

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.
DEĞERLEME TALEP TARİHİ	30.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	05.01.2023
RAPOR TARİHİ ve SAYISI	26.01.2023 ve OZL-2022-00323
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Reyhan AKAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403546) EYÜP ONUR MIZRAK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402709)
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	İMALATHANE
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Arslanbey OSB Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi, 8.Sokak, No:10 (UAVT: 3161532530 – 3923504199 – 1137498588) Kartepe / KOCAELİ

İçindekiler Tablosu

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	4
2. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
2.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3. RAPORUN KONUSU	6
4. TAPU BİLGİLERİ	6
4.1. TAPU KAYDI	6
4.2. TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ VE AÇIKLAMALAR.....	6
5. İMAR BİLGİLERİ VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
6. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ.....	8
6.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ.....	8
6.1.1. KOCAELİ İLİ	8
6.1.2. KARTEPE İLÇESİ.....	10
7. EKONOMİK VERİLER VE GÖSTERGELER	11
8. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER.....	15
8.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	15
8.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ.....	16
8.3. SWOT ANALİZİ	16
9. DEĞERLEME	17
9.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	17
9.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM VE HESAPLAMALAR	18
9.2.1. EMSAL GAYRİMENKUL ARAŞTIRMASI VE ELDE EDİLEN BİLGİLER.....	18
9.2.2. EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ.....	19
9.2.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	20
9.2.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	22
9.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
9.2.6. NİHAİ DEĞER TESPİTİ	22

10. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ	23
11. SONUÇ	24
12. EKLER	25

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.*
- *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 kurallarına ve standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.*
- *Raporlama aşamasında görev alan uzmanlar mesleki yeterliliğe sahiptir.*
- *Bu değerlendirme raporunun konusu olan mülk şahsen değerlendirme uzmanı tarafından incelenmiştir.*
- *Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun yazılmasında ve hazırlanmasında dışarıdan müdahalede bulunmamıştır.*
- *Zemin araştırmalarının jeoloji ve jeofizik bilim dallarının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle olumsuz bir etki olmadığı varsayılmıştır.*
- *Statik değerlendirme için detaylı uzman incelemesi yapılması gerektiği düşünülmektedir.*
- *Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.*
- *Bu değerlendirme raporu bağımsız denetim işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlenmiştir.*
- *Finansal raporlarda kullanılması dışında şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun (tamamen veya kısmen) yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının referans verilmesi yasaktır.*

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' nin 30.12.2022 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Arslanbey Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 218 ada 15 parselde yer alan '3 ADET 2 KATLI ÇELİK FABRİKA, 2 ADET GÜVENLİK KULÜBESİ, İŞYERİ VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu rapor müşterinin finansal raporlarında kullanacağı yeniden değerlendirme modeline veya ilgili taşınmazlar üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulması durumunda baz teşkil edecek pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü takbis portalından güncel tapu kayıtları incelenmiş olup bu kayıtlar 4. bölümde sunulmuştur. Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve kısıtlayan bir faktör yoktur.

Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz E:0.70, HMaks: Serbest, ön bahçe mesafesi 30m, yan bahçe mesafesi 15m, arka bahçe mesafesi 25m yapılaşma koşullarıyla "Sanayi Alanı" nda kalmaktadır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir. Rapora konu taşınmazın; ada/parsel bazında doğruluğu OSB Müdürlüğü'nde bulunan imar paftası üzerinden ve CBS coğrafi bilgi sistemi üzerinden teyit edilmiştir.

Konu gayrimenkule dair düzenlenen ruhsat listesi detaylı olarak 5. bölümde sunulmuştur.

Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır. Rapor kapsamında müşterinin herhangi özel bir talebi bulunmamaktadır. Konu taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Yöntemi" birlikte kullanılmış ve nihai değere ulaşılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların 26.01.2023 tarihi itibarıyla toplam değerinin;

YASAL DURUM DEĞERİ	367.745.000 TL	19.512.020 DOLAR
	ÜçYüzAltmışYediMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	OnDokuzMilyonBeşYüzOnikiBinYirmi DOLAR
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	433.939.100 TL	17.934.844 EURO
	DörtYüzOtuzÜçMilyonDokuzYüzOtuzDokuzBinYüz TL	OnYediMilyonDokuzYüzOtuzDörtBinSekizYüzKırkDört EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	367.880.000 TL	23.024.184 DOLAR
	ÜçYüzAltmışYediMilyonSekizYüzSeksenBin TL	YirmiÜçMilyonYirmiDörtBinYüzSeksenDört DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	434.098.400 TL	21.163.115 EURO
	DörtYüzOtuzDörtMilyonDoksanSekizBinDörtYüz TL	YirmiBirMilyonYüzAltmışÜçBinYüzOnBeş EURO
		19.519.183 DOLAR
		OnDokuzMilyonBeşYüzOnDokuzBinYüzSeksenÜç DOLAR
		17.941.427 EURO
		OnYediMilyonDokuzYüzKırkBirBinDörtYüzYirmiYedi EURO
		23.032.636 DOLAR
		YirmiÜçMilyonOtuzikiBinAltıYüzOtuzAltı DOLAR
		21.170.884 EURO
		YirmiBirMilyonYüzYetmişBinSekizYüzSeksenDört EURO

olabileceği kanaatine varılmıştır.

(Hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası 25.01.2023 tarihli döviz kuru efektif satış verilerinden yararlanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları döviz satış kuru 18.8471-TL ve Euro: döviz satış kuru 20.5045-TL olarak alınmıştır.

2. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye: 410.000-TL

Telefon: 0232 461 51 51

E-posta/Web: www.uzmangd.com

Adres: Mansuroğlu Mahallesi, 286.Sokak, No:35, D: 14 Bayraklı/İZMİR

SPK Lisans Tarihi:21.04.2017

BDDK Lisans Tarihi:17.08.2017

Faaliyet 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 tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı: TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.

Şirket Adresi: Emek Mahallesi, Nato Yolu Caddesi, No: 282, Sancaktepe/İSTANBUL

Şirket Tarihçesi: Nersan Holding bünyesinde 1988 yılında kurulmuş olan şirket otomotiv ve beyaz eşya sanayi kollarında faaliyet göstermektedir.

Telefon: 216 415 24 57

İnternet Adresi: <http://www.tugcelik.com.tr/tr/>

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Arslanbey Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 218 ada 15 parselde yer alan '3 ADET 2 KATLI ÇELİK FABRİKA, 2 ADET GÜVENLİK KULÜBESİ, İŞYERİ VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve kısıtlayan bir faktör yoktur.

2.4 RAPORUN KAPSAMI

Bu değerleme raporu 30.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

2.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaza daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

3. RAPORUN KONUSU

TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.'nin 30.12.2022 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Arslanbey Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.'ye ait 218 ada 15 parselde yer alan '3 ADET 2 KATLI ÇELİK FABRİKA, 2 ADET GÜVENLİK KULÜBESİ, İŞYERİ VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

4. TAPU BİLGİLERİ

4.1. TAPU KAYDI

İL : KOCAELİ
İLÇE : KARTEPE
MAHALLE : ARSLANBEY

ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK	HİSSE
218	15	3 ADET 2 KATLI ÇELİK FABRİKA, 2 ADET GÜVENLİK KULÜBESİ, İŞYERİ VE ARSASI	59.064,70	38	3648	21.04.2022	10885	TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.	1 / 1

Taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemede son üç senelik süreçte 21.04.2022 tarihinde satış ve ipotek işlemi sonrasında malik isminin "TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş." olarak değiştiği tespit edilmiştir.

4.2. TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ VE AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmaz için Türkiye Cumhuriyeti Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalı üzerinden sağlanan "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı;

Beyanlar Hanesinde;

- 4562 sayılı kanunun 18.maddesine göre taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (09.10.2018 tarih, 10885 yevmiye)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 21.04.2022 tarih, 9586 yevmiye ile 1.dereceden 225.000.000.EUR ipotek

5. İMAR BİLGİLERİ VE YAPILAN İNCELEMELER

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir. Bu doğrultuda değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz E:0.70, Hmaks: Serbest, ön bahçe mesafesi 30m, yan bahçe mesafesi 15m, arka bahçe mesafesi 25m yapılaşma koşullarıyla "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir.

Rapora konu taşınmazın; ada/parsel bazında doğruluğu OSB Müdürlüğünde bulunan imar paftası üzerinden ve CBS coğrafi bilgi sistemi üzerinden teyit edilmiştir.

Konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	NİTELİK	ALAN	TARİH	SAYI
Ruhsat	Sanayi, ofis ve işyeri	15.162,00	21.11.2014	2014/35
Ruhsat (Ek bina)	Ofis ve işyeri	5.630,00	7.06.2017	2017/02
Yapı Kullanma	Sanayi, ofis ve işyeri	15.162,00	19.02.2020	2020/01
Yapı Kullanma	Ofis ve işyeri	5.630,00	19.02.2020	2020/02
Mimari Proje		41.342,46	20.11.2017	-

