

DİRİ İPLİK – DİRİLİŞ İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ISPARTA İLİ, GÖNEN İLÇESİ, FANDAS (KOÇTEPE) KÖYÜ, 118 ADA 6 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "İDARİ BİNA FABRİKA BİNASI VE ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: OZL-202200121

RAPOR TARİHİ: 17.01.2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI.....	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI.....	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI.....	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI.....	13
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	134
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	29
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	29
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	29
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	29
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	32
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	32
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	32
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ.....	34
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	35
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	36

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 17.01.2023, rapor no: OZL-202200121'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Isparta İli, Gönen İlçesi, Fandas (Koçtepe) Köyü, 118 Ada 6 Parsel numarasında kayıtlı "İdari Bina, Fabrika Binası ve Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Mustafa DAŞKIN – SPK Lisans No: 405111

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 16.01.2023'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 28.12.2022 tarihli 2022/014 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No: 62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Diriteks - Diriliş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile karşılıklı olarak imzalanmış 28.12.2022 tarihli 2022/014 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Ekspertize konu taşınmaz için tarafımızdan 25.12.2012 tarih ve OZL-201200036 numaralı rapor, 25.12.2015 tarih ve OZL-201500096 numaralı rapor ile 28.12.2017 tarih ve OZL-201700127 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No: 62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 4 | 36

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Diri İplik- Diriliş İplik San. Ve Tic. A.Ş.

Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi 114. Cad. No:5 Gönen/ISPARTA

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

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

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

118 ADA 6 PARSEL	
İLİ	: ISPARTA
İLÇESİ	: GÖNEN
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: FANDAS (KOÇTEPE)
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: M24b14a4a
ADA NO	: 118
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.998,16
NİTELİĞİ	: İDARİ BİNA, FABRİKA BİNASI VE ARSASI
CİLT NO	: 58
SAHİFE NO	: 5592
TARİH	: 05.07.2007
YEVİMİYE NO	: 580
MALİK	: DİRİ İPLİK DİRİLİŞ İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

118 ADA 6 PARSEL
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden 12.01.2023 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Bölümü: -Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 19.07.2013 tarih ve 646 yevmiye nolu, 1.500.000,00 USD tutarında, 1. Dereceden, F.B.K. müddetle, %16 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur. - Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine, 19.07.2013 tarih ve 647 yevmiye nolu, 3.000.000,00 TL tutarında, 2. Dereceden, F.B.K. müddetle, %36 yıllık değişken faizli, ipotek kaydı mevcuttur. Şerhler Bölümü: -İhtiyati Haciz: Isparta 2. İcra Dairesi'nin 19/12/2019 tarih 2019/9557 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 845.919,71 TL. (Alacaklı: Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi) (19-12-2019 tarih, 2072 yevmiye) -İcrai Haciz: Isparta İcra Dairesi'nin 16/11/2021 tarih 2021/48192 sayılı Haciz Yazısı ile 15.170.993,59 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (16-11-2021 tarih, 2800 yevmiye) Beyanlar Bölümü: -3. Kişilere Devrinde OSB den Uygunluk Şartı Aranacaktır. (08-04-2008 tarih, 315 yevmiye)

-Sistem No: 156942- 22 kalemden ibaret teferruat listesi (10-10-2005 tarih, 1027 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 12.01.2023 tarihinde, saat: 12:43'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde Halk Bankası lehine 2 adet ipotek, 1 adet ihtiyati haciz, 1 adet icrai haciz ve 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır beyanı yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan şerhler, taşınmazın satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Hacizlerin kaldırılması durumunda, taşınmazın OSB'den uygunluk şartı alınarak devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ OSBDE YAPILAN İNCELEMELER

Söz konusu taşınmaz tapu sicilinde; Diri İplik Diriliş İplik Sanayi Ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, 118 ada, 6 numaralı parsel, 05.07.2007 tarih ve 580 yevmiye numarası ile Isparta, Gönen, 58 cilt ve 5592 sayfada, "Fabrika Binası, İdari Bina, Arsa", niteliğinde tescillidir. Son üç yılda bir mülkiyet değişikliği olmamıştır. Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli revizyon imar planı örneği ekte verilmiştir. Buna göre; M24b14a4a pafta, 118 ada 6 numaralı parsel, 08.11.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Isparta İli, Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi, Revizyon İmar Planı içinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Organize Sanayi Bölgesinde" ve TAKS: 0.55, KAKS: 0,70, Hmax: Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Son üç yılda taşınmazın imar durumunda da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.3.1 S.D. OSB İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde, yapılan araştırmada, 118 ada, 6 numaralı parsel üzerinde bulunan fabrika binası ve idari binaya ait 19.01.2004 tarih ve bila sayılı onaylı mimari proje, 14.01.2004 tarih ve 1 sayı numaralı yapı ruhsatı ile 25.01.2006 tarih ve 1 sayı numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinde parsel numarası 3-4 olarak görülmekte olup, yapılan incelemede parsel numarasının tevhit ve ifrazlar sonucu 6 olduğu kadastro müdürlüğünce düzenlenen ekli 05.07.2007 tarih 580 yevmiye nolu tescil bildiriminden tespit edilmiştir. Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki binanın inşa edildiği tarih olan 2004 yılı itibarıyla, yapı denetimi hakkındaki kanun uyarınca, Isparta İli'nde yapı denetimi uygulaması yürürlüğe girmediğinden, binalar yapı denetimine tabi olmadan önce inşa edilmiştir.

