

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.

ADANA İLİ, YÜREĞİR İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
2402 ADA 2 PARSEL

17_400_11

10.01.2017

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	14
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	16
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	16
5.2. EKONOMİK VERİLER	17
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	24
5.3. BÖLGE VERİLERİ	26
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	32
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	35
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	35
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	35
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	36
10. RAPOR EKLERİ	37
11. SERTİFİKASYONLAR	54

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 05.01.2017 tarihinde Mustafa Necati Erden tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Necati Erden tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2402 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında 30.12.2016 tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporlar ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. - 31.12.2015 tarih ve 2015_400_081_3 numaralı değerleme raporunda konu gayrimenkulün KDV hariç toplam değeri 84.277.000-TL olarak takdir edilmiştir. -04.03.2013 tarih ve 2013_400_019_4 numaralı değerleme raporunda konu gayrimenkulün KDV hariç değeri 31.12.2012 tarihi için: 51.200.000-TL, 31.12.2011 tarihi için: 48.140.000-TL ve 31.12.2010 tarihi için: 42.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mustafa Necati Erden İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401765 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Turgut Özal Bulvarı No:2 01350 Sarıçam - Adana Tel: +90 (322) 355 20 00 Fax: +90 (322) 394 30 38
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 30.12.2016 tarihi itibarıyla pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2017_400_11
SÖZLEŞME TARİHİ	: 02.01.2017
DEĞERLEME TARİHİ	: 05.01.2017
RAPOR TARİHİ	: 10.01.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Adana İli, Yüreğir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2402 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan "Fabrika Ve Üretim Binaları İle Müstemilatları" nitelikli taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 87.228.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 102.929.040.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Güzelevler Mah. Girne Bulvarı No:296 adresinde yer alan tekstil imalathane binası ve müştemilatlardan oluşmaktadır. Taşınmaz Girne Bulvarı'na (Adana-Ceyhan D-400 Karayolu) cephelidir. Girne Bulvarı üzerinde bulunması nedeni ile avantajlı bir konuma sahip olup, ulaşım karayolu vasıtasıyla toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır.



TABLO. 1 Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Merkezler	Yaklaşık Mesafe (km.)
Adana Şanlıurfa Otoyolu	8,00
Adana Merkez	9,00
Mersin Limanı	72,00
İskenderun Limanı	115,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Değerleme konusu gayrimenkul, Adana şehir merkezinin doğu uç noktasına düşmekte olup özellikle karayolu üzerinde büyük ve küçük ölçekli sanayi tesisleri yoğunluktadır. Özellikle son yıllarda bölgede küçük esnafa hitap eden küçük sanayi sitelerinin inşaatına başlanmış olup bölgenin ticari niteliği küçük esnafa yönelik sanayi sitelerine doğru kaymaktadır. Bölgeye ulaşımın rahat olması bu nitelik değişiminin en önemli yardımcı unsurudur.



KONUM KROKİLERİ

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi



Değerleme konusu taşınmaz; 2402 ada 2 parsel üzerinde yer alan fabrika; idari bina, imalathane, giriş binası, yemekhane, soyunma odaları ve müştemilat niteliğindeki yapılardan oluşmaktadır. Parselin peyzaj, çevre düzenlemesi saha betonu tamamlanmış durumdadır. Fabrikanın çevresi demir tel ve demir parmaklık ile tecrit edilmiş durumdadır. Fabrika halihazırda boşaltılmış olup üretim faaliyeti sonlandırılmıştır.



Fabrika içerisinde yapılar dışında kalan boş alanların büyük kısmı saha betonu ile kaplıdır.

Tesis genel müdürlük binası, dokuma işletme binası, eksport ve yerli mamul ambarı, iplik ambarı, terbiye işletme binası, iplik elyaf-boya işletmesi, kojenerasyon binası, kazan dairesi, sosyal tesisler-yemekhane binası, iplik işletmesi binaları, sağlık binası, güvenlik- sendika-otopark binaları, otopark sundurmaları, arıtma tesisi ve binalarından oluşmaktadır

Genel Müdürlük Binası:



İşletme binası parselin kuzeyinde konumlu olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Bina brüt yaklaşık 6.144 m² alana sahiptir. Binada genel müdür odası, başkan odası, işletme müdürleri odası, toplantı odaları, ofisler, arşiv odaları, WCler, mutfaklar, hol bölümlerinden oluşmaktadır. Binada zeminler seramik ve PVC kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan taşıyıcı asma tavanıdır. Binanın doğramaları alüminyumdan mamuldür.



Dokuma İşletmesi Binası:



Bina genel müdürlük binasının güneyinde parselin batısında konumlanmaktadır. Bina iki kısımdan oluşmakta olup binanın güneybatı kısmı betonarme karkas tarzda zemin+1 normal kattan, diğer kısmı betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda tek kattan inşa edilmiştir. Zemin+1 normal katlı bina her kat 3.500 m²'şer olmak üzere toplam 7.000 m² brüt alana, diğer bina 19.600 m² brüt alana sahiptir.

Eksport ve Yerli Mamul Ambarı:



Bina dokuma işletme binasının güneyinde konumlanmaktadır. Betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir. Bina brüt yaklaşık 1.431 m² alana sahiptir.

İplik Ambarı:



Eksport ve yerli mamul ambar binasının güneyinde konumludur. Çelik konstrüksiyon tarzda 6,5 m. yüksekliğinde tek katlı olarak inşa edilmiştir ve yaklaşık brüt 1.150 m² alana sahiptir.

İplik İşletmesi Binaları:



İplik işletme binası ve ek binaları parselin ortasında konumludur. İşletme ana binası iki kısımdan oluşmaktadır. İmar affı ruhsatına esas bina betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir ve 11.144 m² alana sahiptir. Bu binanın güneyine 10.12.2004 tarihli ruhsata göre betonarme prefabrik tarzda 4.720 m² alana sahip ek bina inşa edilmiştir. Yine aynı ruhsatla ana binanın doğusuna ve batısına betonarme karkas tarzda büro ve klima santrali, hallaç santrali, cer-fital santrali, vater santrali, büküm santrali olarak kullanılan yaklaşık brüt 1.700 m² alana sahip 3 adet bina inşa edilmiştir.

Sağlık Binası:



İplik işletme binasının kuzeydoğusunda konumludur ve betonarme karkas tarzda tek katlı olarak 150 m² olarak inşa edilmiştir. Binada zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar panel asma tavadır.

İplik Elyaf-Boya İşletmesi:



İplik işletme binasının güneyinde konumludur. Bina prefabrik betonarme tarzda zemin+3 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bina zemin katta 1.720 m², 1. normal katta, 954 m², 2. ve 3. normal katlar 520'şer m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.724 m² alana sahiptir.

Terbiye İşletme Binası:



İplik elyaf-boya işletmesi güney bitişiğinde konumludur. Bina çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı olarak 10 metre yüksekliğinde inşa edilmiştir. Bina brüt yaklaşık 11.970 m² alana sahiptir. Bina içerisine 850 m² alana sahip betonarme karkas tarzda ofis binası inşa edilmiştir.

Kazan Dairesi:



Bina terbiye işletme binasının doğusunda konumludur. Bina çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir ve brüt 1.940 m² alana sahiptir. Binanın 1.330 m²'lik bölümünün yüksekliği 13,5 metre, 610 m²'lik bölümünün yüksekliği 8,3 metredir.

Kojenerasyon Binası:

Bina kazan dairesinin güneyinde konumludur. Çelik konstrüksiyon tarzda zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin katı 308 m², 1. normal katı 144 m² alana sahiptir. Binanın güneyinde 52 m² alana sahip çelik sundurma tarzda inşa edilmiş tek katlı trafo binası bulunmaktadır.

Arıtma Tesisi:

Parselin güneydoğusunda konumludur. Tesis yönetim binası betonarme karkas tarzda zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binada her kat 160'şar m² olmak üzere bina toplam brüt 320 m² alana sahiptir. Tesiste 1900 m² alana ve 580 m² alana sahip 2 adet dikdörtgen havuz, 615 m² alana ve 40 m² alana sahip 2 adet dairesel havuz bulunmaktadır.

Sosyal Tesisler (Yemekhane Binası):

İplik işletme binasının doğusunda konumludur ve betonarme karkas tarzda zemin katlı olarak 1620 m² olarak inşa edilmiştir. Binada zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar panel asma tavadır.

Güvenlik- Sendika Binaları-Otopark Giriş Binası:



Güvenlik-sendika-otopark binaları parselin kuzeydoğusunda konumludur. Binalar tek katlı olarak betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Güvenlik binası 44 m², sendika binası 225 m², otopark giriş binası 22 m² alana sahiptir.

Otopark Sundurmaları:

Parselin kuzeydoğu ucunda konumlu iken eskpertz tarihi itibari ile mahalde söküldüğü gözlenmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Yapı Alanları

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Yapı Türü
1	6.144,00	Genel Müdürlük Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	7.000,00	Dokuma İşletme Binası-1	Betonarme Ana Yapı
1	19.600,00	Dokuma İşletme Binası-2	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	1.431,00	Eksport-Yerli Mamul Ambarı	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	1.150,00	İplik Ambarı	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	11.144,00	İplik İşletme Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	4.720,00	İplik İşletme Ek Binası	Betonarme Prefabrik Ana Yapı
1	1.700,00	İplik İşletme Ofis, Makine Binası	Betonarme Ana Yapı
1	150,00	Sağlık Binası	Betonarme Ana Yapı
4	3.724,00	İplik Elyaf-Boya İşletmesi	Betonarme Prefabrik Ana Yapı
1	11.970,00	Terbiye İşletme Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	850,00	Terbiye İşletme Ofisi	Betonarme Ana Yapı
1	1.940,00	Kazan Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
2	452,00	Kojenerasyon Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	52,00	Trafo Odası	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	1.620,00	Yemekhane -Sosyal Tesisler	Betonarme Ana Yapı
1	291,00	Güvenlik-Sendika-Otopark Binası	Betonarme (Müştemilat)
2	320,00	Arıtma Tesisi	Betonarme Ana Yapı
Toplam	74.258,00		

4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELERGayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2402 Ada, 2 Parsel üzerinde yer alan fabrika ve üretim binaları ile müştemilatlarıdır. Gayrimenkule ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ADANA
İLÇESİ	: YÜREĞİR
MAHALLESİ/KÖYÜ	: CUMHURİYET
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2402
PARSEL NO	: 2
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 232.875,11 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR 2 ADET EK BİNA 1 ADET SAĞLIK BİNA 1 ADET GÜVENLİK 1 ADET SENDİKA 1 ADET KİMYASAL ARITMA 1 ADET YANGIN SUYU HAVUZU OTOPARKI MÜŞTEMİLAT BİNASI 1 ADET KAZAN BİNASI 1 ADET TERBİYE BİNASI 1 ADET TERBİYE OFİSLERİ 1 ADET ELYAF BOYA BİNASI 1 ADET ARITMA TESİSİ
CİLT/SAHİFE NO	: 251/24877
YEVİMİYE NO	: 5684
TAPU TARİHİ	: 27.12.1995
HİSSE	: TAM
MALİKİ	: BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 10.01.2017 tarihi itibari ile temin TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır:

Rehinler Hanesi:

-T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 28.500.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 1.0 dereceden ipotek 18.3.2015 tarih, 4604 yev.