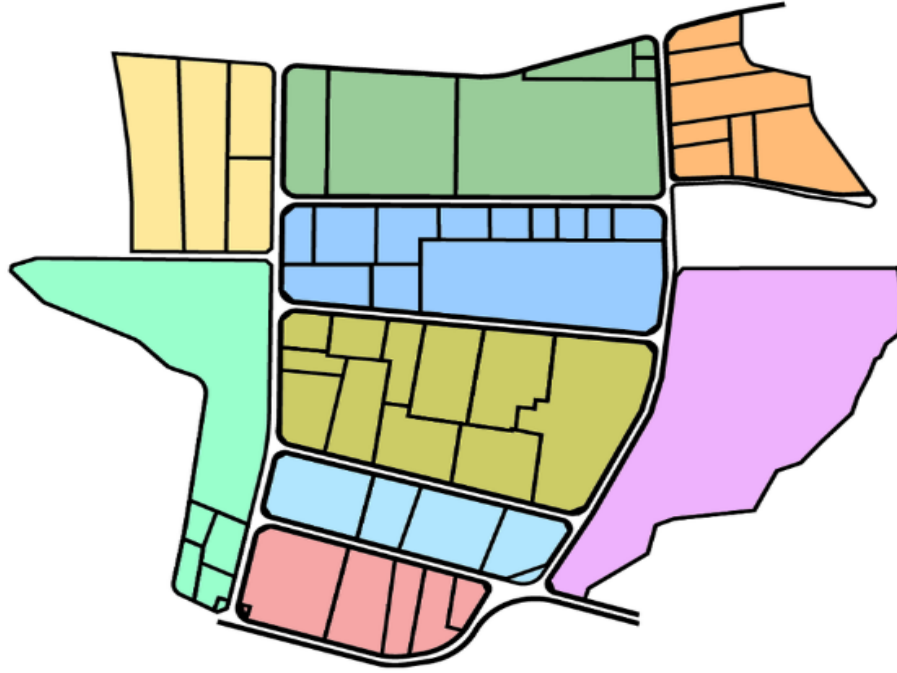
Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile yapılan görüşmede taşınmazın imar durumunda son üç senelik süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Mimar Sinan Mh., Eşref Bitlis Cd. No.365, :D5 Körfez/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Kentsel Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.



6. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ

Konu taşınmaz, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Arslanbey Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi, 8.Sokak, NO:10 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi 2003 yılında kurulmuş olup 141 hektar alana sahiptir. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir



6.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ

6.1.1. KOCAELİ İLİ

Ankara, Türkiye'nin en kalabalık onuncu ilidir. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 2.033.441 kişidir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir[2]. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. İlin

yüzölçümü 3.397 km²'dir. İlde km²'ye 599 kişi düşmektedir. 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 12 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir.

Coğrafya

Sakarya Nehri'nin batısından Armutlu Yarımadası'na kadar uzanan Samanlı Dağları ilin güney kısmında yer alır. Kartepe eski adıyla Keltepe, 1601 metre yükseklik ile Samanlı Dağlarının ve Kocaeli'nin en yüksek noktasıdır. İlde çok sayıda küçük dere vadisi vardır. Ovalar genellikle akarsuların yığıntılarıyla oluşmuş küçük alüvyal düzlükler niteliğindedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların oluşturduğu vadiler, Kocaeli Yarımadası'nın yeni bir biçim almasına yol açan tektonik hareketlerin öncesinde ortaya çıkmış, buna karşılık Marmara Denizi'ne dökülen akarsu vadileri bu hareketlerin sonrasındadır.

Kocaeli Yarımadası'nın bugünkü biçimi, İzmit Körfezi ve Sapanca Gölü gibi tektonik çöküntüler, Karadeniz gibi çanaklaşmalar ve deniz yüzeyindeki değişmelerle belirlenmiş yarımadanın kıyı kesimlerinde denize taraçalar oluşmuştur. Bu arada akarsuların aşağı çığırlarında da genişleyen alüvyal dolgu tabakalar ve kıyı birikim kuşakları oluşmuştur. Daha önce de belirtildiği gibi yarımadaadaki su bölümü çizgisi, İzmit Körfezi'ne çok yakın bir kesimden geçmektedir.[

İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik mahallesi yakınlarından doğan 71 km uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin doğusunda Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denin Göksu Deresi Karayakuplu Mahallesi yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul kentine su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de il topraklarından doğar. Denizli mahallesinden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilderesi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı mahallesinin kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür. Batı bölümündeki 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü'nün yüzölçümü 47 km²'dir. Uzuntarla, Maşukiye ve Eşme Beldelerine sınırdır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km²'lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür.

İklim

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 44,1 °C (13 Temmuz 2000), en düşük hava sıcaklığı -8,3 °C (23 Şubat 1985), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8 °C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Ekonomi

Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir.[4] Kişi başına düşen gelirden ise 79.254 ile ilk sırada yer almaktadır.[4] Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69,9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli'de üretilmektedir. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır.[10]

İhracat liginde İstanbul ve Bursa'nın ardından üçüncü sırada yer alan Kocaeli, 2020 yılında 184 ülkeye toplam 12,2 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi. Birleşik Krallık şehrin en büyük ihracat pazarı olurken otomotiv endüstrisi ve makine endüstrisi gibi sektörler listenin başlarında yer aldı.