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

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 12.01.2023 tarihinde, saat: 12:43'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 08.11.2006 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve revizyon uygulama imar planı kapsamında "Organize Sanayi Alanı"nda kalmakta, taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Isparta İli, Gönen İlçesi, Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi 114 Cad. No:4 adresinde yer almakta ve **N: 37.884702, E: 30.404953** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Diri İplik Diriliş İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından iplik fabrikası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Isparta İli, Gönen İlçesi, Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde genel olarak çeşitli iş kollarına sahip fabrikalar ile tarlalar bulunmaktadır; 200 metre çap dahilinde kuzey batısında Yeni Erdoğanlar Kereste Fabrikası, kuzeyinde Asya Mobilya, güneyinde Ünal Kereste ve Pulsar Su Ürünleri, organize sanayi dışında boş tarlalar mevcuttur.



Taşınmaza ulaşmak için, Afyon – Isparta Karayolu ile Isparta – Burdur Karayolu’nun kesişimindeki kavşaktan Afyon istikametinde 1,10 km ilerlenir ve solda Isparta Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi girişine ulaşılır. Sanayi bölgesine girdikten sonra yaklaşık 900 metre ilerlenir ve sağda 114. Cadde ile kesişen köşede sağ kolda Diriteks Battaniye ve Kaymaz Halı Üretim Fabrikası’na ulaşılır. Tesis, Isparta – Afyon Karayolu’na 700 metre, Gönen ilçesine 12 km, Isparta’ya 26 km, Isparta Havalimanı’na 4 km, Burdur’a 20 km, Antalya Limanı’na 135 km, Gümüşgün Demiryolu’na 6 km mesafededir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Isparta İli, Gönen İlçesi, Fandas (Koçtepe) Köyü, Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi, 114. Cadde, No:5 adresinde yer alan 118 ada 6 Parselde kayıtlı 9.998,16 m² yüzölçümlü “İdari Bina, Fabrika Binası ve Arsa” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2001-2006 yıllarında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş fabrika binası ve idari bina bulunmaktadır. İdari bina fabrika binasına bitişik ve parselin doğusunda yer almaktadır. İdari bina; bodrum, zemin ve 1. kat olmak üzere toplam 3 katlı, fabrika binası; zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Mimari projesine göre İdari Bina; bodrum katta (162,40 m²) sığınak; zemin katta (156,15 m²) yemek salonu, yıkama, pişirme, depo, bay ve bayan soyunma ve hol; 1. Katta (162,40 m²) genel müdür odası, sekreter, revir, iş müh. odası, pazarlama, muhasebe, çay ocağı, bay-bayan lv-wc ve hol bölümlerinde oluşmaktadır. Bina toplam 480,95 m² yapı inşaat alanıdır.

Fabrika mimari projesine göre; zemin katta mamül madde deposu, iplik fabrikası ve ham madde deposu bölümlerinden ibarettir. Bina toplam 2.762,35 m² yapı inşaat alanıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, mevcut yapıların projesi ile büyük ölçüde uygun olarak inşa edildiği ve kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın üzerinde, ruhsatlandırılmamış yapı ve ilaveler raporun 4.6. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler başlığında açıklanmıştır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 7.000 m²’lik bölüm saha betonu ve toprak kaplıdır. Sınırları tel örgü ile çevrilidir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 17
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR(Şebeke)
Su	: VAR(Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR(Şebeke)
Dış Cephe	: ALÜMİNYUM PANEL VE CAM
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma	: YOK
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 1.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: %20
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Yerinde yapılan incelemeler sonucu projesindeki 3.243,30 m² lik yasal alana ilave olarak fabrika binasına bitişik, güney cephede yaklaşık 22 m² alanlı soğutma, buhar ve jeneratör odası yine fabrika binasının güneyinde 71 m² lik kompresör ve trafo ve idari bina olmak üzere, toplamda yaklaşık 93 m² alan inşaa edilmiştir. Ayrıca idari binada yaklaşık 20 m² çatı katı inşa edilmiştir. Yapılan büyümeler sonucunda parsel üzerindeki toplam yapı 3.356,30 m² olmuştur. İlave alanlar, ruhsatsız ve basit malzeme ile inşaa edildiğinden, değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

Değerleme tarihinde taşınmazın faal ve iplik fabrikası olarak kullanıldığı görülmüştür.

4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde yer alan İdari binanın; zemin döşemeleri zemin ve 1. katta seramik kaplı, duvarlar ıslak zeminlerde 2 metre yüksekliğe kadar seramik, üst kısımlar plastik badanalı, diğer alanlarda plastik badanalıdır. Yapının dış yüzeylerine akrilik esaslı dış cephe boyası tatbik edilmiştir. Yapının elektrik, su ve kalorifer tesisatı vardır.

Fabrika binasının tamamında zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, çatısı alüminyum panel kaplamadır.







BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2018										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2018									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Genel Nüfus Sayımları										Population Censuses (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽¹⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽²⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽³⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	74 761 132	37 470 193	37 290 939	6 049 393	3 064 942	2 984 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4	2017
2018	82 003 882	41 139 980	40 863 902	75 666 497	37 912 323	37 754 174	6 337 385	3 227 657	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2018

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve **Devlet Yayımlı Kıt Sistemi** sonuçları, 2007-2018

(1) Cinsiyete göre nüfusu 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köylerde göre nüfuslar belirlemek için; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİVİSG) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar ışığında Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)’nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağli ve köylü kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıllara göre “il ve ilçe merkezleri” ve “belde ve köyler” nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasaya yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıllara göre “il ve ilçe merkezleri” ile “belde ve köyler” nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasaya yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2018

(1) Population by sex has been estimated by ratios of 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCNR) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of “province and district centers” and “towns and villages” compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of “province and district centers” and “towns and villages” compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2018
(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.
(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bütünlük ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.
(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.
(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2018
(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.
(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.
(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.
(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Türkiye'de iktisadi faaliyet, beklentilerdeki ve finansal koşullardaki iyileşmenin desteğiyle, 2019 yılı son çeyreğindeki güçlü seyrini 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar korumuştur. Öte yandan, 2019 yılı sonlarında Çin'de ortaya çıkan ve 2020 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin ana ticaret ortağı olduğu Avrupa ülkeleri başta olmak üzere dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren ülkemizde iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likidite talebini artırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi,

ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 Yılı itibarıyla dünya genelinde etkili olan kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde de etkili olmuştur. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden alınan etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi, artan inşaat maliyetleri, döviz kurundaki dalgalanmaların bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarında da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır.



2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,2 azalarak 35 bin 954 adet oldu. İkinci el konut satışları da %24,9 azalarak 77 bin 448 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**İpotekli Konut Satışları**

2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %42,98 azalarak 16 bin 970 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

2022 yılı başında 1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, artış göstererek 2022 Ekim itibarıyla %1,58 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Ekim itibarıyla %20,74 olarak seyretmektedir. 2022 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 354 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Eylül ayında %60,89 seviyesinden, 2022 yılı Eylül ayında %66,54 seviyesine çıkmıştır. Eylül 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,56'dan %16,21'e gerilemiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,90'dan %8,84'e gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Eylül ayı itibarıyla %0,19 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 964,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Eylül ayında %38,4 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2022 itibarıyla 1,6 puan azalarak %36,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 6,8 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %19,2 olmuştur. Bu oran 2021 Eylül ayında %22,9 seviyesindeydi.



Dönem	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	48.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2022 yılı 2. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 51.170 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 485.000 TL oldu. 2022 yılı 2. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %102,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TTB
*Ç2'22 verileri henüz açtırılamaz, henüz veri girişi olmamıştır.



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 azalarak %27,0 oldu.

Kaynak: BDDK

TİCARİ GAYRİMENKULLER

Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskısını devam ettirmektedir. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve

döviz kuru hareketliliğın devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır ve boşluk oranı ise %19'dan %17,6'ya düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106.118 m²'dir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır

Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13,4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralarda üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.



Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Eylül sonu itibarıyla 422,47 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,17 puan artış gösterirken, aylık 17,94 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde %98,06 lık bir artış yaşandı.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ISPARTA İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

Isparta ili, Akdeniz Bölgesi'nin kuzeyinde yer alan Göller Bölgesinde yer almaktadır. 300 20' ve 310 33' doğu boylamları ile 370 18' ve 380 30' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. 8.933 km²'lik yüzölçümüne sahip olan Isparta ili, kuzey ve kuzeybatıdan Afyon ilinin Sultandağı, Çay, Şuhut, Dinar ve Dazkırı, batıdan ve güneybatıdan Burdur ilinin Merkez, Ağlasun ve Bucak, güneyden Antalya ilinin Serik ve Manavgat, doğu ve güneydoğudan ise Konya ilinin Akşehir, Doğanhisar ve Beyşehir ilçeleri ile çevrilmiştir. Rakımı ortalama 1050 metredir. Alan sıralaması bakımından 33. sırada yer almaktadır. Isparta vilayetine toplam yüzölçümü 8933 km²'dir.

TARİHÇE:

Isparta yakın çevresi ile birlikte PİSİDİA yöresinin önemli yerleşim merkezlerinden birisidir. Yöredeki yerleşimin tarihi paleolitik (Eskitaş) dönemine kadar dayanmaktadır. Pisidia bölgesi M.Ö. 2000'lerde Luvi ve Arzava topluluklarının yerleşim alanı idi. Hititler de zamanında bölgeyi ele geçirmek istemişler, ancak yüzyıllar boyu uğraşmalarına karşılık Arzava ülkesi üzerinde kesin bir egemenlik kuramamışlardır.

M.Ö. 1200'lerde Balkanlardan gelen "Ege Göç Kavimleri" Arzava ülkesi konfederasyonunun siyasi varlığına son vermişler, Anadolu'nun siyasi yapısını bütünüyle değiştirmişlerdir. Bu tarihten itibaren M.Ö. 8. yüzyıla kadar Firigler, M.Ö. 690'da Lidyalılar, M.Ö. 546'da Persler yöreye hükmetmişlerdir. M.Ö. 334'de Büyük İskender'le Hellenistik döneme giren Isparta'da bu döneme ait bir yerleşim merkezi olarak Minassos (Minasin) dikkat çekmektedir. M.Ö. 323'de Büyük İskender'in ölümü üzerine Isparta sırası ile Bergama Krallığı'nın, Seleukos'ların, M.Ö. 190- M.S. 395 Roma İmparatorluğunun, M.S. 395-1204 Bizans İmparatorluğunun egemenliği altına girmiştir.