-T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 17.500.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 4.1 dereceden ipotek 19.3.2015 tarih, 4627 yev.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlemeye konu olan taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planına göre "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır ve "E:0,40, Hmaks:7,50 metre" yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin ön bahçe mesafesi 20 metre ve 10 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri 3'er metredir.

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde; taşınmaz dosyasında yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili düzenlenmiş yapı ruhsatı ve iskân belgelerine ait bilgiler aşağıda tabloda verilmiştir. "2981 Sayılı İmar Affı Kanunu" uyarınca alınmış yapı kullanma izin belgesi mülk sahibinden temin edilmiştir.

Tablo. 4 Yapı Ruhsatları

Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Ünitelerin Kullanım Amacı
29.12.1995	31/12	Yeni Yapı	Fabrika Eki
10.12.2004	201	Yeni Yapı	Sağlık, Güvenlik, Sendika, Ek Binaları
27.07.2005	309	Yeni Yapı	Kazan, Terbiye, Terbiye Ofis, Elyaf Boya Binaları
25.08.2005	370	Yeni Yapı	Kimyasal Arıtma, Arıtma Tesisi
15.09.2005	505	Yeni Yapı	Yangın Suyu Havuzu, Otopark ve Müştemilatı Binaları
2007	73	Yeni Yapı	Sosyal Tesisler
28.06.2012	158	Yeni Yapı	Kojen Binası

Tablo. 5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Tarih	Sayı	Belgeye Esas Yapı Ruhsatı	Ünitelerin Kullanım Amacı
05.12.1988	21075	İmar Affı	10 Adet Fabrika Binası
12.12.2005	101	10.12.2004 201	Sağlık, Güvenlik, Sendika, Ek Binaları
26.06.2006	103	27.07.2005 309	Kazan, Terbiye, Terbiye Ofis, Elyaf Boya Binaları
26.06.2006	104	25.08.2005 370	Kimyasal Arıtma, Arıtma Tesisi
26.06.2006	105	15.09.2005 505	Yangın Suyu Havuzu, Otopark ve Müştemilatı Binaları
28.12.2007	116	2007 73	Sosyal Tesisler
08.01.2013	008	28.06.2012 158	Kojen Binası

4.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemede konu bağımsız bölümlerin mülkiyetinde son üç yıllık süreç içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

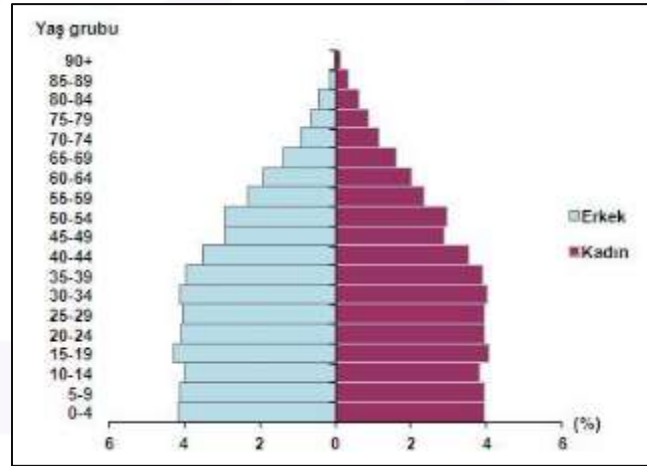
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %0,13,3 iken, 2015 yılında %0,13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 6 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 7 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki

düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifleri sayılan iki ülkede ticaretle büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştıran para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteciler krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüştü, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye’deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH’yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH’ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 8 Üretim Yöntemiyle GSYH’ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2’ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır. İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir. Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makinalar sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

Tablo. 9 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
Değişim (%)	2015	2016	2015	2016
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkısı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir. OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşullar oluştuğu ve faiz artırım seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından birisi; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 10 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
		Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
Yıl	Çeyrek	GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^(r)	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^(r)	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^(r)	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV ^(r)	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^(r)	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): ilgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

Tablo. 11 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık ^(r)	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ^(r)	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ^(r)	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ^(r)	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ^(r)	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ^(r)	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ^(r)	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

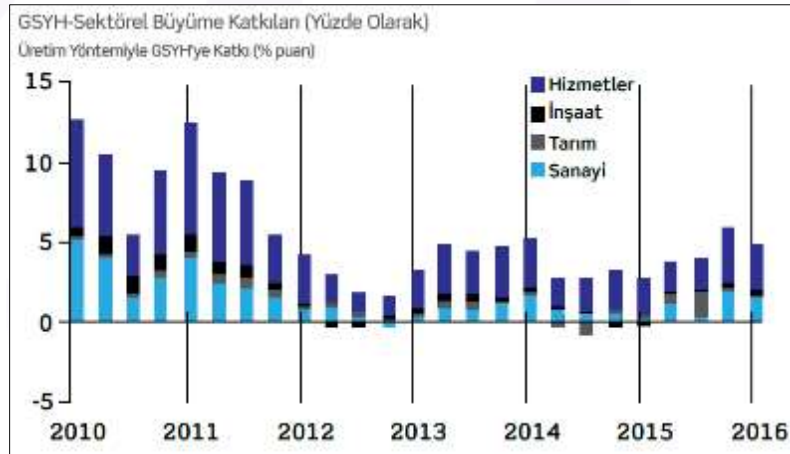
*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

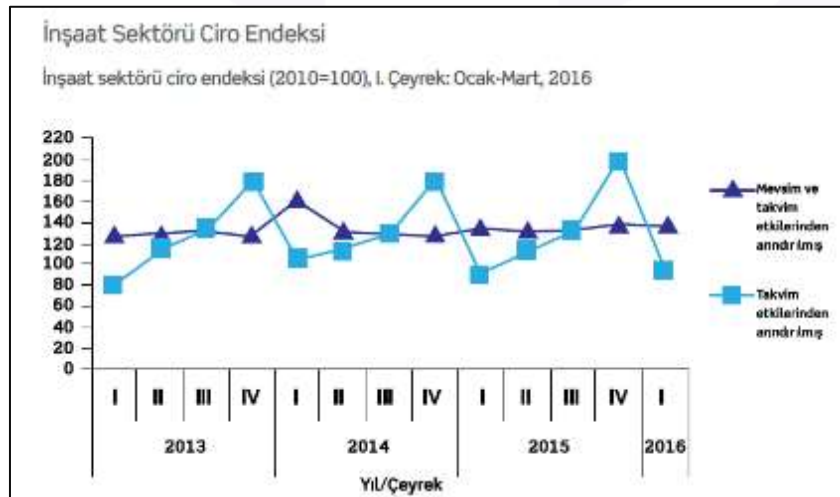
Tablo. 12 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 13 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlerle akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlemlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Adana İli



Coğrafi Konum: Türkiye'nin güneyinde yer alan Adana; doğuda Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, batıda İçel, kuzeybatıda Niğde, güneydoğuda Hatay gibi illerle ve güneyde Akdeniz'e olan sınırları ile Akdeniz Bölgesinin Çukurova Bölgesinde bulunmaktadır. Tüm ova Adana Ovası olarak adlandırılır fakat güney bölümünde kalan parçaya Çukurova ve kuzey tarafta kalan bölüm ise Yukarıova veya Anavarza denir. Şehir Seyhan Nehrinin iki yakasında 350-380 kuzey enlemi ve 340-360doğu boylamında yer almaktadır.

Tarihçe: Çukurova'nın belirgin tarihi Kitvanza Krallığı ile başlamaktadır. Bu konuda Hitit Devleti'ne ait kitabelerden bilgi alınmıştır. Bu Krallık M.Ö. 1335 yıllarında Hititlerin himayesine girmiştir. Hitit Devleti'nin M.Ö. yaklaşık 1191 –

1189 yılları arasında batıdan gelen akınlarla yıkılması ile birçok küçük krallıklar ortaya çıkmıştır. Sırasıyla Kue Krallığı, Asurlular, Klikya Krallığı, İranlılar, Makedonyalılar, Selokidler, Çukurova Korsanları, Romalılar hâkim olmuştur. Romalılar zamanında Çukurova ve Adana'nın geliştiği söylenebilir. Çünkü burada yapılan büyük köprüler, yollar ve sulama tesisleri ile başta Adana olmak üzere Çukurova oldukça gelişmiş ve önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Roma İmparatorluğunun yıkılışı ile birlikte İlk Çağ devri de kapanmıştır. Romalılar'dan sonra Orta Çağ'da Bizanslılar, Araplar, Selanikliler, Ermeniler, Mısır Türk Memlûk Devleti, Ramazanoğulları hâkim olmuşlardır. Ramazanoğulları Vakfiyesine göre bu dönemde; camiler, mescit ve medreselerle birlikte, yatılı ve yatsız yüksekokullar ve diğer kültür kurumları, sağlık ve sosyal hizmet veren kurumlar yapılmış, büyük imar atılımlarına girilmiştir. Yeni Çağ döneminin sonunda ve Yakın Çağ'da Osmanlı İmparatorluğu hâkim olmuştur. 1867 yılında İdari Teşkilat kurularak Adana Vilayet haline getirilmiştir.

İklim: Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık 12 Haziran 2012'de nemle birlikte 53,0 °C, nemsiz 45.7 olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 28 Ocak 2012'de -6,3 °C olarak kayıtlara geçmiştir.



Jeolojik durum: Deprem Araştırma Merkezi tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Haritası'na göre Adana 1., 2., 3., 4. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadır.

Nüfus ve Demografik Özellikler: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, Adana ilinin 2015 yılı nüfusu 2.183.167'dur.

Sosyo-ekonomik Yapı: Adana gelişmiş bir ildir. Bugün mevcut havaalanı, otoyol projelen, Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri, Üniversitesi, yeni açılan konut alanları, sağlık ve eğitim kurumları v.b. yeni atılımlarla gitmektedir. (Kaynak: Adana Büyükşehir Belediyesi)

5.3.2. Yüreğir İlçesi

Seyhan'ın Konum ve İdari Yapı: Yüreğir'in doğusunda Ceyhan, batısında Seyhan, kuzeyinde Sarıçam, güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçe; 1 merkez Yüreğir Belediyesi, 6 müstakil köyden oluşmaktadır. İlçe belediyesine bağlı 99 mahalle bulunmaktadır.

Nüfus: Yüreğir ilçesinin 2015 yılı ADNKS'ne göre ilçe nüfusu 419.011'dir.

Ekonomi: Topraklarının büyük bölümü tarıma elverişli Yüreğir İlçesi; Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu, İç Anadolu Bölgeleri ile Ceyhan, Kadirli, Kozan, Aladağ gibi ilçelerden yoğun göç almıştır.

