

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT TİC.VESAN. A.Ş

**FABRİKA
MERKEZ/NİĞDE**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2020/4661

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	İMAR DURUMU	9
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2	GAYRİMENKUL TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5.3	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.4	DEĞERLEMİYİ OLUMSUZ ETKİLEYEN/SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	17
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3	BÖLGE ANALİZİ	19

6.3.1	NİĞDE İLİ.....	19
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.2	GELİR YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.3	MALİYET YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	26
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	28
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Tic.Ve San. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 15 Ocak 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 15 Ocak 2021
Rapor Tarihi	: 22 Ocak 2021
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 601 - 2020/4661 Bahçelievler OSB Mahallesi Birko Caddesi, No: 274 (455 Ada 6 Parsel) Merkez /NİĞDE Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 ada, 6 no'lu
Tapu Bilgileri Özeti	: parselde kayıtlı "FABRİKA BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkul
Sahibi	: Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Tic.Ve San. A.Ş. Rapora konu parsel, 1/1000 Ölçekli Niğde OSB Uygulama
İmar Durumu	: İmar Planında "Sanayi Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
YASAL KULLANIM ALANI İTİBARIYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	29.540.000,-TL
MEVCUT KULLANIM ALANI İTİBARIYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	30.675.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYE	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Tic.Vesan. A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	: Niğde - Bor Yolu 7. Km. Birko Cad. No : 287 Koyunlu/NİĞDE
TELEFON NO	: 0 (388) 225 00 00
FAKS NO	: 0 (388) 225 00 10
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 250.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 120.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1972
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %97,37
FAALİYET KONUSU	: Tekstil, Makine Halısı Üretimi

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 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 mülklerle 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 kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V
İLİ	: Niğde
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Koyunlu
PAFTA NO	:
ADA NO	: 455
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Fabrika Binası ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 129.734,57 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1432
CİLT NO	: 68
SAYFA NO	: 6597
TAPU TARİHİ	: 03.02.2010

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 14.12.2020 tarih ve saat 10:19 itibarıyla temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde

Beyanlar Bölümü:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) malik TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ 27.01.2017 tarih ve 2244 yevmiye ile
- Tescil işlemi sırasında OSB Uygulama Yönetmeliğinin 97/cmaddesi gereği gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. 24-12-2008 tarih ve 18776 yevmiye ile

Serhler Bölümü:

- Kamu Haczi : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/01/2017 tarih 1033 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1169296.78 TL (Alacaklı : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) 23.01.2017 tarih ve 1680 yevmiye ile

- Kamu Haczi: NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2018 tarih 5977 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2489923.25 TL (Alacaklı : niğde vergi dairesi müdürlüğü) 23.02.2018 tarih ve 4773 yevmiye ile
- Kamu Haczi: BAŞAKŞEHİR SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 26/02/2020 tarih 3497488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 292216.06 TL (Alacaklı : başakşehir sgk 27-02-2020 tarih ve 6858 yevmiye ile

Rehinler Bölümü:

- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 16500000.00 TL bedelle %50 faiz oranı ile 1/0 dereceden F.B.K. müddetle 05-11-2009 tarih ve- 14297 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 5000000.00 TL bedelle %32 faiz oranı ile 2/0 dereceden F.B.K. müddetle 16-04-2013 tarih ve 7312 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 8500000.00 TL bedelle %32 faiz oranı ile 3/0 dereceden F.B.K. müddetle 12-08-2014 tarih ve 17757 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Takyidat incelemeleri itibariyle gayrimenkulün üzerinde Elektrik İdaresi lehine beyan, OSB uygunluk şartına ilişkin beyan, kamu hacizleri ile ipotekler bulunmaktadır.

Şerhlerden kamulaştırma şerhi parselden geçmesi planlanan elektrik hattı ile ilgili olup şerh tarihinden 6 ay içerisinde işlem yapılmadığından hükümsüzdür.

Kamu hacizleri vergi dairesi ve sosyal güvenlik kurumu lehine olup kamu hacizleri terkin edilmeden taşınmazın devri yapılamamaktadır.

Rehinler hanesindeki ipotekler ise taşınmazların devrine engel teşkil etmemekle birlikte ipotekli satışları mevcut piyasa koşullarında mümkün değildir.