Roma Dönemine ait yerleşim merkezleri Bayat (Selevcia, Sidera)-Atabey, Apollonia-Uluborlu, Antiocheia-Yalvaç, Adada-Sarak-Sütçüler, Neopolis-Şarkikaraağaç, Debenae-Gelendost'tur.

Isparta Bizans döneminde 7. ve 9. yüzyılda yapılan idari taksimata göre bir eyalet olmuş ve dini merkez niteliği almıştır. 8. yüzyılda kısa bir süre Abbasi yönetimine giren kentin adı Arap kaynaklarında Sabart olarak geçmektedir. Kent 1204 yılında Selçuklular tarafından fethedilmiş ve Isparta'da Türk-İslam dönemi başlamıştır. 1300 yılında Hamitoğulları egemenliğine giren kent, 1390 yılında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Isparta 1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile birlikte vilayet olmuştur.





ISPARTA İLİ HARİTASI

R.SAYGILI 2015

Yeryüzü Şekilleri:

Isparta ili arazisi, III. jeolojik zamanda oluşmuş, beyaz tebeşir ve kalkerden meydana gelmiştir. Daha sonra tektonik volkanik hareketlerde yeni oluşumlar kazanmıştır. Çoğunlukla sıkışma tektoniğinin hüküm sürdüğü paleotektonik dönemde bir takım kıvrımlı yapılar ve bindirmeler meydana gelmiştir. Bindirmeler, Ofiyolitik karmaşık ve Akdağ kireçtaşının, Vurdigaliyen yaşlı birimlere bindirmesi şeklinde olmuştur. Özellikle Kadıköy formasyonunda gözlenen kıvrımlar Alp orojenezinin Preniye fazıyla ilgilidir. Çekme tektoniğinin hüküm sürdüğü Neotektonik dönemde ise bir takım normal faylar horst-graben yapıları ve volkanizma etkinliğinin izlerini Isparta ve yakın civarında görmek mümkündür. Isparta'nın yüksek ve engebeli olan topraklarının, kuzey doğuda ve doğuda Sultan Dağları, Beyşehir Gölü ve Dedegöl Dağlarının güney uzantıları, güneyde Antalya Havzasının yüksek kesimleri, batıda ve güneybatıda Karakuş Dağları, Söğüt Dağları, Burdur Gölü, Ağlasun ve Bucak yaylaları ile doğal sınırları oluşmuştur. Isparta'nın yeryüzü şekillerinin %68.4'ü dağlar, %16.8'i ovalar ve %14.8'i platolardan oluşmaktadır. Toprakların %74'ü tarıma elverişlidir. İlin yüzölçümünün %7.5'i göllerle kaplıdır.

İklimi:

Isparta'nın iklimi, Akdeniz bölgesi ile Orta Anadolu bölgesi iklimleri arasında bir geçiş özelliği gösterir. Yılın üçte birinde sıcaklık 0 derecenin altında seyreder. Kar yağı azdır. Senelik yağış 445-620 mm arasında değişir. Genelde sıcaklık -17 derece ile +37 derece arasındadır.

Bitki örtüsü:

Isparta il topraklarının % 40'a yakını orman ve fundalıklardan, % 20'si çayır ve mer'alardan, % 16'sı ekili ve dikili arâzilerden, % 24'ü ise tarıma elverişsiz arâziden müteşekkildir. Ekime müsâit arâzinin mühim kısmı gül bahçeleri ile kaplıdır. Atabey ve Keçiborlu'da gül bahçeleri daha çoktur. Aksu Vâdisi ve Davraz eteklerinde meyve, zeytin ağaçları vardır. 1500 m yüksekliğe kadar olan yerlerde meşe ve katran, ardıç ve maki cinsi ağaçlar ve daha yükseklerde çeşitli çam ormanları bulunur.

Ekonomi:

Isparta’da son on yılda ekonomide tarım ağırlık kazanmaya başlamıştır fakat sanayi de önceki yerini korumaya devam etmiştir. Elma, kiraz ve gül gibi geleneksel tarım üretiminin yerel istihdamda önemli bir paya sahip olması ilin istihdam yapısında söz konusu sektörün ağırlığını arttırmakta, bu çerçevede tarım sektörü ekonomik belirleyiciliğini sürdürmektedir. DiE’nin istatistiklerine göre Isparta milli gelir bakımından 40. sırada bulunmaktadır diğer bir deyişle Türkiye ortalamasında bir gelire sahiptir.

Tarım:

Göller yöresinin merkezi konumundaki Isparta ili, 893.307 ha. yüzölçüme sahiptir. Bu alanın, 353.959 ha.’ı ormanlar, 251.282 ha.’ı tarım arazisi, 81.719 ha.’ı da çayır-mera alanları ile % 77’si tarımsal açıdan kullanılan alanlardan oluşurken, 70.156 ha.’ı su yüzeyleri, 136.191 ha.’ı da diğer tarım dışı alanlardan oluşmaktadır. Isparta ilinin arazi yapısı, oldukça dağlık ve engebeli olmasına karşılık önemli tatlı su kaynaklarının ve küçük büyük birçok verimli ovanın bir araya toplandığı bir özelliğe sahiptir.