6.1.2. KARTEPE İLÇESİ

Merkez belediye Köseköy'ün kuruluşu 1600'lü yıllara kadar gitmektedir. Ancak zaman zaman yapılan kazılarda ortaya çıkan Roma ve Bizans dönemlerine ait tarihi eser ve mezarlara bakıldığında Köseköy'ün kuruluşunun 1600'lü yıllardan çok daha önceki tarihlere dayandığı, Bitinya ile başladığı söylenebilir. Kurtuluş Savaşı'nda çevre köylerde ikamet eden Rumlar hem beldeye hem de belde halkına büyük zarar vermişlerdir. 1925 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan nüfus mübadelesi sonunda Yunanistan'dan Türkiye'ye gönderilen vatandaşların yerleşmeleri ile göç almaya başlayan Köseköy, daha sonraki yıllarda başta Karadeniz Bölgesi olmak üzere ülkemizin değişik yörelerinden göç almaya devam etmiştir. 1955 yılında yapılan genel nüfus sayımında 400 civarında nüfusa sahip Köseköy, 1960 yılından itibaren lastik fabrikaları ve diğer sanayi tesislerinin kurulup gelişmesi ile hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiş ve 1970'li yılların başlarında 2000 nüfusa

ulaşarak belediye kurulması için yapılan referandum sonucunda belediye statüsüne kavuşmuştur. 22.3.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Uzunçiftlik, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyükderbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Köseköy İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Köseköy Belediyesi merkez olmuş; Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Avluburun, Eşme, Ahmediye, Ketenciler köyleri merkeze bağlanmış ve Köseköy Belediyesi'nin adı Kartepe olarak değiştirilmiştir. Böylece Kocaeli ilinin Kartepe ilçesi oluşturulmuştur.

7. EKONOMİK VERİLER VE GÖSTERGELER

Büyüme

- GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 1,1, sanayi sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,8 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında küçülmüştür.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,3 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,8 ve yüzde 8,5 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 0,7 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 19,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 14,3 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 12,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,1 puan katkı vermiştir.

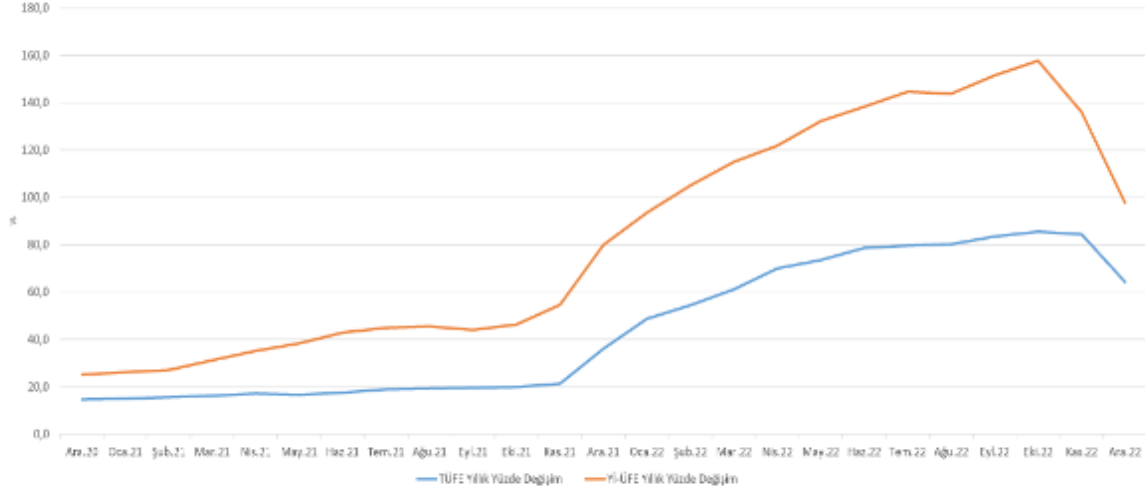


Enflasyon

- 2022 yılı Aralık ayında TÜFE yüzde 1,18 oranında artmıştır. Aralık ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 20,12 puan azalarak yüzde 64,27 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 4,14 oranında azalan Ulaştırma grubu fiyatları Aralık ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,69 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,86 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Aralık ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,50 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,84 oranında artan Konut grubu fiyatları Aralık ayı enflasyonunun diğ er temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,43 puan olarak kaydedilmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 19,71 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 11,27 puanla Konut ve 9,14 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 1,86 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,85 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 51,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 48,96, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 55,49 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 1,43 puan artışla yüzde 55,91'den yüzde 57,34'e yükselmiştir.
- Yİ-ÜFE Aralık ayında yüzde 0,24 oranında azalmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 97,72 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Aralık ayında yüzde 2,29 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 78,66 olarak gerçekleşmiştir.
- Elektrik, gaz ve buhar fiyatları Aralık ayında yüzde 11,78 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 284,99 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,66 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 70,91 oranında artış kaydedilmiştir.
- Enerji fiyatları ise Aralık ayında yüzde 10,63 oranında azalmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 224,67 oranında artış kaydedilmiştir.