Son yıllarda azalmakla birlikte İlçeye gelen göç dalgası, çarpık kentleşme ve alt yapı sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Yaşanan bu göç dalgası kent kültürüne uyumda sıkıntılara sebep olmaktadır. İlçede, halk geçimini zirai, ticari ve sınai faaliyetlerden sağlamaktadır. (Kaynak: Yüreğir Kaymakamlığı) (Kaynak: Seyhan Kaymakamlığı)

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgilendirici ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım

satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün D-400 Karayolu'na cepheli olması
- Altyapının tamamlanmış olması

❖ ZAYIF YANLAR

- İşletme binalarının büyük bir bölümünün eskimiş olması

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için mer'î imar "Sanayi" fonksiyonu olarak belirlenmiştir. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkulün toplam değeri Maliyet Oluşumları Analizi ile hesaplanmıştır. Aras değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Direk Gelir Kapitalizasyonu Analizi'nde kullanılmak üzere sanayi tesislerinin kira değerleri araştırılmış ancak taşınmaza benzer büyüklükte kira verisi elde edilemediğinden değer takdirinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılamamıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili pazar analizi kapsamında gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ve kiralık emsaller araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

Tablo. 14 Satılık Emsal Taşınmazlar

AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İLETİŞİM
Konu gayrimenkulün ~2000 metre doğusunda D-400 Karayolu'na cepheli 2.250 m ² alana sahip, üzerinde ~1000 m ² atıl durumda depo binası bulunan E:1,20 sanayi imarlı arsa, 1.750.000 TL bedelle satışta'dır. Gayrimenkul için 1.600.000 TL teklif geldiği bilgisi alınmıştır.	2.250	1.750.000 ₺	778 ₺	Global Gayrimenkul; 0312 2122002
Taşınmazın ~2 km. doğusunda D-400 Karayolu'na cepheli E:1,2 yapılaşma koşullarına haiz, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" imarlı yaklaşık 8.757 m ² alana sahip arsa 4.000.000 TL bedelle satışta'dır.	8.757	4.000.000 ₺	457 ₺	Zeki Boğa Gayrimenkul; 0532 2256935
Değerleme konusu taşınmazın 1500 metre doğusunda konumlu D-400 Karayolu'na cepheli Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonlu, E:2,40 toplam 11.468 m ² alana sahip arsalar için 6.200.000 TL bedel istenmektedir. Emlak firması ile yapılan görüşmede 450~500 TL/m ² birim değerlerde teklif aldıkları bilgisi verilmiştir.	11.468	6.200.000 ₺	600 ₺	Asbir Gayrimenkul; 0322 3410404
Değerleme konusu taşınmazın doğusunda konumlu D-400 Karayoluna cepheli E:2,4 yapılaşma koşullarına haiz, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" imarlı yaklaşık 5.907 m ² arsa için 3.000.000 TL bedel istenmektedir.	5.907	3.000.000 ₺	508 ₺	Cız Gayrimenkul 0322 2550255
Konu gayrimenkulün ~3000 metre doğusunda bulvarın 500 metre iç kesiminde konumlu 8.666 m ² alana sahip E:1,2, Sanayi imarlı arsa 1.600.000 TL bedelle satışta'dır.	8.666	1.600.000 ₺	184 ₺	Görgün Emlak; 0322 4547507

Tablo. 15 Kiralık Fabrika Emsalleri

AÇIKLAMA	ALAN (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m²)	İLETİŞİM
Gayrimenkulün 6-7 km. doğusunda karayoluna cepheli 8.000 m² kapalı alana sahip idari binaları da olan fabrika binaları 375.000.-TL/Yıl bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	8.000	31.250	3,91	Görgün Emlak; 0322 4547507
Gayrimenkulün yakın çevresinde karayoluna cepheli 3.000 m² kapalı alana sahip depo binaları 200.000.-TL/Yıl bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	3.000	16.667	5,56	MRT Gayrimenkul 0531 2674702
Gayrimenkulün yakın çevresinde karayoluna cepheli site içerisinde konumlu 600 m² kapalı alana sahip depo 40.000.-TL/Yıl bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	600	3.333	5,56	Taç Gayrimenkul 0322 4579292

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan arsalar, son 2~2,5 yıl içerisinde talep artmış, bu arsalar özellikle nitelikli küçük sanayi sitelerinin inşa edildiği gözlenmiştir. Gayrimenkulün hemen doğusunda Yeşil İnşaat'ın devam ettirdiği Yüreğir Karşıyaka Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Gayrimenkulün kuzeyinde ise 1~1,5 yıl önce Ercan Demir Sanayi Sitesi açılmıştır. Aynı zamanda gayrimenkulün 1,5 km. doğusunda Marmo Sanayi Sitesi ve Karşıyaka Sanayi Sitesi inşaatları bitmek üzeredir. Bu sitelerin haricinde geçtiğimiz yıl için Yeter Sanayi Sitesi temeli atılmıştır. Gayrimenkulün güneyine ise yakın zaman önce Mermerciler Sitesi kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. Gayrimenkulün batısında Mobilyacılar ve Keresteciler Sitesi bulunmakta olup bu sitelerde boş arsa bulunmaması nedeni ile bu iş kolunda faaliyet gösteren işletmeler, değerlendirme konusu gayrimenkulün güneyine doğru büyümeye devam etmektedir. Bölgenin gelişim eğilimi ve Pazar değerleri analiz edilerek taşınmazın arsa birim değeri 240 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Hesabı

Ada/Parsel No	Alan (m ²)	Birim (TL/m ²)	Değer (TL)
2402 Ada 2 Parsel	232.875,11	240	55.890.026
Toplam Arsa Değeri			55.890.026

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut fonksiyon ve fabrikanın korunması durumundaki 2016 yılı değer tespiti için maliyet oluşumları yöntemi kullanılmıştır. Güncel değer tespitinde "26 Ağustos 2015 tarihli ve 29457 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 66 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile emlak vergisine esas olmak üzere 2016 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri" esas alınmış ve parsel üzerindeki yapıların halihazırdaki fiziksel yıpranma durumlarına göre amortisman düşülerek maliyet hesapları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde yapılmıştır.

Tablo. 17 Yapı Değerleri

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Niteliği	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Yapı Değeri (TL)
1	6.144,00	Genel Müdürlük Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	650,87	0,80	3.199.156
1	7.000,00	Dokuma İşletme Binası-1	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,65	2.961.459
1	19.600,00	Dokuma İşletme Binası-2	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,65	6.021.688
1	1.431,00	Eksport-Yerli Mamul Ambarı	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,65	439.645
1	1.150,00	İplik Ambarı	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,65	353.313
1	11.144,00	İplik İşletme Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,65	3.423.760
1	4.720,00	İplik İşletme Ek Binası	Betonarme Prefabrik Ana Yapı	472,66	0,80	1.784.764
1	1.700,00	İplik İşletme Ofis, Makine Binası	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,80	885.183
1	150,00	Sağlık Binası	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,80	78.104
4	3.724,00	İplik Elyaf-Boya İşletmesi	Betonarme Prefabrik Ana Yapı	650,87	0,80	1.939.072
1	11.970,00	Terbiye İşletme Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,80	4.526.192
1	850,00	Terbiye İşletme Ofisi	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,80	442.592
1	1.940,00	Kazan Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,80	733.568
2	452,00	Kojenerasyon Binası	Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,90	192.278
1	52,00	Trafo Odası	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)	397,26	0,90	18.592
1	1.620,00	Yemekhane -Sosyal Tesisler	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,80	843.528
1	291,00	Güvenlik-Sendika-Otopark Binası	Betonarme (Müştemilat)	472,66	0,80	110.035
2	320,00	Aritma Tesisi	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,80	166.623
Toplam	74.258,00			378,67		28.119.552

Yapıların amortisman düşülmüş toplam değeri 28.119.552.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 18 Maliyet Oluşumları Analizi ile Toplam Değer Hesabı

	Alan (m ²)	Birim (TL/m ²)	Değer (TL)
Arsa	232.875,11	240	55.890.026
Yapı	74.258	~379	28.119.552
Çevre Düzenlemesi	160.925,11	20	3.218.502
Toplam Değer			87.228.081

Çevre düzenlemesi hesabında binaların taban oturumları dışında kalan alan yaklaşık olarak hesaplanmış ve düzenleme birim maliyeti ortalama 20 TL/m² alınmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi sonucu değerlendirme konusu 2402 ada, 2 parselin toplam değeri: **87.228.081.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bölgede yapılan pazar araştırmasına göre taşınmaza yakın konumda yer alan benzer nitelikli fabrikalar için talep edilen birim kira değerleri yaklaşık 4-6 TL/m² arasında değişmektedir. Pazardan elde edilen kira verileri değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla çok küçük yapılar olup konu taşınmaz büyüklüğünde kiralık emsal verisine rastlanılmamıştır. Mevcut Pazar verileri ile değer takdiri yapılması uygun bulunmadığından değerlemede Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılamamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değeri "Maliyet Oluşumları Analizi" kullanılarak hesaplanmıştır. "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile hesaplanan toplam değer 87.228.000 TL olarak yuvarlatılarak nihai değer takdir edilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yasal gerekler yerine getirilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, iç mekân özellikleri, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucu; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan arsalar, son 2~2,5 yıl içerisinde talebin artmış olduğu, bu arsalar özellikle nitelikli küçük sanayi sitelerinin inşa edildiği gözlenmiştir. Gayrimenkule yakın konumda Yüreğir Karşıyaka Sanayi Sitesi, Marmar Sanayi Sitesi, Yeter Sanayi Sitesi ve Karşıyaka Sanayi Sitesi inşaatları devam etmekte olup Ercan Demir Sanayi Sitesi ve Mermerciler Sitesi yakın zaman önce faaliyete geçmiştir. Gayrimenkulün batısında Mobilyacılar ve Keresteciler Sitesi bulunmakta olup bu sitelerde boş arsa bulunmaması nedeni ile bu iş kolunda faaliyet gösteren işletmeler, değerleme konusu gayrimenkulün güneyine doğru büyümeye devam etmektedir. Bölgenin bu yöndeki gelişim eğilimi taşınmazın değeri açısından avantajlı olarak değerlendirilmiştir. Konu gayrimenkulün gerek alansal büyüklüğü, gerekse değeri göz önünde bulundurulduğunda belirli bir alıcı kitlesine hitap ettiği kanaati oluşmakta olup taşınmazın likidite kabiliyetinin ifraz edilerek arttırılabileceği düşünülmektedir.

Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu 2402 ada, 2 parsel üzerinde bir işletme bütünü olarak kullanılmakta olan fabrika, imalathane binaları ve müştemilatların tamamı için pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 19 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (USD)
2402 Ada, 2 Parsel	87.228.000	102.929.040	24.786.315	29.247.852

- 30.12.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru 1 USD: 3,5192.-TL olarak alınmış, USD bazında değerler bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır.