Isparta ilindeki tarım alanlarının % 64’ü kuru, % 36’sı ise sulu tarım arazilerinden oluşmaktadır. 89.601 ha. olan toplam sulu tarım arazisinin, 22.838 ha.’ı Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü, 66.763 ha.’ı ise Devlet Su İşleri tarafından sulamaya açılmıştır. Eğirdir Gölü gibi önemli bir tatlı su kaynağının Isparta ili sınırları içinde bulunması, 1969 yılında Boğazova Sulamasının işletmeye açılmasıyla başlayan sulama işlerinin yaygınlaşmasında büyük bir faktördür. 1967 yılında sadece 23.675 ha. olan sulu tarım arazisi miktarı, gerçekleştirilmiş çeşitli sulama projelerinin işletmeye açılması ile günümüzde 89.601 ha. alanın sulanması sağlanmıştır. Gerek DSİ ve gerekse Köy Hizmetleri tarafından halen inşası devam eden projelerin tamamlanmasıyla sulu tarım arazisi miktarı daha da artırılabilecektir. Başta Isparta Ovası olmak üzere Senirkent, Gelendost, Atabey, Gönen, Kumdanlı, Boğazova, Yılanlı, Ş.Karaağaç ve Y.Bademli ovalarında sulama imkânlarının genişlemesi ile daha önce ticari değer taşımayan birçok ürün günümüzde önemli derecede gelir kaynağı haline gelmiştir. Isparta ilini karakterize eden zirai faaliyetler içinde meyvecilik başta gelmektedir. Elma, kiraz, kayısı, vişne ve üzüm yetiştiriciliği meyve ürünleri içinde önemli yere sahiptir. Ülkemizde çok büyük bir oranla başı çeken gül üreticiliği yanında hububat, baklagiller ve endüstri bitkileri de Isparta tarımında önemli bir yer teşkil eder. Isparta ilinde en fazla ekimi yapılan ürünler, tahıl ürünlerinden buğday ve arpa ile baklagillerden nohutur.

Hayvancılık:

Isparta ilinde büyük baş, küçükbaş ve kümes hayvancılığının her türlü yapılmaktadır. Son yıllarda ilde uygulanan hayvan ıslah çalışmaları ile, gerek hayvan sayısında ve gerekse hayvansal ürünlerde dikkati çeken gelişmeler olmuştur. İl’de Keçiborlu’nun Kılıç ve Senir kasabaları başta olmak üzere Merkez ve Gelendost ilçelerinin bazı köylerinde besihaneler mevcut olup, bunlarda kesim ve bilinçli bir büyük baş hayvan besiciliği, Senirkent ve Yalvaç ilçelerinde de koyunculuk yapılmaktadır. İlin engebeli, orman-fundalık olan arazisi oldukça önemli sayıda kıl keçisi yetiştirilmesine çok uygun doğa koşulları yaratmaktadır.

İl dâhilinde, önemli oranda kıl keçisi, özellikle, Eğirdir, Sütçüler, Merkez ilçe ve Keçiborlu’da beslenmektedir. İlde az da olsa tiftik keçisi de beslenmektedir. Tiftik keçisi daha ziyade Yalvaç ve yöresinde bulunmaktadır. İlde, aile işletmeleri biçimindeki hayvancılık da yaygındır. Kırsal kesimlerde hemen her evde 1-2 inek, 3-5 koyun-keçi ve 8-10 tavuk şeklinde, hayvancılık görmek mümkündür. Ancak son yıllarda yöreye devletçe damızlıkların bolca verilmesi nedeni ile süt inekçiliğinde de büyük sıçramalar olduğu görülmektedir.

Turizm:

Isparta İli Turizm Varlıkları

Müzeler	Kültürel Varlıklar	Türbeler
Isparta Müzesi	Taşkapı Harabeleri	Veli Baba Sultan Türbesi
Yalvaç Müzesi	Afşar Köprüsü	Baba Sultan Türbesi
Ören Yerleri	Gelendost Ertokuş Kervansarayı	Yunus Emre Türbesi
Seleukeia Sidera Antik Kenti	Eğirdir Kervansarayı	Kliseler
Prostanna ve Malos Antik Kenti	Kaya Mezarları	Aya Baniya Kilisesi
Conana Antik Kenti	Men Kutsal Alanı	Aya Yorgi Kilisesi
Adada Antik Kenti	Kubad-ı Abad Sarayı	Aya Stefanos Kilisesi
Pisidia Antiokheia Antik Kenti	Bedesten	Aya Georgios Kilisesi
Eurymedon Açık Hava Tapınağı	Yalvaç Eski Evleri	Göller
Kaleler	Tarihi Isparta Evleri	Eğirdir Gölü
Eğirdir Kalesi	Kapıkaya Harabesi	Kovada Gölü
I ve II Sığırlık Kalesi	Taş Medrese	Gölcük
Zengibar Kalesi	Atabey Gazi Ertokuş Medresesi	Kara Göl
Uluborlu Kalesi	Dündar Bey Medresesi	Beyşehir Gölü
Mesire Alanları	Dinlenme Tesisleri	Milli Park-Tabiat Varlıkları
Bayboğan Orman İçi Mesireliği	Akpınar Köyü Seyir Terası	Kovada Gölü Milli Parkı
Pınar Pazarı Mesireliği	Çamyol Dinlenme Parkı	Kızıldağ Milli Parkı
Ayazmana Mesireliği	Değirmenderesi ve Ayazmana	Gölcük Tabiat Parkı
Kirazlıdere Mesireliği	Yeşil Ada	Yazlı Kanyon Tabiat P.
Gökçay Mesireliği	Can Ada	Başpınar Tabiat Parkı
Milas Mesireliği	Limenia Adası	Söğüt Yaylası Ulu Ardic
Dağlar ve Tepeler		Tabiat Anıtı
Dedegöl Dağı	Senirce Tepesi	Barla Sedir Tabiat Anıtı
Eğirdir Sivrisi	Sakal Tepesi	Çatalçam Tabiat Anıtı
Bayat Tepesi	Davraz Dağı	
Kızıldağ	Akdağ Sarp Dağı	
Camiler		
Kutlubey (Ulu) Camii, Abdi Paşa (Kavaklı) Camii, Hacı Abdi (İplikçi) Camii, Firdevs Paşa (Mimar Sinan) Camii, Kuşunlu Camii, Fazullah Paşa Camii, Hızırbey Camii, Barla Çeşnigir Sinan Paşa Camii, Ada Camii, Abdulgaffar Camii, Şeyh Ahmet Camii, Sefer Ağa Camii, Sultan Fatih Camii, Alaaddin Camii, Bülbül Camii, Bahçe Camii, Devlethan Camii, Yeni Camii, Leblebiciler Camii		
Mağaralar		
Pınar Gözü Mağarası, Delikönü Mağarası, İtepe Mağarası, Yayla Obruğu, Kapıkaya Mağarası, İnönü Mağarası, Damlataş Mağarası, Kocakır Mağarası, Kapızini Mağarası, Su İni Mağarası , Culak İni, Zindan Mağarası, Sorgun Mağarası, Gümüşini Mağarası, Taşkapı Mağarası, Kuz Mağarası, Kadı Deliği Mağarası, Şahne Mağarası, Ayı İni Mağarası, Akar-Donar Mağarası, Değirmenönü Mağarası, Öşekçi Mağarası, Salur Mağarası, Gollü Mağarası, Güvercinlik Mağarası, Uluborlu Obruğu, Peynir İni		
Yaylalar		
Tota Yaylası, Söğüt ve Zengi Yaylası, Sorgun Yaylası olmakla beraber, ilin çeşitli yörelerinde de daha pek çok yayla bulunmaktadır. Bunlar da; Kuvvet Alanı Yaylası, Kötürnek Yaylası, Çayır Alanı Yaylası, Ketenlik Yaylası, Sultan Dalan Yaylası, Cennet Taşı Yaylası, Beşoluk Yaylası, Çayır Yaylası, Kızıldağ Yaylası, Alaseti, Çanakçı Yaylası, Farı Yaylası, Hoyran Yaylası, Emirgan ve Avşar Yaylaları, Findos, Kışla ve Gelincik Yaylaları, Kurucoluk Yaylası, Camili Yaylası, Belova Yaylası, Belkuyu Yaylası		

Kaynak: Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı Isparta Burdur Mekânsal Turizm Strateji Planı

Madenler:

Isparta ve yöresi, jeolojik yapı bakımından çeşitli maden rezervlerine sahip bir konumdadır. Fakat madencilik, il ekonomisinde önemli bir yer tutmamaktadır. İl’de, merkez ilçeye bağlı Yakaören, Deregümü ve Gelincik köyleri civarında zengin pomza taşı yatakları bulunmaktadır. Sav Kasabası civarında da çimento hammaddesi olan lav (tras); Senirce Köyü yakınlarında ise marn ve kalker (kireçtaşı) ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklardan yöre ihtiyacının karşılanması için yararlanılmaktadır. Eğirdir İlçesi Akbenli (Haymana) Köyü civarlarında da maden kömürü bulunmuş, bu ocaklardan kısa bir süre yöre ihtiyaçları için faydalanılmış olup daha sonra verimsizlik nedeniyle terk edilmiştir. Ayrıca, Bağlılı, Balkan ve Pazarköy civarlarında da krom madeni yatakları bulunmuşsa da yataklar işletilmemiştir. Keçiborlu İlçesinde ülkenin en zengin kükürt yatakları bulunmaktaydı. Bu yataklar uzun süre Etibank’ça işletilmiş ve ülkenin kükürt ihtiyacı bu yataklardan sağlanmıştır. Fakat son yıllarda kükürt rezervlerinin tükenmesi nedeni ile işletme faaliyetleri durdurulmuştur.

İlde, Yalvaç ilçesi Hisarardı, Özgüney ve Özbayat Köyleri ile Şarkikaraağaç ilçesi Çarıksaraylar, Muratbağı ve Yukarı Dinek Köyleri civarlarında da barit maden ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Etibank ve özel sektör tarafından işletilmektedir. Yalvaç ilçesi Yarıkaya ve Yukarıkaşıkara Kasabası civarında da maden kömürü yatakları bulunmaktadır. Bunlar özel sektör tarafından işletilmektedir. Ayrıca, ilde, Şarkikaraağaç ilçesi Çaltı ve Fele köyleri civarında demir madeni, Salur ve Beleceğiz Köyleri civarında krom madeni, Atabey ve Sütçüler ilçeleri civarlarında da mermer yatakları bulunmaktadır.

Sanayi:

Isparta İli ekonomisi Cumhuriyetin ilk yıllarında bez dokumacılığı, deri işletmeciliği, tuz, şarap, koku ve renk veren bitki üretimi gibi basit sanat ve tarım işleri ile uğraşır iken, günümüzde bu alanlarda sanayileşmeye ve tarımsal alanda gelişmeye başlamıştır. Eski geleneksel üretim alanlarının bugüne yansması olarak tekstil, halıcılık, gül ve gülyağı üretimi, dericilik alanlarına çimento, yonga levha, barit, mermer, kereste gibi alanlar da eklenerek ilin üretim periyodu genişletilmiştir.

İlin gıda sanayi giderek artan oranda gelişme göstermektedir. Mevcut un fabrikaları Isparta ve çevre illerden temin ettikleri buğdayı işleyerek ilin ve çevre illerin un ihtiyacını karşılamaktadır. Eğirdir Gölü’nden avlanan sudak balığı ile diğer bölgelerden temin edilen balık ve kerevit, İl merkezi ve Eğirdir’de kurulan tesislerde işlenerek tamamı ihraç edilmektedir. Isparta’da üretilen yaklaşık 500.000 ton elmanın muhafazası ve ihracata yönlendirilmesi için il genelinde yaklaşık 320.000 ton kapasiteye yaklaşan soğuk hava tesisi faaliyet göstermektedir. Elma üretimine dayalı meyve suyu ve konsantresi fabrikaları mevcuttur. Yine ilde Türkiye ölçeğinde büyük sayılabilecek özel sektöre ait entegre tesisi 2004 yılında faaliyete geçmiştir.

İlin orman yönünden zengin olması, orman ürünlerine dayalı sanayisinin de gelişimini sağlamış çok sayıda kereste fabrikası kurulmuş ve yurdumuzun her bölgesine işlenmiş kereste ve mamullerini satar duruma gelmiştir. İlde irili ufaklı 500 dolayında sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerin yarısından fazlası il merkezinde diğerleri de ilçelerinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Ayrıca, Yalvaç İlçesinde başta olmak üzere kayısı üretimi de hızlı bir artış göstermekte olup; elma ve kayısı üretimine dayalı olarak ilde meyve suyu ve konsantresi üretiminde de gelişme kaydedilmiştir.

Bunların yanında Uluborlu İlçe merkezinde kaliteli kiraz üretimine yönelinmiş ve üretilen kirazların tamamı yurtdışına ihraç edilmektedir.

Tekstil sektörü geçmişte halı dokumacılığına dayalı olarak yün ipliği üretiminde ağırlıklı iken günümüzde pamuk ve trikotaj ipliği ile konfeksiyon üretiminde gelişme göstermektedir. İl merkezi ve Yalvaç İlçesindeki tabakhanelerde yakın zamana kadar iptidai usullerle yapılan deri ve kösele işlemeciliği son zamanlarda bir kısım esnafın modern teknolojiye yönelmeleri dericilik sektörünün il ekonomisi için önemini arttırmıştır. Isparta ilinde, bunların yanında kesme çiçekçilik faal hale gelmiş ve geneli il merkezinde olmak üzere büyük bir aşama kaydetmiştir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

GÖNEN İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Isparta İl Merkezine 24 km uzaklığında, Isparta-Burdur karayoluna 5 km uzaklığındaki Gönen'in tarihi M.Ö. 3-4. yüzyıla kadar dayanır. Tarih boyunca Kaue, Kawaena, Colonia, Julia, Augusta, Pia, Fida, Comama, Yuztinianopolis, Gonana, Konana, Könan ve Gönen adları ile anılmıştır. Roma İmparatoru Augustos' un Pisidia adı verilen bölgede kurduğu dört şehirden birisidir. Araştırmalara göre yörede ilk yerleşim birimi Yuvaca, şimdiki yayla adıyla bilinen yerdir. Buraya ilk gelenler Yüreçi göçerleridir. İlçe zamanla Selçukluların ve daha sonra da Hamitoğulları Beyliği'nin egemenliği altında bulunmuştur. Hamitoğlu Hüseyin Bey, topraklarının büyük bir bölümünü Osmanlı Sultanı I. Murat'a satmıştır. 30 Aralık 1992 tarihinde yapılan düzenleme sonucunda, İçdecik, Gölbaşı, Koçtepe ve Senirce köyleri Isparta İl merkezine, Güneykent Kasabası, Gümüşgün Köyü Keçiborlu ilçesine bağlanmıştır.

Gönen 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Alanın güney Batısında ve yaklaşık 7-8 km uzaklıkta, Burdur gölünün doğusunda İçdecik Köyü KD'na kadar uzanan sol atımlı opluk fay hattı geçmektedir. Zemin emniyet gerilmesi 1.8 Kg/cm² civarındadır. Alan kuvaterner yaşlı Alüvyondan oluşmaktadır.

Gönen, ilin nüfus ve alansal açıdan küçük ilçelerinden birisidir. Ancak mevcut organize sanayi bölgesinin bulunduğu ilçesi olması nedeniyle, sanayi sektörü açısından Isparta'nın en önemli ilçesi konumundadır.

Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi

Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi Gönen ilçesi, Gümüşgün Köyü Isparta – Burdur karayolu kavşağında, kurulmuştur. Bölünmüş yol ile Isparta'ya bağlanmıştır. 1992 yılında kurulmuş, 1999 da tamamlanmıştır.