Tşınmazların satışı söz konusu olduğunda ipotek ve kamu hacizlerinin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

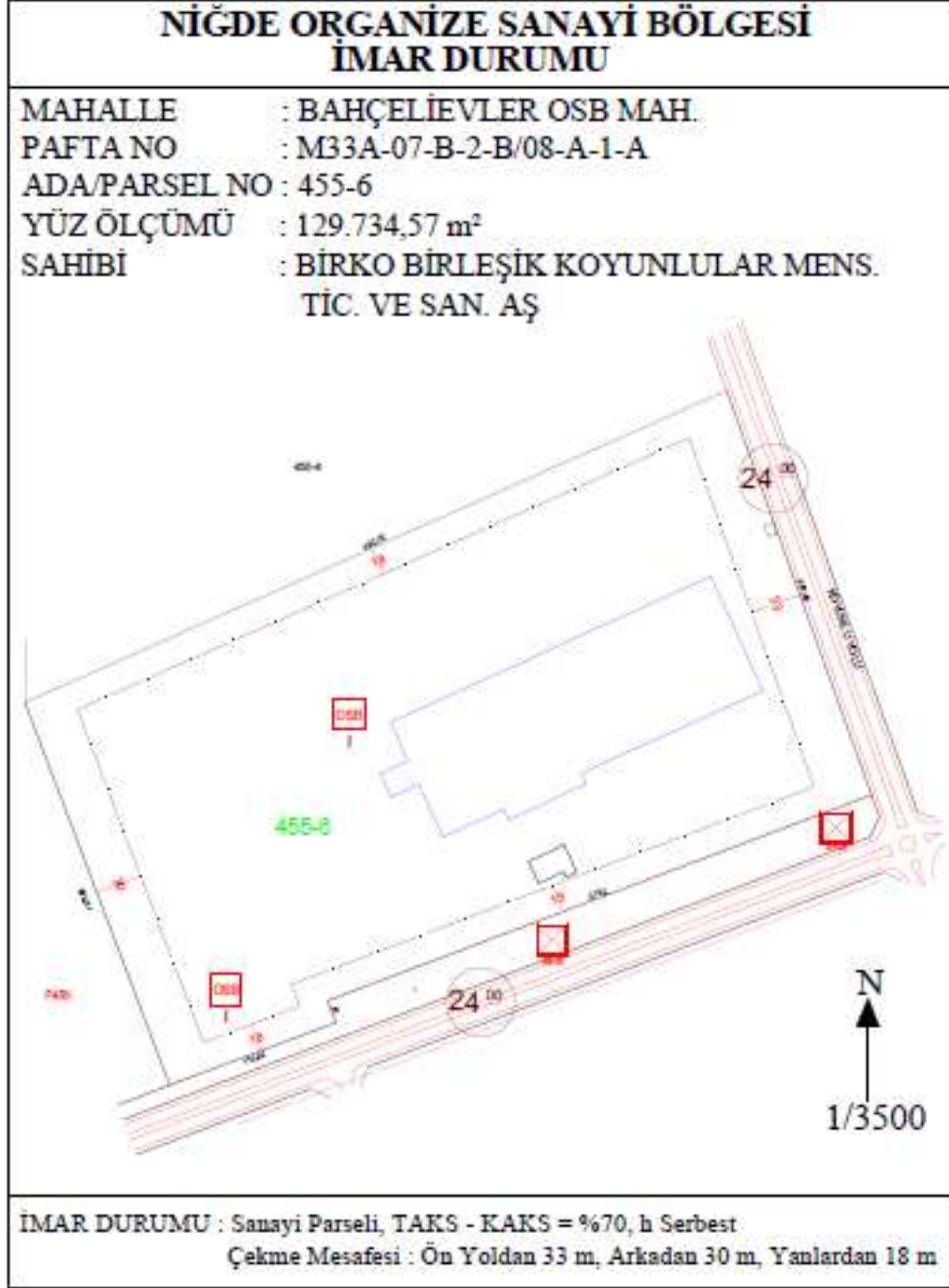
Niğde OSB Müdürlüğü Harita ve Planlama Müdürlükleri'nde yapılan temaslarda rapor konusu tesisin yer aldığı 455 ada, 6 nolu parselin 16.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

Emsal = 0,70

Hmaks = Serbest



Çekme mesafeleri; Yoldan 33 m.; arkadan 30 m, yanlardan 18 m
şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



invest

2020/4661

4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

OSB Müdürlüğü İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde ve kronolojik olarak aşağıda belirtilmiştir.

- 08.05.2006 tarih ve 502 nolu 17470.00 m2 fabrika yapı ruhsatı
- 21.03.2008 tarih ve bila nolu 17470.00 m2 fabrika yapı kullanma izin belgesi
- 17.04.2013 tarih, 0000004/13-0527 nolu 1172 m2 ilave yapı ruhsatı
- 17.04.2013 tarih, 0000003/15-0944 nolu yapı kullanma izin belgesi
- Bila tarih ve numaralı 3 adet mimari proje

Tesisin ilk ruhsatı 2006 yılında alınmış ve 2013 yılında 1172.00 m2 alan için yeni bir ilave ruhsat alınarak tesis için toplam 18.642 m² alanlı ruhsat düzenlendiği ancak ruhsata esas projelere göre toplam yasal alanın ise 19.462 m² olduğu anlaşılmıştır

Parsel üzerindeki yapıların kapalı alan büyüklüğü birer suretleri eklerde sunulan Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgelerine göre toplam brüt 18.642 m²'dir.

İlk yapı ruhsatında parsel 4041 nolu parsel olup imar uygulaması sonucu 4128 nolu parsel oluşmuş 4128 nolu parsel 455 ada 2 parsel ifraz uygulaması 455 ada 3-4-8 parsel oluşmuş ve tevhid uygulama sonrası 455 ada 5 parsel oluşmuş ifraz sonrası ise 455 ada 1-6-8 parseller; 456 ada 1 parsel, 457 ada 1 parsel oluşmuştur.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunun'un 11. Maddesinde belirtilen pilot iller Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olup 13.7.2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14.6.2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1.1.2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır. Pilot iller kapsamında olmayan Sivas bünyesinde konumlu olan taşınmaz 1.1.2011 tarihinden önce inşa edilmiş bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün iskan belgesi bulunmakta olup iskan sonrası inşa edilmiş ek alanlar bulunmaktadır. Bu ilave alanlarla ilgili olarak ruhsat ve iskan alınması önerilmektedir.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu tesis için (iskan sonrası ilave kısımlar hariç) gerekli tüm izinler alınmıştır. İzinler sonrası yapılan imalatlar için ise ruhsat alınması önerilmektedir.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemeye konu tesis, 03.02.2010 tarihinde BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ lehine tescil olunmuştur.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu tesis, Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, BahçelievlerOSB Mahallesi, Birko Caddesi, No:274 kapı nolu yerde (455 Ada, 6 nolu parsel) konumlu olan tesistir.

Halı imalatı için kullanılmak amacıyla inşa edilen tesisi kısmen üretim kısmen depo olarak kullanılmaktadır. Tesisin etrafında ait taşınmaza benzer üretim amaçlı kullanılan sanayi tesisleri ve az sayıda boş parsel yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için Niğde Konya Yolu üzerinde Konya istikametinde Tevfik Çalın Caddesi üzerinde 1900 metre ilerledikten sonra sağa Birko Caddesinde dönülerek 1300 m gidildikten sonra solda konu tesise ulaşılmaktadır.

Tesis, Tevfik Kalın Caddesi karayolu ve bağlantı yollarına yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.



5.2 GAYRİMENKUL TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İŞLETME ALANI	: 129.734,57 m²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 20.578,00 m²
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut (1 adet)
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet)
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Yok
SU DEPOSU	: Yok
LPG	: Yok
ISITMA SİSTEMİ	: Kalorifer
KOMPRESÖR	: Yok
HAVALANDIRMA SİSTEMİ	: Mevcut
ATIKSU	
ARITMA SİSTEMİ	: Yok
KULLANMA SUYU	
ARITMA SİSTEMİ	: Yok
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilir

5.3 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu tesis 129.734,57 m² yüzölçümlü 455 ada, 6 nolu parsel üzerine kuruludur.
- Parselin etrafı ihata duvarı üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Parsel üzerinde fabrika binası, idari kısım, kazan dairesi, trafo odası, güvenlik kulübesi yapıları bulunmaktadır.
- Ayrıca otopark alanı mevcuttur.
- Peyzaj düzenlemesi kısmen yapılmış olup açık alanlar toprak, yollar ise asfalt ve saha betonu kaplıdır.
- Parsel üzerindeki yapıların kapalı alan büyüklüğü **yasal toplam brüt 19.462 m², mevcut toplam brüt 20.578 m²**'dir.
- Yasal ve Mevcut alanların yazılı olduğu tablo aşağıda verilmiştir.

YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)
Fabrika Binası	Bitişik	B.A.P.	1	17.757	17.757
İdari Kısım	Bitişik	B.A.P.	2	756	1.512
Kazan Dairesi	Ayrık	Yığma	1	405	405
Güvenlik	Ayrık	Yığma	1	40	40
Trafo	Ayrık	Yığma	1	504	504
Giriş ve Sundurma	Bitişik	Prefabrik	1	-	360
TOPLAM				19.462	20.578

Tesis bünyesindeki yapıların genel özellikleri aşağıdaki gibidir.

- Fabrika binası betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup projesine göre zemin + asma kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin kat toplam 18.513 m², asma kat ise 10.287 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemelerde fabrika binasının asma katının inşa edilmediği, yerinde fabrika binası içerisine 756 m² oturumlu 2 katlı idari kısım oluşturulduğu görülmüştür. Dolayısıyla fabrika binası zemin kat oturumu 756 m² azalarak 17.757 m² alanlı olmuştur. İdari binanın yasal kabul edilen 756 m² lik kısmı fabrika alanını küçülmesi ile elde edilen kısımdır. Projesinde mevcut olan ancak inşa edilmeyen asma kat ve fabrikanın küçük inşa edilen kısmı yasal durum değerinde de dikkate alınmamıştır.
- İdari kısım betonarme prefabrik yapı tarzında fabrika binası içerisinde yer almakta olup 756 m² oturumlu ve 2 katlı olarak düzenlenmiştir. Toplamda 1.512 m² alanlıdır. Zemin katta yemekhane, doktor odası, misafir odası yer almakta, üst katta bürolar, sekreteryaya ve yönetim odaları yer almaktadır.
- Kazan dairesi betonarme yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık 405 m² alandan oluşmaktadır.
- Trafo betonarme yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık 504 m² alandan oluşmaktadır.
- Güvenlik klübesi betonarme yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık 40 m² alandan oluşmaktadır.
- Sundurma ve giriş yaklaşık 360 m² alana sahiptir.
- Tesis bünyesindeki pencere doğramaları PVC ve çift camlıdır.
- Fabrika binası zeminleri saha betonu ile kaplıdır.
- İdari kısımda zeminler seramik halde duvarlar ise saten boyalıdır. Asma tavan mevcuttur.
- Odalarda zeminker parke ile kaplıdır.

5.4 DEĞERLEMİYİ OLUMSUZ ETKİLEYEN/SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5.Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak

üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde stabil kaldığı ve sonrasında ise daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED’in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

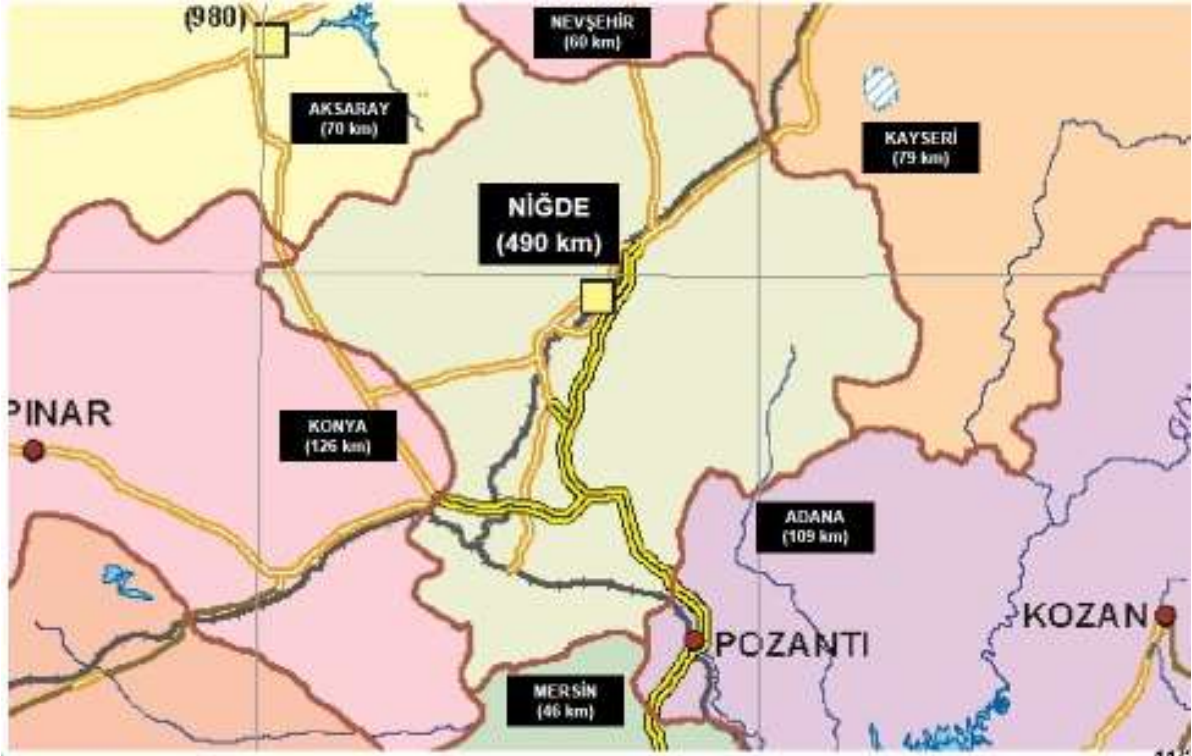
Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 NİĞDE İLİ

Niğde ili, İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda, Orta Toroslar içinde yer alan Bolkarlar ve Aladağlar'ın kuzeye doğru kıvrımlaşarak sokuldukları alanın kuzeyinde kalan Niğde, matematik konum itibarıyla; 37 derece 25 dakika ile 38 derece 58 dakika kuzey paralelleri ve 33 derece 10 dakika ile 35 derece 25 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır.



Kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, kuzeydoğuda Kayseri, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana iliyle komşudur. Büyük bir bölümü İç Anadolu Bölgesinde yer alan Niğde'nin güneyindeki Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi içinde yer almaktadır.

Niğde, yurdumuzun güneyini, İç Anadolu, Kuzey ve Batı Anadolu'ya bağlayan önemli demir yolu ve karayollarının kavşak noktasıdır. Çevre illeri olan Adana, Mersin, Kayseri, Konya, Nevşehir, Aksaray illeriyle karayolu; Adana, Kayseri ve Konya illeri ile de demiryolu bağlantısı vardır. İl Merkezi ve tüm ilçeleri arasında karayolu, Bor ve Ulukışla ilçeleriyle ayrıca demiryolu ulaşımı vardır. İl sınırları içindeki Karayolları ağıнын uzunluğu 454 Km demiryollarının uzunluğu ise 150 km'dir.

1.543 km uzunluğundaki köy ve ünite yollarının %51'ini oluşturan 792 km'lik bölümü asfalt, 628 km'lik bölümü (%41) stabilize, 46 km'lik bölümü (%3) tesviyeli, 77 km ise (%5) ham yoldur.

İlin yüzölçümü 7.795,22 km²'dir. İl yüzölçümü ve arazi dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

İlçelerin Yüzölçümleri ve İl Genelinde Oranları		
İlçe Adı	Yüzölçümü (Km ²)	Oranı(%)
Merkez	2.699,23	34,63
Altunhisar	502,85	6,45
Bor	1.432,61	18,38
Çamardı	1.204,36	15,45
Çiftlik	453,70	5,82
Ulukışla	1.502,47	19,27
Toplam	7.795,22	100,00

Niğde'de kara iklimi görülür. Kara iklimi nedenleri ise; etrafının dağlarla çevrili olması, deniz seviyesinden 1200 m. yükseklik göstermesi, denizin bunaltıcı etkilerini ve denizden gelen rüzgarları alamaması, kuzeyden gelen soğuk rüzgarlara açık olmasındandır. Bu durumda Niğde'nin genel iklim özelliği; yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağışlara kar halinde kışın, yağmur halinde ilkbaharda rastlanmaktadır.

Yıllara Göre Niğde Nüfusu

Yıl	Niğde Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	362.861	182.177	180.684
2018	364.707	183.109	181.598
2017	352.727	176.194	176.533
2016	351.468	175.571	175.897
2015	346.114	172.643	173.471
2014	343.898	171.934	171.964
2013	343.658	171.750	171.908
2012	340.270	170.075	170.195
2011	337.553	168.125	169.428
2010	337.931	167.551	170.380
2009	339.921	169.704	170.217
2008	338.447	169.377	169.070
2007	331.677	164.745	166.932

TÜİK 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilimizin toplam nüfusu 352.727'dir. İl merkezi nüfusumuz ise 141.010'a yükselmiştir. İl genel nüfusu 2017 yılında 2016 yılına göre 1.259 kişi artarken, il merkezi nüfusu 3.816 kişi artmıştır. Niğde ili 2016 yılı Nüfus Artış Hızı ‰ 15,4 iken, 2017 yılı nüfus artış hızı ‰ 3,6 olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılında toplam nüfusun % 57'si (199.485) şehirlerde (il ve ilçe merkezleri), % 43'ü (153.242) ise kasaba ve köylerde yaşamakta olup, 2016 yılı sonuçlarıyla kıyaslandığında 2017 yılında şehirlerde yaşayanların sayısı 3.265 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte Niğde ilinin şehir ve köy nüfusunun oranı gösterilmektedir.

KOYUNLU KÖYÜ

Niğde Konya Otoyolu kenarları ile aralarında yoğunlaşmış sanayi ve depolama tesisleri ile özellikle O.S.B.'ler ve sanayi alanları bölgeye yakın konumdadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim hızının düşük olduğu bir bölgedir. Niğde genelinde şehrin gelişimi güneybatı-kuzeydoğu aksında gelişme göstermekte olup taşınmazın bulunduğu Koyunlu köyü Niğde merkezin batı bölümünde ve kent merkezine yaklaşık 10 km mesafede konumlanmıştır. Bölge yeni üretilen imar planı çalışmaları ile düşük yoğunluklu konut dokusuna haiz olan kuzey aksında gelişme göstermektedir. Bölge ikincil konutlardan oluşan müstakil konut dokusundan ibarettir. Bölgenin Organize Sanayi Bölgesi ve Üniversiteye yakınlığı sebebiyle ilerleyen dönemlerde gelişim hızının artması beklenmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi amaçlı parsellerden oluşmuş taşınmaz batı ve kuzeybatı kesimi ise yakın çevresi 2 katlı konut dokusundan oluşmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Sanayi bölgesi olarak tercih edilen konumda yer alması,
- Niğde Konya Karayolu ve bağlantı yollarına yakınlığı,
- Arsasının büyüklüğü ve imar durumu,
- Peyzaj düzenlemesinin yapılmış olması,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı,
- İskânlı ve ruhsatlı olması,

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- Göreceli olarak iç kesimlerde yer alması ve reklam kabiliyetinin düşüklüğü.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller ile bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilileri ve OSB Müdürlüğü'nden alınan görüşler aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Sanayi Tesisi Emsalleri;

1. Niğde OSB Müdürlüğünde yer alan 22000 m² arsa üzerinde 15000 m² kapalı alanı bulunan fabrika 15.000.000 TL (1.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Bizim Emlak / 0 505 428 33 28)
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan 7.500 m² arsa ve üzerindeki 700 m² yapının 1.200.000,-TL (1.714,-TL/m²) bedelle 1 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (Yağmur Emlak / 0 533 476 51 00)
3. Niğde OSB Müdürlüğü'ne yakın konumda Birko Caddesi üzerinde 17.000 m² arsa üzerinde 8.000 m² üretim binası ve 1.500 m² idari binası bulunan fabrika 7.500.000,-TL (789,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi / 0 532 295 91 35)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

4. OSB bünyesindeki sanayi izinli 15.000 m² arsaların 90 - 110,-TL/m² aralığında değer bulduğu bilgisi alınmıştır. (Bizim Emlak / 0 505 428 33 28)
5. Niğde OSB Müdürlüğünde yer alan arsaların 90 - 110,-TL/m² aralığında değer bulduğu bilgisi alınmıştır. (Yağmur Emlak / 0 533 476 51 00)
6. Niğde OSB Müdürlüğünde yer alan arsaların 90 - 100,-TL/m² aralığında değer bulduğu bilgisi alınmıştır. (Dilek Emlak / 0 388 212 07 11)
7. Niğde OSB Müdürlüğünde yer alan arsaların 100 - 120,-TL/m² aralığında değer bulduğu bilgisi alınmıştır. (Fatih Emlak / 0 536 254 15 90)
8. OSB Müdürlüğünde altyapısı olmayan arsaların 50 - 80,-TL/m² aralığında, altyapısı olan arsaların ise 90 - 100,-TL/m² aralığında değer bulduğu bilgisi alınmıştır. (OSB Müdürlüğü Mali İşler Canan Hanım / 0 530 811 98 66)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (TESİS)

Emsal No	1	2	3
Kullanım Alanı (m ²)	15000	700	9.500
İstenen Fiyat (TL)	15.000.000	1.200.000	7.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.000.000	1.000.000	7.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	866	1.428	789
Konum Düzeltmesi (%)	0%	10%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	-20%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	-20%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-20%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.212	1.142	1.210
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.188		

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	4	5	6	7	8
Yüzölçümü (m ²)	1	1	1	1	1
İstenen Fiyat (TL)	100	100	95	110	95
Pazarlıklı Fiyat (TL)	100	100	95	110	95
Birim Değer (TL/m ²)	100	100	95	110	95
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	100	100	95	110	95
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	100				

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak değerlendirme tesis için takdir edilen m² birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
455	6	1.188	19.462	23.120.000

8.2 GELİR YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; “direkt kapitalizasyon yaklaşımı” denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya “indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı” denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

8.3 MALİYET YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşaat yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir. Ancak bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte gayrimenkul bulunmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

² Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parsellerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda sayfa 25'te değerlendirilmiştir.

Buna göre parselin değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
455/6	129.734,57	100	13.000.000

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan fabrika yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı inşaat yaklaşık m² birim maliyet listesine göre parsel üzerindeki yapılar III-A yapı sınıfında ve yapı birim değeri 1.100,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. İdari binanın mevcut yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu kanaatiyle amortisman düşülmemiş, idari bina harici yapılarda ise %25 oranında amortisman uygulanmıştır.

Yanı sıra açık otopark, aydınlatma vs çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

Yapı Adı	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	m ² Birim Değeri (TL)	Amortisman Oranı	Yasal Kullanım Alanı (m ²)	Mevcut Kullanım Alanı (m ²)	Yasal Değer (TL)	Mevcut Değer (TL)
Fabrika Binası	III-A	2008	1100	25%	17.757	17.757	14.650.000	14.650.000
İdari Kısım	III-A	2008	1100	0%	756	1.512	830.000	1.665.000
Kazan Dairesi	III-A	2008	1100	25%	405	405	335.000	335.000
Trafo	III-A	2008	1100	25%	504	504	415.000	415.000
Güvenlik kulübesi	III-A	2008	1100	25%	40	40	35.000	35.000
Sundurma ve Giriş	II-C	-	1100	25%	0	360	0	300.000
Çevre Düzenlemesi ve Diğer inşai yatırımların değeri					Maktuen		275.000	275.000
TOPLAM				TOPLAM	19.462,00	20.578,00	16.540.000	17.675.000



8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsel Değeri (TL)	Yasal Maliyet Değeri (TL)	Mevcut Maliyet Değeri (TL)	Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)
455/6	13.000.000	16.540.000	17.675.000	29.540.000	30.675.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre yasal kullanım alanı itibariyle ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	23.120.000
Maliyet Yaklaşımı	29.540.000
Uyumlaştırılmış Değer	29.540.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti maliyet yaklaşımı ile yapılmıştır.

Ancak nihai değer olarak, emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan mevcut yapıların kullanım alanı üzerinden uygulandığından ve arsaların değerini tam olarak yansıtmadığından "Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve tesisin toplam **yasal durum değeri 29.540.000,-TL, mevcut durum değeri 30.675.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR



Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	29.540.000,-TL
TOPLAN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	34.857.200,-TL

Tesisin mevcut kullanım alanı itibariyle değeri ise 30.675.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bulunduğu bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 3 (üç) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı rapora konu gayrimenkul için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 22 Ocak 2021

(Ekspertiz tarihi: 15 Ocak 2021)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 902228)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)