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; değerleme konusu Adana İli, Yüreğir İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2402 Ada 2 Parsel, numaralı taşınmaz için 30.12.2016 tarihi itibarıyla Katma Değer Vergisi hariç toplam Pazar değeri **87.228.000.-TL (Seksenyedimilyonikiyüzyirmisekizbin Türk lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mustafa Necati Erden
İnşaat Mühendisi
SPK Lisans No: 401765
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



Didem ELDEM
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



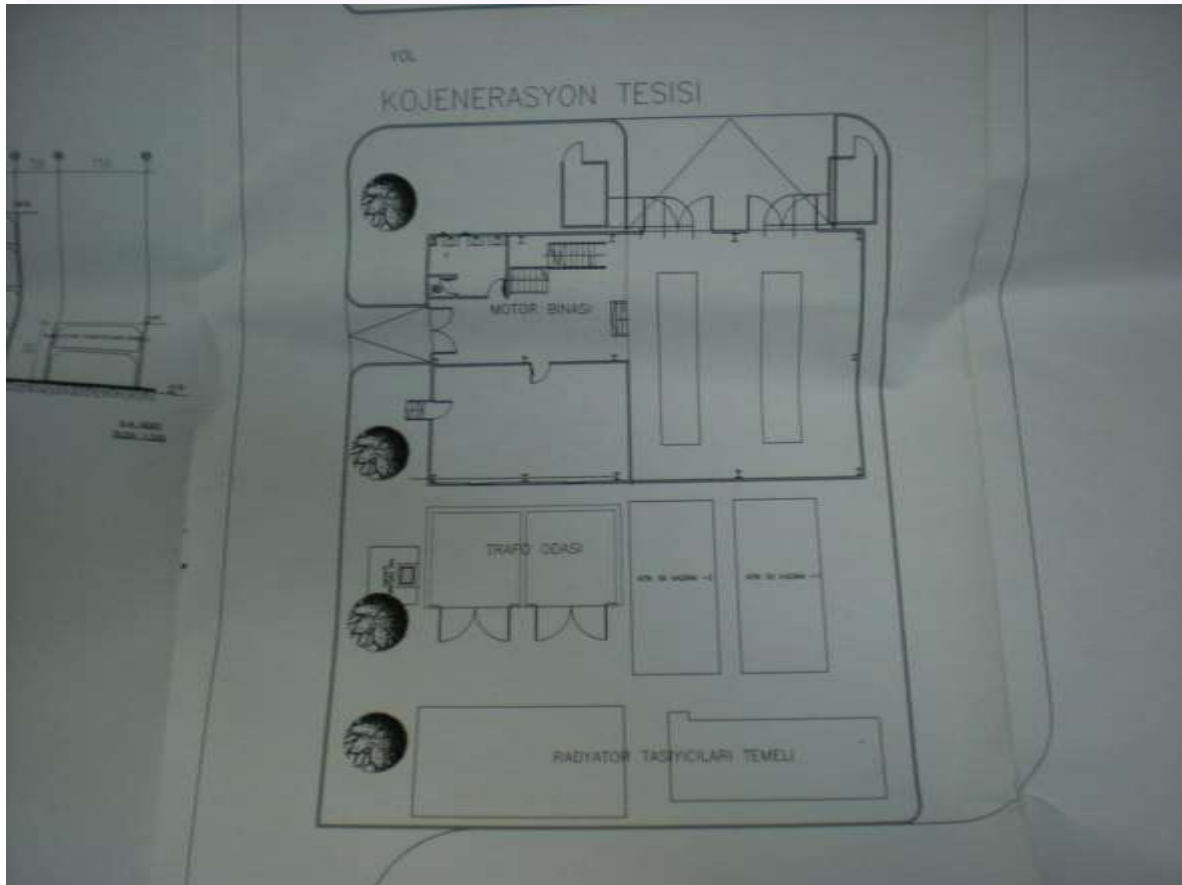
10. RAPOR EKLERİ

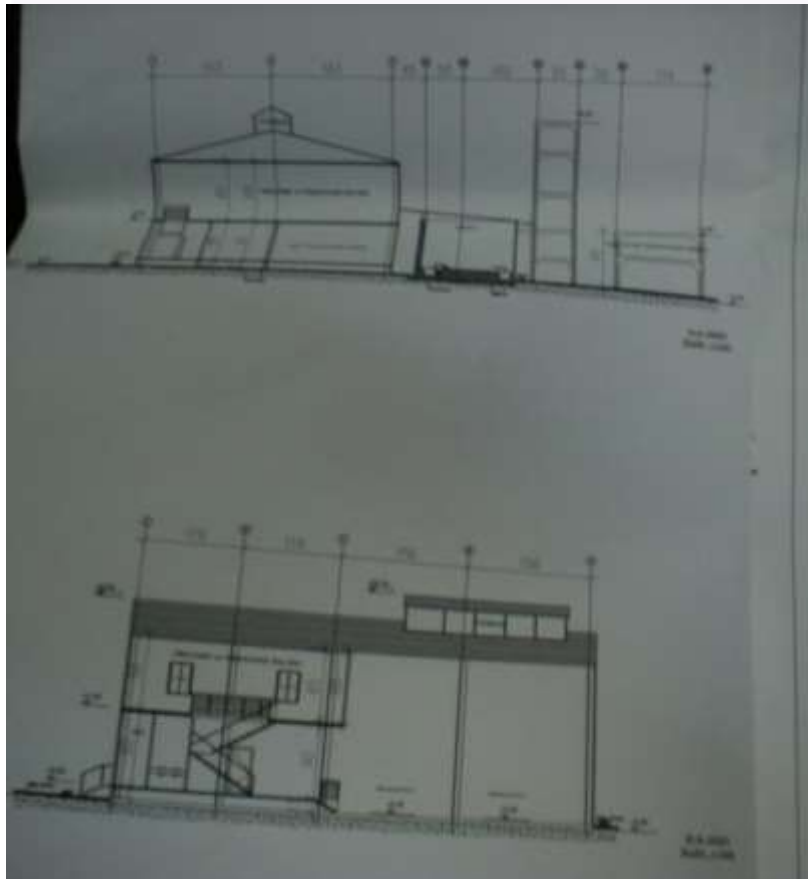
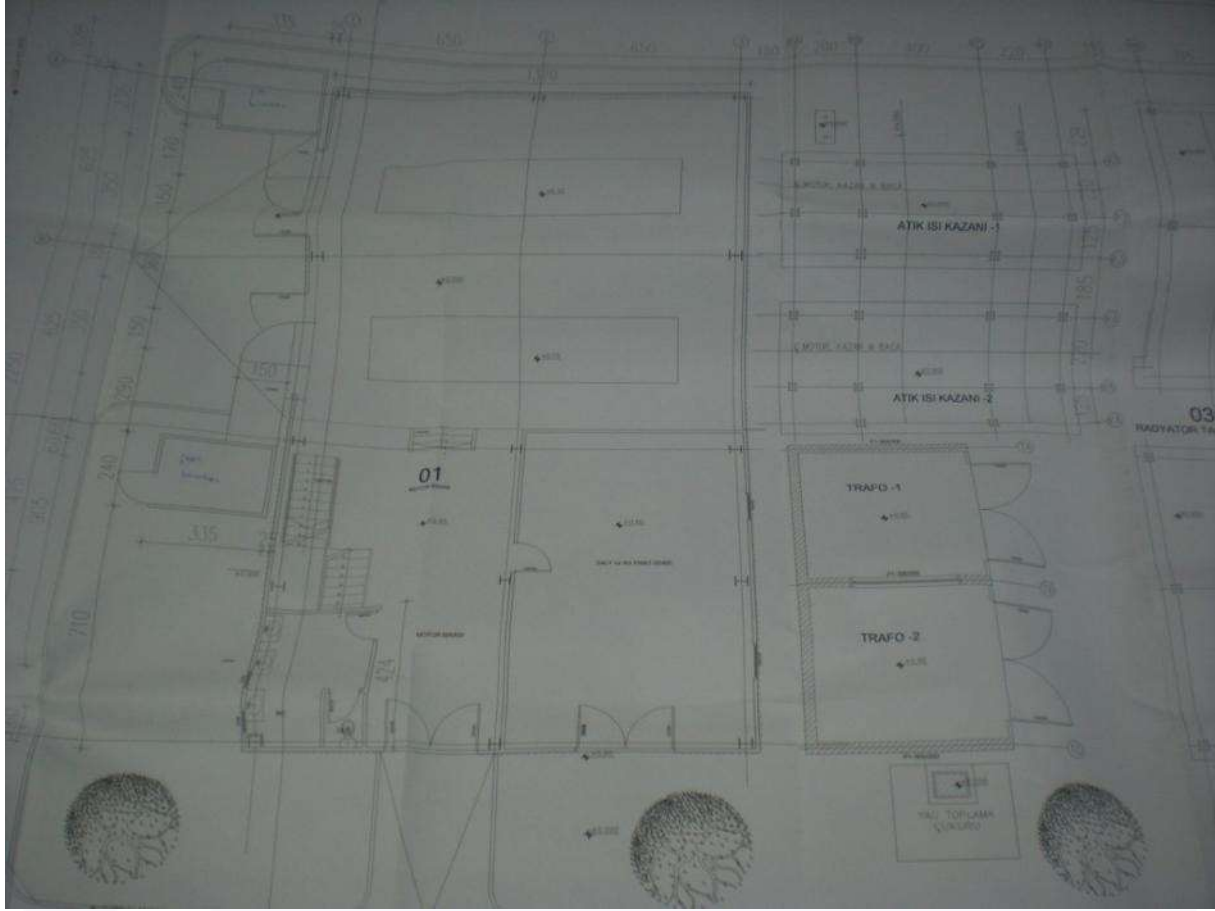
TAPU ÖRNEĞİ

İl	ADANA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotograf				
İlçesi	YÜREĞİR							
Mahallesi	CUMHURİYET							
Köyü								
Sokağı								
Mevki								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü			
0.00			2402	2	332.875,11 m ²			
GAYRİMENKULON	Nispeti	KARĞIR 2 ADDET EK BİNA 1 ADDET SAĞLIK BİNA 1 ADDET GÜVENLİK 1 ADDET SENDİKA 1 ADDET KİMYASAL ARITMA 1 ADDET YANGIN SUYU HAVUZU 1 OTOPARKİ 1 MÜSTEMİLAT BİNASI 1 ADDET KAZAN BİNASI 1 ADDET TERBİYE BİNASI 1 ADDET TERBİYE OTUSLARI 1 ADDET ELİYAT Planındadır						
	Sitüsü	Zemin Satış No : 4987749						
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşleminde, 31/03/2012						
	Sahibi	BOSSA TİCARİT VE SANAYİ İŞLETİMİŞRİTÜRK ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Gözetil		Yerleşim No.	Çik No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	
Çik No. 323		Sahife No. 5084	Çik No. 291	Sahife No. 24877	Sıra No.	Tarih 27/12/1995	Çik No.	
Sahife No. 8						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

PROJE FOTOĞRAFLARI

KAMISLI MİMARLIK LTD. ŞTİ BEKİR KAMIŞLI			
PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI-ÜNVANI BEKİR KAMISLI MİMAR	ODA SİCİL NO 20178	KAMISLI MİMARLIK ŞİRKETİ
ARSA ve BİNA BİLGİLERİ		MUTEAŞHİT	MİMARİ ONAY
İLİ	ADANA	FİSİBİ ADI	
İLÇESİ	YÜREĞİR		
MAHALLESİ	CUMHURİYET	ADRESİ	
PAFTA			
ADA	2402		
PARSEL	2		
KAT ADEDİ			
TOP. İNŞ. AL.			
KUL. AMAÇI			
MAL SAHİBİ	BOSSA TİCARİET VE SANAYİ İŞTELMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ		ADRESİ
YAPI DENETİM BİLGİLERİ		YAPI DENETİM ONAYI	
Ünvanı		Denetim Uzmanı	
Sıra No		Sıra No	
Yatırım No		Yatırım No	
Yatırım Tutarı		Yatırım Tutarı	
Yatırım Tarihi		Yatırım Tarihi	
Adresi		Adresi	
ODA ONAYI		BELEDİYE PROJE ONAYI	
		Tarih: 15.05.2017 F. 2402/2402 K. 2402/2402	





KAMUİ PEYLAŞIM MİMARLIK TİC. LTD. Şİ. (Mimarlık)
İNG. BAK. 434 T.C. L. (Mimarlık)
Konya 434 T.C. L. (Mimarlık)
Konya 434 T.C. L. (Mimarlık)