TÜFE - Yİ-ÜFE



Kaynak: TÜİK



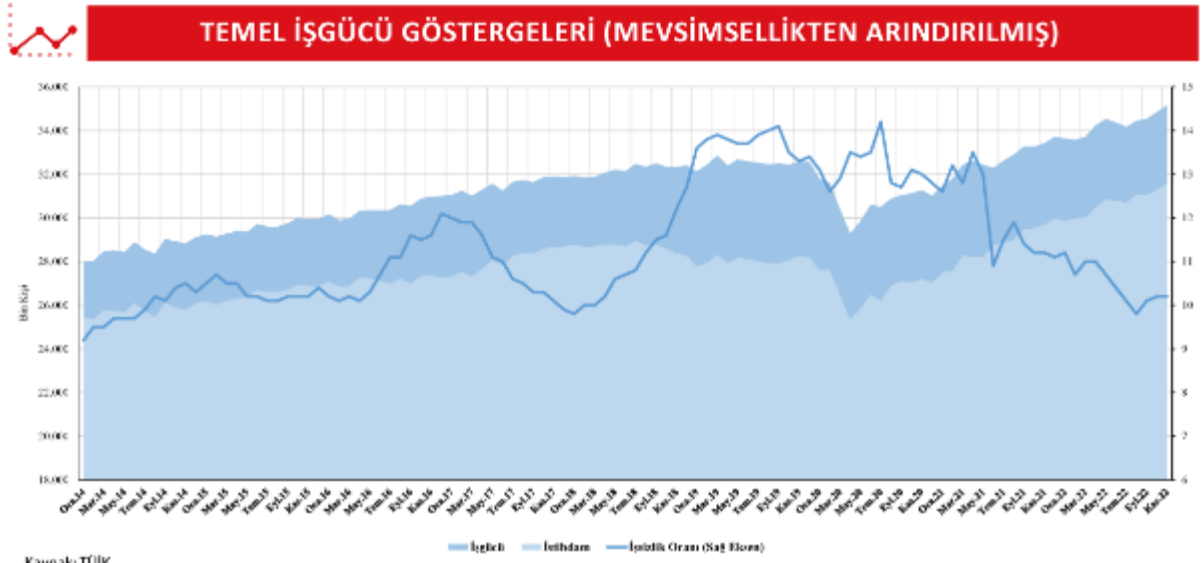
TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

İstihdam

- 10 Ocak 2023 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2022 yılı Kasım ayında yüzde 9,9 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 31 milyon 897 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 49,1 oldu.

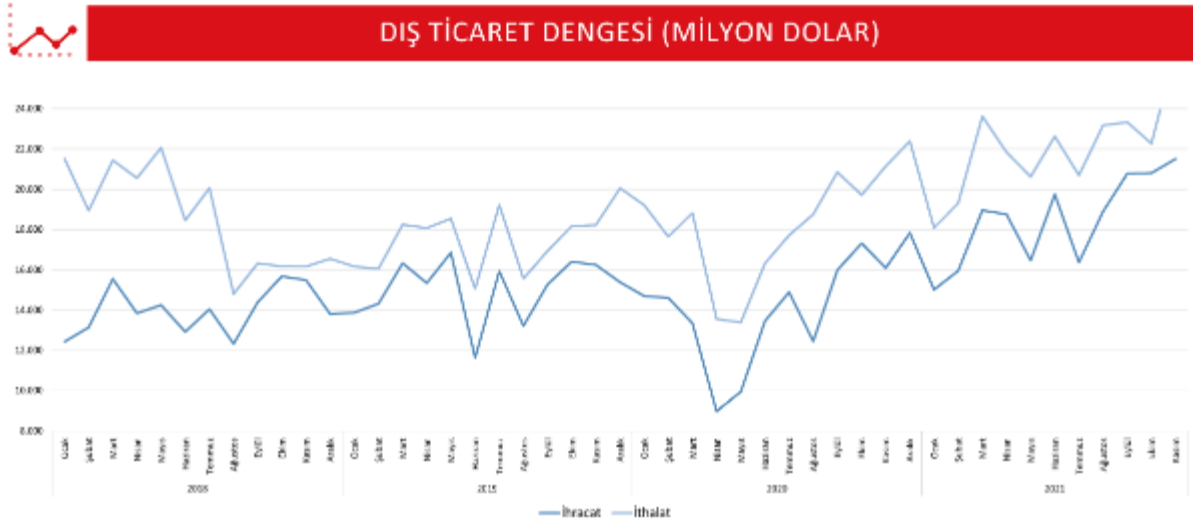
Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;

- İstihdam edilenlerin sayısı 31 milyon 574 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,6 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 35 milyon 150 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 54,1 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 10,2 oldu.



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Kasım ayında ihracat 21,5 milyar dolar, ithalat ise 26,9 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Kasım ayında dış ticaret açığı 5,4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 8,9 azalırken; enerji ithalatında yüzde 160,3 oranında artış yaşanmıştır.
- Ekim ayı ihracat miktar endeksi yüzde 7,3 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 18,8 oranında azalmıştır.
- Ekim ayında ihracat fiyatlarında yüzde 12,0; ithalat fiyatlarında ise yüzde 39,0 artış gözlenmiştir.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 19,1 puan düşerek 79,2 seviyesine gerilemiştir.
- Ekim ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 3156 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ekim ayı itibarıyla 15,4 milyar dolar seviyesindedir.
- Ekim ayında doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri 337 milyon dolar seviyesindeyken, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye çıkışları sırasıyla 2.220 ve 2.444 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri 337 milyon dolar seviyesindeyken, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye çıkışları sırasıyla 2.220 ve 2.444 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir.



8. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER

8.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Arslanbey Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 218 ada 15 parselde yer alan '3 ADET 2 KATLI ÇELİK FABRİKA, 2 ADET GÜVENLİK KULÜBESİ, İŞYERİ VE ARSASI' nitelikli gayrimenkuldür.

Onaylı projeye göre parsel üzerinde bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 4 katlı idari bina, 2 katlı sosyal tesis bölümü, tek katlı çelik konstrüksiyon fabrika binası, 2 adet güvenlik kulübesi, depolar, trafo, mekanik oda, atık toplama alanı ve rampa altı kapalı garaj bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazın genel olarak onaylı proje ile uyumlu olduğu, güvenlik kulübesi ile idari bina arasında yaklaşık 150m² alanın sundurma ile kapatıldığı tespit edilmiştir.

Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülemediği. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

NİTELİK	YASAL ALAN (m ²)	AÇIKLAMA
FABRİKA	34.416,00	7 holden oluşan üretim alanı
SOSYAL TESİS	2.440,00	Soyunma odaları, tuvaletler, yemekhane v.b.
İDARİ KISIM	2.440,00	
GÜVENLİK 1	15,00	
GÜVENLİK 2	18,00	
DEPOLAR	306,00	Onaylı projede vaziyet planında işli olup mahallindeki durum ile uyumludur.
TRAFO	281,00	Onaylı projede vaziyet planında işli olup mahallindeki durum ile uyumludur.
RAMPA ALTI KAPALI GARAJ	96,00	Onaylı projede vaziyet planında işli olup mahallindeki durum ile uyumludur.
MEKANİK ODA	40,00	Onaylı projede vaziyet planında işli olup mahallindeki durum ile uyumludur.
ATIK TOPLAMA ALANI	138,00	Onaylı projede vaziyet planında işli olup mahallindeki durum ile uyumludur.
TOPLAM	40.190,00	

8.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Ana gayrimenkulde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

8.3. SWOT ANALİZİ

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Parselin düzgün geometrik şekle sahip olması

ZAYIF YANLAR

- Projeye aykırı imalatların olması

FIRSATLAR

- OSB sınırları içinde yer alması,

TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen Covid19 'un hem global ölçekte hem de ülke genelinde üretim ve ticari hareketliliğe olan tehdidi,
- Dünya ve özellikle Türkiye piyasalarındaki ekonomik durumun ülkemiz gayrimenkul sektörüne olan etkisi,

9. DEĞERLEME

9.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. Bunlar "Emsal Karşılaştırma Yöntemi", "Maliyet Yöntemi" ve " Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" dir. Her üç yaklaşımın tanımları aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Konut, ofis ve dükkân türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Maliyet Yöntemi:

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır.

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’ de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün

değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

9.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM VE HESAPLAMALAR

Bu değerlendirme çalışmasında yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak arsa değerlerine ulaşmada “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile taşınmazın değerine ulaşmada “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

9.2.1. EMSAL GAYRİMENKUL ARAŞTIRMASI VE ELDE EDİLEN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz parsellere emsal nitelikteki, satış aşamasında veya satışı gerçekleşmiş taşınmazla ilgili yapılan araştırmada değerlendirme tarihindeki satış değerlerine yer verilmiştir. Ayrıca bölgeye hâkim emlak danışmanları ile bölge esnafının da bilgilerine başvurulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Rotana Gayrimenkul – 532 414 50 51

Arslanbey OSB sınırları içinde yer alan, 18.000m² yüzölçümlü sanayi parseli 63.000.000.TL bedelle satılıktır.

2- Burak Akkaya Gayrimenkul – 532 152 41 01

Arslanbey OSB sınırları içinde konumlu olduğu beyan edilen ancak OSB sınırlarına komşu olan, 4.386m² yüzölçümlü sanayi imarlı parsel 9.600.000.TL bedelle satılıktır.

3- Sahibinden – 533 413 16 74

Arslanbey OSB sınırları içinde yer alan, 5.300m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 16.000.000.TL bedelle satılıktır.

4- Sahibinden – 532 508 51 93

Arslanbey OSB sınırları içinde yer alan, 4.120m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 15.656.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 1	18.000	63.000.000	3.500	0%	0%	0%	-15%	2.975
Emsal 2	4.386	9.600.000	2.189	20%	0%	15%	-5%	2.869
Emsal 3	5.300	16.000.000	3.019	0%	0%	0%	-5%	2.868
Emsal 4	4.120	15.656.000	3.800	0%	0%	0%	-20%	3.040

Satılık Fabrika/Atölye Emsalleri

5- Ribank Gayrimenkul – 544 244 61 40

Arslanbey OSB sınırları içinde yer alan, 5.286m² arsa üzerine kurulu, 6.600m² kapalı alana sahip fabrika binası 94.750.000.TL bedelle satılıktır.

6- Koç Emlak İnşaat – 532 723 56 75

Arslanbey OSB sınırları içinde yer alan, 8.000m² arsa üzerine kurulu, 4.000m² kapalı alana sahip fabrika binası 70.000.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 5	6.600	94.750.000	14.356	0%	0%	0%	-5%	13.638
Emsal 6	4.000	70.000.000	17.500	0%	0%	0%	-20%	14.000

Kiralık Fabrika/Atölye Emsalleri

7- Lavi Gayrimenkul – 532 497 20 70

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 4.407m² arsa üzerine kurulu, 2.000m² kapalı alana sahip fabrika/depo 150.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.

8- Aymen Emlak – 532 623 88 74

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 4.385m² arsa üzerine kurulu, 2.750m² kapalı alana sahip fabrika/depo 180.000.TL/Ay bedelle kiralıktır.

9.2.2. EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin arsa değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Yukarıda verilen emsal mülkler, konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlak danışmanları ile yapılan birebir görüşmeler dikkate alınmıştır. Ayrıca geçmişe dönük tarafımızca bölgede yapılan çalışmalara ait mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Konu taşınmazın arsasına birim m² değeri üzerindeki yapılaşmanın getirdiği rant da dikkate alınarak, 2.800.-TL/m² olarak alınmıştır.

9.2.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara değer takdiri maliyet yöntemi ile yapılmıştır. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, inşaat seviyeleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binaların gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Aşağıda değerlerin hesap detayları tablolar şeklinde verilmiştir.

TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ TABLOSU					
Yapı Adı		Brüt Alan (m ²)	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Amortisman	Maliyet Bedeli (TL)
Ruhsatlı Kısım	FABRİKA	34.416,00	4.950	5%	161.841.240
	SOSYAL TESİS	2.440,00	4.650	5%	10.778.700
	İDARİ KISIM	2.462,00	4.650	5%	10.875.885
	GÜVENLİK 1	15,00	2.400	5%	34.200
	GÜVENLİK 2	18,00	2.400	5%	41.040
	DEPOLAR	306,00	2.400	5%	697.680
	TRAFO	281,00	2.400	5%	640.680
	RAMPA ALTI KAPALI GARAJ	96,00	1.650	5%	150.480
	MEKANİK ODA	40,00	2.400	5%	91.200
	ATIK TOPLAMA ALANI	138,00	1.650	5%	216.315
	TOPLAM	34.416,00			
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti=					185.367.420
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=					185.365.000
Ruhsatsız Kısım	SUNDURMA	150,00	990	10%	133.650
	TOPLAM	150,00			
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti=					133.650
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=					135.000
Arsa Değeri	Arsa Yüzölçümü	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	
	59.064,70	2.800,00	165.381.160,00	165.380.000,00	
Harici ve Müteferrik İşler	İşin Adı	Alan/Uzunluk	Birim Değer	Maliyet Bedeli (TL)	
	Hafriyat ve İstinat Duvarı (Maktuen)			15.000.000	
	Mimar ve Mühendislik İşleri			2.000.000	
	Toplam			17.000.000	
	Yaklaşık Toplam			17.000.000	
Toplam Yasal Alan		34.416,00	Toplam Yasal Durum Değeri (TL)=		367.745.000,00
Toplam Mahal Alan		34.566,00	Toplam Mahal Durum Değeri (TL)=		367.880.000,00

9.2.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespitinde “GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ” olan “DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ” kullanılmıştır.

EMSAL	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	ÖNGÖRÜLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI ([Kira x 12 Ay]/ Satış Değeri)
Emsal 7	2.000	150.000	25.950.000	0,069
Emsal 8	2.750	180.000	33.800.000	0,064

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak bölgede yapılan emsal araştırma ve görüşmeleri neticesinde konu taşınmazın 50.TL/m²/Ay civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KAP.ORANI	DEĞER (TL)
218 ADA 15 PARSEL	34.416	50	1.720.800	6,00%	344.160.000

9.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan gerçekleştirilebilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımıdır. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır. Bu çalışma kapsamında taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmaz en etkin ve verimli kullanımını oluşturacak nitelik ile teşekkül etmiştir.

