğum Tarihi:	31 Mayıs 1986
E-Posta:	onurgec@elitgd.com

### DENEYİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

#### Değerleme Uzmanlığı Lisansı



#### Mesleki Tecrübe Belgesi



**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Kınık OSB - Kınık / İZMİR**  
**(Tesis)**

  
Büyükdere Cad. Akşam Sok.  
No: 17/1 34330 İ. Levent / İZMİR  
Beşiktaş M.D. 232047/20

**Rapor no: 2022/1191**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	29 Mart 2022
Rapor No	2022/1190
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Kocaömer Mahallesi, Kınık Organize Sanayi Bölgesi, Vali Kutlu Aktaş Caddesi, No: 6, Toplam 4 adet parsel, Kınık / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Kınık İlçesi, Kocaömerli Mahallesi, Taşağıl Mevkii, 153 adada kayıtlı toplam 20.821 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4 adet parsel
Sahibi	Kınık Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü
Mevcut kullanım	Tesis hâlihazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Parseller üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Sanayi Alanı Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,55 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,70 Bina Yüksekliği (h <sub>max</sub> ): Serbest
Tesisin Mevcut Toplam Kapalı İnşaat Alanı	1.300 m <sup>2</sup>
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Fabrika

### Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (Vergiler hariç)

	Yasal Durum İtibarıyla (Bina hariç sadece arsa)		Mevcut Durum İtibarıyla (Arsa + bina)	
	TL	USD	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	2.085.000	142.000	4.085.000	278.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fikrasi kapsamında hazırlanmıştır.

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu .....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi .....	8
6.a.3)	İmar durumu incelemesi .....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir tazyikat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .....	9
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	10
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi .....	10

6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11
6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	11
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	11
7.b)	Parsellerin fiziksel özellikleri .....	12
7.c)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	12
7.d)	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler .....	13
7.e)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilişkin tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler .....	13
7.f)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi .....	13
7.g)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi .....	13
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	14
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	14
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	14
8.c)	Bölge analizi .....	15
8.d)	Piyasa bilgileri.....	16
8.e)	Tesisin değerine etki eden özet faktörler .....	17
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	17
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	17
9.b)	Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	18
10.	<b>TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	19
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	19
11.	<b>SONUÇ</b> .....	22



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Kocaömer Mahallesi, Kınık OSB Vali Kutlu Aktaş Caddesi, No: 31, Toplam 4 adet parsel, Kınık / İZMİR
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1191
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 29 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

RAPOR NO	2021/5199	2020/5640	2018/891
RAPOR TARİHİ	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	01 Şubat 2018
YASAL DURUMU İTİBARIYLA	1.605.000,-TL	935.000,-TL	3.925.000,-TL
MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA	3.415.000,-TL	2.420.000,-TL	5.065.000,-TL

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)





### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar tanımı:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### Pazar değeri:

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.

#### 4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 5. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

### 6.a.1) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Kınık Organize Sanayi Bölgesi  
İLİ : İzmir  
İLÇESİ : Kınık  
MAHALLESİ : Kocaömerli  
MEVKİİ : Taşağıl  
NİTELİĞİ : Arsa  
ARSA PAYI : Tamamı

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT / SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
J18c19a2b	153	5	5.035,00	14/1337	11.06.2013	1470
J18c19a2b	153	8	5.030,00	14/1340	11.06.2013	1470
J18c19a2b	153	12	5.185,30	15/1470	01.04.2021	1866
J18c19a2b	153	14	5.604,93	15/1469	01.04.2021	1865
<b>TOPLAM</b>			<b>20.855,23</b>			

**Not:** 1) Tapu kayıt bilgileri doğrudan güncel tarihli tapu kayıt belgelerinden alınmıştır.  
2) Parsellerin tamamı 05.10.2012 tarihinde Kocaer Çelik A.Ş. adına tahsis edilmiştir. Daha sonra parsellerin tahsis işlemi 08.10.2014 tarih ve 114 sayılı Kınık Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Kararı ve 13.10.2014 tarih ve 2014-18 sayılı Kınık Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Kararı ile Kocaer Haddencilik A.Ş.'ne devredilmiştir. İlgili firmanın unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Tahsis belgeleri ve unvan değişikliği ile ilgili Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.

### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

31 Mart 2022 tarihi itibari ile Webtapu Sistemi'nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Tapu kayıt belgeleri ektedir.

### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Kıvık Organize Sanayi Bölgesi yetkilisi ile yapılan incelemelerde rapor konusu tesisin konumlu bulunduğu parsellerin 1/1000 ölçekli Kıvık Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldıkları ve yerlerinin doğru oldukları tespit edilmiştir. İmar planı görüntüsü rapor ekinde yer almaktadır.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- o **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** 0,55
- o **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 0,70
- o **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ):** Serbest
- o **Çekme mesafeleri:** Ön 15 m, yan 10 m, arka 10 m
- o **Çevre yeşili:** Ön 5 m, yan 5 m, arka 5 m
- o **Parsel alanının % 1'i hacminde ( $m^2$  olarak) yeşil alana, yağmur suyunun yeraltı suyunu beslemesi için havuz yapılacaktır.**

**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkılmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.a.4) Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

Parseller üzerinde betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş yaklaşık brüt 1.100  $m^2$  kullanım alanına sahip tek katlı fabrika binası, prefabrik tarzda inşa edilmiş yaklaşık brüt 150  $m^2$  kullanım alanına sahip tek katlı ofis binası ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş yaklaşık brüt 50  $m^2$  kullanım alanına sahip tek katlı bekçi kulübesi bulunmaktadır. Kıvık Organize Sanayi Bölgesi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu tesis yapılarına ait herhangi bir resmi evrağın (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) mevcut olmadığı belirlenmiştir. Tesisin mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık brüt 1.300  $m^2$  olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemede yasal ve mevcut olmak üzere iki ayrı değer takdir olunmuştur. Yasal durum itibariyle değer takdir olunurken parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak olmaması sebebiyle yapılar dikkate alınmamış ve yalnızca arsa değeri takdir olunmuş, mevcut durum itibariyle değer takdir olunurken ise parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut durumları dikkate alınmıştır.

### 6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

31 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

**Mülkiyet durumu incelemesi:**

Güncel tarihli tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde parsellerin mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**İmar durumu incelemesi:**

Kınıklı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parsellerin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Yetkililer ile yapılan görüşmede 01.04.2021 tarihli tevhid işlemleri ile 153 ada 6 no'lu parselin 153 ada 12 parsel olarak, 153 ada 7 no'lu parselin ise 153 ada 14 no'lu parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

**6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parseller, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama İmar planına göre "Sanayi Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup bölge sanayi fonksiyonlu olarak gelişim göstermektedir.

**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Kınıklı Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemede taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti kararı bulunmamaktadır.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Kınıklı Organize Sanayi Bölgesi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu tesis yapılarına ait herhangi bir resmi evrağın (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) mevcut olmadığı belirlenmiştir.

**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Tesis yapıları için ruhsat belgesi alınmamıştır. Dolayısıyla taşınmazın yapı denetim ile ilgili ilişkisi bulunmamaktadır.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Kınık İlçesi, Kocaömer Mahallesi, Kınık Organize Sanayi Bölgesi, Vali Kutlu Aktaş Caddesi üzerinde konumlu 6 kapı no'lu tesistir.

Tesis hâlihazırda boş durumdadır.

Tesise ulaşım, Akhisar - Bergama Yolu üzerinde Akhisar istikametinde devam ederken Kınık ilçe merkezini geçtikten sonra Kınık Organize Sanayi Bölgesi tabelasından sağa dönülerek sağlanmaktadır. Tesis, Akhisar - Bergama Yolu'na 1,8 km mesafede ve yolun sol tarafında yer almaktadır.

Yakın çevrede Mima Tarım, Göltaş Madencilik, Korhan Un ve Meriş İç Kapı & Çelik Kapı firmalarına ait tesisler ile boş arsalar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Yani sıra kısmen tamamlanmış altyapı taşınmazın değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölge, Kınık Belediyesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ancak her türlü yapılaşma izni, çevre temizlik ve diğer teknik hizmetler için Kınık Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü yetkilidir.

**Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Kınık İlçe merkezi.....	: 4,5 km
Bergama.....	: 22 km
Akhisar.....	: 64 km
Allağa.....	: 68 km
Konak.....	: 124 km
Adnan Menderes Havalimanı.....	: 155 km
Bursa.....	: 253 km
Çanakkale.....	: 256 km



## 7.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
153	5	5.035,00
153	8	5.030,00
153	12	5.185,30
153	14	5.604,93
<b>TOPLAM</b>		<b>20.855,23</b>

- Düz ve eğimsiz topografik yapıya sahiptirler.
- Trapeze ve dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- Tesisin çevresi kısmen beton direkli fens telli çit ile çevrilidir.
- Parseller üzerinde fabrika binası, ofis binası, bekçi kulübesi ve boş durumda olan trafolar bulunmaktadır.
- Yapıların oturma dışında kalan alanlarda zeminler mıcır kaplıdır.
- Çevre aydınlatması, su sondajı yapılmış ve tesis bünyesinde kantar mevcuttur.
- Tesise giriş demirden mamul elektrikli sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

## 7.c) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

### Fabrika binası

- Betonarme prefabrik tarzda ve ayrıık nizamda inşa edilmiş olup tek katlıdır.
- Toplam inşaat alanı **1.100 m<sup>2</sup>**dir.
- Duvarları blok beton olup çatısı aydınlatmalı alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- Bölüntüsüz tek hacimden oluşmakta olup zemin yüksek mukavemetli beton kaplıdır.
- Giriş kapısı demir sürgülü kapıdır.

### Ofis binası

- Prefabrik tarzda ve ayrıık nizamda inşa edilmiş olup tek katlıdır.
- Toplam alanı **150 m<sup>2</sup>**dir.
- Dış cephesi dış cephe boyası kaplıdır.
- İçerisinde ofisler ve WC'ler bulunmaktadır.
- İç mekânlar benzer özelliklere sahiptir. Ofislerin zeminleri parke kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Kat koridorlarının ve ıslak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Giriş kapısı çelikten, pencere doğramaları PVC'den mamüldür.

### Bekçi kulübesi

- Betonarme karkas tarzda ve ayrıık nizamda inşa edilmiş olup tek katlıdır.
- Toplam alanı **50 m<sup>2</sup>**dir.
- Ofis ve müştemilat hacimlerinden oluşmaktadır.
- İç mekânlar benzer özelliklere sahiptir. Zeminler seramik kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Giriş kapısı demirden, pencere doğramaları PVC'den mamüldür.



**7.d) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**7.e) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Kınık Organize Sanayi Bölgesi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu tesis yapılarına ait herhangi bir resmi evrağın (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) mevcut olmadığı belirlenmiştir.

**7.f) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Tesis yapıları ile ilgili herhangi bir resmi evrak (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) bulunmamaktadır.

**7.g) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Değerlemeye konu tesis halihazırda depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır.



## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

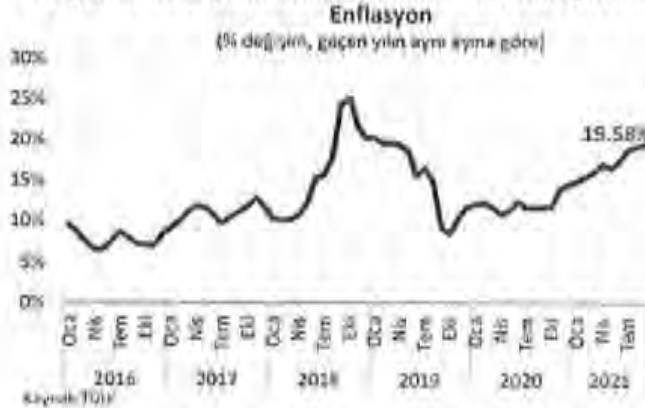
### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ile inşaat kalitesi ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin; yasal izinler alındıktan sonra "fabrika" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

## 8.c) Bölge analizi

### İzmir İli

- o Toplam yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 4.425.789 kişidir.
- o 30 adet ilçeden oluşmaktadır.
- o Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur.
- o Karayolu ile Ankara'ya 580 km, İstanbul'a 470 km, Manisa'ya 36 km, Denizli'ye 260 km, Aydın'a 180 km uzaklıktadır.
- o Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Yaşar Üniversitesi ve Ekonomi Üniversitesi Rektörlükleri olmak üzere çeşitli üniversiteler mevcuttur.
- o 4 adet limanı, 1 havaalanı, gerek şehir içindeki hatları gerekse Türkiye'nin dört bir yanına bağlantıları olan tren yolları sayesinde dünyanın istenilen bölgesine ulaşım ve taşıma imkânları mevcuttur.
- o Kentteki limanlardan en önemlisi İzmir Alsancak Limanı'dır. Alsancak Limanı sadece İzmir'in değil Türkiye'nin en büyük konteynır ihracat limanıdır.
- o Kentin ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. % 30.5 sanayi, % 22.9 ticaret, % 13.5 ulaştırma-haberleşme, % 7.8 tarımsal faaliyet yüzdeleri kentin ekonomik demografisini göz önüne sermektedir.
- o İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır.

### Kınık İlçesi

- o İlçede Belediye teşkilatının kuruluş tarihi 1938'dir, 1948'de ise Bergama İlçesi'nden ayrılarak İzmir İli'ne bağlı bağımsız bir ilçe konumuna getirilmiştir.
- o Ege Bölgesi'nin kuzeybatısındadır. Doğusu ve güneyi Manisa İli, Soma İlçesi, batısı ile kuzeyi Bergama İlçesi'yle çevrilmiştir.
- o Merkez belediye, 37 mahallesi bulunmaktadır.
- o Yüzölçümü 436 kilometrekaredir. Toprak büyüklüğü açısından İzmir'in ilçeleri arasında 12. sıradadır.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 28.513 kişidir.
- o Nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 65 kişi/km<sup>2</sup>'dir.
- o İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak tarıma dayalıdır.

### Kınık Organize Sanayi Bölgesi

- o 2002 yılında OSB kanunu ile Ege Bölgesi Sanayi Odası'nın % 70, İl Özel İdaresi'nin % 15 ve Kınık Belediyesi'nin % 15 katılımıyla yeni Müteşebbis Heyetini oluşturmuştur.
- o 729 dönüm arazi üzerine kurulu bulunan organize sanayi bölgesinde 500 dönümü sanayi parseldir.
- o Toplam 41 parselden oluşmakta ve tamamı tahsis edilmiştir. Yatırımların tamamlanmasıyla genişleme çalışmaları başlanacaktır.
- o Konumu itibarıyla İstanbul – İzmir Otoyolu'na ve Çandarlı'daki Kuzey Ege Limanına yakınlığı ile büyük firmaların ilgisi çekmektedir.
- o Kocaeli Haddencilik, ŞA-RA Enerji, Teknopak, Ak-Mermer, RNK Tarım gibi uluslararası çalışan firmalar yatırıma başlamış bazı firmalar ise üretime geçmiştir.



## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	İMAR DURUMU	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Yakın mesafede, Bergama Yolu'na cepheli parsel	15.629 m <sup>2</sup>	Tarla	2.250.000,-TL	144,-TL	0 232 687 29 75
Yakın mesafede, Bergama Yolu'na cepheli parsel	5.399 m <sup>2</sup>	Tarla	700.000,-TL	130,-TL	0 232 687 22 20
Yakın mesafede konumlu parsel	74.100 m <sup>2</sup>	Tarla	5.000.000,-TL	67,-TL	0 232 687 39 53
Yakın mesafede konumlu parsel	15.956 m <sup>2</sup>	Tarla	1.550.000,-TL	97,-TL	0232 687 22 20

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



## 8.e) Tesisin değerine etki eden zet faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konum,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Organize sanayi bölgesi içerisinde konumlanması,
- o Mevcut imar durumu.

### Olumsuz etkenler:

- o Altyapının kısmen tamamlanmış olması,
- o Tesis yapılarına alt herhangi bir resmi evrağın bulunmaması,
- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşır dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 9. KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu ereve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmal olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde dzeitme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesiz, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### **9.b) Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler**

Bu çalışmamızda tesisin pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi ise, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

Çevrede taşınmazla birebir emsal teşkil edebilecek satılık / kiralık tesis bulunmadığı için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.



## 10. TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapımı yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile tesisin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

**I - Arsaların bir bütün halinde toplam değeri (\*)**

**II - Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri (\*)**

(\*) Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.



## I- Arsaların bir bütün halinde toplam değeri

Arsaların değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirilmesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### Emsal analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal m <sup>2</sup> Değeri (TL)
Emsal 1	144	0,70	1,30	1,00	1,00	0,80	105
Emsal 2	130	0,70	1,30	1,00	1,00	0,80	95
Emsal 3	67	1,15	1,30	1,00	1,10	0,90	99
Emsal 4	97	0,90	1,30	1,00	1,00	0,90	102
Ortalama Emsal							~ 100

**Not:** Değerlemeye konu tesis arsaları toplam 4 adettir. Kınık Organize Sanayi Bölgesi yetkilisi bu parsellerin Kınık Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasına göre birleştirilerek tek parsel olarak dönüştürüleceğini ifade etmiş ve parselizasyon çalışmalarının devam ettiğini belirtmiştir. Bu sebeple parsellere bir bütün halinde ortalama m<sup>2</sup> değeri takdir olunmuştur.

### Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, imar durumları ve üzerindeki yapıların mevcudiyeti dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ortalama m<sup>2</sup> değeri için 100,-TL kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre değerlemeye konu tesis arsalarının 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bir bütün halinde toplam pazar değeri:**

20.855,23 m<sup>2</sup> x 100,-TL/m<sup>2</sup> ≈ 2.085.000,-TL olarak belirlenmiştir.



## **II- Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri**

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

### **İnsai yatırımların yasal duruma göre değeri:**

Parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir resmi evrak bulunmaması nedeniyle yasal durum değeri takdir olunmamıştır.

### **İnsai yatırımların mevcut duruma göre değeri:**

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ ORTALAMA m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Fabrika binası	Betonarme prefabrik	II-C	1.100	1.325	1.460.000
Ofis binası	Prefabrik beton	II-B	150	1.210	180.000
Bekçi kulübesi	Betonarme karkas	II-B	50	1.210	60.000
Yeraltı ve yerüstü düzenleri (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, çevre çiti vd.) maktuen					300.000
<b>TOPLAM</b>					<b>2.000.000</b>

**Not:** Yerinde yapılan incelemeler ve ekteki inşaat maliyet listesine göre yapıların yaşları ve mevcut durumları dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve amortize edilmiş kârı havi m<sup>2</sup> değerleri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

## **Özet olarak taşımazın maliyet yaklaşımı yöntemiyle pazar değeri;**

### **Tesisin yasal duruma göre değeri;**

Arsaların değeri.....	:	2.085.000,-TL
Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri .....	:	0,-TL
<b>TOPLAM :</b>		<b>2.085.000,-TL</b>

### **Tesisin mevcut duruma göre değeri ise;**

Arsaların değeri.....	:	2.085.000,-TL
Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri .....	:	2.000.000,-TL
<b>TOPLAM :</b>		<b>4.085.000,-TL'dir.</b>



## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, binanın yapılış tarzına, inşaat kalitesine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **31 Mart 2022 tarihi itibariyle** takdir olunan bir bütün halindeki toplam pazar değerleri aşağıdadır.

	TL	USD	EURO
<b>Taşınmazın yasal durumu itibariyle toplam pazar değeri (sadece arsa değeri)</b>	<b>2.085.000</b>	<b>142.000</b>	<b>128.000</b>
<b>Taşınmazın mevcut durumu itibariyle toplam pazar değeri (arsa + inşai yatırımlar)</b>	<b>4.085.000</b>	<b>278.000</b>	<b>250.000</b>

**Not:** 31 Mart 2022 tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kurları;  
1,-USD = 14,6855 TL ve 1,-EURO = 16,3393 TL'dir.

Bu değerlere KDV dâhil değildir. Taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibariyle KDV dâhil pazar değeri yasal durum için 2.460.300,-TL, mevcut durum için ise 4.820.300TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazın devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2022)

Saygılarımızla,



Onur GEÇ  
Çevre Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 403134



Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 400106

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgeleri (4 sayfa)
- İmar planı görüntüsü
- Arsa tahsis sözleşmesi (6 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)



## Kaydı Oluşturan: İSMAİL KİLİMCİ

Makbuz No	Çekont No	Başvuru No
020622030377	20220331-1165-F03912	3037

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	153/5
Taşınmaz Kimlik No:	63833949	AT Yüzölçüm(m2):	5035.00
İl/İlçe:	İZMİR/KINIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kinik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCAÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞAĞIL	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	14/1337	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
240727724	(SN:7748146) KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V		1/1	5035.00	5035.00	Satış 11-05-2013 1470	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fKSc9FEVOnTr kodunu Online İşlemle alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## Kaydı Oluşturan: İSMAİL KİLİMCİ

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
020622030377	20220331-1165-F03912	3037

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	153/8
Taşınmaz Kimlik No:	63833852	AT Yüzölçümü(m2):	5030.00
İl/İlçe:	İZMİR/KINIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kinik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCAÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TASAĞIL	Blok/Kat/Giriş/BİNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1340	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
240727737	(SN:7740146) KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	5030.00	5030.00	Satış 11-06-2013 1470	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H0z43wDGvr48 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



## Kaydı Oluşturan: İSMAİL KİLİMCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020622030877	20220331-1165-F03912	3037

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	153/12
Taşınmaz Kimlik No:	114190505	AT Yüzölçüm(m2):	5185.30
İl/İlçe:	İZMİR/KINIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kinik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCAÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞAĞIL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1470	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
577549387	(SN:7748146) KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V		1/1	5185.30	5185.30	Tevhül İşlemi (TSM) 01-04-2021 1866	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dZsVsSEsc5M kodunu Online İşlemle alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## Kaydı Oluşturan: İSMAİL KİLİMCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020622030377	20220331-1165-F03912	3037

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	153/14
Taşınmaz Kimlik No:	114190411	AT Yüzölçümü(m2):	5604.93
İl/ilçe:	İZMİR/KINIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kinik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCAÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TASAĞIL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1469	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

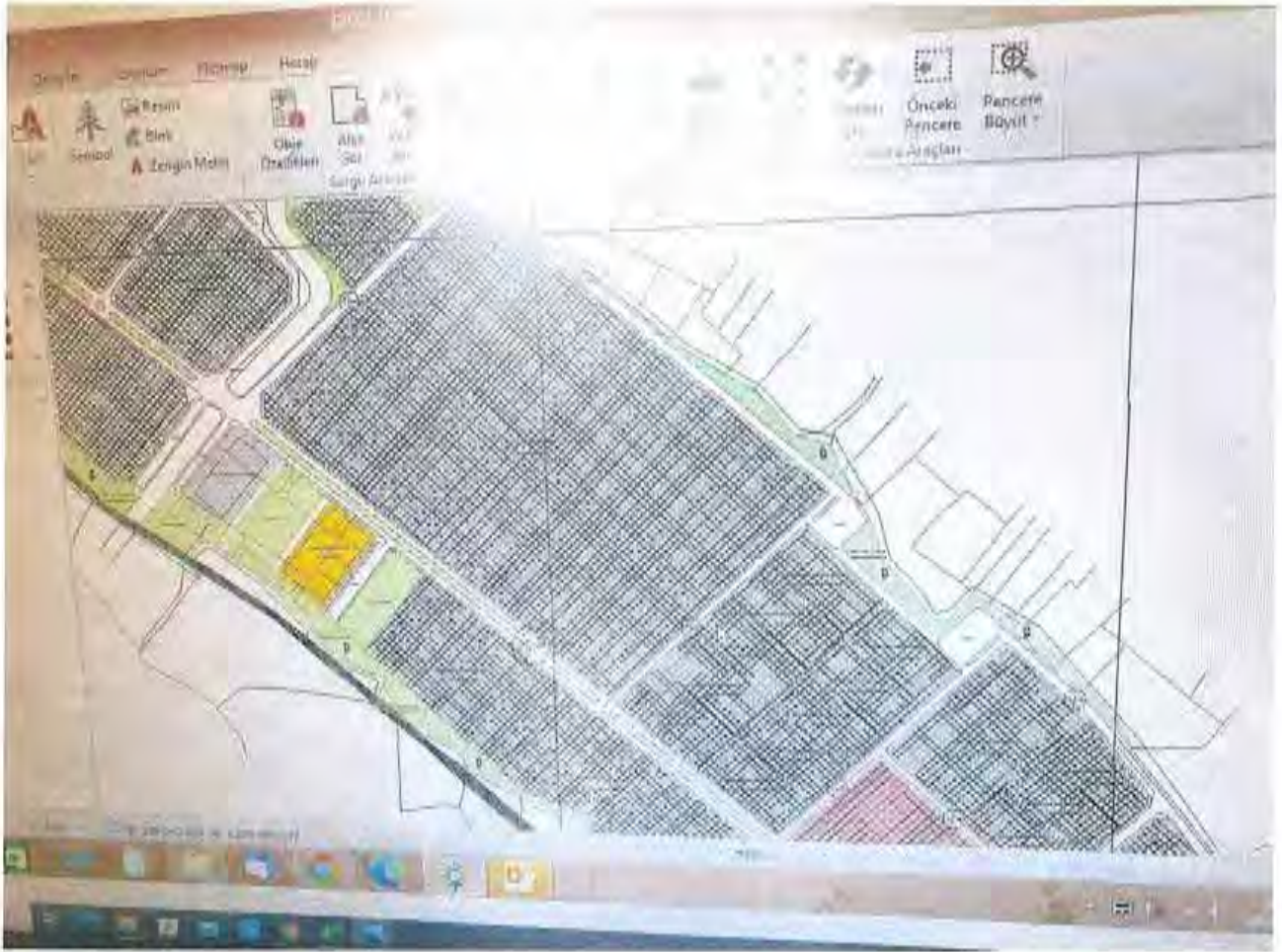
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
577548712	(SN:7748146) KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V		1/1	5604.93	5604.93	Tarhiti İşlemi (TSM) 01-04-2021 1865	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) etRntUf\_oEg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



## **KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

### **ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ**

#### **1- TARAFLAR:**

Kinik Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı KOCAER ÇELİK A.Ş. arasında aşağıdaki koşullarda bu ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ düzenlenmiştir.

Bu sözleşmede yer alan;

**Bakanlık** : Sanayi ve Ticaret Bakanlığının,

**Banka** : T. Vakıflar Bankası A.Ş.'nin Gazi Şubesi'nin,

**Kanun** : 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

**Yönetmelik** : Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğini,

**Satıcı** : Kinik Organize Sanayi Bölgesini,

**Alıcı** : Katılımcı KOCAER ÇELİK A.Ş. ifade eder.

#### **2- KONUSU:**

Bu sözleşmenin konusu, Organize Sanayi Bölgesi kurmak amacıyla satışının mülkiyetinde bulunan arazide; Kanun, Yönetmelik ve İmar planına uygun olarak sanayi tesisi kurmak üzere, 3. Maddede belirtilen arsaları alıcıya tahsisidir.

#### **3- ARSA YERİ VE YÜZÖLÇÜMÜ:**

Kinik organize sanayi bölgesi içindeki 145 ada 1 parsel 16.366 m<sup>2</sup>, 2 parsel 10.502 m<sup>2</sup>, 3 parsel 10.293 m<sup>2</sup>, 4 parsel 10.299 m<sup>2</sup>, 5 parsel 10.729 m<sup>2</sup>, 6 parsel 14.160 m<sup>2</sup>, 7 parsel 14.642 m<sup>2</sup>, 152 ada 1 parsel 49.144 m<sup>2</sup>, 153 ada 1 parsel 5.256 m<sup>2</sup>, 2 parsel 5.037 m<sup>2</sup>, 3 parsel 5.048 m<sup>2</sup>, 4 parsel 5.016 m<sup>2</sup>, 5 parsel 5.035 m<sup>2</sup>, 6 parsel 5.174 m<sup>2</sup>, 7 parsel 5.582 m<sup>2</sup>, 8 parsel 5.030 m<sup>2</sup>, 9 parsel 5.022 m<sup>2</sup>, 10 parsel 5.013 m<sup>2</sup>, 154 ada 1 parsel 24.623 m<sup>2</sup>, 155 ada 1 parsel 5.097 m<sup>2</sup>, 2 parsel 5.278 m<sup>2</sup>, 3 parsel 5.138 m<sup>2</sup>, 4 parsel 5.344 m<sup>2</sup>, 5 parsel 5.266 m<sup>2</sup>, 6 parsel 5.150 m<sup>2</sup> toplam 243.253,00 metrekarelik arsaların tahsisi bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir. Parselin yerini, taraflar bölge haritası ve/veya İmar planı üzerinde imzalayarak belirtmişlerdir. Bölge haritası ve/veya imar planı bu sözleşmenin ayrılmaz ektidir.

#### **4- BEDEL:**

Bu arsaların metrekaresinin geçici bedeli 14.00 TL/m<sup>2</sup>'dir. Tahsisi yapılan arsa 243.253,00 m<sup>2</sup> olup, toplam tahsis bedeli 3.405.542,00 TL dir. Bölgenin kamulaştırma bedelleri, altyapı, elektrik şebekesi, sosyal tesisler, arıtma tesisi ve benzeri diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri, kredi faizi, komisyon ve gider vergileri ile tüm masraflar tahmini olarak hesaplanmıştır. OSB'nin yapımı tamamlanmış olduğunda kesinleşen arsa bedeli ile geçici bedel arasında oluşan fark arsa satışı bedeline ilave edilecektir. Alıcı, bölgenin atık su arıtma tesisinin ilk yatırım ve işletme bedeline yönetsel olarak katılacaktır.

Satıcı tarafından hesaplanacak bu bedelleri, alıcı itiraz etmeden kabul edecektir.

Geçmiş yıllarda protokol gereği alıcıdan tahsil olunan meblağlar evans niteliğinde olup, bu meblağlar arsa satışında alınacak olan peşin miktarın içine dahil edilecektir.

Alıcının tahsis bedelinden kalan borcu ve tahsis bedelinden tahsil edilen meblağlar yıllar itibarıyla yeniden belirtilir.

#### **5- ÖDEME ŞEKLİ:**

##### **5.1. Tahsili Ödeme Programı:**

Yeri, yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen arsaların tahsis bedelinin 1.700.000,00 TL peşin, kalanı iki taksit olarak ödenecektir.

Taraflar aşağıdaki ödeme planını aynen kabul etmişlerdir.

**Alıcı, 1.700.000,00 TL .yi bu sözleşmenin yapıldığı tarihte peşinat olarak, geri kalan 1.705.542,00 TL .yi ise,**

**1- 05.10.2013 tarihinde 550.000,00 TL,**

**2- 05.10.2014 tarihinde 1.155.542,00 TL,**

CUMHURİYET BULVARI NO:63 ÇANKAYA – İZMİR TEL:455 29 24 FAX: 489 99 37  
İLGİLİ: ZAFER DOĞAN TEL: 0532 367 35 10 MAIL: d\_zafir@hotmail.com



## **KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

**olmak üzere toplam; 3.405.542,00 TL tahsis bedeli ödeyecektir.**  
Bu sözleşme peşinatın, bankadaki "Arsa Satışları Hesabı"na yatırılmasıyla geçerlilik kazanır.

### **5.2. Kesin satış ve tapu verme:**

a) Alıcının tahsis bedelini defaten ödemesi veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,  
b) Satıcının kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara ilavesiz olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini,  
Satıcıya vermesini müteakip; tesisin üretime geçmesi halinde geri alım hakkı gerhi konulmadan, tesisin üretime geçmemesi halinde ise tahsis edilen arsa üzerindeki fabrika inşaatının tamamlanmasını takiben geri alım hakkı gerhi konularak, alıcıya ipoteksiz tapusu verilir.  
Alıcıya geri alım hakkı gerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına "taşınmazın icra yoluyla satışı" dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" gerhi konulur. Bu durumda eski alıcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

### **5.3. Taksitlerin zamanında ödenmemesi :**

Taksitler vadesinde ödenmediği takdirde, gecikme süresi için, ödenmeyen taksit tutarına T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli reeskont ve avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme cezası uygulanır.

Satıcının, alıcının vade tarihinden itibaren 2 ay içinde yazılı başvurusu halinde, taksit ödeme süresini, gecikme cezası uygulamak şartıyla en fazla 6 aya kadar uzatabilir. Yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen alıcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde, mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, alıcıya tahsis edilen arsa geri alınır.

Alıcı, arsanın geri alınması nedeniyle herhangi bir tazminat talep edemez.

Alıcıdan parselin geri alınması halinde, alıcının o ana kadar yaptığı arsa tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve beheret hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilir ve geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir.

### **6- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİRME:**

Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

- a) Alıcının, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya alt projeleri satıcıya tasdik ettirenek yapı ruhsatını almaması,  
b) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı" almaması,  
c) Altyapı inşaatının durumuna göre satıcının duyuru tarihinden itibaren;  
1) Yapı ruhsatını alarak 1 yıl içinde inşaatı başlatmaması,  
2) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmemesi halinde, alıcıya yapılan tahsis, satıcı tarafından iptal edilir.

Mücbir sebeplerin varlığı halinde; satıcı, bu süreleri uzatabilir.

### **7- BAŞKALARINA DEVİR:**

Alıcının satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı gerhi konur.

Alıcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

Bu arsalar alıcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya gerhi edilir. Arsa tahsis ve satışının girilmez statüsündeki alıcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışı ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Arsa tahsis veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın alıcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Satıcı tarafından teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya alıcının borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının

CUMHURİYET BULVARI NO:63 ÇANKAYA – İZMİR TEL:455 29 24 FAX: 483 99 37  
İLGİLİ: ZAFER DOĞAN TEL: 0532 367 35 10 MAIL: d\_zaf@hotm@il.com



## **KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacakları kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan alıcı niteliklerine de yer verilir.

Taşınmazların kredi alacakları kuruluşu satın alması halinde, kredi alacakları kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemelerde tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka alıcıya tahsis ve satış yapılır. Tapusunu aldıktan ve tesisini ihmal ettikten sonra davir ya da satış söz konusu olması halinde; satıcının yeni alıcı ile yapacağı sözleşmede, ilk alıcı ile yaptığı sözleşmede bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

### **8- SATICIYA GERİ VERME:**

Alıcı, peşinli yatırması ve yıllık tahsislerini ödemiş olduğu halde, inşaatla bağlama cüresi sonuna kadar veya inşaatla başladıktan sonra dilendiği zaman parsel alımından vazgeçerek istediği ile yatırmış olduğu arsa tahsis bedellerini geri isteyebilir. Satıcı, alıcının o güne kadar yatırmış olduğu arsa tahsis bedellerinin toplamını iade eder. Söz konusu para arsanın geri alınma tarihinden itibaren ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir. Alıcı bunun dışında hiçbir surette faiz ve tazminat talep edemez. Bu şekilde arsayı almaktan vazgeçerek paralarını alan alıcının yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakkı olamaz.

### **9- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:**

9.1. Alıcı, bu sözleşme ile yönetmeliğin bütün hükümlerine aynen uymayı kabul ve taahhüt eder.

9.2. Alıcı, bu sözleşmenin yapıldığı tarihte mevcut veya sonra yürürlüğe girecek yasa, kararname, tüzük, yönetmelik vb. hususlar ile satıcının alacağı kararlara aynen uymayı kabul eder.

9.3. Satıcının alt yapı yatırımları tamamlanmadan alıcı tarafından yapılan tesislerin ortadan kaldırılması veya projeye uygun hale getirmek üzere tadilatın gerekmesi halinde; alıcı satıcının bu yolda yapacağı karara uymakla yükümlüdür. Bu durumda her ne ad altında olursa olsun satıcıdan hak, alacak ve tazminat talebinde bulunamaz.

9.4. Alıcı projesini tasdik ettirmeden ve bölgenin iznini almadan inşaatla başlayamaz. Bu hususta Kanun ve Yönetmeliğin bütün hükümleri alıcı tarafından yerine getirilecektir.

9.5 Alıcı, tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatını satıcı tarafından verilen ruhsata uygun olarak yapmak zorundadır. Tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatın OSB mevzuatına ya da verilen ruhsata aykırılığının tespiti halinde, satıcı tarafından verilecek sürede aykırılıkları gidermede yükümlüdür. Aksi takdirde, kullanılmayan kısmın ifraz edilerek geri alınabileceğini kabul eder.

9.6. Alıcı, satıcının sözleşmenin uygulanması için sözleşme ve ekleri çerçevesinde isteyeceği hususlara aynen uyacaktır.

9.7. Alıcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmeliği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile, satıcı, arsa tahsis bedelini iade etmek suretiyle tahsisi iptale yetkilidir. Belirlenen sürelerde tesisini tamamlayıp üretime geçilmemesi halinde; eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, verilen sürenin bitim tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın eski ve yeni alıcılar tarafından nizaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni alıcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın nizaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satış, satıcı tarafından yapılır.

9.8. Satıcı organize sanayi bölgesinde inşa edilen tesisleri kurup, işletmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir ortamın oluşumundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetlerin, saptayacağı tarifelerle alıcının ve bölgedeki diğer alıcıların birleşik yararlarına sunacağını kabul eder ve yüklenir.

9.9. Satıcı, alıcı ile ileride elektrik, ısıtma ve kullanma suyu ile atık su arıtma v.b. altyapı hizmetleri kullanımı için satış sözleşmesi yapacaktır. Bu sözleşmeler, alıcının kurulu gücüne, tüketimine veya kirillik miktarına göre tanzim edilecek olup, alıcı bu sözleşmelere itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

9.10. Alıcı; bu sözleşmeye konu taşınmazın kesin satışı esnasında, ödemiş olduğu bedel üzerinden ve satıcı tarafından istenilen sürede geçerli olacak resmi senede bağlı "Geni Alım Hakkı Sözleşmesi" yapmayı kabul ve taahhüt eder.

9.11. Arsa tahsisi veya satışı yapılan alıcı; projesine uygun tesisini tamamlayıp, tapusunu aldıktan sonra, Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere, Yönetmelik

CUMHURİYET BULVARI NO:83 ÇANKAYA – İZMİR TEL:455 29 24 FAX: 483 99 37  
İLGİLİ: ZAFER DOĞAN TEL: 0532 367 35 10 MAIL: d\_zafar@hotmail.com



## **KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

deki şartlara uygun olarak, kiraya verebilir.

9.12. Alıcı, Satıcı tarafından, arıtma tesisi işletme masrafları hariç, panel büyüklüğüne göre belirlenen yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıklarını ödemekte yükümlüdür. Belirtilen hizmetlerden yararlanılmadığı gerekçesi ile yönetim aidatları ve hizmetleri karşılıklarının ödenmesinden kaçınılması, Satıcının yönetim aidatı ile ilgili kararları ilam hükmünde olup, ilamların ıcrasına ilişkin yolla takip edilirler.

### **10- HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI :**

Alıcı, bölgedeki kuruluşunda; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı kabul ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere satıcı tarafından süre layini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde; satıcı, alıcı firma tesis ve işletmelerinin bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, doğalgaz ve yol, kanalizasyon v.b. genel hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

### **11- MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:**

Bu sözleşmenin taraflarca imzalandığı tarihte yürürlükte olan veya daha sonra yürürlüğe girecek mevzuat (yasa, tüzük, yönetmelik ve satıcı kararları vb...) yargılan, kendiliğinden bu sözleşmedeki yargılar yerine geçer. Bunu alıcı ve satıcı şimdiden kabul eder ve yüklenir. Alıcı aynı zamanda satıcının kuruluş protokolünü okuduğunu ve tüm şartları kabul ve beyan eder.

### **12- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:**

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü bölge yönetim kurulu kararlarıyla sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde İzmir Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

### **13- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:**

13 Maddeden oluşan bu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu Bölge Müdürü ve iki tanık huzurunda tanzim ve imza olunmuştur.

Tahsis; Mütegebblis Heyet kararı ve 5.1 maddede belirtilen peşinatın, satıcının Bankadaki "Arsa Satışları Hesabı"na yatırılması, sözleşmenin Bölge Müdürlüğü tasdikli bir suretinin Bankaya teslim edilmesi ve Bölge tarafından Bakanlığa bilgi verilmesi ile geçerlilik kazanır ve kâhırcılık vasfı tegekkül eder. Alıcının şahıs olması halinde; kimlik belgesi ve imza sirküleri, adli ortaklık ise ortaklık mukavelesinin bir nüshası ve imza sirküleri, Şirket ise yetki belgesi ve imza sirküleri, sözleşmeye eklenecektir. 05.10.2012

EK:

ALICI:

SATICI: KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
(Temsil ve ilama yetkili imzalar)

13/09/2012 tarih ve 2012/102 numaralı mütegebblis heyet kararı ile onaylanmıştır.

CUMHURİYET BULVARI NO:63 ÇANKAYA –İZMİR TEL:455 29 24 FAX: 483 99 37  
İLGİLİ: ZAFER DOĞAN TEL: 0532 367 35 10 MAİL: d\_zafur@hotmail.com

## **KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

### **MÜTEŞEBBİS HEYET KARARI**

Toplantı Tarihi: 08.10.2014

Toplantı Sayısı: 114

**Müteşebbia Heyet Üyeleri**

**Başkan:** Hüseyin DEMİRCİLER

**Üyeler :** Ufuk AKGÜN, Enver OLGUNSOY, Husamettin EKMEKÇIOĞLU, İzzet YILMAZ, Erol SERTER, Sadık DOĞRUER, Ahmet AÇIKGÖZ, Cemalettin YILDIZ, İlyas GÜN, Mehmet ENSARIOĞLU, Feyyaz ÜNAL, Nail Fatih ARACI, Hatice Suzan ERMAN.

**Kararlar:**

#### **Madde 1:**

Kinik OSB bünyesinde bulunan KOCAER ÇELİK A.Ş. ye tahsis yapılmış olan parsellerin aynı grup bünyesinde bulunan KOCAER HADDECİLİK A.Ş. tarafından yatırıma elmacağı belirtilmiştir. KOCAER HADDECİLİK A.Ş.'nin yatırımı gerçekleştirebilmesi maksadıyla KOCAER ÇELİK A.Ş. ye ait parsellerin KOCAER HADDECİLİK A.Ş. ye devrinin uygunluğuna, devir aşamasında ödenmesi gereken altyapı katılım bedelinin Ocak 2015'ten başlamak üzere her ay 30.000 TL olacak şekilde çek alınarak altyapı katılım bedelinin tahsil edilmesine, çeklerin bankaya verilerek tahsilinin uygunluğuna,

#### **Madde 2:**

Dilek ve Temenni

Dileklerde söz alan olmadığından,

Alınan Kararlara oy birliği ile karar verilmiştir.

Hüseyin DEMİRCİLER  
Müteşebbis Hey. Bşk.

Ufuk AKGÜN  
Üye

Feyyaz ÜNAL  
Üye

Enver OLGUNSOY  
Üye

İbrahim BAYLAN  
Üye

Hatice Suzan ERMAN  
Üye

Emre DOĞAN  
Başlık Müdürü



## **KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

### **YÖNETİM KURULU KARARI**

Toplantı Tarihi: 13.10.2014

Toplantı Sayısı: 2014 - 18

**Yönetim Kurulu Üyeleri:**

**Başkan:** Ufuk AKGÜN.

**Üyeler :** Sadık DOĞRUER, Enver OLGUNSOY, İşin YILMAZ, Mehmet ENSARIOĞLU

#### **Madde 1:**

Müteşebbis heyetim 08.10.2014 tarihli 114 sayılı kararı gereğince, Kinik OSB bünyesinde bulunan KOCAER ÇELİK A.Ş. ye tahsis edilmiş olan parsellerin aynı grup bünyesinde bulunan KOCAER HADDECİLİK A.Ş. tarafından yatırıma alınacağı belirtilmiştir. KOCAER HADDECİLİK A.Ş. nin yatırımı gerçekleştirebilmesi maksadıyla KOCAER ÇELİK A.Ş. ye ait parsellerin KOCAER HADDECİLİK A.Ş. ye devrinin uygunluğuna, devir aşamasında ödenecek gereken altyapı katılım bedelinin Ocak 2015'ten başlamak üzere her ay 30.000 TL olacak şekilde çek alınarak altyapı katılım bedelinin tahsis edilmesine, çeklerin bankaya verilerek tahsilinin uygunluğuna

#### **Madde 2:**

Dilek ve Temenni olmadıkça,

Oy birliği ile karar verilmiştir.

Ufuk AKGÜN

Başkan

Sadık DOĞRUER

Başkan Vekili

Enver OLGUNSOY

Üye

Mehmet ENSARIOĞLU

Üye

İşin YILMAZ

Üye

Zafer DOĞAN  
Şişme Müdürü



CUMHURİYET BULVARI NO:63 ÇANKAYA - İZMİR TEL:0532 29 24 FAX: 0532 99 37  
İLGİLİ: ZAFER DOĞAN TEL: 0532 367 35 10 MAİL: d\_zaffer@hotmail.com

## TEBLİĞ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan;**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM  
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

**MADDE 1 -** (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPISININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BİM) TL/cm <sup>2</sup>
<b>I. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b> .....	425,00
1. Kâğıt veya betonarme iletili duvarlar (3.00 m yüksekliğe kadar)	
2. Başlı kamaç ve başlı tamir yapıları	
3. Yarımsak plastik örtülü seralar	
4. Mevcut yapılar arası bölünmüş geçit yapıları	
5. Geçit kullanımı olan küçük yapılar	
6. Kültür kullanımı olan yapılar	
7. Çiftlikler - çiftlikler	
8. Üstü kapalı yapılar açık almanca, esnek ve geniş alanlar	
9. Depo amaçlı kullanılan diğer yapılar	
10. Bu gruptakilere benzer yapılar	
<b>B GRUBU YAPILAR</b> .....	640,00
1. Çamı veya serit plastik örtülü seralar	
2. Hızlı padok, büyük ve küçük bay baykan yapıları	
3. Kâğıt veya betonarme arı depoları	
4. Isı yeri depoları	
5. Bu gruptakilere benzer yapılar	
<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b> .....	1.050,00
1. Kuvvetli avaklı arı depoları	
2. Polijay ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
3. Kaydırma	
4. Bu gruptakilere benzer yapılar	
<b>B GRUBU YAPILAR</b> .....	1.550,00
1. Şişirme (Pnömatik) yapılar	
2. Tek katlı oteller, dükkan ve baccat yapıları	
3. Sınırlı alanlı, küçük alan parkları, sınırlı alanlı alanlar ve ofisler	
4. Tarımsal amaçlı yapılar (Tek katlı, pnömatik baccat, betonarme, suya geçirilmez ve alüvyeller, tesisat yapıları, ofisler, baccat yapıları ve bekleme odaları)	
5. Yatı binalar ve oturma odaları, çökük yerler	
6. Jeneratör, betonik ve oturma parkları	
7. Meydanlar	
8. Bu gruptakilere benzer yapılar	

<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.700,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hanga yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım alanları yeri)</li> <li>2. Sınai yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilir)</li> <li>3. Bu gruptakilere benzer yapılar</li> </ol>	
<b>III. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.250,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)</li> <li>2. Katlı garajlar</li> <li>3. Ticari amaçlı binalar (üç kate kadar üç kat dâhil - asansörlü - 3/7/2017 tarihli ve 50113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bulunacak)</li> <li>4. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri)</li> <li>5. Basınçlı, matbahlar</li> <li>6. Soğuk hava depoları</li> <li>7. Konutlar (üç kate kadar - üç kat dâhil - asansörlü - 3/7/2017 tarihli ve 50113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bulunacak)</li> <li>8. Akaryakıt ve gaz istasyonları</li> <li>9. Kampingler</li> <li>10. Semt postaneleri</li> <li>11. Küçük sınırlı tesisleri (Dönüştürülebilir, malatane, dükkanlar)</li> <li>12. Kriş ve zindöz bakımları, hobi ve oyun salonları</li> <li>13. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.000,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. İntegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları</li> <li>2. Genel merkezleri, halk evleri</li> <li>3. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler</li> <li>4. Temel eğitim okulları</li> <li>5. Küçük kutupluk ve benzeri kültür tesisleri</li> <li>6. İndırma ve emniyet karakol binaları</li> <li>7. Sağlık ocaqları, kamu sağlık dispanserleri</li> <li>8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m’ye kadar olabilir)</li> <li>9. 150 m’ye kadar cezaevleri</li> <li>10. Fuarlar</li> <li>11. Sergi salonları</li> <li>12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m’den az yapılar)</li> <li>13. Marinalar</li> <li>14. Gece kulübü, diskotekler</li> <li>15. Misafirhanalar, pansiyonlar</li> <li>16. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	

IV. SINIF YAPILAR	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.200,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Özelliği olan büyük ekim yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisler) olan eğitim yapıları</li> <li>2. Poliklinikler</li> <li>3. Lüks binalar</li> <li>4. İlari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri)</li> <li>5. İlçe belediyeleri</li> <li>6. 150 kişiyi geçen çarşıları</li> <li>7. Kafe, bar, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri</li> <li>8. İbadethaneler (1500 kişiyi kadar)</li> <li>9. Aqua parklar</li> <li>10. Entegre sanayi tesisleri</li> <li>11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stajları bulunmaz)</li> <li>12. Yaşlılar huzurevi, kimseyle çişmek yuvaları, yetiştirme yurtları</li> <li>13. Büyük alışveriş merkezleri</li> <li>14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri</li> <li>15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapılar)</li> <li>16. Oteller (1 ve 2 yıldızlı)</li> <li>17. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.800,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri</li> <li>2. İl tipi belediyeler</li> <li>3. İl tipi idari kamu binaları</li> <li>4. Metro istasyonları</li> <li>5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları</li> <li>6. Büyük postaneler (merkez postaneleri)</li> <li>7. Otobüs terminalleri</li> <li>8. Eğlence amaçlı yapılar (teek amaçlı toplantı, eğlence ve diğer salonları)</li> <li>9. Banka binaları</li> <li>10. Normal radyo ve televizyon binaları</li> <li>11. Özelliği olan genel sığınaklar</li> <li>12. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 150 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> arası) teras evleri, dağ evleri, kasabakam evi ve benzeri)</li> <li>13. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>4.100,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Büyük kütüphaneler ve köprü yapıları</li> <li>2. Bakanlık binaları</li> <li>3. Yüksek öğrenim yurtları</li> <li>4. Arşiv binaları</li> <li>5. Radyoaktif korumalı depolar</li> <li>6. Büyük Adliye Sarayları</li> <li>7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller</li> <li>8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri</li> <li>9. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları</li> <li>10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 23,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dâhil yapılar)</li> <li>11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dâhil yapılar)</li> <li>12. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	