15-07-2005

15-07-2005

BELEDİYE ONAYI

OSMA ONAYI

14.05.2005

21.05.2005

ADANA YAPI DENETİM

YAPININ

SARF

METRAJ

KULLANIM AMACI

ARSA

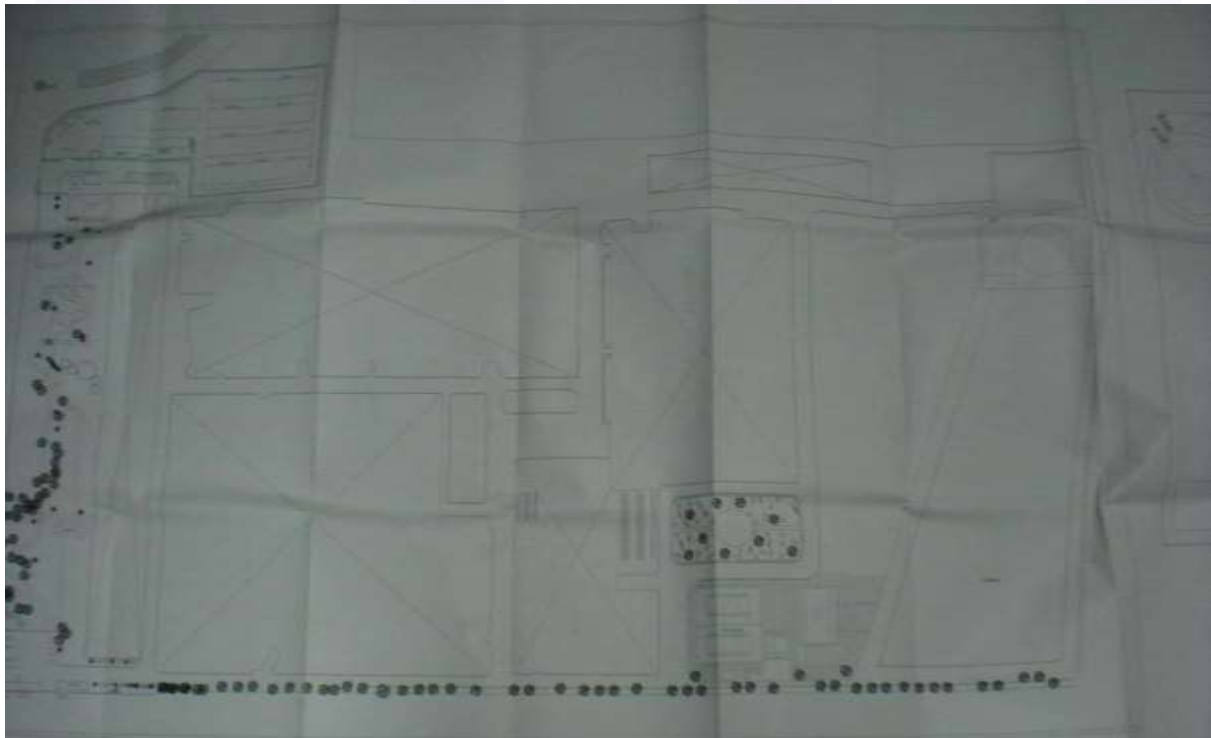
NO	BİÇİM	HAZIRLIK	KONAK	PAPAT	ADK	PARSE	DAĞ. DOK. TAD. NO
1	ADANA	TÜRKİYE	CUMHURİYET		2007	2	

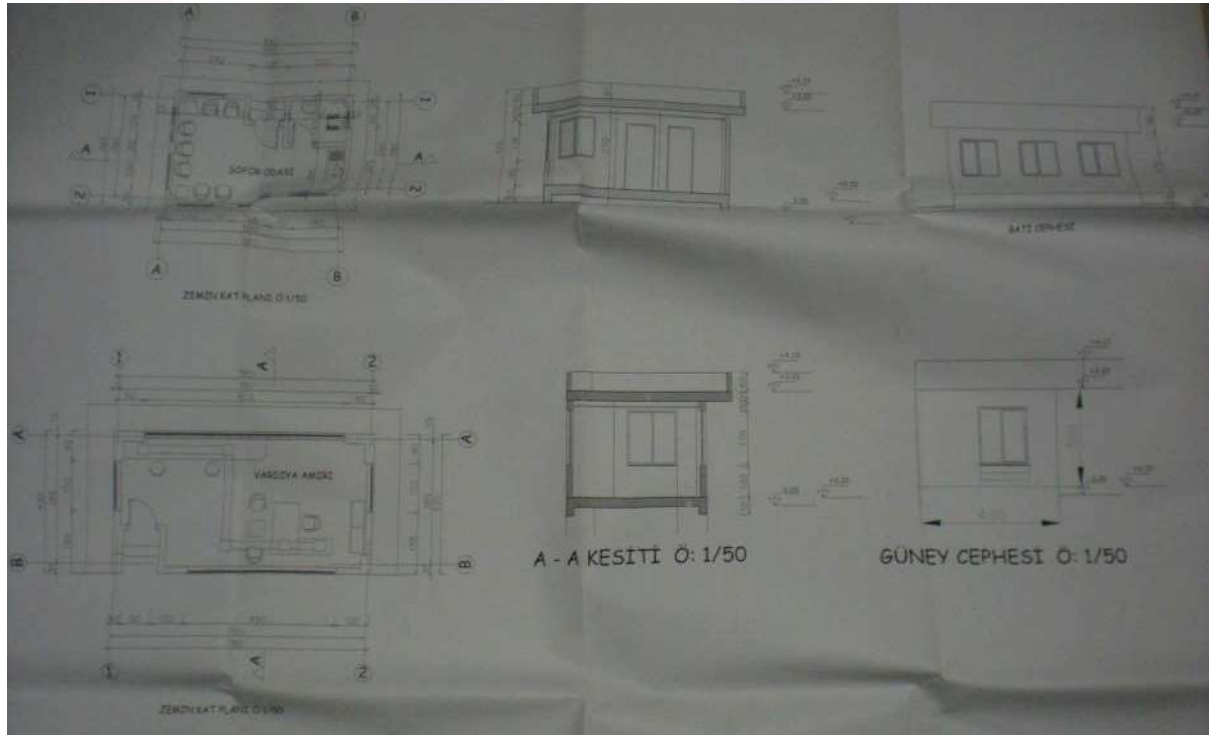
YENİ

CATOLAT PROJE

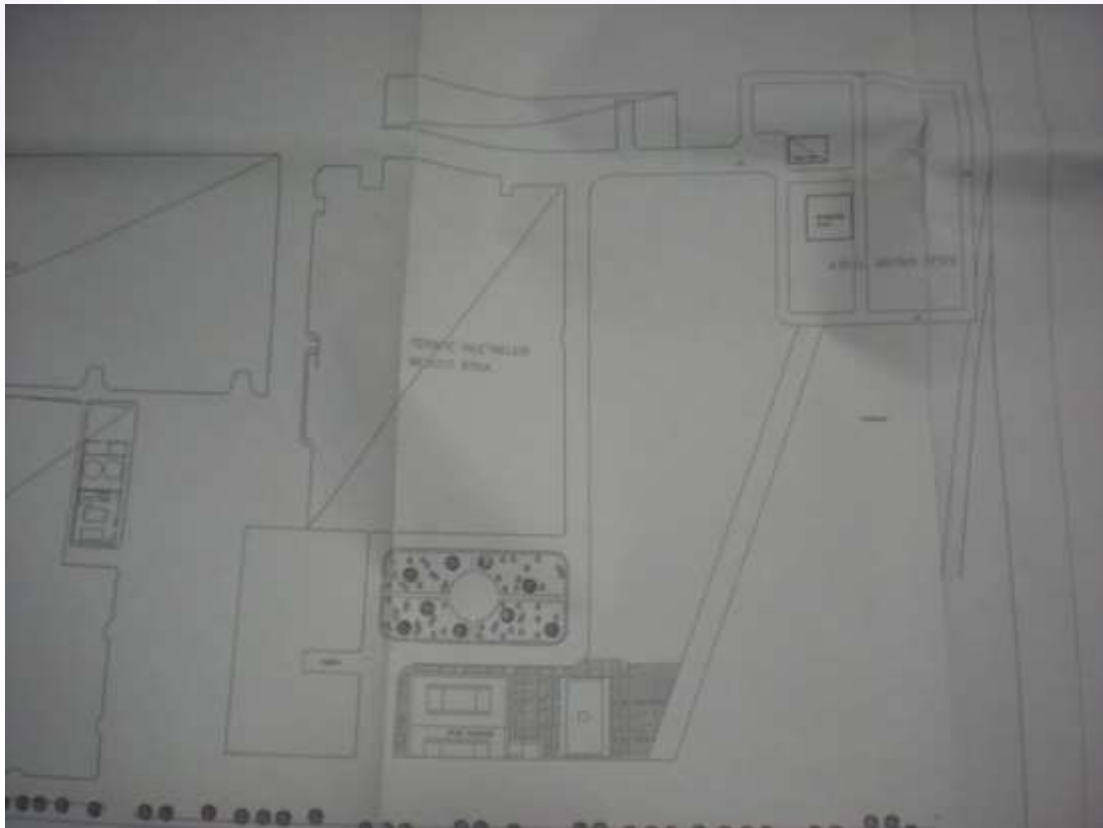
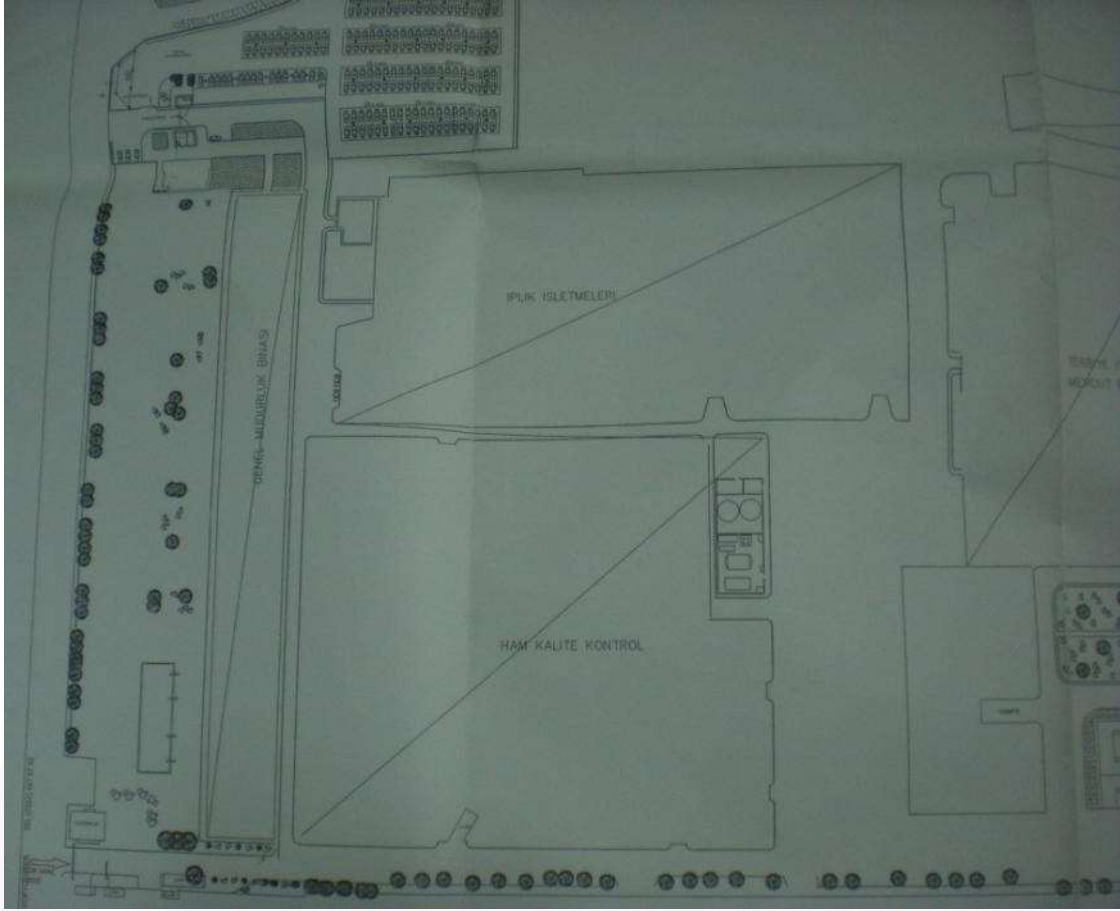
İLÇE

