



# İHLAS MADENCİLİK A.Ş.

“Fabrika, Gaziantep”

12.07.2012

Gaziantep 1. Organize Sanayi Bölgesi, 2. Cadde, No:36

Başpınar – Şehitkamil / GAZİANTEP



**Takdim:**

29 Ekim Cad. No:23 Finans Blok Kat:5 1/B

34197 Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL

**Hazırlayan:**

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.



Halk Sok. Ada İş Merkezi No:50 Kat:3 D:6-7

Sahrayıcedit, Kadıköy/İSTANBUL



## Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastr o, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376) 	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159) 



**- YÖNETİCİ ÖZETİ -**

<b>Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası</b>	12.07.2012/015
<b>Değerleme Türü ve Rapor Formatı</b>	Açıklamalı Değerleme
<b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>	02.06.2012
<b>Değerlemesi Yapılan Mülk</b>	Fabrika
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Gaziantep 1. Organize San. Böl., 2. Cadde, No:36 Başpınar – Şehitkamil / GAZİANTEP
<b>Hukuki Tanımı</b>	İplik ve Dokuma Entegre Tesisleri
<b>Mal Sahibi</b>	Okan Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Mevcut Kullanımı</b>	Kullanılmıyor
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	Kullanılmıyor
<b>İmar Durumu</b>	Sanayi
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı</b>	48.960 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı</b>	36.930 m <sup>2</sup>
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Emsal Karşılaştırma Maliyet Yaklaşımı
<b>Adil Piyasa Değeri</b>	19.000.000 TL + KDV
<b>Acil Satış Değeri</b>	15.200.000 TL + KDV
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Ahmet ARSLAN





## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



## 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Gaziantep ili, 1. Organize Sanayi Bölgesinde konumlu gayrimenkulün 12.07.2012 tarihi itibarıyla piyasa ve acil satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### 2.2. Değerin Tanımı

#### 2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.





## 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

## 3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	GAZİANTEP	PAFTA	1, 4
İLÇESİ	ŞEHİTKAMİL	ADA	-
BUCAĞI	-	PARSEL	116
MAHALLESİ	-	ALANI	48.960 m <sup>2</sup>
KÖYÜ	SAM	VASFI	İPLİK VE DOKUMA ENTEGRE TESİSLERİ
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	OKAN TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MEVKİ	BAŞPINAR		

## 3.1.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

15.05.2012 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğünden yazılı olarak alınan takyidat belgesi ekte yer almaktadır.

## 3.1.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

02.06.2012 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu gayrimenkulün son 3 yılında malik değişimi olmadığı bilgisi yazılı olarak öğrenilmiştir.

## 3.2. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

- ✓ **İmar Durumu:** Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre ekspertize konu tesisin bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup yapılaşma koşulları TAKS: 0,50, h<sub>max</sub>: serbest olarak belirlenmiştir.
- ✓ **Yapı Ruhsat:** Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada ekspertize konu tesis için düzenlenmiş 11.02.1986 tarih, 58-40 numaralı Yapı Ruhsatı olduğu belirlenmiştir.
- ✓ **Yapı Denetim:** Değerleme konusu taşınmaz 2001 yılından önce inşa edilmesi nedeniyle 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

## 3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkule ait yapı ruhsatı bulunmakta olup, 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetimi kanuna tabi değildir. Bu bilgiler ışığında konu gayrimenkulle ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu konusunda görüş bildirilmiştir.





### 3.5. Arazinin Tanıtılması

#### 3.5.1. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu gayrimenkul, 48.960 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde bulunan üretim binası, idari bina, iki adet depo, iki adet ısı merkezi, boyahane ve kantar-güvenlik binasından oluşmaktadır.

1987 yılında inşa edilen gayrimenkul, 2008 yılına kadar tekstil fabrikası olarak kullanılmıştır. Mevcut durumda boş durumda olan ve kullanılmayan fabrikada gözle görülür korozyon, deprem hasarı, kolon-kiriş çatlağı bulunmamakla birlikte yeniden kullanılması durumunda tadilat gerektiği düşünülmektedir.

Altyapının tam ve eksiksiz olduğu parselde, binaların oturumu dışında kalan açık alanların zemini beton ve asfalt kaplıdır.

**Kantar – Güvenlik Binası:** Betonarme karkas tarzında tek katlı inşa edilen yapı toplam 60 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Zeminin karo mozaik ile kaplandığı binanın duvarları yağlı boyalıdır. Pencerelemeler demir doğrama olup, aydınlatma flüoresan ile sağlanmaktadır.

**İdari Bina:** Betonarme karkas tarzında bodrum + zemin + 3 normal kat olarak inşa edilen bina toplam 1.350 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ortak alanlarda zemin mermer kaplama olup, idari ofis ve toplantı odalarında parke ve karo mozaiktir. Binanın bodrum katı sığınak ve depo olarak kullanılmaktadır. Duvarlar yönetici ofislerinde lambri, diğer mekanlarda plastik boyalıdır. Kapı doğramalarının ahşap olduğu binada pencereler alüminyum doğramadır. Bir adet yolcu asansörünün bulunduğu binada dış cephe kısmen alüminyum giydirmedir.

**Mamul Madde Deposu:** Betonarme prefabrik karkas tarzında, tek katlı olarak inşa edilen yapının toplam alanı 2.400 m<sup>2</sup>'dir. 4 holden oluşan depo yapısının hol açıklıkları 7,2 m'dir. Zeminin beton kaplama olduğu binada makas altı yükseklik 6,70 m'dir. Binanın duvarları briket kaplama olup, çatı galvaniz sac kaplamadır.

**Üretim Binası:** Betonarme prefabrik karkas tarzında tek katlı olarak inşa edilen yapının toplam alanı 28.750 m<sup>2</sup>'dir. 6 holden oluşan binanın hol açıklıkları 19,5 m'dir. Zeminin karo mozaik olduğu binada makas altı yükseklik 6,50 m olup; asma tavan uygulanmış bölümlerde 4,00 m'ye düşmektedir. Binanın duvarları briket kaplama olup, çatı galvaniz sac trapez kaplamadır. Üretim binası, ihtiyaca göre çeşitli bölmelere ayrılmış olup; içerisinde w.c., dinlenme odaları, idari ofisler gibi mekanlar yaratılmıştır.

**Hammadde Deposu:** Betonarme prefabrik karkas tarzında, tek katlı olarak inşa edilen yapının toplam alanı 3.000 m<sup>2</sup>'dir. 4 holden oluşan depo yapısının hol açıklıkları 7,2 m'dir. Zeminin beton kaplama olduğu binada makas altı yükseklik 6,80 m'dir. Binanın duvarları briket kaplama olup, çatı galvaniz sac kaplamadır.

**Boyahane Binası:** Betonarme prefabrik karkas tarzında, tek katlı olarak inşa edilen yapının toplam alanı 750 m<sup>2</sup>'dir. Tek holden oluşan yapının açıklığı 11,6 m'dir. Zeminin mozaik karo kaplama olduğu binada makas altı yükseklik 6,2 m'dir. Binanın duvarları briket kaplama olup, çatı alüminyum sandviç panel kaplamadır.

**Isı Merkezi -1:** Betonarme prefabrik karkas tarzında tek katlı inşa edilen yapının toplam alanı 500 m<sup>2</sup>'dir. Zeminin dökme mozaik olduğu binada çatı sac trapez kaplamadır.

**Isı Merkezi -2:** Betonarme prefabrik karkas tarzında tek katlı inşa edilen yapının toplam alanı 120 m<sup>2</sup>'dir. Zeminin karo mozaik kaplama olduğu binada çatı sac trapez kaplamadır.



## 5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### Olumlu Özellikler:

- Ana cadde üzerinde olması ve ulaşım kolaylığı
- Parsel alanın geniş olması
- Üzerindeki yapının ruhsatlı olması

#### Olumsuz Özellikler

- Üzerindeki sanayi yapılarının uzun süredir kullanılmıyor olması
- Üzerindeki yapıların kullanılabilir hale getirilmesi için yatırıma ihtiyaç duyulması

### 5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Sanayi Amaçlı Kullanım" olduğu düşünülmektedir.

### 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

#### 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dir.

##### 5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

##### 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.





**5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

**5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

**5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

**5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Ekspertize konu tesisin bulunduğu bölgede yapılan saha araştırmasında, benzer imar durumu ve fiziksel özelliklere sahip emsaller dikkate alınmıştır. Yapılan çalışma neticesinde söz konusu parsel için, yapılaşmanın tamamlanmış olduğu 1. Bölgede yer alması, ana caddeye cepheli olması ve ulaşım bakımından şehir merkezine daha yakın olması gibi özellikleri dikkate alınarak 175 TL/m<sup>2</sup> arsa değeri takdir edilmiştir.

116 no'lu Parsel Arsa Değeri: 48.960 m<sup>2</sup> x 175 TL/m<sup>2</sup> = 8.568.000 TL

**5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,**

Yapılan saha araştırmasında bulunan emsallerin, Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer almasına ve imar koşullarının konu parsel ile aynı olmasına dikkat edilmiştir.

**5.3.2.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması nedeniyle üçüncü kişilere devrinde Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden uygunluk şartı alması gerekmektedir. (Bkz. Ekler/Takyidat Belgesi)





## 5.3.2.4. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Maliyet yaklaşımında hesaplamalar yapılırken binalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat birim fiyatları listesi ile piyasa rayiç inşaat birim fiyatlarından yararlanılmıştır.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
116 Parsel Arsa Değeri	48.960,00 m <sup>2</sup>	175TL/m <sup>2</sup>	8.568.000 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>48.960,00 m<sup>2</sup></b>		<b>8.568.000 TL</b>

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Kantar - Güvenlik Binası	60,00 m <sup>2</sup>	200TL/m <sup>2</sup>	12.000 TL
İdari Bina	1.350,00 m <sup>2</sup>	600TL/m <sup>2</sup>	810.000 TL
Mamul Madde Deposu	2.400,00 m <sup>2</sup>	250TL/m <sup>2</sup>	600.000 TL
Üretim Binası	28.750,00 m <sup>2</sup>	260TL/m <sup>2</sup>	7.475.000 TL
Hammadde Deposu	3.000,00 m <sup>2</sup>	260TL/m <sup>2</sup>	780.000 TL
Boyahane Binası	750,00 m <sup>2</sup>	260TL/m <sup>2</sup>	195.000 TL
Isı Merkezi - 1	500,00 m <sup>2</sup>	260TL/m <sup>2</sup>	130.000 TL
Isı Merkezi - 2	120,00 m <sup>2</sup>	260TL/m <sup>2</sup>	31.200 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	1 grp	-	400.000 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>36.930,00 m<sup>2</sup></b>		<b>10.433.200 TL</b>

<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>19.001.200 TL</b>
------------------------------------	----------------------

## 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

## 5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri

Söz konusu rapordaki, değerlemesi yapılan taşınmazın herhangi bir projenin değerlendirilme kapsamında yer alması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin g bendi ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - i - l - n - p - r ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

## (3. Maddenin g bendi)

- Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

## (4. Maddenin ı - i - l - n - p - r bentleri)

- Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- Nakit / Gelir akımları analizi,
- Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilme analizi,





- Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.
- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş  
Şeklindedir.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 3. Seçenek)

- Çalışma konusu mülk sanayi tesisi olması nedeniyle herhangi bir proje değerlemesi yapılmamış olup, ilgili maddenin "Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi" seçeneği raporda yer almamaktadır.

#### **5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Ekspertize konu tesis için Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde yapılan araştırmada yasal olmayan bir durumla karşılaşmamıştır. Söz konusu tesisin yapı ruhsatına sahip olması nedeniyle mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu konusunda görüş bildirilmiştir.

#### **5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Ekspertize konu tesis üzerinde bulunan haciz ve ipoteklerin kaldırılması koşulu ile, değerlendirme yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ancak, konu gayrimenkulün -icra satışı dahil- üçüncü kişilere devrinde Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden uygunluk şartı aranmaktadır.



**6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)****6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması Gaziantep ili, Organize Sanayi Bölgesinde konumlu gayrimenkulün 12.07.2012 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

**DEĞER TABLOSU**

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
<b>MALİYET YAKLAŞIMI</b>	19.001.200 TL	10.383.169 USD	8.155.021 EUR
<b>UZLAŞTIRILAN DEĞERLER</b>	19.000.000 TL	10.385.000 USD	8.155.000 EUR

Konu gayrimenkulün değer hesabında; emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Emsal yetersizliği nedeniyle maliyet yöntemi esas alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,83.-TL; 1 EUR 2,33.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki

Toplam Adil Piyasa Değerinin

**19.000.000.-TL Yazıyla: (OnDokuzMilyonTL) + KDV**

Toplam Acil Satış Değerinin

**15.200.000.-TL Yazıyla: (OnBeşMilyonİkiYüzBinTL)+KDV**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

