

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.

ADANA İLİ, SEYHAN İLÇESİ,
ZEYTİNLİ MAHALLESİ,
12067 ADA 1 PARSEL,
12068 ADA 7 VE 8 PARSELLER

17_400_13

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	8
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	15
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	18
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	18
5.2. EKONOMİK VERİLER	19
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	26
5.3. BÖLGE VERİLERİ	28
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	29
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	29
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	30
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	33
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	33
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	34
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	37
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	37
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	37
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	38
10. RAPOR EKLERİ	39
11. SERTİFİKASYONLAR	45

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 ilgimiz 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, Seyhan İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 12067 ada 1 parsel, 12068 ada 7 ve 8 parsellerde kayıtlı taşınmazların 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 gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporlar ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. - 31.12.2015 tarih ve 2015_400_081_1 numaralı değerleme raporunda konu gayrimenkullerin KDV hariç toplam değerleri 61.714.000-TL olarak takdir edilmiştir. - 04.03.2013 tarih ve 2013_400_019_1 numaralı değerleme raporunda konu gayrimenkullerin KDV hariç toplam değerleri 31.12.2012 tarihi için: 41.850.000-TL, 2011 yılı için: 36.500.000-TL ve 2010 yılı için: 27.870.000-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_13
SÖZLEŞME TARİHİ	: 02.01.2017
DEĞERLEME TARİHİ	: 05.01.2017
RAPOR TARİHİ	: 10.01.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Adana İli, Seyhan İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 12067 Ada, 1 Parselde kayıtlı "KARGİR İPLİK FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI" nitelikli taşınmaz ile 12068 Ada, 7 ve 8 Parsellerde kayıtlı "TARLA" nitelikli taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 46.827.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DÂHİL)	: 55.255.860.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul; Adana İli, Seyhan İlçesi, Yolgeçen Mah. Turhan Cemal Beriker Bulvarı No:609 adresinde yer alan tekstil imalathane binası ve müştemilatlarından oluşmaktadır. Taşınmaz Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana-Mersin D-400 Karayolu) cephelidir. T. Cemal Beriker Bulvarı üzerinde bulunması ve Adana-Şanlıurfa Otoyolu'na yakın mesafede bulunması nedeni ile avantajlı bir konuma sahip olup, ulaşım karayolu vasıtasıyla toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır.



TABLO. 1 Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Yaklaşık Mesafe (km.)
Adana Şanlıurfa Otoyolu	7,50
Adana Merkez	16,00
Mersin Limanı	53,00
İskenderun Limanı	142,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Değerleme konusu 12067 ada 1 parsel numaralı taşınmaz Adana-Mersin Yolu (D-400 Karayolu)'na cepheli konumda olup bulunduğu konumun her iki ile olan mesafesi yaklaşık 80 km'dir. Mersin İl merkezinden Tarsus İlçesi Yenice sınırlarına kadar gümrüklü depolama tesisleri, boş araziler, Yenice'den Adana il merkezine kadar ise az sayıda faal fabrika ya da orta ölçekli sanayi ve depolama tesisleri mevcuttur.

Mersin'in Tarsus ilçesine bağlı Ballica ve Çiçekli köyleri arasında yapım çalışmaları 2013 yılında başlamış olan Çukurova Uluslararası Bölgesel Havaalanı taşınmazlara yakın konumdadır. İstanbul'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük havalimanı olarak nitelendirilen, Tarsus ilçesine bağlı Yenice beldesinde yapılan Çukurova Bölgesel Havalimanı'nın Türkiye'nin önemli bir lojistik üssü olan Çukurova'nın dünyaya açılan kapısı olması planlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede inşa edilmekte olan Çukurova Bölgesel Havalimanı bölgenin gelişimine katkıda bulunacak olup tamamlanması ile birlikte bölgeye olan talebin artacağı yönünde beklentiler oluşmuştur.





KONUM KROKİLERİ

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi



Değerleme konusu taşınmaz; 12067 ada 1 parsel üzerinde yer alan fabrika; idari bina, imalathane, giriş binası, yemekhane, soyunma odaları ve müştemilat niteliğindeki yapılardan oluşmaktadır. Parselin peyzaj, çevre düzenlemesi saha betonu tamamlanmıştır. Fabrikanın çevresi demir tel ve demir parmaklık ile tecrit edilmiş durumdadır. Fabrikada yaklaşık 1 yıldır faaliyetler durdurulmuş olup fabrika atıl vaziyettedir. Binaların bir kısmında kapı pencere doğramaları, merdiven korkulukları vb. imalatlar sökülmüş durumdadır.

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



Tesis; terbiye işletmesi kimyevi stok binası, ürün geliştirme binası (projede konfeksiyon), iplik işletme binası batısına yapılan ilave bina, ilave haşıl binası, iplik işletme binası, idare binası, sağlık binası, yemekhane binası, klima bakım atölyesi binası, tevzi merkezi, jeneratör binası, iplik boya binası, kazan binası, boya terbiye-mamul ve stok ambarı binası, kadife dokuma-havlu dokuma binasından oluşmaktadır. 4 adet ambar binası mahalde sökülüştür.