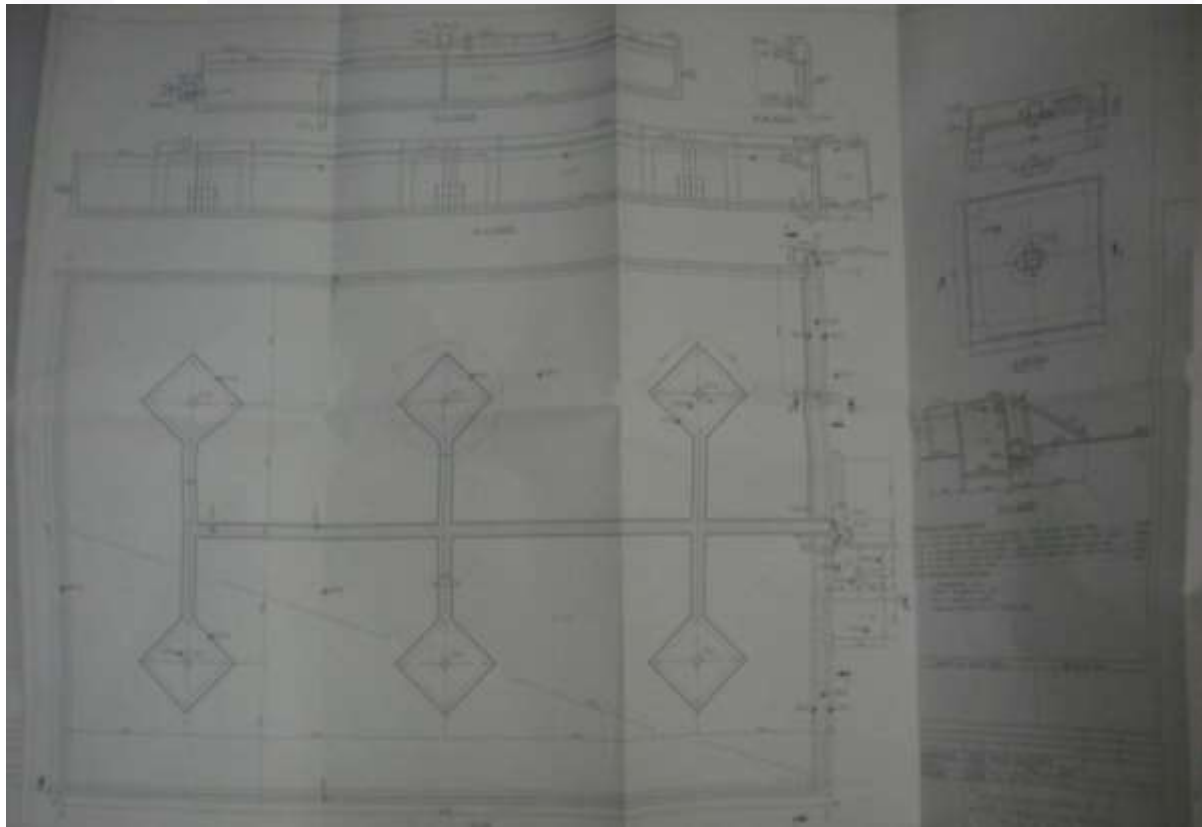
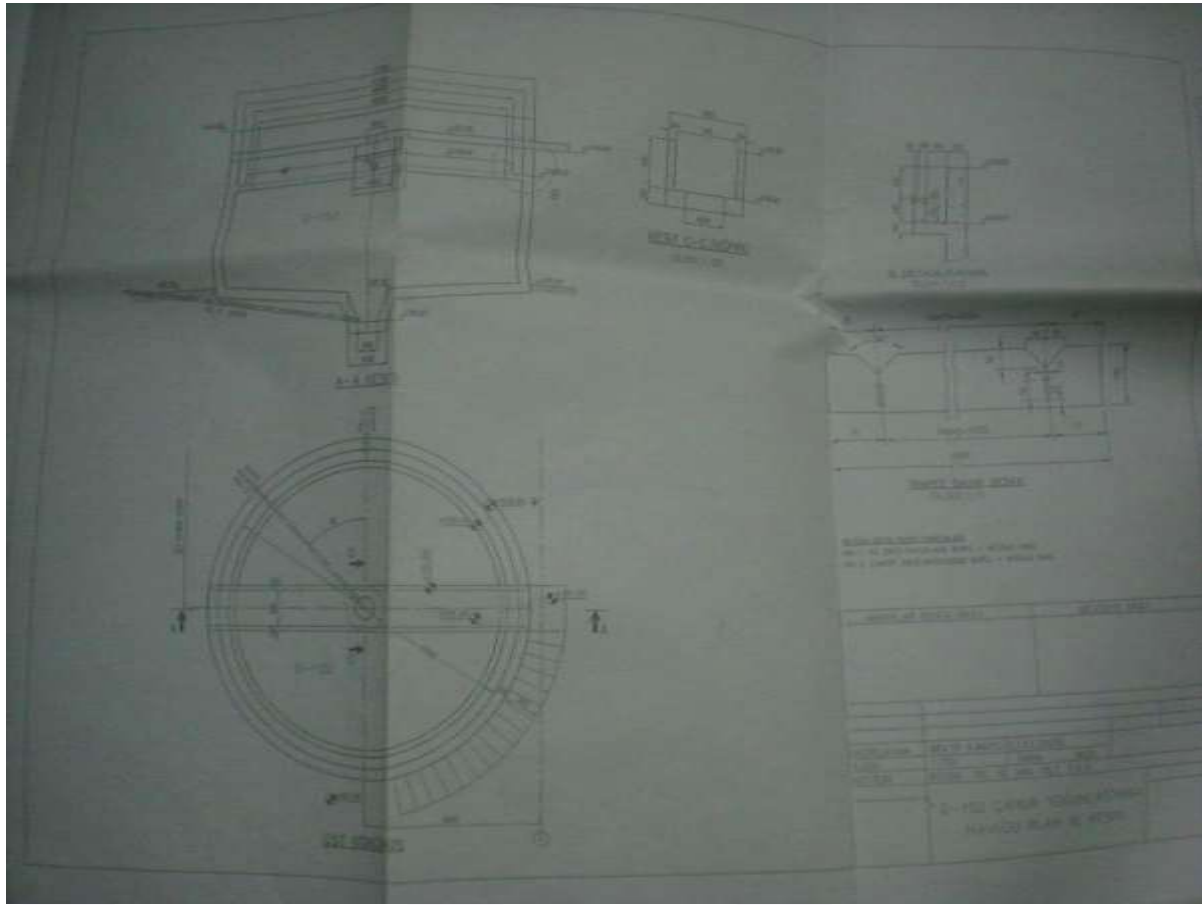
İL