Y. SINIF YAPILAR	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	4.950,00
1. Televizyon, Radyo İstasyonları, Binaları 2. Ofisler 3. Büyükçekirdek yapılar, sathi konakları ve bitti alanı 600 m <sup>2</sup> üzerindeki özel konutlar 4. Borsa binaları 5. Üniversite binaları 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m üzeri yapılar) 7. Yapı yüksekliği 21-30 m'ya kadar yapılar (Konutlar dâhil) 8. Alışveriş kompleksleri (İşletiminde olmayan) Hyatt, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri binalar 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	6.000,00
1. Kongre merkezleri 2. Olimpik spor tesisleri - İnpadrumlar 3. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları 4. Hastaneler 5. Hasahaneleri 6. İbaretimeler (1.500 kişilik üzerindeki) 7. Oteller (4 yıldızlı) 8. Lüks Bakım, Onarım ve Yenileme Merkezleri 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	6.650,00
1. Oteller ve tatil kreleri (5 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>D GRUBU YAPILAR</b>	7.800,00
1. Opera, teatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olan nesneler dâhilerek veya yokılarak altına uygun olarak yapılan yapılar 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

#### Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

**MADDE 2 -** (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 202 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değişti ilmeksiz 2022 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapının aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarını uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

#### Yürürlük

**MADDE 3 -** (1) Bu Tebliğ 1/1/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### Yürütme

**MADDE 4 -** (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan yürütür.





## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akıncı Cad. No: 125  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271124  
E-Posta: info@elitgd.com  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnşaat Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DENEYİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi





**ONUR GEÇ**

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Mecidiyeköy - No: 12/1  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0090 212 224 11 01  
E-Posta: onur@elitgd.com  
www.elitgd.com

#### GENEL BİLGİLER

<b>Görev Unvanı:</b>	Değerleme Uzmanı
<b>SPK Lisans Sicil No - Tarihi:</b>	403134 - 26.12.2014
<b>Mesleği:</b>	Çevre Mühendisi
<b>Öğrenim Durumu:</b>	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
<b>Doğum Tarihi:</b>	31 Mayıs 1986
<b>E-Posta:</b>	onurgec@elitgd.com

#### DENeyİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

#### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi



**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Merkezefendi / DENİZLİ**  
**(Haddehane)**

**Elit**

Gözetim ve Denetim A.Ş.

Büyükdere Cad. Akçem Sok.  
No: 17/1 34330 4. Levent / İstanbul  
Beşiktaş V.D. 33202770000

**Rapor no: 2022/1192**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	30 Mart 2022
Rapor No	2022/1192
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	15 Nisan 2022

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Kocaer Çelik Tesisi, Gümüşçay Mahallesi, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Gümüşçay Mahallesi, Kediboğan Mevki, 738 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde yer alan demirçelik haddanesi ve müştemilatı
Sahibi	Kocaer Haddencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Firma unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir.)
Mevcut Kullanıcı	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut kullanım	Tesis hâlihazırda faal değildir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
Tesisin Mevcut Toplam İnşaat Alanı	5.500 m <sup>2</sup>
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Haddehane

### Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)

	Yasal Durum İtibarıyla (Bina hariç sadece arsa)		Mevcut Durum İtibarıyla (Arsa + bina)	
	TL	USD	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	30.530.000	2.080.000	36.200.000	2.465.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi.....	8
6.a.3)	İmar durumu incelemesi .....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi.....	9
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	10
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi.....	10
6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11



6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	11
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	12
7.b.1)	Parsellerin fiziksel özellikleri .....	12
7.b.2)	Tesisin genel özellikleri .....	12
7.b.3)	Tesisin bölümlerine göre özellikleri .....	13
7.c)	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler .....	14
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilişkin tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler .....	14
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi .....	14
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi .....	14
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	15
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	15
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	15
8.c)	Bölge analizi .....	16
8.d)	Piyasa bilgileri .....	17
8.e)	Tesisin değerine etki eden özet faktörler .....	18
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	18
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	18
9.b)	Tesisinin değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	20
10.	<b>TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	21
10.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	21
11.	<b>SONUÇ</b> .....	24



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Kocaer Çelik Tesisi, Gümüşçay Mahallesi, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1193
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 30 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 15 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNİ KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

RAPOR NO	2021/5200	2020/5641	2019/3471
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	31 Mayıs 2019
<b>YASAL DURUMU İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ</b>	24.570.000,-TL	17.390.000,-TL	15.370.000,-TL
<b>MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ</b>	29.610.000,-TL	21.305.000,-TL	19.090.000,-TL



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4.Levent 34330 / ISTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)



### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen tesisin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar tanımı:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### Pazar değeri:

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilil ve basiretil bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.

#### **4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **5. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 6.a.1) Mülkiyet durumu

**SAHİBİ** : Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
**İLİ** : Denizli  
**İLÇESİ** : Merkezefendi  
**MAHALLESİ** : Gümüştay  
**MEVKİİ** : Kediboğan  
**NİTELİĞİ** : Demirçelik haddanesi ve müştemilatı  
**ARSA PAYI** : Tamamı  
**YEVMIYE NO** : 2108  
**TAPU TARİHİ** : 04.02.2008

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAYFA NO
M22A17D3C	738	2	2.253	81	8023
M22A17D3C	738	3	3.002	81	8024
<b>TOPLAM</b>			<b>5.255</b>		

- Notlar:** 1) 29.03.2022 tarihli tapu kayıt belgelerinde parsellerin maliki Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak geçmektedir. Ancak ilgili firmanın unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Unvan değişikliği ile ilgili Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.  
2) Mülkiyet bilgileri doğrudan tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmıştır.  
3) Parseller üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmıştır.

#### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarihi itibari ile Webtapu Sistemi'nden mal sahibi firma tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Tapu kayıt belgeleri ektedir.

### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı paftasında "Tercihli Kullanım Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu bellirlenmiştir. İmar planı görüntüleri rapor ekinde dir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- o **Emsal (E):** 1,50
- o **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ):** 15,50 m
- o Parsel üzerinde LPG tesisi hariç her türlü ticaret ve sanayi üniteleri (iş merkezleri, ofisler, eğlence merkezleri, bacasız sanayi kuruluşları vd.) inşa edilebilir.

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.a.4) Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde tesis için düzenlenmiş olan herhangi bir yasal evrağa (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vd.) rastlanmamıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde tesisin mevcut toplam inşaat alanının **5.500 m<sup>2</sup>** olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemede yasal ve mevcut olmak üzere iki ayrı değer takdir olunmuştur. Yasal durum itibariyle değer takdir olunurken parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak olmaması sebebiyle yapılar dikkate alınmamış ve yalnızca arsa değeri takdir olunmuş, mevcut durum itibariyle değer takdir olunurken ise parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut durumları dikkate alınmıştır.

### 6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgelerine göre parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

**Mülkiyet durumu incelemesi:**

Güncel tarihli tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

**Belediye incelemesi:**

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parsellerin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parsel, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Tercihli Kullanım Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlandığı bölge ticari fonksiyonlu olarak gelişim göstermektedir.

**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı tespitine rastlanmamıştır.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde tesis için düzenlenmiş olan herhangi bir yasal evrağa (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vd.) rastlanmamıştır.

**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Parsel üzerindeki yapılar için herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmazın yapı denetim ile ilişkisi bulunmamaktadır.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmaz, Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Gümüşçay Mahallesi, Menderes Bulvarı üzerinde konumlu bulunan 45 kapı no'lu **Kocaer Çelik Tesisi**'dir.

Tesis hâlihazırda faal değildir.

Tesise ulaşım, İzmir'den Denizli istikametine doğru gelinirken Denizli girişinde yer alan Menderes Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Tesis, bulvar üzerinde, Denizli istikametine, yolun sağında yer almaktadır.

Taşınmazın bitişiğinde Has Demir Tesisi, karşı cephesinde Otomat Opel Bayii, yakın çevresinde İse; Işık Oto, TOTAL Akaryakıt İstasyonu, Denizli Kongre ve Kültür Merkezi ve mesken amaçlı olarak kullanılan 4-5 katlı binalar bulunmaktadır.

Bölge, Merkezefendi Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

**Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Denizli Otogarı.....	: 2,8 km
Denizli Belediyesi.....	: 5 km
Denizli Çardak Havaalanı.....	: 63 km
Burdur.....	: 139 km
Muğla.....	: 145 km
Antalya.....	: 230 km
İzmir.....	: 231 km





## 7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

### 7.b.1) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
2	2.253
3	3.002
<b>TOPLAM</b>	<b>5.255</b>

- Birbirlerine bitişik konumdadırlar.
- Parsel sınırları kısmen beton duvar ile belirlenmiştir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Yapıların oturumu dışında kalan açık alanlarda zeminler ham topraktır.
- Bölgede altyapı tamdır.

### 7.b.2) Tesisin genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Çelik konstrüksiyon + betonarme karkas + yığma kargir
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
TOPLAM ARSA ALANI	: 5.255 m <sup>2</sup>
TOPLAM KAPALI ALAN	: 5.500 m <sup>2</sup>
TESİSİN YAŞI	: ~ 55
TESİS KAPASİTESİ	: Faal değil
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke + su kuyusu (su kuyusu faal durumda değildir)
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
JENERATÖR	: Yok
TRAFO	: Mevcut
KANTAR	: Mevcut (1 adet x 750 kg kapasiteli)
DOĞALGAZ	: Yok
ISITMA / SOĞUTMA	: Yok
PARATONER	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Yangın tüpleri mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları mevcut
PARK YERİ	: Sınırlı sayıda açık otopark alanı mevcut
DIŞ CEPHE	: Galvaniz sac + dış cephe boyası + tuğla
PENCERELER	: PVC ve demir
ÇATILAR	: Galvaniz sac + kiremit
DEPREM DERECEŚİ	: 1. Derece
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	: Taşınmaz; satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

### **7.b.3) Tesisin bölümlerine göre özellikleri**

- o Tesis bünyesinde; haddehane, yemekhane binası, arşiv binası ve 2 adet ofis binası bulunmaktadır.

#### **Haddehane**

- o Tek katlıdır.
- o Betonarme karkas ve çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir.
- o Zeminler kısmen saha betonu kaplı, kısmen ham topraktır.
- o Aydınlatma sanayi floresanları ile sağlanmaktadır.
- o Bina yüksekliği maksimum 15 m'dir.
- o Zeminde tesisat kanalları bulunmaktadır.
- o Kapı ve pencere doğramaları demirden mamuldür.

#### **Yemekhane binası**

- o Zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- o Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi dış cephe boyası olup çatısı kiremit kaplıdır.
- o Zemin katta soyunma odaları ve WC'ler, normal katta yemekhane yer almaktadır.
- o İç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- o Zeminler dökme mozaik kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o İç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları demirden mamuldür.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri dökme mozaik kaplı olup trabzanlar demirden mamuldür.
- o WC zeminleri ve duvarları seramik kaplı olup tavanları plastik boyalıdır.
- o Vitriyeller tamdır.

#### **Arşiv binası**

- o Tek katlıdır.
- o Yığma kargir tarzda inşa edilmiştir.
- o Dış cephesi dış cephe boyası olup çatısı galvaniz sac kaplıdır.
- o Zeminler dökme mozaik kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o Pencere ve kapı doğramaları ahşaptan mamuldür.

#### **Ofis binaları**

- o 2 adet ofis binası bulunmaktadır.
- o Biri tek, diğeri 2 katlı olarak inşa edilmiştir.
- o İnşaat özellikleri aynıdır.
- o Betonarme karkas tarzda inşa edilmişlerdir.
- o Dış cepheleri dış cephe boyası olup çatıları kiremit kaplıdır.
- o Zeminler halı kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o Pencere ve kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür.
- o 2 katlı olan ofis binası hâlihazırda boş durumdadır.

**7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu tesis yapılarına ait herhangi bir resmi evrağın (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) mevcut olmadığı belirlenmiştir.

**7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Tesis yapıları ile ilgili herhangi bir resmi evrak (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) bulunmamaktadır.

**7.f) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Taşınmaz sanayi tesisi niteliğinde olup halihazırda faal durumda değildir.

## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

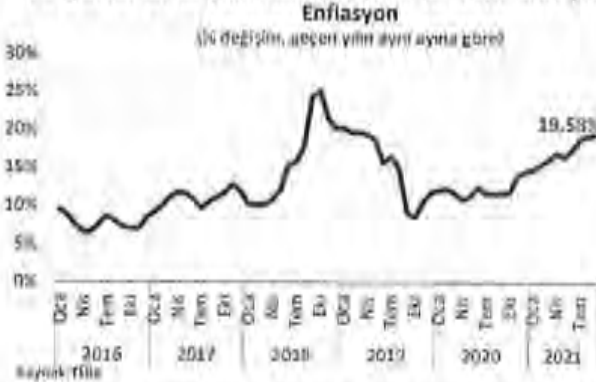
### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "**haddehane**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

## 8.c) Bölge analizi

### Denizli ili

- o İlk olarak bugünkü şehrin 6 km kuzeyinde, Eskihisar köyü civarında kurulmuştur.
- o Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır.
- o Doğuda; Burdur, Isparta, Afyon, batıda; Aydın, Manisa, güneyde Muğla, kuzeyde Uşak illeri ile çevrilidir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.051.056 kişidir.
- o Merkez ilçelerin toplam nüfusu 677.062 kişidir.
- o Merkez ilçeler haricinde 17 ilçe, 100 belediye ve 372 köy bulunmaktadır.
- o Toplam yüzölçümü 11.868 km<sup>2</sup>'dir.
- o Denizden yüksekliği 428 m'dir.
- o Dağlar genellikle denize doğru dik olarak uzandığından denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Bu nedenle genelde ılıman bir iklim sahahtır.
- o Tekstil sanayi yüksek istihdam hacmi ve yarattığı katma değer büyüklüğü bakımından Denizli'nin önde gelen sanayi sektörü durumundadır.
- o Etkin tekstil sanayi sektörlerini; çirçir, iplik, dokuma, konfeksiyon, boya - apre ve deri olarak sıralamak mümkündür.
- o Horozları ile ünlü Denizli zengin bir tarih ve kültüre sahahtır. Hierapolis, Laodikeia ve Trıpolis gibi antik kentleri, kaplıcaları ve dünyada eşi olmayan travertenlere sahip Pamukkale ile bir turizm merkezidir.
- o Aydın'a 125 km, Muğla'ya 153 km, Afyon'a 219 km, İzmir'e 231 km, Antalya'ya 238 km, Konya'ya 415 km, Ankara'ya 476 km ve İstanbul'a 632 km mesafede yer almaktadır.

### Merkezefendi İlçesi

- o 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı Kanun ile Denizli İlinde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla kurulmuş iki ilçeden biridir.
- o Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. Sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli İli'nin merkezinde yer almaktadır.
- o İlçenin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır.
- o Merkezefendi İlçesi'ne merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur.
- o Yüzölçümü 28.242 hektardır.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 329.451 kişidir.
- o Bakır tel, elektrolitik bakır mamulleri, haddecilik, mermercilik, gıda ve tekstil sektörlerinde Merkezefendi İlçesinde faaliyet gösteren şirketler bulunmaktadır.
- o İlçede sanayi ve tarım birbirine entegre olmuştur. 6270 hektar tarım alanına sahip olan İlçenin 4970 hektarı sulanır alan, 1300 hektarı da kuru alandır. İlçe de yetiştirilen en önemli ürünler; buğday, arpa, pamuk, nar ve cevizdir.
- o Hayvansal üretimde de besi ve süt sığırcılığı ile küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmaktadır.



## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	YÜZÖLÇÜMÜ	İMAR DURUMU	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK m <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Aynı bölgede konumlu boş parsel	5.500 m <sup>2</sup>	Sanayi Alanı / Emsal (E): 0,60	16.500.000,-TL	3.000,-TL	0258 265 55 55
Aynı bölgede konumlu boş parsel	3.084 m <sup>2</sup>	Sanayi Alanı / Emsal (E): 0,60	9.250.000,-TL	3.000,-TL	0258 502 22 21
Aynı bölgede konumlu boş parsel	1.106 m <sup>2</sup>	Küçük Sanayi Alanı / Emsal (E): 1,50	5.750.000,-TL	5.200,-TL	0541 541 54 11
Aynı bölgede konumlu boş parsel	581 m <sup>2</sup>	Küçük Sanayi Alanı / Emsal (E): 1,50	5.500.000,-TL	9.465,-TL	0258 266 44 77

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

## 8.e) Tesisin değerine etki eden zet faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin ana arterlerinden olan Menderes Bulvarı'na cepheli olması,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Yapılar için tapuda cins tashihiinin yapılmış olması,
- o İmar durumu,
- o Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etkenler:

- o Tesise ait herhangi bir yasal evrağın (proje, ruhsat vd.) bulunmaması,
- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 9. KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu ereve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde dzeitme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.