OSB'NİN ÖZELLİKLERİ

Türü	Karma
Kuruluş Yılı	1992
Büyüklüğü	252 ha
İşletme Sayısı	60
İstihdam Sayısı	2100

Ulaştırma	4 km
Yol	0 km
Demiryolu	0 km
Baraj	135 km
Baraj	13 km

SEKTÖREL DAĞILIM

Tekstil	% 22
Ağaç	% 22
Gıda	% 12
Diğer	% 44

OSB'DE FAALİYET GÖSTEREN FİRMALAR

Demiryolu yükleme boşaltma istasyonuna 600 metre mesafededir. Bölge yol, su elektrik, kanalizasyon, arıtma tesisleri, haberleşme alt yapıları ve genel hizmet yapıları ile Isparta'nın sanayileşmesinde önemli yer tutmaktadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Arsa Emsaller

*** Emsal-1: Tekeli Emlak: 0 545 773 9596**

Değerlemeye konu taşınmazla yakın bölgede konumlu, E: 0,60, KDKÇ imarlı 6.947 m2 arsa 4.750.000-TL bedel ile pazarlıklı satışlardır. (Arsa m2 birim değeri 684.-TL/m2 hesaplanmaktadır.)

*** Emsal-2: Adnan Bey: 0 506 984 0041**

Değerlemeye konu taşınmazla yakın bölgede konumlu, E: 0,20, KDKÇ imarlı 5.808 m2 arsa 2.700.000-TL bedel ile pazarlıklı satışlardır. (Arsa m2 birim değeri 465.-TL/m2 hesaplanmaktadır.)

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Ulaşım imkânlarının gelişmiş olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Fabrika binasının dışındaki yapıların ruhsatsız olması.
- Yapı yaşı.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle sanayi tesisi/fabrika olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

Değerleme çalışmasında fabrika arsasının Pazar değerinin takdir ve tespitinde Isparta Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün ekli 12.01.2023 tarih E-4660022152-100.39-77 sayılı yazısında belirtilen 2023 yılı arsa m² birim fiyatı peşin alımlarda 35.-\$/m² (657.-TL/m²), vadeli alımlarda 40.-\$/m² (750.-TL/m²) olarak belirtilmiştir. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde satılık boş arsa ya da fabrika bulunmamakta, bölge esnafı ile yapılan görüşmelerde Organize Sanayi içerisinde parsellerin 750 TL/ m² birim fiyatı ile satılabileceği bilgisi alınmış ve parsel için 750 TL/ m² birim fiyat takdir edilmiştir.

Taşınmazın toplam arsa değeri için ise ~ 7.500.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ve hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı Eylül Ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı II-C olan yapıların m² birim bedeli 2.685,-TL; 3-B olan yapıların m² birim bedeli 4.650,-TL'dir. 2022 yılı Eylül ayı ile raporun düzenlendiği tarih arasında geçen dönemde Üretici Fiyat Endeksi dikkate alınarak yapı birim maliyetlerine yaklaşık %15 değer farkı yansıtılmıştır. Yapı 1999 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, yaklaşık %20 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş ruhsatsız yapıların özellikleri dikkate alınarak maliyetleri ihmal edilmiştir.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
İdari Bina		480,95 m ²
Fabrika		2.762,35 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-C)		3.088 ₺/m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-B)		5.348 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		11.101.326,00 ₺
Amortisman	20%	2.220.265,00 ₺
Saha Düzenlemesi ve diğer ilave maliyetler		620.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		9.501.061,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		9.500.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

ARSA TOPLAM DEĞERİ	=	750 TL/M ²	X	9.998,16 M ²	=	~	7.500.000 .-TL
İDARİ BİNA İNŞAI YATIRIM TOPLAM DEĞERİ		4.278 TL/M ²	X	480,95 M ²	=	~	2.057.504 .-TL
FABRİKA İNŞAI YATIRIM TOPLAM DEĞERİ		2.470 TL/M ² *	X	2.762,35 M ²	=	~	6.823.557 .-TL
SAHA DÜZENLEMESİ VE DİĞER İLAVELER ORANI					=	~	620.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ							17.000.000 .-TL

*Birim yapı maliyetlerinden, yıpranma payı (%20) düşülmüştür.

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 7.500.000.-TL, inşaat maliyeti ve saha düzenlemesi 9.500.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri **17.000.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, imar haklarının tamamının kullanılmamış olmaması gibi nedenlerle parsel üzerinde bulunan yapının kapalı alanı üzerinden toplam pazar değerinin

belirlenmesine esas birim fiyatın sağlıklı olarak tespit edilemeyeceğine kanaat getirilmiş ve pazar yaklaşımı altında karşılaştırılabilir işlemler yönteminin kullanılması uygun bulunmamıştır. Pazar yaklaşımı altında karşılaştırılabilir işlemler yöntemi sadece maliyet yaklaşımında kullanılan arsa değerinin tespiti için kullanılmıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak toplam Pazar değeri sadece “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplanmıştır.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul için hazırlanan değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 17.000.000.-TL (OnYediMilyonTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
17.000.000-TL	20.060.000-TL

* 17.01.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,7560.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,8311.-TL'dir.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mustafa DAŞKIN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405111

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)