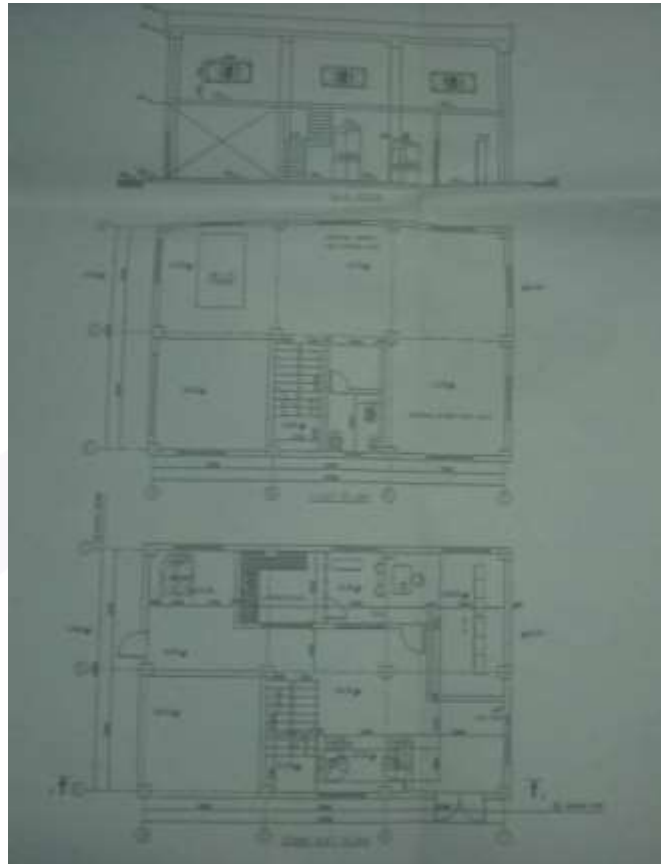


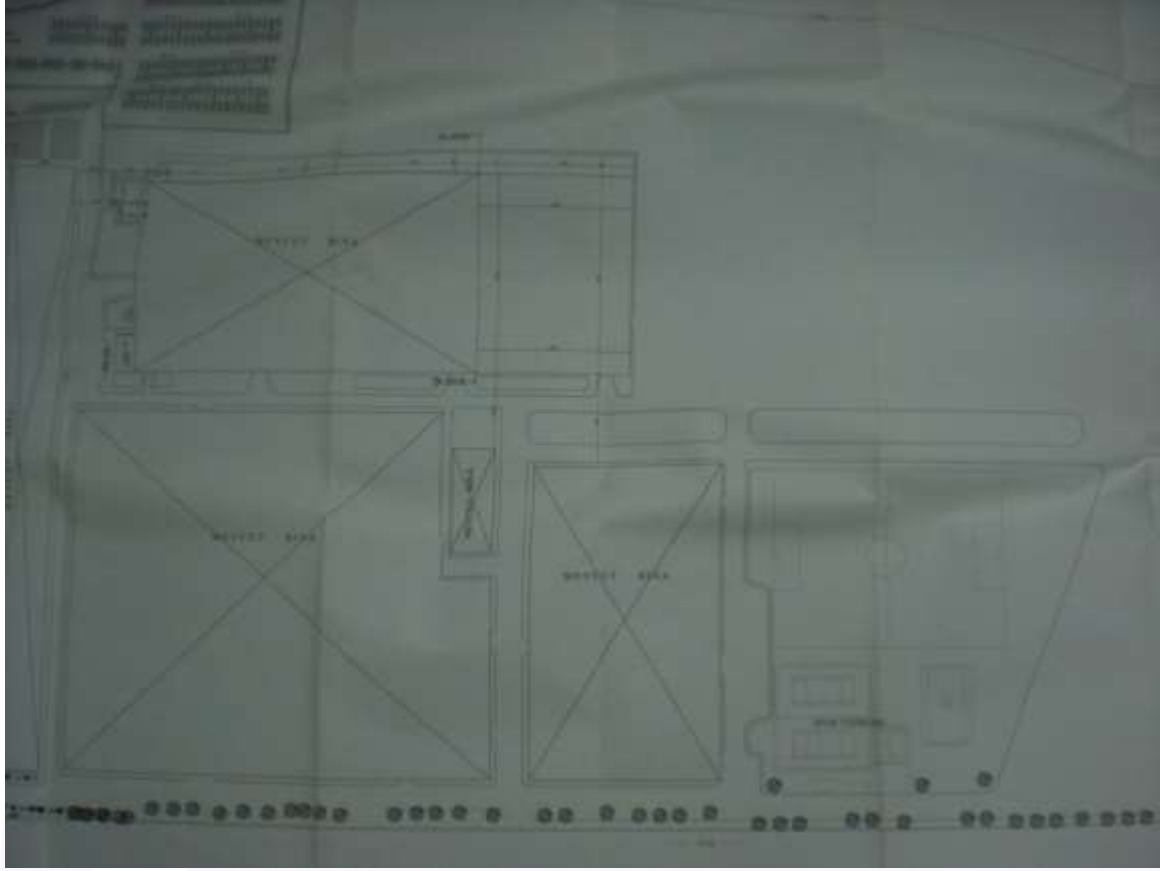


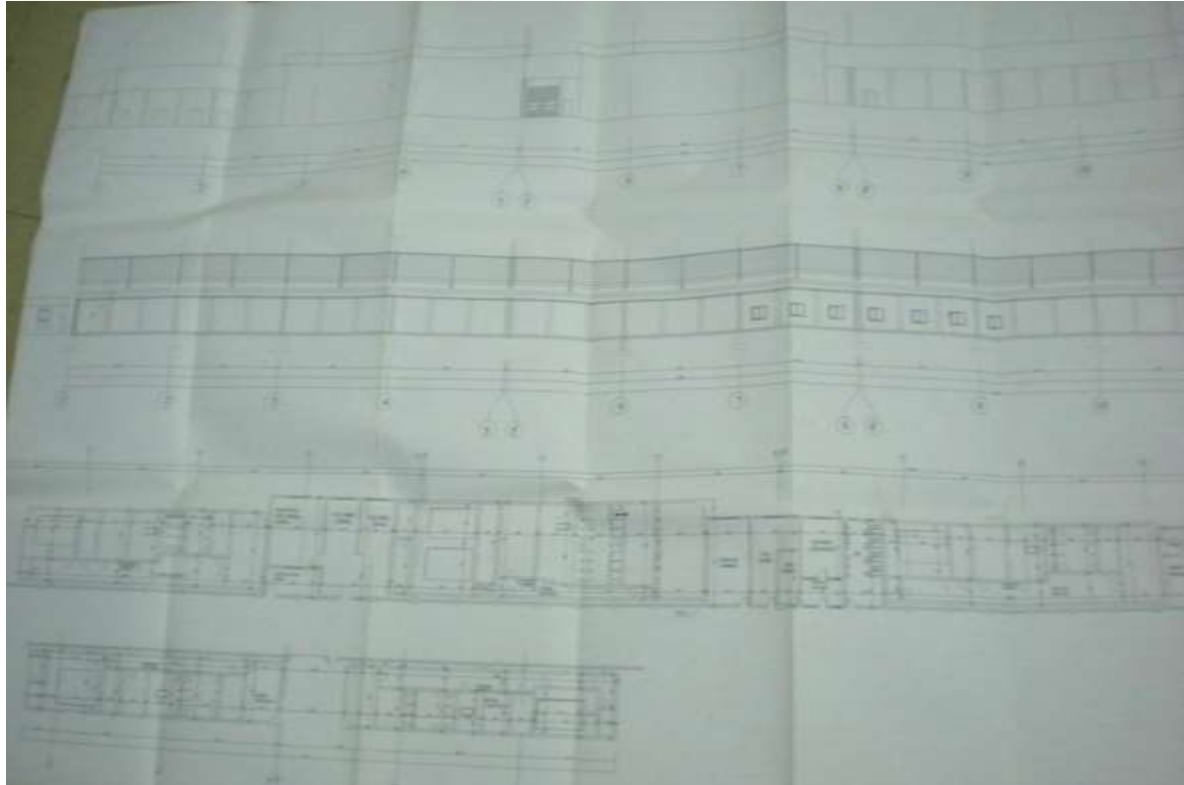
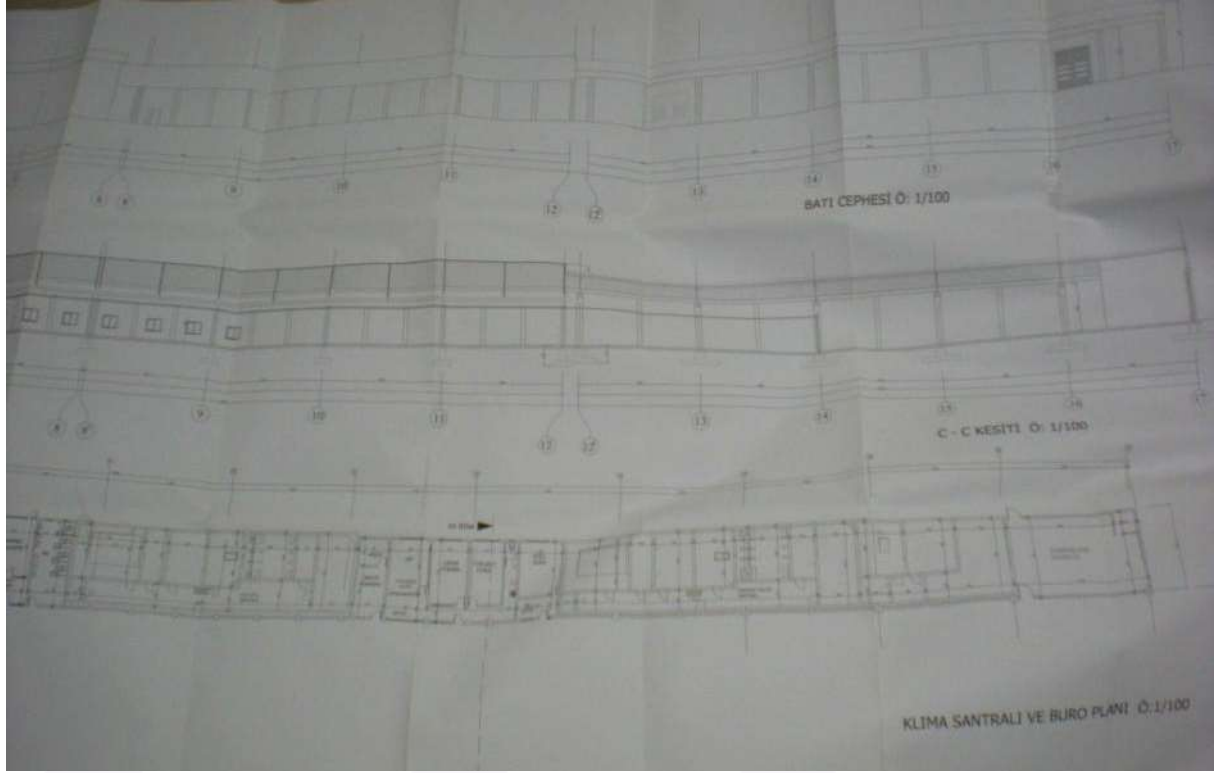
[illegible]



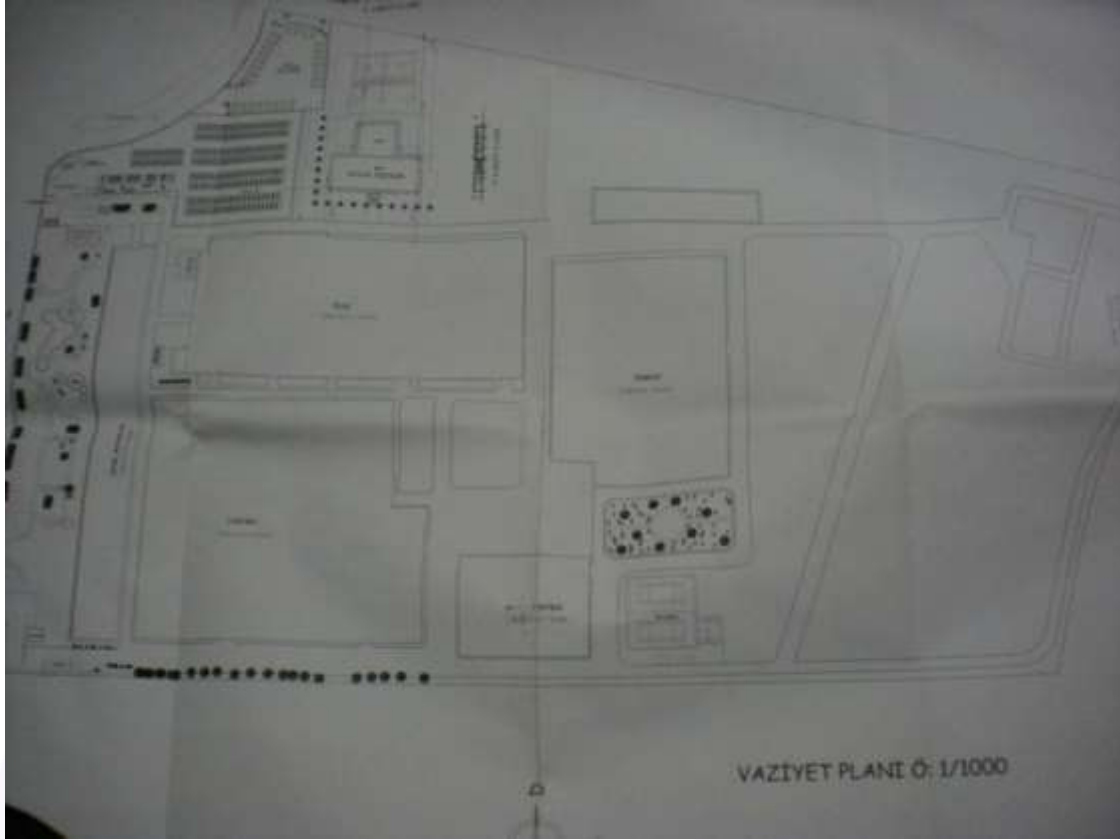


[illegible]