9.2.6. NİHAİ DEĞER TESPİTİ

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve yapıların değerinin tespiti için “Maliyet Yöntemi” ile “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmış olup toplam değer alttaki tabloda hesaplanmıştır. Rapor sonuç değeri olarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Maliyet Yöntemi” sonucu ulaşılan değer kabul edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ	367.745.000 TL	19.512.020 DOLAR
	OnDokuzMilyonBeşYüzOnikiBinYirmi	DOLAR
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	ÜçYüzAltmışYediMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	17.934.844 EURO
	OnYediMilyonDokuzYüzOtuzDörtBinSekizYüzKırkDört	EURO
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	433.939.100 TL	23.024.184 DOLAR
	YirmiÜçMilyonYirmiDörtBinYüzSeksenDört	DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ	367.880.000 TL	21.163.115 EURO
	DörtYüzOtuzÜçMilyonDokuzYüzOtuzDokuzBinYüz TL	YirmiBirMilyonYüzAltmışÜçBinYüzOnBeş EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	434.098.400 TL	19.519.183 DOLAR
	OnDokuzMilyonBeşYüzOnDokuzBinYüzSeksenÜç	DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	ÜçYüzAltmışYediMilyonSekizYüzSeksenBin TL	17.941.427 EURO
	OnYediMilyonDokuzYüzKırkBirBinDörtYüzYirmiYedi	EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	434.098.400 TL	23.032.636 DOLAR
	YirmiÜçMilyonOtuzİkiBinAltyüzOtuzAltı TL	DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	DörtYüzOtuzDörtMilyonDoksanSekizBinDörtYüz TL	21.170.884 EURO
	YirmiBirMilyonYüzYetmişBinSekizYüzSeksenDört	EURO

10. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

Konu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkemizin ekonomik durumu da göz önüne alınarak hâlihazırdaki durumuna “Yasal ve Mahal Durum Değeri” tahmin ve takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde elde edilen bilgiler ve emsaller dikkate alınarak aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

11. SONUÇ

TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' nin 30.12.2022 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Arslanbey Mahallesi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 218 ada 15 parselde yer alan '3 ADET 2 KATLI ÇELİK FABRİKA, 2 ADET GÜVENLİK KULÜBESİ, İŞYERİ VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin raporda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda 26.01.2023 tarihi itibarıyla toplam değerlerinin;

YASAL DURUM DEĞERİ	367.745.000 TL	19.512.020 DOLAR
	ÜçYüzAltmışYediMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	OnDokuzMilyonBeşYüzOnikiBinYirmi DOLAR
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	433.939.100 TL	17.934.844 EURO
	DörtYüzOtuzÜçMilyonDokuzYüzOtuzDokuzBinYüz TL	OnYediMilyonDokuzYüzOtuzDörtBinSekizYüzKırkDört EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	367.880.000 TL	23.024.184 DOLAR
	ÜçYüzAltmışYediMilyonSekizYüzSeksenBin TL	YirmiÜçMilyonYirmiDörtBinYüzSeksenDört DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	434.098.400 TL	21.163.115 EURO
	DörtYüzOtuzDörtMilyonDoksanSekizBinDörtYüz TL	YirmiBirMilyonYüzAltmışÜçBinYüzOnBeş EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	367.880.000 TL	19.519.183 DOLAR
	ÜçYüzAltmışYediMilyonSekizYüzSeksenBin TL	OnDokuzMilyonBeşYüzOnDokuzBinYüzSeksenÜç DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	434.098.400 TL	17.941.427 EURO
	DörtYüzOtuzDörtMilyonDoksanSekizBinDörtYüz TL	OnYediMilyonDokuzYüzKırkBirBinDörtYüzYirmiYedi EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	434.098.400 TL	23.032.636 DOLAR
	DörtYüzOtuzDörtMilyonDoksanSekizBinDörtYüz TL	YirmiÜçMilyonOtuzikiBinAltıYüzOtuzAltı DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	434.098.400 TL	21.170.884 EURO
	DörtYüzOtuzDörtMilyonDoksanSekizBinDörtYüz TL	YirmiBirMilyonYüzYetmişBinSekizYüzSeksenDört EURO

(Hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez 25.01.2023 tarihli döviz kuru efektif satış verilerinden yararlanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları döviz satış kuru 18.8471-TL ve Euro: döviz satış kuru 20.5045-TL olarak alınmıştır.)

*Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Reyhan AKAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403546



Eyüp Onur MIZRAK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402709



- Takdir edilen değerler, KDV hariç değerler olup KDV dahil değildir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.