İplik İşletme Binası:



İplik işletme binası parselin kuzeyinde konumlu olup dört kısımdan oluşmaktadır. Üretim binası zemin katlı olarak betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir ve brüt yaklaşık 22.860 m² alana sahiptir.

Binanın güneyinde ve kuzeyinde klima santrali olarak kullanılan iki adet bina bulunmaktadır. Güneydeki bina betonarme karkas tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir ve 2284 m² alana sahiptir. Kuzeydeki bina betonarme karkas tarzda bodrum+zemin katlı olarak inşa edilmiştir ve her kat 2630'ar m² olmak üzere toplam 5260 m² alana sahiptir. Üretim binasının batısında betonarme karkas tarzda tek katlı olarak 13.06.1991 tarih, 4/40 sayılı ruhsata esas inşa edilmiş ilave bina bulunmaktadır. Bina 600 m² alana sahiptir. Bina iç mekânında doğramaların söküldüğü gözlenmiştir.

İdare Binası:



Bina parselin batısında iplik işletme binasının güneyinde konumludur. Bina betonarme karkas tarzda bodrum+zemin+3 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binada her kat 870 m² olmak üzere toplam 4.350 m² brüt alana sahiptir. Bina iç doğramalarının, merdiven korkuluklarının ve ofis asma tavan kaplamalarının söküldüğü gözlenmiştir.

Sağlık Binası:



Bina idare binasının doğusunda tek katlı olarak yığma tarzda inşa edilmiştir. Bina brüt 265 m² alana sahiptir.

Yemekhane Binası:



Sağlık binasının batısında konumludur. Bina betonarme karkas tarzda bodrum+zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binada bodrum ve zemin katlar 650'şer m², 1. normal kat 760 m² olmak üzere yaklaşık brüt 2060 m² alana sahiptir. Yemekhane zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar panel asma tavadır. 1. Normal katta havalandırma tesisatının söküldüğü gözlenmiştir.

Elektrik-Tevzi Binası:



Bina yemekhane binasının batısında konumludur. Bina betonarme karkas tarzda bodrum + zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Bina bodrum katta 400 m², zemin katta 520 m² olmak üzere toplam 920 m² brüt alana sahiptir.

Jeneratör Binası:



Tevzi binasının güneyinde konumludur. Bina betonarme karkas tarzda tek katlı olarak 30 m² olarak inşa edilmiştir. Bina kapıların söküldüğü gözlenmiştir.

İplik Boya İşletmesi:



Tevzi binasının doğusunda konumludur. Bina betonarme karkas tarzda bodrum+zemin+3 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bina bodrum katta 430 m², zemin katta 1635 m², 1. normal katta 860 m², 2. ve 3. normal katlar 385'er m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3695 m² alana sahiptir.

Kazan Binası:



İplik boya işletmesinin doğu bitişiğinde konumludur. Bina betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı olarak 8 metre yüksekliğinde inşa edilmiştir. Bina brüt yaklaşık 430 m² alana sahiptir.

Haşıl Binası:



Bina parselin güneydoğusunda konumludur. Ana bina betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda 13.400 m² yaklaşık brüt alana sahiptir. Binanın güney ve batı cephesine betonarme karkas tarzda 1.575 m² brüt alana sahip klima binası inşa edilmiştir. Ayrıca ana binanın doğusuna 12.01.1996 tarih, 2/15 sayılı ruhsatlı 1.385 m² brüt alana sahip ek bina inşa edilmiştir.

Terbiye Binası:



Bina haşıl binasının batısında konumlandır. Betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bina zemin katta 12.466 m², 1. Normal katta 1926 m² olmak üzere 14.392 m² brüt alana sahiptir. Ofis bölümünün doğramaları sökülüştür.

Ambar Binaları:



Şirketimizce hazırlanan 2015_400_81_1 sayılı değerleme raporunda 31.12.2015 tarihinde parselin güneybatısında konumlu 4 Adet Ambar binası bulunmakta iken güncel tarihli yapılan incelemede yapıların sökülüş olduğu görülmüştür.

Ürün Geliştirme-Konfeksiyon Binası:



İdare binasının güneyinde konumludur. Bina zemin+2 normal katlı olarak betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Binanın zemin katı 1.920 m², 1. normal katı 2.090 m², 2. normal katı 850 m² olmak üzere toplam brüt yaklaşık 4.860 m² alana sahiptir. Bina iç mekan doğramalarının söküldüğü gözlenmiştir.

Nizamiye-Güvenlik Binası:



Parselin kuzeybatı girişinde konumlu olup tek katlı olarak 175 m² brüt alana sahiptir.

Arıtma Tesisi:



Parselin güneydoğusunda konumludur. Tesiste 1450 m² alana ve 400 m² alana sahip 2 adet dikdörtgen havuz, 315 m² alana ve 130 m² alana sahip 2 adet dairesel havuz bulunmaktadır.

12068 Ada, 7 ve 8 Parsellerde Yer Alan Narenciye Bahçesi:



Narenciye bahçesi fabrikanın güneyinde konumlu olup 12068 Ada, 7 Parsel; 12068 Ada, 8 Parselin kuzeydoğu sınırındadır. Parseller birlikte kullanılmaktadır. 12068 Ada, 7 Parsel 4.636,48 m²; 12068 Ada, 8 Parsel 66.254,94 m² alana sahiptir. Bahçede 3 yaşlarında ~3400 civarında mandalina ağaçları bulunmaktadır. Parsellerin çevresi dikenli tel ile çevrilmiştir. 12068 Ada, 8 Parsel üzerinde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, toplam 200 m² brüt alana sahip bağ evi bulunmaktadır.

12067 ada 1 parsel üzerinde yer alan bina alanları toplamda aşağıdaki gibidir:

Tablo. 2 Yapı Alanları

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Yapı Türü
1	22.860	İplik İşletme Binası	Betonarme Ana Yapı
1	2.284	Klima Santrali-1	Betonarme Ana Yapı
2	5.260	Klima Santrali-2	Betonarme Ana Yapı
1	600	İlave Bina	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
5	4.350	İdare Binası	Betonarme Ana Yapı
1	265	Sağlık Binası	Yığma
3	2.060	Yemekhane	Betonarme Ana Yapı
2	920	Elektrik Tevzi Binası	Betonarme Ana Yapı
1	30	Jeneratör Binası	Betonarme Ana Yapı
5	3.695	İplik Boya İşletmesi	Betonarme Ana Yapı
1	430	Kazan Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	13.400	Haşıl Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	1.575	Klima Binası	Betonarme Ana Yapı
1	1.385	Ek Bina	Betonarme Ana Yapı
2	14.392	Terbiye Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
3	4.860	Ürün Geliştirme-Konfeksiyon	Betonarme Ana Yapı
1	175	Nizamiye-Güvenlik Binası	Betonarme (Müştemilat)
Ana Yapı: 78.366 m², Müştemilat: 175 m² Toplam: 78.541 m²			

4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Adana İli, Seyhan İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 12067 Ada, 1 Parselde kayıtlı "KARGİR İPLİK FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI" nitelikli taşınmaz ile 12068 Ada, 7 ve 8 Parsellerde kayıtlı "TARLA" nitelikli taşınmazlardır. 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

İLİ	: ADANA	ADANA	ADANA
İLÇESİ	: SEYHAN	SEYHAN	SEYHAN
MAHALLESİ	: ZEYTİNLİ	ZEYTİNLİ	ZEYTİNLİ
KÖYÜ	: -	-	-
SOKAĞI	: -	-	-
MEVKİİ	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 12067	12068	12068
PARSEL NO	: 1	7	8
YÜZÖLÇÜMÜ	: 140.266,41 m ²	4.636,48 m ²	66.254,94 m ²
NİTELİĞİ	: KARGİR İPLİK FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI	TARLA	TARLA
CİLT/SAHİFE NO	: 22/2143	22/2155	22/2156
YEVİMİYE NO	: 12729	12729	12729
TAPU TARİHİ	: 02.05.2011	02.05.2011	02.05.2011
HİSSE	: TAM	TAM	TAM
MALİKİ	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ		

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

12067 Ada, 1 Parsel:**Rehinler Hanesi:**

- T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 21.000.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 18.3.2015 tarih, 10855 yevmiyeli ipotek kaydı,
- T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 13.000.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 19.3.2015 tarih, 11060 yevmiyeli ipotek kaydı

Beyanlar Hanesi:

- Krokisinde E, F, G, H, J, K, L, M, N, I, O, P, R, S, Ş, T, U, V harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (02.05.2011 tarih, 12729 yevmiye)

12068 Ada, 7 Parsel:**Rehinler Hanesi:**

- T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 21000000,00 bedelle 18.3.2015 tarih, 10854 yevmiyeli ipotek kaydı
- T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 13000000,00 bedelle 19.3.2015 tarih, 11072 yevmiyeli ipotek kaydı

Beyanlar Hanesi:

- A: 538,60 m²'lik kısım üzerinde ağaç dikmemek bina sabit tesis yapmamak şartı ile Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı vardır. (Lehdar: AKSA GAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ) (09.06.2006 tarih, 12772 yevmiye)
- BOTAŞ adı ile gösterilen irtifakın 15 nolu kadastral paftasında işlendiği kütükte tescilli olduğu ancak uygulama sonucunda irtifak alanının bu parsel içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. (02.05.2011 tarih, 12729 yevmiye)
- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (06.06.2013 tarih, 18707 yevmiye)

12068 Ada, 8 Parsel:

Rehinler Hanesi:

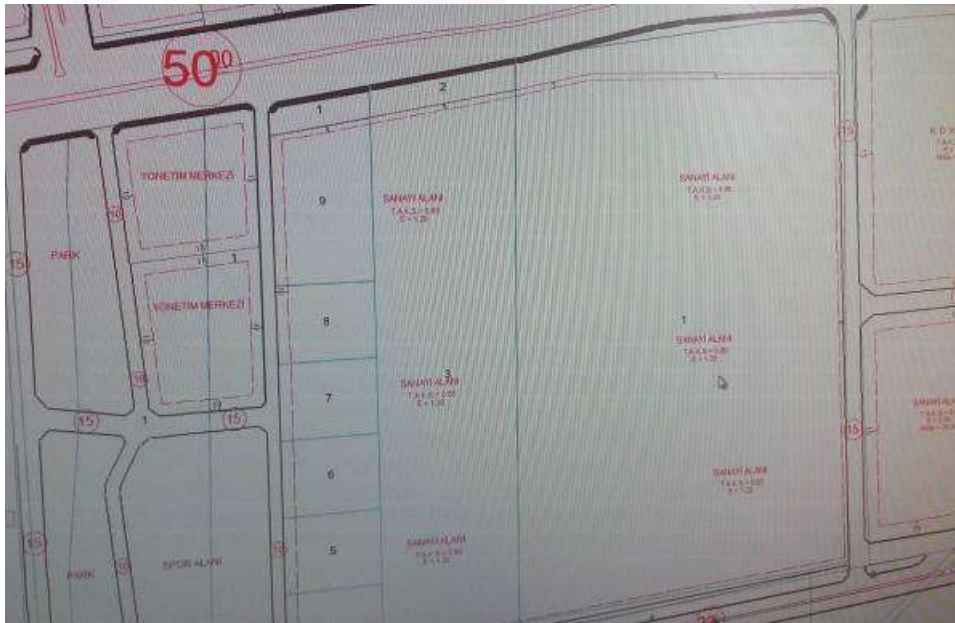
- T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 21000000,00 bedelle 18.3.2015 tarih, 10871 yevmiyeli ipotek kaydı
- T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 13000000,00 bedelle 19.3.2015 tarih, 11058 yevmiyeli ipotek kaydı

Beyanlar Hanesi:

- A: 1.244,67 m²'lik kısım üzerinde ağaç dikmemek bina sabit tesis yapmamak şartı ile Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı vardır. (Lehdar: AKSA GAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ) (09.06.2006 tarih, 12772 yevmiye)
- BOTAŞ adı ile gösterilen irtifakın 15 nolu kadastral paftasında işlendiği kütükte tescilli olduğu ancak uygulama sonucunda irtifak alanının bu parsel içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. (02.05.2011 tarih, 12729 yevmiye)
- Krokisinde A,B,C harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (02.05.2011 tarih, 12729 yevmiye)
- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (06.06.2013 tarih, 18707 yevmiye)

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 12067 Ada, 1 nolu parsel 09.02.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli imar planına göre "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır ve "TAKS:0,60 KAKS:1,20" yapılaşma koşullarına sahip olup kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen imar yolu, 12068 Ada 7 ve 8 Parseller "Plansız saha, kanal ve İmar Yolu" olarak belirlenmiştir.



4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde; taşınmaz dosyasında yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin düzenlenmiş yapı ruhsatı ve iskân belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo. 4 Yapı Ruhsatları

Tarih	Sayı	Veriliş Amacı
11.05.1988	5/35	Yeni Yapı
25.04.1989	5/13	Yeni Yapı
13.06.1991	4/40	Yeni Yapı
12.01.1996	2/15	Yeni Yapı

Tablo. 5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Tarih	Sayı	Belgeye Esas Yapı Ruhsatı
01.05.1989	9/5	11.05.1988 5/35
09.01.1990	1/12	25.04.1989 1/13
28.11.1991	14/11	13.06.1991 4/40

4.3.6. 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

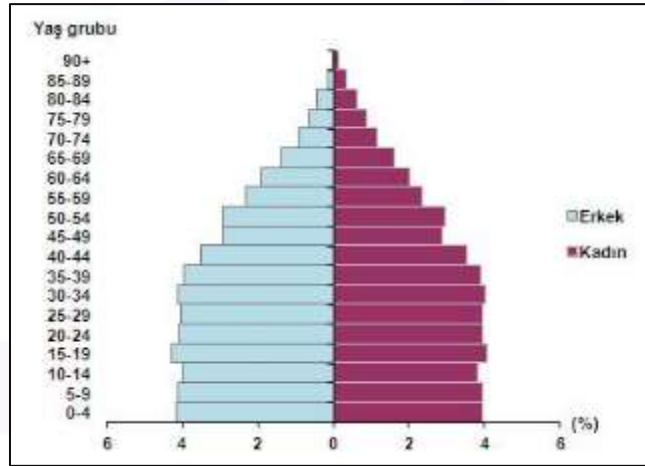
5.1. Demografik Veriler

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 lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete 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 kırılğanlıklara bağılı olarak gelişmekte olan ölkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ölkelerde para birimlerinin daha da fazla değeri kaybetmesi ve buna bağılı 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 ölkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağılı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ölkeler için yavaşladığı görölmektedir. Buna ek olarak sıkılaşılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görölmemektedir. 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, mülteci 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 dayanaklı 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 (Yİ-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 olduğu 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 ortalama ile 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.

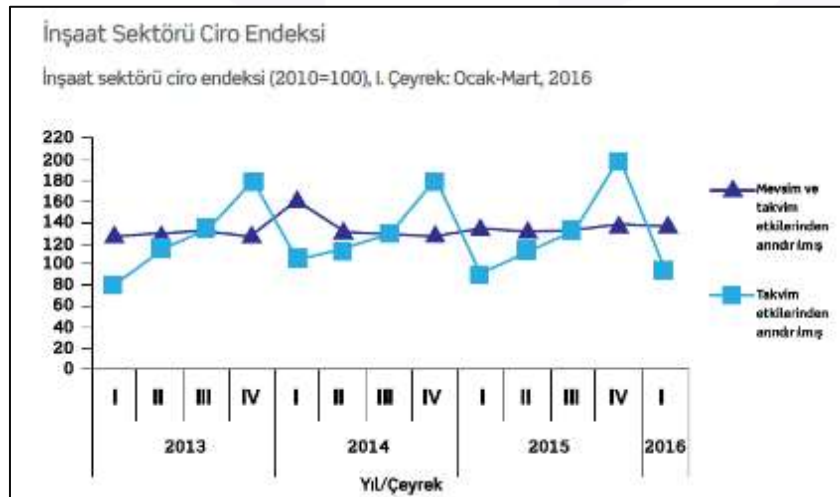
Tablo. 12 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



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 gözlenebilir. 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.

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. Seyhan İlçesi

Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Pleistosen'den başlayarak (4.jeolojik zaman başları) oluşan delta bugün üç taraca halinde uzanır.

Nüfus: Seyhan ilçesinin 2015 yılı ADNKS'ne göre ilçe nüfusu 788.722'dir.

Ekonomi: Seyhan Nehri'nin batı kanadında yer alan Seyhan ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. D-400 devlet yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. Seyhan'ın D-400 karayolunun kuzeyinde kalan kısmı, şehrin ekonomik olarak gelişmiş yeridir. D-400 boyunca, oteller, kültür merkezleri, ticaret ve iş binaları sıralanmaktadır. D-400'ün güney kısmında kalan şehrin eski merkezi geleneksel ve modern mağazaların şehir sakinlerine sunulduğu pazar alanıdır. Buranın güneyi ise düşük gelirli sakinlerin tercih ettiği bir yerleşim alanıdır. (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 unsur, 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 bilgili 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 değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. 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 değerleme 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 değerleme 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, piyasadan 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 piyasadan 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

- Sanayi tesisindeki binaların büyük bir bölümünde bir kısım imalatların sökülmesi 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 değerlendirme 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 gayrimenkullerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı veriler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde emsal nitelikteki arsa ve narenciye bahçelerinin satış değerleri araştırılmış, detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

Tablo. 14 Satılık Emsal Taşınmazlar

AÇIKLAMA	ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	İLETİŞİM
Konu gayrimenkulün 500 metre batısında 6.000 m² alana sahip Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonlu, E:2,4 yoğunluklu arsanın yaklaşık 500 TL/m² birim bedelle yakın zaman önce satışı yapılmıştır.	6.000	3.000.000 ₺	500 ₺	YSF Gayrimenkul; 0322 4443973
Konu gayrimenkulün doğusunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonlu, E:2,4, 9.000 m² alana sahip yoğunluklu arsanın yaklaşık 535 TL/m² birim bedelle yakın zaman önce satışı yapılmıştır.	9.000	4.815.020 ₺	535 ₺	YSF Gayrimenkul; 0322 4443973
Değerleme konusu taşınmazın 500 metre batısında konumlu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonlu, E:2,00 anayola 2. Parsel (yola ~200 metre mesafede) toplam 30.600 m² alana sahip arsalar için 9.180.000 TL bedel istenmektedir.	30.600	9.180.000 ₺	300 ₺	Toroslar Gayrimenkul; 0532 7488470
Değerleme konusu taşınmazın karşı çaprazında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonlu, E:2,4 yoğunluklu anayola cepheli 25.000 m² alana sahip arsa için 15.000.000 TL bedel istenmektedir.	25.000	15.000.000 ₺	600 ₺	Zeki Boğa Gayrimenkul; 0532 2256935
Değerleme konusu taşınmazın 10 km. doğusunda konumlu D-400 Karayoluna 2. parsel konumunda "Sanayi Alanı" fonksiyonlu, E:2,00 imarlı 12.500 m² alanlı arsa için 5.750.000 TL bedel istenmektedir.	12.500	5.750.000 ₺	460 ₺	Dost Emlak; 0 538 2890928
Değerleme konusu taşınmazın güneyinde D400 Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafede konumlu 77.000 m² alanlı boş tarla 2.650.000 TL bedelle satışta. (34 TL/m²)	77.000	2.650.000 ₺	34 ₺	Hanay Emlak; 0322 9990470
Değerleme konusu taşınmazın güneyinde D400 Karayolu'na yaklaşık 600 m mesafede konumlu 37.000 m² alanlı boş tarla 1.295.000 TL bedelle satışta. (35 TL/m²)	37.000	1.295.000 ₺	35 ₺	Sahibinden; 0545 2370101

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

Taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalar neticesinde 12067 ada 1 parsel için emsal ayarlama tablosu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

BİNA DEĞERLENDİRME TABLOSU										
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Kapalı Alan (m ²)	6.000	m ²	9.000	m ²	25.000	m ²	30.600	m ²	12.500	m ²
İstenen Değer (TL)	3.000.000		4.815.000		15.000.000		9.180.000		5.750.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.000.000		4.815.000		14.250.000		8.721.000		5.462.500	
Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ²)	500		535		570		285		437	
KONUM	ANA YOL		ANA YOL		ANA YOL		YOLA 2.PARSEL		YOLA 2.PARSEL	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		15%		15%	
YÜZÖLÇÜM	ÇOK KÜÇÜK		ÇOK KÜÇÜK		KÜÇÜK		KÜÇÜK		KÜÇÜK	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	-40%		-40%		-30%		-30%		-40%	
İMAR PLANI FONKSİYONU	KDKÇA- E:2,4		KDKÇA- E:2,4		KDKÇA- E:2,4		KDKÇA- E:2,0		SANAYİ-E:2,0	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-20%		-20%		-20%		-10%		-10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	200,00	TL/m ²	214,00	TL/m ²	285,00	TL/m ²	213,75	TL/m ²	284,05	TL/m ²
Emsal Ortalaması	239									TL/m ²

Pazarda talep edilen rakamlardan satışı gerçekleşen arsaların "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" (E:2,40) fonksiyonlu taşınmazlar olduğu, sanayi imarlı ve büyük ölçekteki arazilerin ise 200-270 TL/m² bedellere alıcı bulabildiği yapılan araştırmalar sonucu öğrenilmiştir. Bölge geneline yapılmakta olan yatırımların orta vadede şekillenmesi beklenmekte olup günümüz piyasa koşullarında 12067 ada 1 parsel numaralı taşınmazın ortalama arsa değerinin 240 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 12068 Ada 7 ve 8 Parseller için arsa birim satış değeri 30 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Değeri Hesabı

Ada/Parsel No	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
12067 Ada 1 Parsel	140.266,41	240	33.663.938
12068 Ada 7 Parsel	4.636,48	30	139.094
12067 Ada 8 Parsel	66.254,94	30	1.987.648
Toplam Arsa Değeri	211.157,83		35.790.681

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu 12067 Ada 1 Parsel için hazırlanan 2015_400_81_1 sayılı değerleme raporunda 31.12.2015 tarihinde parsel üzerindeki yapılar tekstil üretim amaçlı olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Ancak konu rapor için 05.01.2017 tarihli yapılan saha ziyaretinde yapıların boşaltılmış olduğu görülmüştür.

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. 16 12067 Ada 1 Parsel Yapı Değerleri

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Niteliği	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Amortismanlı Yapı Değeri (TL)
1	22.860	İplik İşletme Binası	Betonarme Ana Yapı	495,81	0,20	2.266.843
1	2.284	Klima Santrali-1	Betonarme Ana Yapı	620,25	0,20	283.330
2	5.260	Klima Santrali-2	Betonarme Ana Yapı	495,81	0,20	521.592
1	600	İlave Bina	Betonarme Ana Yapı	620,25	0,20	74.430
5	4.350	İdare Binası	Betonarme Ana Yapı	1.207,48	0,50	2.626.269
1	265	Sağlık Binası	Yığma	397,26	0,20	21.055
3	2.060	Yemekhane	Betonarme Ana Yapı	620,25	0,20	255.543
2	920	Elektrik Tevzi Binası	Betonarme Ana Yapı	620,25	0,20	114.126
1	30	Jeneratör Binası	Betonarme	390,00	0,20	2.340
5	3.695	İplik Boya İşletmesi	Betonarme Ana Yapı	620,25	0,20	458.365
1	430	Kazan Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon	390,00	0,20	33.540
1	13.400	Haşıl Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	472,66	0,20	1.266.729
1	1.575	Klima Binası	Betonarme Ana Yapı	495,81	0,20	156.180
1	1.385	Ek Bina	Betonarme Ana Yapı	495,81	0,20	137.339
2	14.392	Terbiye Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı	495,81	0,20	1.427.140
3	4.860	Ürün Geliştirme-Konfeksiyon	Betonarme Ana Yapı	630,00	0,20	612.360
1	175	Nizamiye-Güvenlik Binası	Betonarme (Müştemilat)	390,00	0,20	13.650
Toplam	78.541					10.270.831

Yapıların toplam değeri 14.093.112.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 17 Maliyet Oluşumları Analizi ile Toplam Değer Hesabı (12067 Ada 1 Parsel)

	Alan (m ²)	Birim (TL/m ²)	Değer (TL)
Arsa Değeri	140.266,41	240	33.663.938
Yapı Maliyet Değeri	78.541,00	131	10.270.831
Çevre Düzenlemesi	76.571,41	10	765.714
Toplam Değer			44.700.483

Çevre düzenlemesi hesabında binaların taban oturumları dışında kalan alan yaklaşık olarak hesaplanmış ve düzenleme birim maliyeti ortalama 10 TL/m² alınmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi sonucu değerlendirme konusu 12067 ada, 1 parselin toplam değeri: **44.700.483.-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

Değerlemede arsa değeri takdir edilmiş olup Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu 12067 ada, 1 parselin değeri "Maliyet Oluşumları Analizi" kullanılarak hesaplanmıştır. "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile hesaplanan toplam değer 44.700.000 TL olarak yuvarlatılarak nihai değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 12068 ada, 7 ve 8 numaralı parsellerin değer takdirinde; Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup uyumlaştırma yapılmamıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen arsa değerleri aşağıdaki şekilde yuvarlatılarak nihai değer takdir edilmiştir.

Ada/Parsel No	Alan (m ²)	Toplam Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
12067 Ada 1 Parsel	140.266,41	44.700.483	44.700.000
12068 Ada 7 ve 8 Parseller	70.891,42	2.126.743	2.127.000
Toplam Arsa Değeri	211.157,83	46.827.226	46.827.000

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari BilgilerAsgari 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 Gereklere Yerine Getirilip GetirilmediğiYasal Gereklere 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 gereklere yerine getirilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmaz ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş; ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, kullanım fonksiyonları, bulundukları lokasyon dikkate alınarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile arsa değeri takdiri yapılmıştır.

12067 Ada 1 Parsel için hazırlanan 2015_400_81_1 sayılı değerleme raporunda 31.12.2015 tarihinde parsel üzerindeki yapılar tekstil üretim amaçlı olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Ancak konu rapor için 05.01.2017 tarihli yapılan saha ziyaretinde yapıların boşaltılmış olduğu, kapı, pencere, çatı kaplaması, makine ekipman gibi unsurların taşınmış olduğu görülmüştür. Arazi üzerinde görülen yapı duvar ve taşıyıcı sistemlerinin ise demode olduğu kanaatiyle yapı maliyet değerleri hesaplanırken yapıların amortisman oranları yüksek tutularak değer hesabı yapılmıştır.

Değerleme konusu 12067 ada 1 numaralı parsel; D-400 karayoluna cepheli olması, bölgede büyük ölçekli sanayi alanlarının kısıtlı olması ve bölgeye yapılan Uluslararası Havalimanı yatırımının değerleri pozitif etkileyeceği yönündeki beklentiler gibi faktörler ışığında avantajlı olarak değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın alansal ve ekonomik anlamda belirli bir alıcı kitlesine hitap ettiği düşünüldüğünde ise satış süresinin orta-uzun vadede gerçekleşebileceği kanaati oluşmaktadır. Değerleme konusu 12067 ada 1 parselin kısa vadede pazarda el değiştirme bedelinin arsa değeri olacağı kanaatiyle değer takdiri yapılmıştır.

Tablo. 18 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)
12067 Ada 1 Parsel,	44.700.000	52.746.000	12.701.750	14.988.065
12068 Ada 7-8 Parsel,	2.127.000	2.509.860	604.399	713.190
TOPLAM	46.827.000	55.255.860	13.306.149	15.701.256

- 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.

- Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; değerleme konusu Adana İli, Seyhan İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 12067 Ada 1 Parsel, 12068 Ada 7 Parsel, 12068 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazlar için 30.12.2016 tarihi itibarıyla Katma Değer Vergisi hariç toplam değeri **46.827.000.-TL (Kırkaltımilyonsekizyüzirmiyedibin 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 BELGELERİ

ADANA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İli	SEYHAN	 TAPU SENEDİ			
İlçesi					
Mahallesi					
Köyü	ZEYTİNLİ				
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.000.000,00 TL	100.000.000.000	12007	1	ha	m ² dm ²
Kapsül İplik Fabrikası Ve Müessesesi					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planimetrik			
	Sınıfı	Zemin Sınıfı No : 48301458			
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi ile temin edilmiştir - 02/05/2011			
	Sahibi	BRİSA İÇİŞİ VE SANAYİ İŞLERİ MİLLİETLERİ ANONİM ŞİRKETİ			
Geldiği	Yüzölçümü No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih
Cilt No	17779	22	211		02/05/2011
Sahife No	Sahane KASAP Seyhan Tapu Müdürlüğü				Sahife No
Sıra No					Sıra No
Tarih	Not : Bu belge, tapu senedi ile ilgili olarak tapu idaresi tarafından Tutanağıyla, Kapsül İplik Fabrikası Ve Müessesesi'ne Tutanağıyla, Kapsül İplik Fabrikası Ve Müessesesi'ne				Tarih

10.10.2011 Etiler - Beşiktaş - İstanbul

Değer Sorumlusu: İbrahim Çelebi / İbrahim Çelebi

Çek No: 129

İli		SEYHAN		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi							
Mahallesi							
Köyü		ZEYTİNLİ					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		034-A-04-A	12058	7	ha	m ²	dm ²
						4,636,48 m ²	
Tarih							
Niteliği							
Platındadır							
Sınırı							
Zemin Sistem No : 46401504							
Tapu Senedi İşleminde: 30/12/2011							
Edinme Sebebi							
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi							
Tarih							
Geldi:		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
		12229	22	2133		02/05/2011	
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: - Malın her bir mülk biriminde bir tane tapu kütüphanesi bulunmaktadır. - Tapu Kütüphanesi, kütüphane gerektiren diğer dokümanlar, Tapu Sicil Matruhları, bakanlıklar.							

D.M.O. Basım İşl. İld

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sık No 129

İli		SEYHAN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi							
Mahallesi							
Köyü		ZEYTLİ					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		037-A-04-A	12068	8	ha	m ²	dm ²
Tarla						66 254,94 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Plannedir					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 48401496					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi ile (Tic. Sic. No: 30/13/2013)					
		BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TİC. ANONİM ŞİRKETİ					
		Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	12729	22	2156		02/05/2011	Cilt No.	
Sahife No.	 Seyhan Tapu Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

TAPU TAKYİDAT BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.01.2017 10:20:36	2017-1710	20170110-529-F02112	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	48401968	Cilt / Sayfa No	22 / 2143	
İl / İlçe	ADANA / SEYHAN	Ada / Parsel	12067 / 1	
Kurum Adı	Seyhan	Yüzölçüm	140266,41000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNLİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir İplik Fabrikası Ve Müstemibt	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Krokisinde E, F, G, H, J, K, L, M, N, I, O, P, R, S, Ş, T, U, V harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02.05.2011 - 12729	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 2.5.2011 - 12729

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.2	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.3	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	3.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	4.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	5.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	6.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	6.1	18.3.2015 - 10855

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 10:23

1

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	7.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	7.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	7.2	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.3	19.3.2015 - 11060
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.4	19.3.2015 - 11060
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.5	19.3.2015 - 11060
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.6	19.3.2015 - 11060

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12067 Ada 1 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.2	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.3	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	3.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	4.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	5.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	6.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	6.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	7.0	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	7.1	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	7.2	18.3.2015 - 10855
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.3	19.3.2015 - 11060
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.4	19.3.2015 - 11060
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.5	19.3.2015 - 11060
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	7.6	19.3.2015 - 11060

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12067 Ada 1 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 10855

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 10:23

2

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.01.2017 10:21:26	2017-1712	20170110-529-F02114	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	48401504	Cilt / Sayfa No	22 / 2155	
İl / İlçe	ADANA / SEYHAN	Ada / Parsel	12068 / 7	
Kurum Adı	Seyhan	Yüzölçüm	4636,48000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNLİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A-538.60 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE AĞAÇ DİKMEK BİNA SABİT TESİS YAPMAMAK ŞARTI İLE BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAJMI İRTİFAK HAKKI VARDIR T:09/06/2005 Y:12772	AKSA GAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	09.06.2006 - 12772	
Beyan	BOTAŞ adı ile gösterilen irtifakın 15 nolu kadastral paftasında işlendiği kütükte tescilli olduğu ancak uygulama sonucunda irtifak alanının bu parsel içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir.		02.05.2011 - 12729	
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.		06.06.2013 - 18707	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilamenin Tescilli - 2.5.2011 - 12729	

İpoteke			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10854
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.0	19.3.2015 - 11072
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12068 Ada 7 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 10854
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10854

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 10:23

1

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.0	19.3.2015 - 11072
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12068 Ada 7 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	19.3.2015 - 11072

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 10:23

2

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.01.2017 10:22:28	2017-1715	20170110-529-F02116	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkil		
Zemin No	48401496	Cilt / Sayfa No	22 / 2156	
İl / İlçe	ADANA / SEYHAN	Ada / Parsel	12068 / 8	
Kurum Adı	Seyhan	Yüzölçüm	66254,94000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNLİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarfa	
S/B/ Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye
İrtifak: A:1244.67 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE AĞAÇ DİKMEMEK BİNA SABİT TESİS YAPMAMAK ŞARTI İLE BOTAS BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR T.09/06/2006 Y.12772	AKSA GAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ			09.06.2006 - 12772
Beyan: BOTAS adı ile gösterilen irtifakın 15 nolu kadastral paftasında işlendiği kütükte tescilli olduğu ancak uygulama sonucunda irtifak alanının bu parsel içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir.				02.05.2011 - 12729
Beyan: Krokisinde A, B, C harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.				02.05.2011 - 12729
Beyan: 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.				06.06.2013 - 18707

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesvili - 2.5.2011 - 12729

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.1	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.2	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.3	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	3.0	19.3.2015 - 11058

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 10:23

1

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	4.0	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	5.0	19.3.2015 - 11058

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12068 Ada 8 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.1	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.2	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.3	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	3.0	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	4.0	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	5.0	19.3.2015 - 11058

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12068 Ada 8 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.1	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.2	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	2.3	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	3.0	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	4.0	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	13000000,00	5.0	19.3.2015 - 11058

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM ZEYTİNLİ Mahallesi 12068 Ada 8 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	19.3.2015 - 11058
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	18.3.2015 - 10871
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	21000000,00	2.0	18.3.2015 - 10871

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2017 / 10:23

2

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