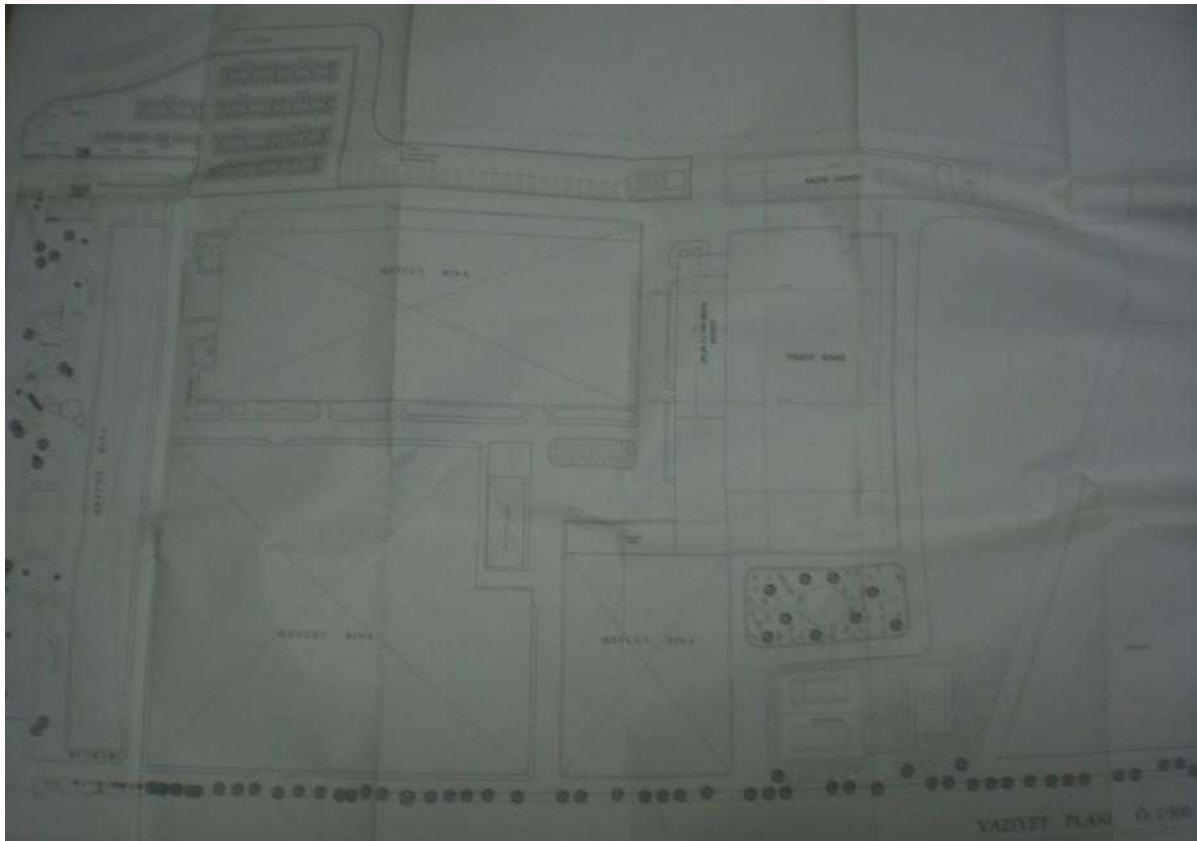


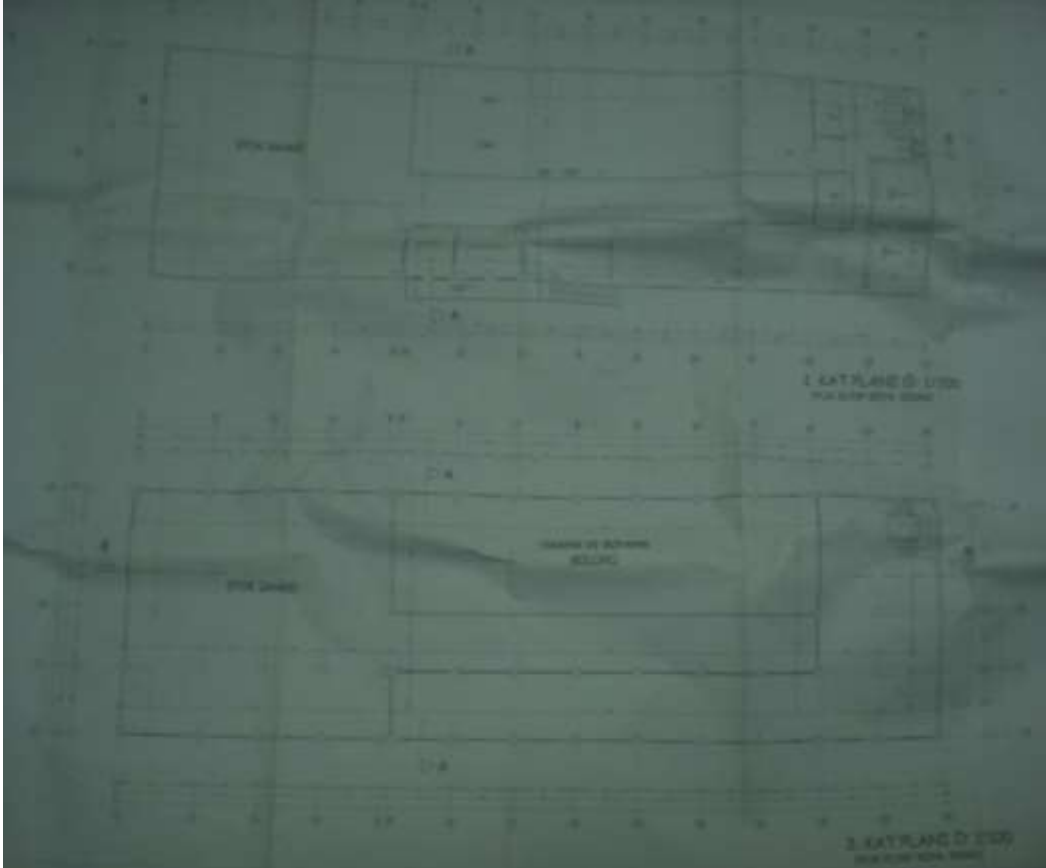
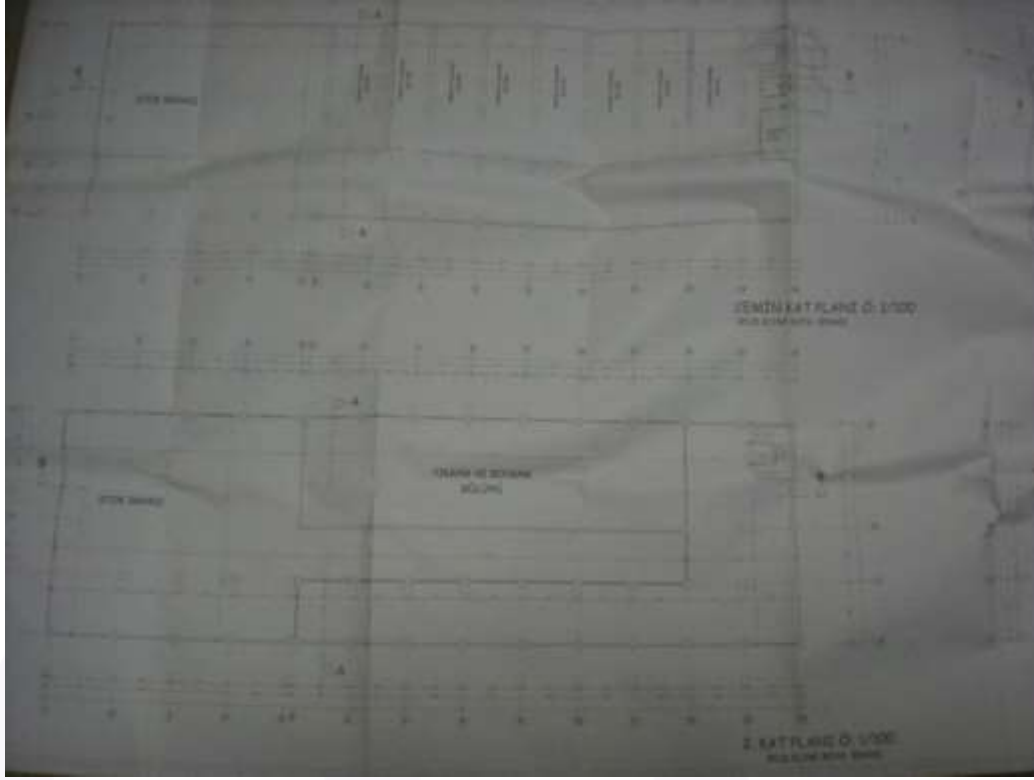


[illegible]



MİMARİ PROJE					
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN					
AD SOYAD	T.C. KİMLİK NO	SİGORTA NO	T.C. KİMLİK NO	E-POSTA ADRESİ	
Bekir Yağcı	Mimar		Bakır	mimar	
ARASA VE BİNA BİLGİLERİ		MÜTEAHHİT		MİMARİ ONAY	
Bina Adı: <u>Yeni Bina</u> Mimar: <u>Bekir Yağcı</u> Adres: <u>...</u> Alan: <u>...</u> Kat Sayısı: <u>...</u> Yapı Türü: <u>...</u> Proje No: <u>...</u>		Müteahhit Adı: <u>...</u> Adres: <u>...</u> Telefon: <u>...</u> E-posta: <u>...</u>		Onaylayanın Adı: <u>...</u> Onaylayanın Unvanı: <u>...</u> Onay Tarihi: <u>...</u> Onay Yeri: <u>...</u>	
MAL SAHİBİ		ADRES		ADRES	
Adı: <u>Bekir Yağcı</u> Adres: <u>...</u>		Adres: <u>...</u>		Adres: <u>...</u>	
YAPI DENETİM BİLGİLERİ					
YAPI DENETİM ONAYI					
Denetim Adı: <u>...</u> Denetim No: <u>...</u> Denetim Tarihi: <u>...</u> Denetim Yeri: <u>...</u> Denetim Sonuçları: <u>...</u>		Denetim Adı: <u>...</u> Denetim No: <u>...</u> Denetim Tarihi: <u>...</u> Denetim Yeri: <u>...</u> Denetim Sonuçları: <u>...</u>			
ODA ONAYI		BELEDİYE PROJE ONAYI			
Oda Adı: <u>...</u> Oda No: <u>...</u> Oda Tarihi: <u>...</u> Oda Yeri: <u>...</u>		Belediye Adı: <u>...</u> Belediye No: <u>...</u> Belediye Tarihi: <u>...</u> Belediye Yeri: <u>...</u>			









TAPU TAKYİDAT BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.01.2017 14:17:48	2017-808	20170110-529-F03336	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki		
Zemin No	8967749	Cilt / Sayfa No	251 / 24877	
İl / İlçe	ADANA / YÜREĞİR	Ada / Parsel	2402 / 2	
Kurum Adı	Yüreğir	Yüzölçüm	232875,11000	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR 2 ADET EK BİNA 1ADET SAĞLIK BİNA 1 ADET GÜVENLİK 1ADET SENDİKA 1ADET KİMYASAL ARITMA 1 ADET YANGIN SUYU HAVUZU OTOPARKI MÜŞTEMİLAT BİNASI 1 ADET KAZAN BİNASI 1ADET TERBİYE BİNASI 1 ADET TERBİYE OFİSLERİ 1 ADET ELYAF BOYA BİNASI 1 ADET ARITMA TESİSİ	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 27.12.1995 - 5684		

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	28500000,00	1.0	18.3.2015 - 4604
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	28500000,00	2.0	18.3.2015 - 4604
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	28500000,00	2.1	18.3.2015 - 4604
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	28500000,00	3.0	18.3.2015 - 4604
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	28500000,00	3.1	18.3.2015 - 4604
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	28500000,00	4.0	18.3.2015 - 4604
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	17500000,00	4.1	19.3.2015 - 4627
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	17500000,00	4.2	19.3.2015 - 4627

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 14:18

1

11. SERTİFİKASYONLAR





HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. Rifkî Tongşir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 Maltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (212) 327 99 80 Fax: +90 (212) 258 78 84

www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr