

**TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE BULUNAN MAKİNA VE EKİPMANLARI
5228 ADA ,2 PARSEL DE BULUNAN 2 ADET ASMA KATLI ATÖLYE DEĞERLEMELERİ**

RAPORU HAZIRLAYAN



02.07.2013
RAPOR NO: 003

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / KAYSERİ / KOCASINAN / ŞEKER MAHALLESİ /
METALSAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ /
2 ADET ASMA KATLI ATÖLYE**

Rapor No: SPK /003

Rapor Tarihi: 02/07/2013



**Gevher Nesibe Mahallesi İstasyon Caddesi Öztürk İş Merkezi No:15/701 Kocasinan/Kayseri
Tel: 0352 222 05 05 - Faks: 0352 221 44 73**

**TÜRKİYE / KAYSERİ / KOCASINAN / ŞEKER MAHALLESİ /
METALSAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2013/03

RAPOR TARİHİ: 02.07.2013

İNCELEME TARİHİ: 24.06.2013

PAFTA /ADA/ PARSEL NO: K34-B-23-C-1-D PAFTA, 5228 ADA ,2 PARSEL

CİNSİ (TAPU KAYDI) : ARSA

KULLANIMI: TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ(BOŞ DURUMDA)

ARSA ALANI: 48,915,95 m²

BİNA ALANI: 250 m²-250 m²-

İMAR DURUMU: AYRIK NİZAM TAKS:0,50 KAKS:0,50

EKSPERTİZ DEĞERİ: 360.000 TL (2 ADET ASMA KATLI ATÖLYE İÇİN TOPLAM DEĞERİ)

(iş bu nihai değer taşınmazın takyidatının temiz olduğu kabul edilerek düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilmektedir.)

**Gevher Nesibe Mahallesi İstasyon Caddesi Öztürk İş Merkezi No:15/701 Kocasinan/Kayseri
Tel: 0352 222 05 05 - Faks: 0352 221 44 73**

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Talep Tarihi
- 1.2 Rapor Tarihi ve Rapor Numarası:
- 1.3 Raporun Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası
- 1.8 Raporu Talep Eden
- 1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1 Şirketin Unvan ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Değerlemenin Tanımı, Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar
- 3.3 Taşınmaza ait tapu takyidat bilgileri
- 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler
- 3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüşler
- 3.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgiler.

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut trendler ve dayanak veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4. Taşınmazın Yapısal İnşaat Özellikleri
- 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri
 - 4.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.2. Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.4. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri, Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.7. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler
- 4.8. Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
- 5.2 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.3 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

BÖLÜM 6. SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

KAYNAKLAR EKLER

ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Talep Tarihi

Bu rapor 24.06.2013 tarihinde talep edilmiştir.

1-2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor 02.07.2013 tarihinde 2013 SPK 003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mustafa Erdoğan tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İlhan Seçkin tarafından onaylanmıştır. Raporu hazırlayan ve onaylayan değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1-5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

İlhan Seçkin (SPK lisans no:400377)

1-6 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **24.06.2013** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1-7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Şirketimiz ve TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında 27.05.2013 tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1-8 Raporu Talep Eden

Bu değerlendirme TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için bir asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

1-9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Posta Adresi

Oymaağaç Mahallesi Metalsan Küçük Sanayi Sitesi No: A-5 Blok /5 A-8 Blok Kocasinan/Kayseri

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜSTERİ BİLGİLERİ:

2-1 Şirket Bilgileri (ünvanı, adresi vs):

Hâlihazırda Gevher Nesibe Mahallesi İstasyon Caddesi Öztürk İş Merkezi No:15/701 Kocasinan Kayseri açık adresinde faaliyetini sürdüren **Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**, 21.09.2010/7652 tarih/sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' çerçevesinde, Kurul Karar Organı'nın 23.09.2011 tarih ve 31/898 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi:

Bu değerlendirme raporu Oymaağaç Mahallesi Metalsan Küçük Sanayi Sitesi No:A-5 Blok /5 A-8 Blok/2 Kocasinan/ KAYSERİ adresinde bulunan halihazırda boş durumda olan ,maliki TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı 2 adet asma katlı atölye için tek asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

2-3 Değerlemenin Tanımı, Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar:

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

Değerlemesi yapılan mülkiyet hakları gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş mülkiyet hakları demetinin tamamını kapsar. Mülkiyet hakları demetinin tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak şeklinde ifade edilebilir.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.

- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Değerlemeye konu Kayseri İli, Kocasinan İlçesi Oymaağaç Mahallesi Metalsan Küçük Sanayi Sitesi No: A-5 Blok /5 A-8 Blok 5228 Ada, 2 parsel üzerinde bulunan TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı 2 adet asma katlı atölyenin müşterinin talebi üzerine ekspertizi yapılmış olup rapor bu doğrultuda hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu; Oymaağaç Mahallesi Metalsan Küçük Sanayi Sitesi No:A-5 Blok /5 A-8 Blok/2 Kocasinan/ KAYSERİ adresindedir. Bölgeye Kayseri-Ankara karayolu üzerinden Ankara ya gidiş istikametinde Anbar mevkiinden sağa dönülerek ulaşılmaktadır. Aynı bölgede Nakliyeciler Sitesi bulunmaktadır. Mevkie ulaşım halihazırda stabilize yol kullanılmaktadır. Konu taşınmaz; Kayseri il merkezine yaklaşık olarak 6-7 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazlar konum itibariyle Kayseri Kuzey Çevre yolunun güneyinde kalmaktadır.



Taşınmazın koordinat bilgileri: 38.763681-35.377825

3-2 Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, ve temin edilebilen dokümanlar raporun ekindedir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

İli: KAYSERİ

İlçesi: KOCASINAN

Mahallesi: ŞEKER

Köyü:

Sokağı:

Mevkii: İBRAHİMHANYERİ

Pafta No: K34-B-23-C-1-D

Ada No: 5228

Parsel No: 2

Alanı: 48.915,95

Niteliği: ARSA

Sahibi: TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Yevmiye No: 26060-25927

Cilt No: 6

Sayfa No: (A-8 BLOK 2 N.B.B /530)- (A-5 BLOK 5 N.B.B /509)

Tapu Tarihi: (A-8 BLOK 2 N.B.B 28.12.2012)- (A-5 BLOK 5 N.B.B 27.12.2012)

YASAL İZİN BİLGİLERİ:

Konu taşınmazla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde;5228 Ada 2 parsel üzerinde konumlu TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ için Kocasinan Belediyesi alınan bilgiye göre;

A-8 BLOK için 22.05.2012 tarih 2/17 numaralı Yapı Ruhsatı vardır.

A-5 BLOK için 22.05.2012 tarih 2/22 numaralı Yapı Ruhsatı vardır.

İMAR DURUMU BİLGİLERİ:

Kocasinan Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede, konu taşınmaz; K34-B-23-C-1-D pafta 5228 Ada, 2 parselin bulunduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Sanayi Alanında kaldığı, Taks; 0.50 KAKS:0.50 olduğu tespit edilmiştir.

3-3 Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri

28.05.2013 Tarihinde 11:00'da Kocasinan Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde;

Serh/Beyan Bölümünde;

- **A-8 BLOK 2 N.B.B/ A-5 BLOK 5 N.B.B için;** İş bu parselin üzerinde 5 adet 'Tek Katlı Kargir Bina' mevcut olup ölçü krokisinde A24 A28 A29 A30 ve A31 harfleri ile gösterilmiştir. A28 harfi ile gösterilen yapının 16,49 m2 lik kısmı A29 harfi ile gösterilen yapının 29,32 m2 lik kısmı A31 harfi ile gösterilen yapının 30,25 m2 lik kısmı yolda kalmaktadır. 09.12.2010 tarih/22558 yevmiye numarası ile

İpotek hakları bölümünde;

- **A-5 BLOK 5 N.B.B için** 05.11.2012 tarih ve 21409 yevmiye no ile AKBANK T.A.Ş. lehine 70.000 TL bedelle 1.dereceden ipotekli olduğu sözlü olarak beyan edilmiştir. (Borçlu;Tevfik Gemici)

(Takyidat bilgilerini kapsayan takbis kaydı rapor ekindedir.)

3-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

-Herhangi bir bilgiye rastlanmamıştır.

3-5 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüşler:

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2 de listelenmiştir. Taşınmazlar için A-8 BLOK için 22.05.2012 tarih 2/17 numaralı ,A-5 BLOK için 22.05.2012 tarih 2/22 numaralı Yapı Ruhsatı vardır. Gayrimenkulün yasal izinlere uygun olarak inşa edilip edilmediği madde 4-4 de anlatılmıştır. Ancak hukuk görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler:

Ekspertize konu taşınmaz üzerindeki Yapıların Denetimini Kocasinan Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Kayseri İli:

Yüzölçümü: 17.043 km²

Nüfus: 1.274.968

İl Trafik No: 38

17.043 km² olan Kayseri ili kuzeyde Yozgat ve Sivas Doğuda gene Sivas ve Kahramanmaraş, güneydoğu ve güneyde Adana, güney batıda Niğde, batıda da Nevşehir illeri ile çevrilidir.

Doğal yapı: İç Anadolu düzlüklerinin güneydoğu ucunda yer alan ilin yüzey şekilleri bir sönmüş yanardağ kütle, İkİ dağ sırası ile bunların arasındaki plato ve çöküntü alanlarından oluşur. İlin ve İç Anadolu bölgesinin en yüksek dağı olan Erciyes dağı (3.917 m) sönmüş bir yanar dağ artığıdır. Orta kesimdeki Süveğen (1.968 m), Aygörmöz (2.094 m), Kepekli (2.225 m) ve Hınzır (2.641 m) dağları güney batı-kuzey doğu doğrultusunda uzanır. Doğuda bu dağlara koşut olarak uzanan Tahtalı Dağlar, Orta Toroslar'ın bir kolunu oluşturur. Tahtalı Dağların il sınırları içindeki en yüksek noktaları Bakır Dağı (2.721 m), Bey Dağı (3.075 m), Soğanlı Dağı (2.925 m), Dumanlı Dağı (2.873 m) ve Gövdeli Dağın'ın Sandıklıdere Tepesi'dir. (2.601 m) kuzeyde Akdağ, güney doğuda Dibek ve Binboğa dağları, güneyde de Aladağlar il topraklarına sokulur. Bu dağ sıralarının Kuzey kesiminde yer alan uzun yaylanın büyük bölümü il sınırları içindedir, il topraklarının kuzeydoğu kesimini kaplayan Uzunyayla, Zamantı ırmağının başlangıç kolları tarafından açılan vadilerle derin bir biçimde yarılmıştır. İlin öteki önemli platoları, Kızılırmak çevresindeki Sultansekisi ve Anarat düzlükleridir.

İlin başlıca akarsuları Kızılırmak, onun kolu Sarımsaklı çayı ve Zamantı ırmağıdır. Kızılırmak ilin kuzey kesiminde, kuzeydoğu güneybatı doğrultusunda Yozgat il sınırlarına koşut olarak akar. Bünyan'ın doğusundaki dağlık yöreden kaynaklanan ve menderesler çizerek Kayseri kentinin kuzeyinde batıya doğru akan Sarımsaklı Çayı, Beydeğirmeni yakınlarında Kızılıрмаğa katılır. Aşağı kesimlerinde Karasu adıyla anılan bu akarsu üzerinde sulama amaçlı Sarımsaklı barajı kurulmuştur. Uzunyayla'dan kaynaklanan Zamantı ırmağı, kabaca kuzeydoğu güneybatı doğrultusunda akarak il sınırları dışında Sarızın kuzeyinden doğan Göksu ırmağı ile birleşir ve Seyhan Irmağını oluşturur. Erciyes Dağı'nın güney ve güney batısında yer alan Develi Ovası kapalı havza niteliğinde bir çöküntü alanıdır. Çevredeki dağlardan gelen sular ovanın orta kesiminde sığ göl ve bataklıklar oluşturur. Kilometrelerce genişliğindeki bu su birikintileri Sultan Sazlığı ve Yay Gölü adları ile anılır. İldeki önemli göllerden biride Palas Ovasında yer alan ve bir bölümü gene sazlıklar ile bataklıklardan oluşan Tuzla Gölüdür. İlin bir başka ovası olan Kayseri Ovası, çevresindeki bataklıklar kurutulmuş tarıma açılmıştır.

Ekonomi:

İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Akdeniz kıyısını birbirine bağlayan geçtiği ilde bitkisel üretime elverişli olan alanların sınırlı olması, halkın öteden beri ticaret ve el sanatlarına yönelmesine yol açmıştır. Kayseri, tarihi boyunca çevresinde ki geniş alanın ticaret merkezi olmuştur. Cumhuriyet sonrasındaki yatırımlarla, ilin ekonomisinde tarım dışı kesimlerin değer olarak daha büyük bir ağırlık kazanmış olmasına karşın, halkın büyük bölümü geçimini hala tarımdan sağlar. 1989 da tarla bağ ve bahçelerde yapılan bitkisel üretimin miktarı şöyle idi: 288.988 ton buğday, 164.897 ton şeker pancarı, 139.460 ton arpa, 72.302 ton patates, 45.642 ton kuru yem bitkileri, 36.992 ton çavdar, 30.342 ton elma, 13.034 ton üzüm ve 11.105 ton soğan. Aynı yıl ilin Türkiye çavdar üretimindeki payı 5 de 1 düzeyinde idi. Meyve suyu fabrikalarının kuruluşu, meyveciliğin gelişiminde özendirici olmuştur. Yaylalı Çayı ve Dereköy

Vadileri ile Yeşilhisar çevresi, başlıca meyvecilik alanlarıdır. İlde önemli miktarda zerdali, kayısı, armut, erik ve ceviz de yetiştirilir.

İl ekonomisinde bitkisel üretim kadar önem taşıyan hayvancılık daha çok hayvansal ürün elde etmek amacı ile yapılır. Kars ve Erzurum gibi illerden de Kayseri'nin yaylalarına sürüler getirilir. İlin başlıca hayvansal ürünü, Kayseri'nin simgesi haline gelen pastırmadır. İlde en çok koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir; Pınarbaşı'nda iyi cins koşu atları yetiştirilir. Et ve Balık Kurumu'na (EBK) bağlı kombina et üretiminde birinci sırayı alır. Yün ve deri öteki önemli hayvansal ürünlerdir. Hayvancılığa bağlı olarak ilde gelenekselleşmiş uğraşlardan biride halıcılıktır. Selçuklular döneminde bağlayan halıcılık özgün niteliğini koruyarak günümüzde de sürdürülmektedir. El tezgahlarına dayalı üretim birimlerinin yanı sıra son yıllarda birçok halı fabrikası açılmıştır. Kayseri, Bünyan, Yahyalı ve Yeşilhisar (Karahisar) halıları yurt ve dünya çapında ünlüdür.

İldeki sanayi kuruluşlarının büyük bölümü Kayseri kentindedir. Etibank'ın Pınarbaşı'ndaki Orta Anadolu Krom İşletmesi, Sümerbank'ın Kayseri Pamuklu Sanayi müessesesi ile Bünyan Hah ve Battaniye Sanayi müessesesi başlıca sanayi kuruluşlarıdır. Öteki önemli sanayi tesisleri Çinko-Kurşun Metal Sanayi A.Ş. (ÇİNKUR), Kayseri Şeker Fabrikası ve Kayseri Yem Fabrikasıdır. Bunlardan başka makina ve metal eşya üreten, dokumacılık, gıda, cam ve orman ürünleri dallarında çalışan işyerleri de vardır.

Kayseri-Develi yolunun geçtiği Tekir Belindeki tesisler, Kayserililerin yararlandığı bir kış sporları merkezidir. Çeşitli su kuşlarının yaşama konaklama ve üreme alanı olan Sultan Sazlığı, kuş meraklıları için önemli bir turistik potansiyel taşır. İlin kaplıca turizmi bakımından önem taşıyan yöreleri, merkez ilçenin Himmetdede bucağında bağlı Bayramhacı köyü yakınındaki Bayramhacı Kaplıcası ile Yeşilhisar kentinin güneyindeki Dutluk İçmesidir. Kayseri, yeraltı kaynakları açısından zengin bir ildir, il topraklarında jips, tuğla ve kiremit hammaddesi, krom, alüminyum (Sarız), bakır-kuşun-çinko-pirit (Develi ve Yahyalı), demir (Develi, Yahyalı, Bünyan, Pınarbaşı), kaolin (Develi ve Felahiye), pomza taşı (Develi ve merkez ilçe), diatomit (Merkez ilçe), sanayi kili (Felahiye), Linyit (Merkez İlçe) içeren yataklar vardır.

Söz konusu atölyenin bulunduğu sanayi sitesi 21.727 m2 parsel üzerine inşa edilmiş yaklaşık 350 adet atölyeden meydana gelmektedir. Atölyeler prefabrik, blok nizamda birbirine bitişik olarak zemin ve asma kattan meydana gelmektedir. Yapılar henüz tamamlanmış olup alt yapı çalışmaları devam etmektedir.

Tarihsel Yapılar:

Kent ve çevresi tarihsel yapılar bakımından zengindir. Kültepede ele geçen buluntular, hem Kayseri'nin hem de Anadolu'nun yerleşim ve uygarlık tarihini aydınlatması bakımından büyük önem taşır. Kuzey surlarını altıncı yüzyılda I. İustinianos'un yaptırdığı ve Selçuklular, karamanlılar ile Osmanlıların onardığı Kayseri Kalesinin dış surları günümüzde yıkıktır. Dörtgen planlı 3 kapılı ve 195 burçlu ve yakın dönemde onarılan iç kalede saraflar çarşısı kurulmuştur (1988). Kentin ve yakın çevresinin başlıca tarihsel yapıları Kayseri Ulu Camisi, Hunat Hatun Külliyesi, Çifte Kümbet, Döner kümbet, Sırçalı Kümbet, Ali Cafer Kümbeti, Hacı Kılıç Camisi ve Medresesi, Sahabiye Medresesi, Çifte Medrese, 3 köşkten oluşan Keykubadiye sarayı, Hızır İlyas Köşkü, Haydar Bey Köşkü, Molla Oğulları Konağı, Kölük Camisi ve Medresesi (13. yy), Avgunlu Medresesi (13. yy), Köşk Medrese (13. yy) Hatuniye Medresesi (1432), Kurşunlu Cami (1585) ile Kayseri Ankara yolundaki Tekgöz Köprüsü (1203) ve Kayseri Yozgat yolundaki Çokgöz Köprüsüdür (13.yy).

Kültepede yapılan kazılarda ele geçen buluntulardan bir bölümü 1969 da açılan Kültepe müzesinde sergilenmektedir. İlin çeşitli yörelerinde bulunan ve Kayseri Lisesinde depolanan Tarihsel ve arkeolojik yapılar daha sonra müze olarak düzenlenen Hunat Hatun K ll yesine taşınarak 1938 de ziyarete açıldı. Arkeolojik yapıtlar 1969 da açılan Kayseri arkeoloji müzesinde sergilenmeye başlayınca, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait etnoloik yapıtların bulunduğu Hunat Hatun K ll yesindeki bölüm, Kayseri etnografya müzesi olarak düzenlendi. Erciyes  niversitesine bağlı olan Tıp Tarihi Enstitüsü ve Müzesi ise  ifte Medresedir.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler.

Gelişmiş  lke ekonomilerinde küresel kriz sonrası iyileşme döneminin ardından yeniden durgunluk ve kamu borç endişeleri ortaya çıkmıştır. İkinci çeyrekte hızla yavaşlayan iktisadi faaliyetler ile birlikte özellikle ABD ve AB'de büyümeler durma noktasına yakla mı tır. Para ve maliye politikası alanlarında yeni önem alma olanaklarının da çok sınırlanmış olması endişeleri arttırmaktadır. Avrupa Birliği Euro bölgesinde yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı ya ması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen  lkeler de geli mi  ülkelerdeki durağanlık endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmiştir.

ABD ve AB'de ekonomik yavaşlama gayrimenkul ve inşaat sektörünü de karşılıklı olarak olumsuz etkilemektedir. ABD'de inşaat faaliyetleri ikinci çeyrekte bir kıpırdanma göstermesine rağmen zayıf kalmaya devam etmektedir. Konut sektöründe ise yeni ve mevcut ev satışları ikinci çeyrekte en d  uk seviyesine inmiştir. Ticari gayrimenkul sektöründe de talep ve fiyatlar dura anla mı tır. AB de ise inşaat sektöründeki küçülme devam etmektedir. Gelişen  lkeler tarafında ise ikinci çeyrek daha çok gayrimenkul sektöründe oluşabilecek fiyat balonlarını sınırlandırmaya yönelik önlemler ile geçmiştir. Bu ülkelerde kredi ve yatırımların sınırlamaları ile faiz artırımları sektörü soğutmaya yönelik adımlar olmuştur.

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde beklentilerin üzerinde yüzde 8,8 büyümüştür. Yılın ilk yarısında ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlere rağmen hızlı büyüme ikinci çeyrekte de sürmüştür. Ancak ilk yarıdaki hızlı büyümeye rağmen dış kaynaklı olumsuz gelişmeler nedeniyle ekonominin yavaşlaması endişesi ortaya çıkmıştır. Bu nedenle yılın ilk yarısında so utulmaya çalışılan ekonomide, şimdi yavaşlamanın önlenmesi  ne çıkmaktadır. Bu çerçevede faiz oranlarında gevşeme ve Türk Lirası'nda değer kaybı yaşanmaktadır. Ekonomide en önemli risk olarak görülen cari açık ise yılın ilk yarısında artı ım sürdürmüş olup yılın son çeyreğinde dura anla ması öngörülmektedir.

İnşaat sektörü yılın ikinci çeyreğinde yüzde 13,2 büyümüştür. İnşaat sektöründe hızlı büyümenin arkasında özel sektörün ikinci çeyrekte 19,6 milyar TLK ile rekor kırdı ı inşaat harcamaları bulunmaktadır. Kamu sektörü de ikinci çeyrekte inşaat harcamalarını artırmıştır. İkinci çeyrekte konut yapı ruhsatları ve özellikle yeni konut arzları ile konut satışları ilk  eyre in üzerinde gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları ise yükselmiştir. Ancak konut kredisi talebi sürmüştür. Yaz aylarında ise konut talebi ve satışları göreceli olarak yava lamı tır. Ofiste yeni kiralama talepleri, AVM'de ise yeni yatırımlar ve açılımlar istikrarlı  ekle devam etmektedir.

Kısaca 2011 2.  eyrek;

Türkiye ekonomisi yüzde 8.8 büyüdü,

İkinci çeyrekte kullanılan yeni konut kredileri 9,4 milyar TL arttı,

Konut satışları 107.308 ile yeniden artıyor, Açılan 11 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 278'e, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 6.87 milyon m 'ye ulaştı, İstanbul ofis piyasasında MIA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü. Kiralarda sınırlı artış yaşandı, Yabancılar gayrimenkul satışı 781 milyon dolar oldu, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 200 milyon dolar oldu.

(Kaynak: Gyoder Türkiye Ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 2. Çeyrek 2011)

4-3 Değerleme İşlemini Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

-Sektör için planlanmış bir site içerisinde bulunması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

-Taşınmazların içerisine girilememiş olması

-Yol ve çevre düzenlemelerinin tamamlanmamış olması

4-4 Taşınmazın Yapısal İnşaat Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkul 48.915,95 m2 yüzölçümlü 5228 Ada 2 parsel üzerinde konumlu Konu taşınmazla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ için Kocasinan Belediyesi alınan bilgiye göre;A-8 BLOK için 22.05.2012 tarih 2/17 numaralı Yapı Ruhsatı vardır.A-5 BLOK için 22.05.2012 tarih 2/22 numaralı Yapı Ruhsatı vardır.Taşınmazlar için ilgili belediye de yapılan araştırmada binalar için verilen vaziyet planı, onaylı kat irtifak projesi ve yapı ruhsatı mevcut olması değerlendirilmiştir.

TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

A-8 BLOK 2 N.B.B Atölye 10x20=200 m2 zemin kat ve 5x10=50 m2 asma kat olmak üzere Toplam brüt 250 m2 kullanım alanına sahiptir. . Atölyenin içerisine girilememiş olup görevlilerden alınan şifahi alınan bilgiye göre ,atölyenin duvarları sıva üzeri boya, zeminler vakumlu beton, çatısı trapez sac kaplamadır. Giriş cephesinde büyük kayar yükleme kapısı bulunmaktadır

A-5 BLOK 5 N.B.B Atölye 10x20=200 m2 zemin kat ve 5x10=50 m2 asma kat olmak üzere Toplam brüt 250 m2 kullanım alanına sahiptir. . Atölyenin içerisine girilememiş olup görevlilerden alınan şifahi alınan bilgiye göre ,atölyenin duvarları sıva üzeri boya, zeminler vakumlu beton, çatısı trapez sac kaplamadır. Giriş cephesinde büyük kayar yükleme kapısı bulunmaktadır

4-5 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

4-5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

4-5.2 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

-Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

-Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4-5.3 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

4-5.4 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri, Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. Bu yöntemde;

-Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

-Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.' şeklinde tanımlanmaktadır.

-Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

-Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

-Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır

4-6 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri Değerlemede;

Değerlemesi istenilen gayrimenkullerle ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal örnek tespit edildiğinden dolayı "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımında kabul edilen Arsa değeri belirlenirken Piyasa Değeri Analizi verileri yeterli düzeyde ve karşılaştırılabilir nitelikte olduğu için söz konusu yöntem kullanılmıştır. Aynı zamanda bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Emsaller

Emsal 1	Aynı sitede sitenin demir işlerini yapan esnaftan edinilen bilgiye göre brüt 125 m2 kullanım alanına sahip dükkan için 90.000 TL istenildiği öğrenilmiştir.
Emsal 2	Aynı sitede bulunan esnaftan edinilen bilgiye göre brüt 250 m2 kullanım alanına sahip dükkan için 180.000 TL istenildiği öğrenilmiştir.
Emsal 3	Aynı sitede bulunan esnaftan edinilen bilgiye göre brüt 200 m2 kullanım alanına sahip dükkan için 170.000 TL istenildiği öğrenilmiştir.

4-7 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veri Tablosunun Yorumu:

Ekspertize konu taşınmazların 5228 Ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sanayi çalışma alanında olması, site içerisinde yer alması, parsel büyüklüğü, konumu, cephesi olumlu özellikleri sebebiyle taşınmaza birebir bulunan emsaller göz önünde bulundurularak konu taşınmazlar için 720TL/ m², değer takdir edilmiştir.

4-8 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımı sektörde faaliyet gösteren firmalar tarafından kullanılmasının uygun olacağı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu taşınmazlar için taşınmazların bulunduğu bölgede sektör temsilcileri, çevre halkı ve yetkililer ile yapılan görüşmeler sonucunda değerlendirme "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Bina için verilen vaziyet planı, mimari proje ve yapı ruhsatının mevcut olması değerlemede dikkate alınmış ve esas olarak yasal değer verilmiştir

Konu taşınmazlar için yapılan gözlem, analiz ve incelemeler sonucunda;

A-8 BLOK 2 N.B.B

Arsa: $48.915,95 \times 200 \text{ TL/ m}^2 \times 120/15696 = 74.795 \text{ TL}$

Bina: $250 \text{ m}^2 \times 370 \text{ TL/ m}^2 = 92.500 \text{ TL}$

Şerefiye: $=12.705 \text{ TL}$

Toplam: $=180.000 \text{ TL}$

A-5 BLOK 5 N.B.B

Arsa: $48.915,95 \times 200 \text{ TL/ m}^2 \times 120/15696 = 74.795 \text{ TL}$

Bina: $250 \text{ m}^2 \times 370 \text{ TL/ m}^2 = 92.500 \text{ TL}$

Şerefiye: $=12.705 \text{ TL}$

Toplam: $=180.000 \text{ TL}$

Öngörülen Toplam Değer = 360.000 TL iki adet asma katlı atölye için değer takdir edilmiştir.

5-2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkuller için Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan resmi belgeler ile, İlgili Belediye tarafından onanan vaziyet planı ,ruhsat belgesinin mevcut olması, Metalsan Sanayi Sitesi içerisinde bulunması ve her türlü Sanayi haklarından istifade etmesi değerlemede dikkate alınmıştır.

5-3 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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2 de listelenmiştir. Taşınmazlar üzerinde bulunan yapı hâlihazırda faal durumdadır. Gayrimenkullerin yasal izinlere uygun olarak inşa edilip edilmediği madde 4-4 de anlatılmıştır.

BÖLÜM 6. SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkullerin site içerisinde olması taşınmazlar için değer artırıcı bir özelliktir. Değerlemede S.S Metalsan Sanayi Sitesi yetkilileri bölgedeki atölye sahipleri ile birebir olarak görüşülerek ve bu görüşmeler neticesinde yapılan değerlendirme ve analizler taşınmazın değerine katkıda bulunmuştur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Tam hissesi TE-MAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Oymaağaç Mahallesi Metalsan Küçük Sanayi Sitesi No: A-5 Blok /5 A-8 Blok Kocasinan/Kayseri adına kayıtlı posta adresinde konumlu, 'Asma Katlı Atölye vasıflı taşınmazın üzerinde bulunan binaların ve arsasının Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değer kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Pazar Değeri :	360.000 TL		
	(2 adet atölye için Takdir edilen Değer)		
	X Satılabilir	Satışı Güç	Satılamaz

Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazın yerinde yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, sanayi sitesi içerisinde olması, bölgede alınan emsaller takyidatının temiz olduğu kabul edilerek rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kurları

<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
Dolar 1.93	1.94
Euro 2.50	2.52

Değerleme Uzmanı

Mustafa Erdoğan

Lisans No:402234

Sorumlu Değerleme Uzmanı

İlhan Seçkin/İnşaat Mühendisi

Lisans No:400377

**ÖZTÜRK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**
İstasyon Cad. Öztürk İş Merkezi No: 15/702
Tel: (0362) 224 23 77 - 222 65 05 (KAYSERİ)
Gevheri Nasrullah V.D. 715 067 4239

EK 1 FOTOĞRAFLAR





[illegible]

[illegible]

Tapu Kaydı

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İstifade	Ada/Parsel	: 52282
Zemin No	: 7777072	Vatandaş	: 4890555 m2
B / His	: KAYSERİ KOCAANIN	Anz Tap. Sicili	: ARSA
Kararın Adı	: Kocanin TM	Hiss/Kat/Giriş - B.B.No	: AR / ZEMİN -- (Bag/Bd Niv 2)
Mahalle / Köy Adı	: ŞEKER Mah	Anz Pay/Payda	: 12345696
Merkül	: İmza/İmzaçısı	Bag/Böl Niteliği	: ASMA KATLI ATO, YE.
Cil / Sayfa No	: 4 / 50		
Kayıt Durum	: Aktif		

K-34. Q.23. C.1.D.

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK		Tarih - Yemyine	Teknik Şehirci - Tarih - Yet
SERHİ	Açıklama	Malik / Lehiner	
Beyan	İki bu parsel ile sınırlı 3 (Üç) adet "Tek Katlı Karşı Kapı" mevzuatı olup diğer kısımları A24 - A28, A29 ve A31 haricinde gösterilmekte A23 harf ile gösterilen yapının 16.49m2 lik kısmı A29 harf ile gösterilen yapının 29.52 m2 lik kısmı A31 harf ile gösterilen yapının 10.25 m2 lik kısmı yolda bulunmaktadır.	09/02/2010 - 22518	-
Beyan	Yatırım Planı : 2305-2012	23/05/2012 - 9486	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Lirliği No	Hisse Pay/Payda	Mevkikiye	Etilere Sebti - Tarih - Yet.	Teknik Şehirci - Tarih - Yet.
2012/10374	TEMA POLYMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ İLCARUT LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Sag. 28/12/2012 - 26068	--

Ano: 2686

Raporlayan: 27184-Ahmet SATOĞLU
Kayıt Uzmanı:
5/28/2013
Nezir KAPLAN
Yetkilili Mühür Yardımcısı

Zemin Tipi	1 Köt İtülük	Adu Parçesi	1 52202
Zemin No	1 777705	Yatılışın	1 48 015 95 m2
Bünye	1 KAYNIRGÖKASINIAN	Ann Tıp. Niteklk	1 ARSA
Kurum Adı	1 Kocanin TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	1 A5 / ZEMİN / - (Bag 344 No 5)
Makale / Kilit Adı	1 SEKER Map	Arsa Pay/Payda	1 120/1606
Mevki	1 Dindarhanen	Bag.Öst. Niteklk	1 ANMAKATLI ATOLYE
Çizim Sayfa No	1 6 / 590		
Konut Durum	1 Alınd		

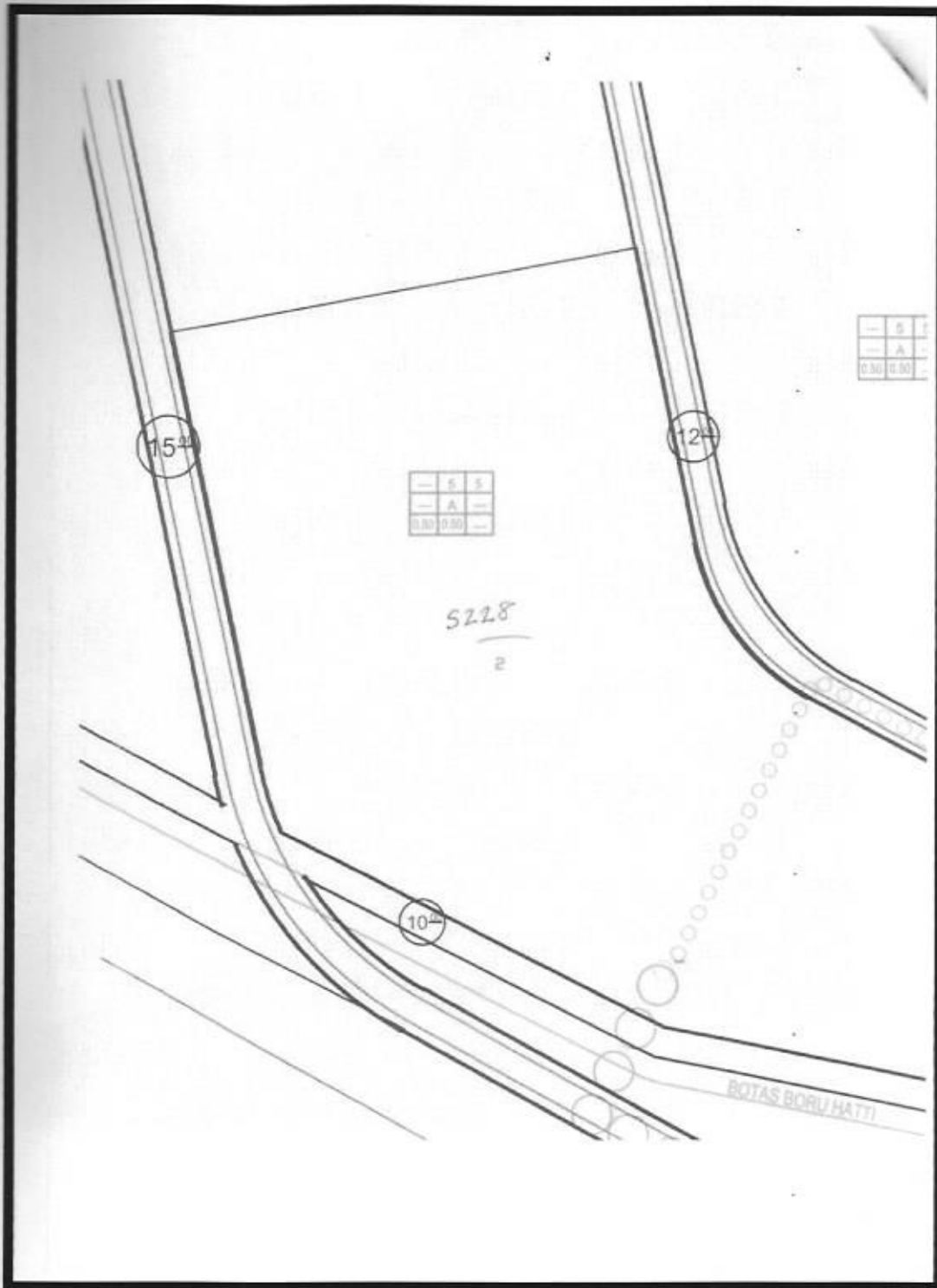
S.No	Açıklama	Maliik / Tutarlar	Tarih - Yorumlar	Yerleşim Şekli - Tarih - Yorumlar
Deney	İki Parçadan oluşan 51.35 m²'lik 1. Etap Kırma Kırma - Betonarme yapıda bulunan A24, A25, A26, A27 ve A31 ile ilgili yapıların inşaatına ilişkin olarak 14.05.2012 tarihinde 30.25 m²'lik alanın teslim edildiği ve 29.32 m²'lik alanın A31 ile ilgili yapıların inşaatına ilişkin olarak 30.25 m²'lik alanın teslim edildiği belirtilmiştir.		09.12.2010 - 22.554	—
Deney	Yükseklik Planı : 23/05/2012		23/05/2012 - 9436	—

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mallık	Ehirci No	Hiss Pay Payda	Müşchare	Edime Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
2292/3625	11-MANOL POLINE-CLAXARK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİET LİMİTİ (BİREK)		TAM		Satın - 27/12/2012 - 2292/-	- -

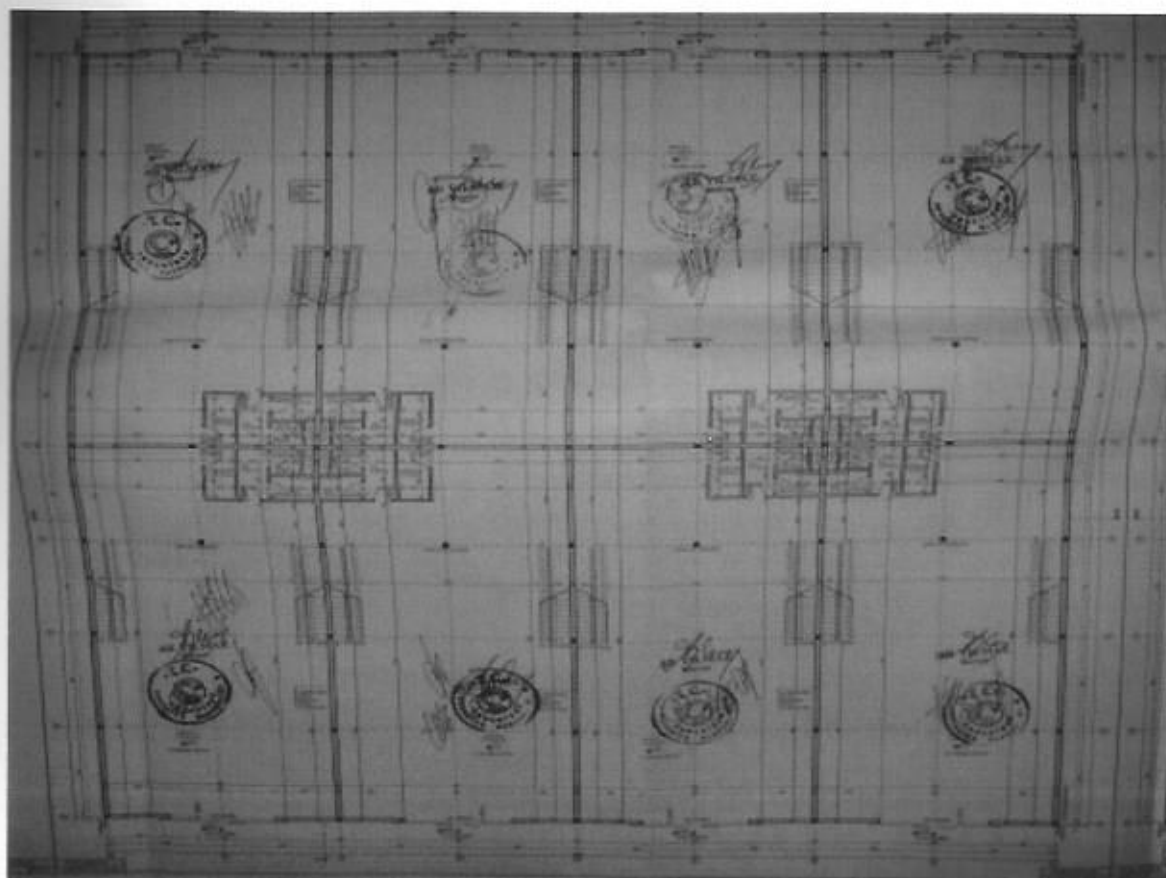
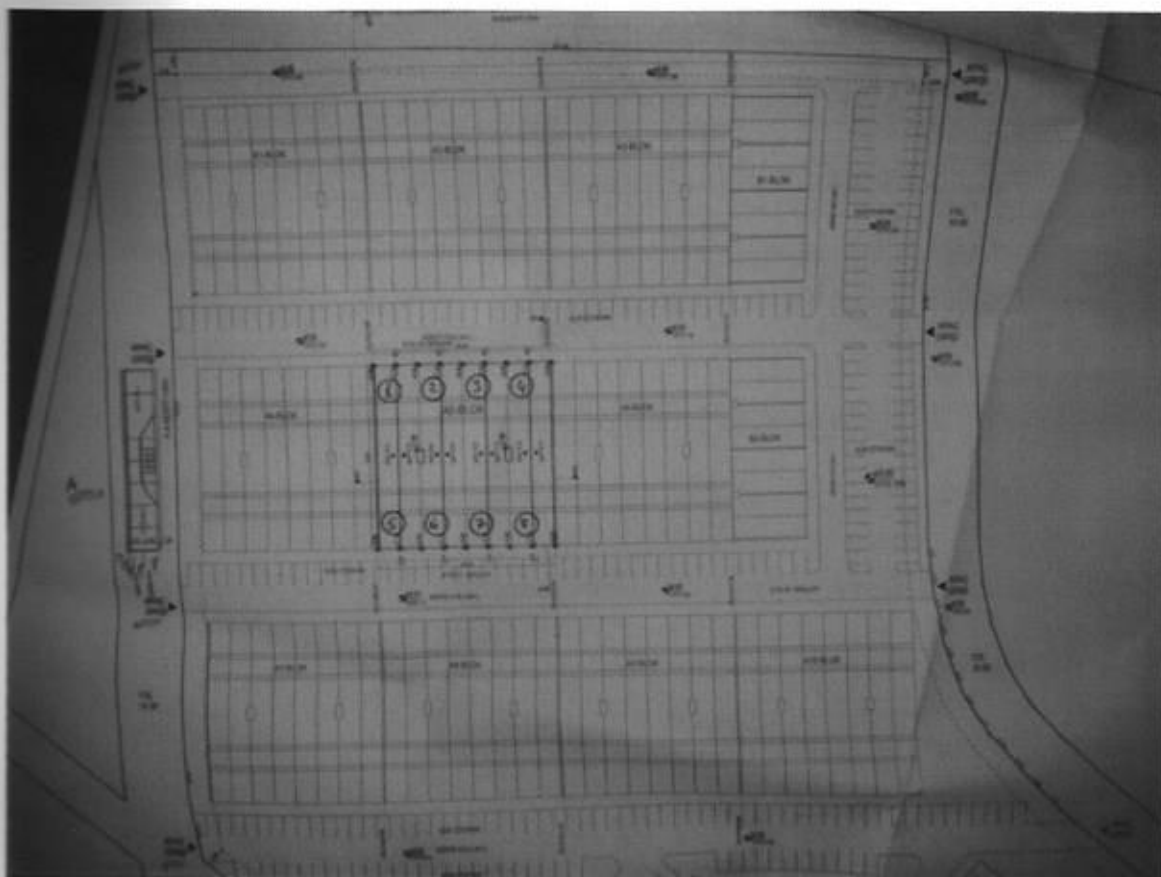
Alacaklı	Mütemerrekli	Borç	Emir	Derece/Sıra	Silme	Teslim Tarih - Yrs.	Borçlu	SDF Hakkı
(559.230) AKBANK T.A.Ş. Vergile:015003264 SicNo:50418	Evir	70.000.00 TL	Yükük %9,96 1 / 0	F.D.K.		05/12/2012 - 21489	FEYFES,GRÜNDÜZ - MEHMET C.ÖZÜ	Yok

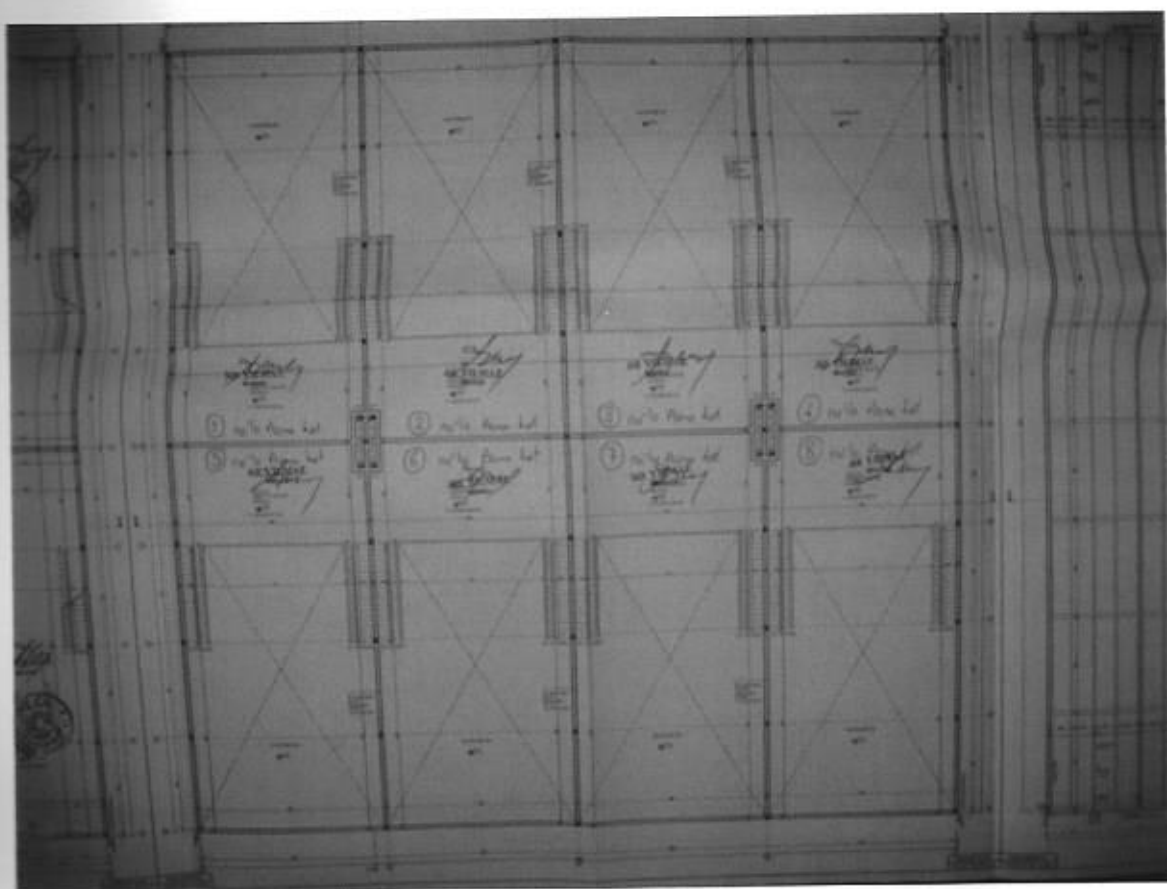
Tarajınlar	Hisse Pay Parçaları	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yes.	Tarikh Sebebi - Tarikh - Yes
Arcantron T34 - Ş. K. H. Mah. 5228 Ada 2 Parsel Blok:Girig A/5 - So. K. H. Mah. 5228 Ada 2 Parsel	1 / 1	TE-MAJOR POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT LİMİTEDİ ŞİRKETİ	70.000.00 TL	05/12/12 - 21409	-

Sıra	Açıklama	Malik	Tarih/Yerine	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
			-	-

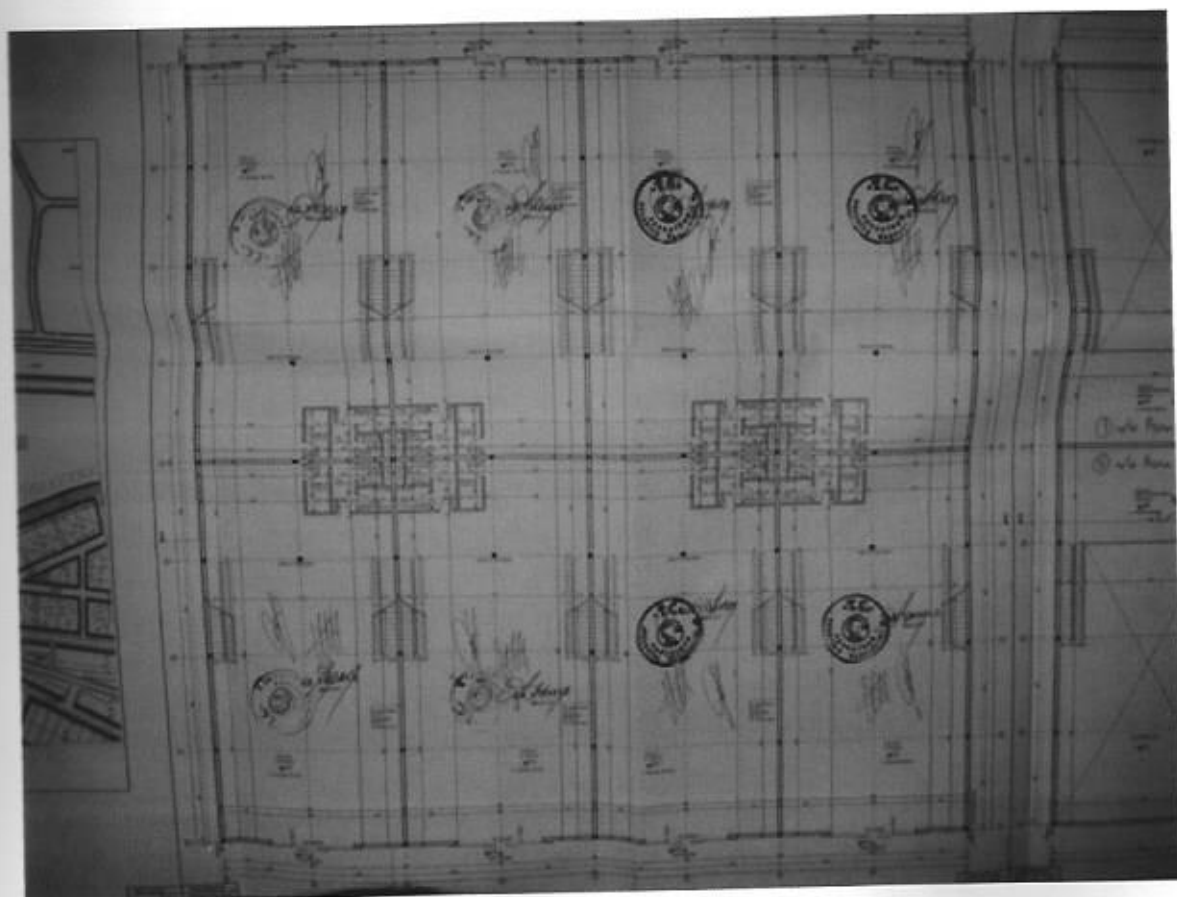
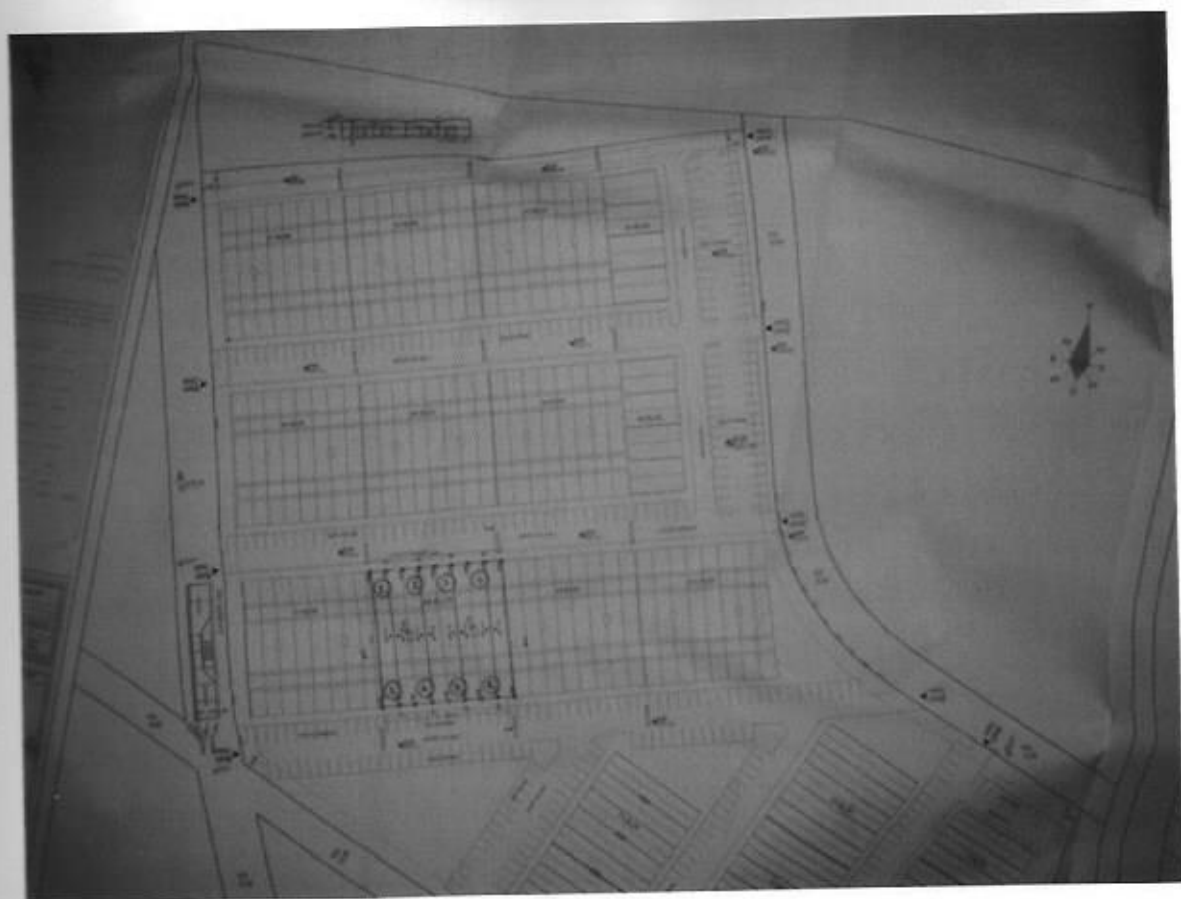


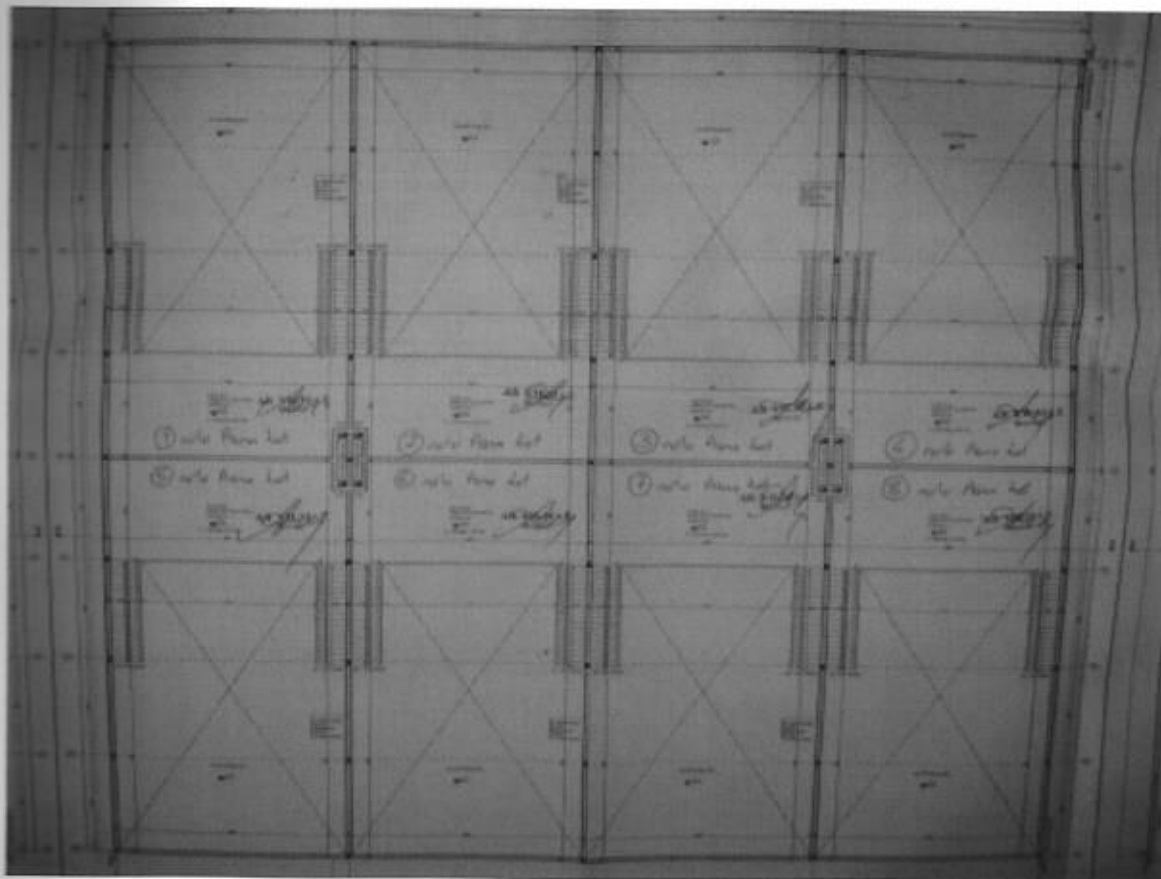
[illegible]





[illegible]





Tarih : 14.02.2013

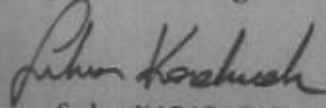
No : 402234

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

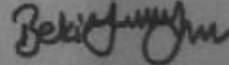
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mustafa ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.09.2006

No : 400377

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İlhan SEÇKİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlhan Arıkan

İlhan ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

İlhan Seçkin-Cv

Adı / Soyadı

İlhan Seçkin

Doğum Yeri ve Tarihi

Kayseri, 19.02.1971

Görevi

Yönetim Kurulu Başkanı, Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eğitim

1989 – 1993 İstanbul Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi,

İnşaat Mühendisliği Bölümü / İstanbul

1985-1988 Kayseri Lisesi (Kayseri)

1982-1985 50.Yıl Dedeman Orta Okulu (Kayseri)

1977-1982 Emine Akçakaya İlkokulu (Kayseri)

İş Tecrübesi

- **26.08.2010 – Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**
(Kurucu Ortak – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)

Bankalar, Leasing-Factoring kuruluşları, Resmi kurumlar, özel ve tüzel kişiler ile yapılan sözleşme sonrasında, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesi ve uygun yöntemle değerlendirme raporlarının hazırlanması

- **05.1995-05.2011 Öztürk Mühendislik Gayrimnekul Değerleme Ltd. Şti.**
(Şirket Ortağı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)

Bankalar, Leasing-Factoring kuruluşları, Resmi kurumlar, özel ve tüzel kişiler ile yapılan sözleşme sonrasında, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesi ve uygun yöntemle değerlendirme raporlarının hazırlanması

Çok sayıda betonarme ve statik projenin hazırlanması

1993-1995 Emintaş A.Ş.

İstanbul Bayrampaşa'da yapılan işyeri inşaatında şantiye şefi yardımcılığı

Lisanslar/Yeterlilikler

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

İrtibat Adresi ;

G. Nesibe Mahallesi İstasyon Caddesi, Öztürk İş Merkezi No:15/7,
Kocasinan / Kayseri

Telefon/Faks No ;

Tlf; 0 352 222 05 05 – 221 23 77 / Faks; 0 352 221 44 73

E-Mail ;

i.seckin@ozturkgd.com.tr

Mustafa Erdoğan-Cv

Adı /Soyadı

Mustafa Erdoğan

Doğum Yeri ve Tarihi

Kayseri, 03.09.1985

Görevi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Eğitim

Hacettepe Üniversitesi Fen Fakültesi Aktürya Bilimleri Bölümü,
Lisans Diploması (26.09.2008-Ankara)

1996-2003 Fatma Kemal Timuçin Anadolu Lisesi (Kay.)

1992-1996 Anayurt İlköğretimokulu (Kay.)

İş Tecrübesi

- 15.12.2009 – Öztürk Mühendislik Gayrimenkul
Değerleme
(Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)

Bankalar, Leasing-Factoring kuruluşları, Resmi kurumlar, özel ve tüzel kişiler ile yapılan sözleşme sonrasında, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesi ve uygun yöntemle değerlendirme raporlarının hazırlanması

Lisanlar/Yeterlilikler

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

İrtibat Adresi ;

İstasyon Caddesi, Öztürk İş Merkezi No:15 /7

Kocasinan/Kayseri

Telefon/Faks No ;

Tlf; 0 352 222 05 05 / Faks; 0 352 221 44 73

E-Mail ;

m.erdogan@ozturkgd.com.tr

MAKİNE VE TEÇHİZAT EKSPERTİZ RAPORU

İLGİLİ ŞUBE:	RAPOR NO:	2013/022
MÜŞTERİ ADI: TE-MAPOL POLİMER PLASTİK İNŞ.SAN. TİC. AŞ.	RAPOR TARİHİ:	02.07.2013
	Euro Kuru:	2,52 Usd Kuru: 1,94

KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE BİLGİLERİ:

Ekspertize konu; Organize Sanayi Bölgesi 24.Cadde No:17 Melikgazi / Kayseri adresinde bulunan fabrika içerisindeki makina ve ekipmanlardır. Makine ve ekipmanların bulunduğu fabrika binası Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde genişleme bölgesi olarak adlandırılan kısımdadır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesine Kayseri-Ankara karayolu olan Osman Kavuncu Bulvarından ulaşılmaktadır. Fabrikaya ulaşım Organize Sanayi Bölgesi girişinden Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu 12.Caddeye dönmekte olup bu caddeden batı istikametine devam edilerek 24. Caddeye ulaşılır. Fabrika binasının yakınında Kent Gıda ve Almer Tekstil bulunmaktadır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Kayseri il merkezine yaklaşık olarak 13-14 km mesafededir. Mevkie ulaşım Organize Bölgesi toplu taşıma araçları, özel araçlarla ve servis araçları ile sağlanmaktadır.

TESİS HAKKINDA GENEL BİLGİ:

TE-MAPOL tesisleri 10.000 m2 arsa üzerinde bulunan 5.000 m2 kapalı alanda plastik levha üretimi gerçekleştirmektedir. Tesis toplamda 65 çalışanı ile çoğunlukla iç piyasaya %3 ile %5 arasında ise yapılan üretim ihraç edilmektedir. Tesis 2008 yılında üretime geçmiş olup sektör olarak Endüstriyel polimer levha üretmektedir. Yapılan plastik levha üretimi, otomotiv, reklam panoları,medikal, küvet üreticileri ,duşakabin üreticileri sunta üzerine kaplama yapan firmalar v.b tarafından alınmaktadır. Tesise gelen hammadde istenilen renk ve değişik tarzlarda üretilmektedir. Tesis içerisinde üretimi gerçekleştiren 3 adet hat bulunmaktadır. Bu hatlardan bir tanesi daha hassas ve ince malzeme üretimi yapmaktadır .Diğer iki hat ise 1 m x 2 m ve 1,5 m x 2 m ebatlarında 2-3 mm kalınlığında küvet üreticilerine ve duşa kabin imalatçılarına plastik levha üreterek satmaktadır.

SEKTÖREL BİLGİ:

Gelişen ve büyüyen ülkemizde Polimer ve Plastik Sanayi'de hızla gelişmektedir. Firma büyüyen plastik endüstriyel levha sektöründe hizmet verme amacıyla kurulmuş en ileri teknoloji donanımıyla üretim yapmaktadır. Şirketin AR-GE çalışmaları endüstriyel levha üretiminde yüksek kalite, doğa dostu ve insan sağlığına duyarlı ürünler üretmek amacıyla hızla devam etmektedir. Şirketin sahip olduğu yüksek makine ve kalıp teknolojisi ile günümüzün son üretim teknikleri kullanılarak yüksek kaliteli ürünler kullanıcılarına ulaştırmaktadır.

ÜRETİM ÖZELLİKLERİ, KAPASİTE ve HAMMADDE: Tesis 2008 yılında üretime geçmiş olup sektör olarak Endüstriyel polimer levha üretmektedir. Tesiste üretilen başlıca levhalar HIPS-ABS-ABS/PMMA –GPPS-PC-PMMA-PP başlıkları altında kimyasal dayanım gerektiren malzemelerdir. Bu malzemelerin kullanıldığı sektörler başlıca Beyaz eşya, Otomotiv, Medikal, Soğutma, Elektronik, Küvet, Duşa Kabin tekneleri ve camları, Reklam Panoları, Seralar ve Özellik gerektiren spor tesisleri gibi başlıca alanlarda kullanılmaktadır. Tesis 19.03.2013 tarih 2013-045 rapor numaralı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinden 21.03.2016 tarihine kadar geçerlilik süresi olan 4.665.600 kg/yıl Polimer Plastik Levha üretimi kapasite raporuna sahiptir. Levha üretimi için alınan hammadde, petrol ürünü olup bu madde İthal yoluyla sağlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Değerlemede makine ve ekipmanlar çalışır durumda olması ve yakın çevresine yurt dışına ve yurt içine pazarlama yapabilmesi bunun için yeterli kiralık tesis ve kapasiteye sahip olması bir avantaj teşkil etmektedir. Fakat son yıllarda yaşanan ekonomideki arz talep dengesi serbest piyasa koşulları Plastik levha sektöründeki daralmayada neden olmuştur. Tesisin faal durumu için yapılmış olan değerlendirme, yukarıda belirtilen koşullar ve sektör dinamikleri gereği, tesisin ünite bazında **SATILABİLİR** sınıfında değerlendirilmesi gerekliliğini göstermektedir.

Aşağıdaki değerlendirme tesisin faal durumu için yapılmış olup, tesiste yer alan makine ve cihazların montajlı ve çalışır durumdaki rayiç değerleri dikkate alınmış, bağımsız ve/veya demontaj edilerek satış değerleri dikkate alınmamıştır. Bu değerlendirme makina, ekipman ve tesisatların faal durumda olacağı kabul edilmiştir.

Bu sebeple, söz konusu tesiste yer alan ve detaylı olarak açıklanmış bulunan makine – tesisat ve ekipmanlar, bulundukları yerde, montajlı ve üretime devam eder durumda değerlendirilmiştir. Montajlı adil piyasa değeri olarak ifade edebileceğimiz bu değer, tesisin rayiç piyasa değeri olarak düşünülebilir. Makinelerin satış kabiliyetleri kısmındaki açıklamalar makinenin genel satış kabiliyetini ifade etmekte olup, değerlendirme tekil satılabilirlik bazında değil, tesis ile birlikte olması durumu için yapılmıştır.

Tesiste meydana gelebilecek arıza ve parça değişiminin olabileceği ve bu durumda revize edildiği göz önüne alınarak tesisin düzenli olarak çalışması göz önüne alınmıştır.

TOPLAM MAKİNE TESİSAT VE DEMİRBAŞ DEĞERİ = 1.884.000 TL

TOPLAM İKİ ADET TAŞINMAZ DEĞERİ = 360.000 TL

GENEL TOPLAM = 2.244.000 TL olarak hesap edilmiştir. Raporumuzda yer alan

bilgiler; Ekspertiz çalışması esnasında yapılan tespitler, temin edilen belgeler, yapılan piyasa araştırmaları ve değerlendirme tekniği içinde kullanılan kabuller doğrultusunda belirlenmiştir. Ticari piyasa verileri, ekonomik göstergeler ve rapor değerlerini etkileyecek döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.

HAZIRLAYAN

Mustafa Öztürk
Makine Mühendisi
Oda No:23057

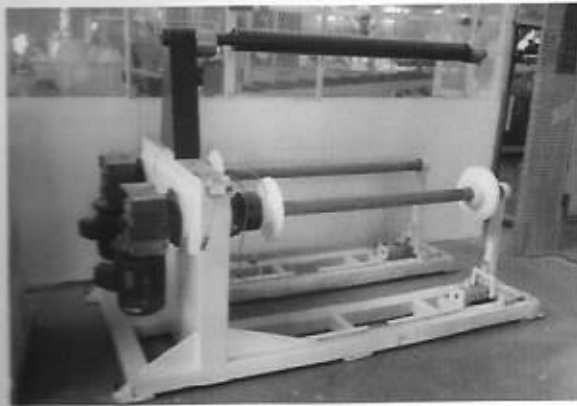

Mustafa ÖZTÜRK

Mak. Müh.
Oda No: 23057

Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş

**ÖZTÜRK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**
İstasyon Cad. Öztürk Merkez No: 15/702
Tel: (0352) 221 23 77 222 05 05 (KAYSERİ)
Gevher Nispete V.D. 715 067 4239

FOTOĞRAFLAR













Sıra No	MAKİNA VE EKİPMAN ADI	YIL	DEĞER
1	Su Soğutma Kulesi	2008	1.300,00 TL
2	1,5 KW Toz Emme Makinası	2008	450,00 TL
3	500 Lt 7,5 HP Kompresör Puma	2008	1.800,00 TL
4	8 KW Yüzey Temizleme	2009	34.000,00 TL
5	Domak SAM 215 4 AP E.Pompası	2008	400,00 TL
6	SU TANKI	2009	650,00 TL
7	Vinç Yolu	2008	2.100,00 TL
8	AD4405-2000 Kg Ağır Hiz.Baskül ve Yazıcı	2008	1.900,00 TL
9	630 KW AG Dağ.Panosu Ve Harmonik Politre	2008	28.000,00 TL
10	ÇAP 400 B 1850 Cidarlı Isıtma Silindiri	2008	8.000,00 TL
11	FEELER 3 TON	2009	10.000,00 TL
12	TAŞIMA ARABASI	2009	500,00 TL
13	ERİYİK BASINÇ SENSÖRÜ	2009	800,00 TL
14	ERİYİK BASINÇ SENSÖRÜ	2010	20.000,00 TL
16	VAKUM POMPASI	2010	2.400,00 TL
17	ELEKTRİK PANOSU VE MÜŞTEMİLATI	2010	70.000,00 TL
18	G.SU KULESİ	2010	2.000,00 TL
19	VIDALI KOMPRESOR	2010	6.500,00 TL
21	KLIŞE	2010	6.000,00 TL
22	KLIŞE	2010	6.000,00 TL
23	AYNA	2010	3.200,00 TL
24	PLATFORM SACI	2010	1.650,00 TL
25	MERDANE	2010	7.000,00 TL
26	MERDANE	2010	1.400,00 TL
27	SİLİNDİR	2010	1.700,00 TL
28	MAKAS TEZGAHI	2010	10.000,00 TL
30	EKSTRUZYON KOVAN VE VIDASI	2011	9.000,00 TL
31	EKSTRUZYON HATTI VIDASI	2011	450,00 TL
32	ISITICI	2011	200,00 TL
33	ERİYİK POMPASI	2011	11.500,00 TL
34	ERİYİK POMPASI	2011	700,00 TL
35	1000 LT 10 BAR HAVA TANKI	2011	1.000,00 TL
36	55 KW DC MOTOR	2011	4.500,00 TL
37	KIZGIN YAĞ POMPASI	2011	500,00 TL
38	KIZGIN YAĞ POMPASI	2011	1.000,00 TL
39	JOBETTER PLASTİK KIRICI	2011	38.000,00 TL
40	JOBETTER KALIP	2011	18.000,00 TL
41	500 LT BOYLER	2010	1.100,00 TL
42	EVH-10-250-330 TUV BALONLU AKÜ	2011	1.100,00 TL
43	EKSTRUZYON HATTI KOMPLE	2011	400.000,00 TL
44	2.EL TORNA TEZGAHI	2013	17.000,00 TL
45	SİLİNDİR 2 ADET AYNA YÜZEYLİ	2011	28.000,00 TL
46	EXTRUZYON VIDASI	2012	3.500,00 TL
47	2.EL KALIPÇI FREZESİ	2012	6.000,00 TL
48	RY 60 YAĞ SOĞUTMA EŞANJÖRÜ	2012	800,00 TL
49	BOYA RAFI	2012	3.600,00 TL
50	IBC TANK	2012	1.500,00 TL
51	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	2012	1.600,00 TL
52	BOYA RAFI-2	2012	10.000,00 TL
53	SARMA MAKİNASI	2012	17.000,00 TL
54	AYNA YÜZEY SİLİNDİR	2012	7.800,00 TL
55	ENJEKSİYON KALIBI	2012	23.000,00 TL
56	KIRIM MAKİNASI SIFIR MODEL	2013	78.000,00 TL
57	ÇALIŞMA MASASI	2010	500,00 TL
58	SANDALYE	2010	100,00 TL
59	TV ÜNİTESİ	2010	1.000,00 TL
60	KOLTUK TAKIMI	2010	1.000,00 TL
61	GÜVENLİK KAMERA SİSTEMİ	2010	1.250,00 TL

62	BEKO LG BKE-6700 D 1	2010	700,00 TL
63	PDKS SİSTEMİ 21.07.2010	2010	600,00 TL
64	MIKRO HALLEY-5 KULLANICI	2010	1.500,00 TL
65	GÜVENLİK KAMERA SİSTEMİ 31.01.2011	2011	800,00 TL
66	SERVER IBM	2011	3.000,00 TL
67	150*150 GÜVENLİK KABİNİ	2011	1.000,00 TL
68	DUVAR TİPİ KLİMA	2012	600,00 TL
69	SALON TİPİ KLİMA	2012	2.000,00 TL
70	SEKRETER KOLTUĞU	2012	150,00 TL
71	ÇALIŞMA MASASI	2012	300,00 TL
72	İKİLİ DOLAP	2012	150,00 TL
73	DÖRTLÜ DOLAP	2012	180,00 TL
74	SAMSUNG GALAXY NOTE II	2012	1.200,00 TL
75	2 ADET EVRAK DOLABI	2013	800,00 TL
76	GERME VINİL ÇİFT YÖNLÜ IŞIKSIZ TOTEM	2013	3.000,00 TL
77	PLASTİK EKSTRUZYON HATTI	2008	350.000,00 TL
78	PLASTİK MAKİNA HATTI 2	2010	375.000,00 TL

Toplam 1.657.430,00 TL

Sıra No	HESAP ADI-ARAÇLAR	YIL	DEĞERİ
1	38 AY 473 PASSAT TRENDLINE	2009	38.000,00 TL
2	38VL835 HYUNDAI GETZ	2010	20.000,00 TL
3	38YL825 PEUGETO RCZ	2010	65.000,00 TL
4	38 SF 988 PALİO 1,3 JTD SL	2010	11.000,00 TL
5	38 BM 399 FORD MINİBÜS 8+1	2013	66.000,00 TL
6	34 FD 2474 Ford Focus	2008	27.000,00 TL

Toplam

227.000,00 TL