

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.

ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ,
SULUCA MAHALLESİ,
120 ADA 2 PARSEL

17_400_12

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	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	18
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.2. EKONOMİK VERİLER	22
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	29
5.3. BÖLGE VERİLERİ	31
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	32
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	32
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	32
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	36
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	36
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	36
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	39
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	39
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	39
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	40
10. RAPOR EKLERİ	41
11. SERTİFİKASYONLAR	87

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 120 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında 30.12.2016 tarihi itibarıyla değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporlar ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. - 31.12.2015 tarih ve 2015_400_081_2 numaralı değerleme raporunda konu gayrimenkulün KDV hariç toplam değeri 59.500.000-TL olarak takdir edilmiştir. -04.03.2013 tarih ve 2013_400_019_4 numaralı değerleme raporunda konu gayrimenkulün KDV hariç değeri 31.12.2012 tarihi için: 51.200.000-TL, 31.12.2011 tarihi için: 48.140.000-TL ve 31.12.2010 tarihi için: 42.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mustafa Necati Erden İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401765 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841
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	: 17_400_12
SÖZLEŞME TARİHİ	: 02.01.2017
DEĞERLEME TARİHİ	: 05.01.2017
RAPOR TARİHİ	: 10.01.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Adana İli, ; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 120 ada 2 parsel Üzerinde Yer Alan "Fabrika Ve Üretim Binaları İle Müstemilatları" nitelikli taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 89.497.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 105.606.460.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi, Turgut Özal Bulvarı No:2 adresinde yer alan imalathane binası ve müştemilatlardan oluşmaktadır. Taşınmaz; Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içinde konumludur. Organize Sanayi Bölgesi Adana-Ceyhan D-400 Karayolu ile Adana-Şanlıurfa Otoyolu arasında 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	3,00
Adana Merkez	26,70
Mersin Limanı	90,00
İskenderun Limanı	80,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.



KONUM KROKİLERİ

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

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



Değerleme konusu taşınmaz; 120 ada 2 parsel üzerinde yer alan fabrika; idari bina, imalathane, giriş binası, yemekhane, soyunma odaları ve müşteriler niteliğindeki yapılardan oluşmaktadır. Parselin peyzaj, çevre düzenlemesi saha betonu tamamlanmış durumdadır. Fabrikanın çevresi demir tel ile tecrit edilmiştir. Parselin batısına yeni iplik işletme binası inşa edilmiştir.



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

Tesiste iplik işletmesi ve anbarı, kazan binası, su tasfiye binası, soyunma odaları ve yemekhane binası (projede sosyal bina), sağlık servisi ve kreş binası, nizamiye-giriş binaları, malzeme ambarı (projede anbar-5 ve büro binası), dokuma işletmesi (projede dokuma 1 ve dokuma 2, dokuma ambar ilavesi ve dokuma holü ilavesi binası), dokuma

1 binasının batısındaki trafo binası, haşıl-halat sarma,-halat açma-halat boya-denim terbiye binası (projede ihzar ve boya üniteleri), genel müdürlük binası, seri çözgü-slasher-teşhir bölümü-kalite-mamul ambar binası (projede iplik binası ve ilave ambar inşaatı binası), kord şardon binası (projede anbar 3), kalite kontrol binası (projede anbar 4), spor giyim işletmesi (projede ilave hızar ve boya tesisi), silindir val ambarı ve spor giyim makine bakım binası, motor revizyon-hurdalık, arıtma tesisi, inşaatları devam eden iplik binası, terbiye ek binaları, idari ek binaları bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapıların alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İplik İşletme Binası ve Ambarı:



İşletme binası parselin kuzeybatısında konumlu olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Bina 7,5 metre yüksekliğindedir ve brüt yaklaşık 12.620 m² alana sahiptir. Binanın güney cephesinde 3 metre yüksekliğinde 742 m² brüt alana sahip ofis binası, binanın kuzey cephesinde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş brüt 3.267 m² alana sahip klima binası bulunmaktadır. İşletme binasının batısında 7,5 m. yüksekliğinde çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş 1.235 m² alana sahip ambar binası bulunmaktadır. İşletme binası ve ambar binası arası 7,5 metre yüksekliğinde 570 m² alana sahip sundurma ve ambar binasının batısında 400 m² alana sahip 2. sundurma mevcuttur.

Kazan Binası ve Su Tasfiye Binası:



Kazan binası çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı olarak 6,5 metre yüksekliğinde inşa edilmiştir. Bina brüt 710 m² alana sahiptir. Kazan binasının doğusunda çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı olarak 6,5 metre yüksekliğinde inşa edilen su tasfiye binası bulunmakta olup bina 360 m² alana sahiptir.

Soyunma Odaları ve Yemekhane Binası:



Bina kazan binasının güneyinde konumludur ve betonarme karkas tarzda zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bina zemin katta 1.000 m², 1. normal katta 1.110 m² olmak üzere toplam brüt yaklaşık 2.110 m² alana sahiptir. Binada zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar panel asma tavadır.

Sağlık Servis ve Kreş Binası:



Bina yemekhane binasının batısında konumludur ve zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin katı betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup 1.normal katı yığma tarzda inşa edilmiştir. Zemin katta 210 m², 1. normal katta 210 m² olmak üzere toplam brüt yaklaşık 420 m² alana sahiptir. Binada zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır.

Eski Nizamiye-Güvenlik Binaları



Nizamiye binası parselin kuzeyinde konumludur. Betonarme karkas tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir ve yaklaşık brüt 20 m² alana sahiptir. Güvenlik binası nizamiye binasının doğusunda konumludur. Bina betonarme karkas tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir ve yaklaşık brüt 110 m² alana sahiptir. Tesis girişinin güneybatı cepheye alınması sonrası binalar boşaltılmıştır.

Malzeme Ambarı:



Yemekhane binasının güneyinde konumludur. Betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon tarzda 6,5 m. yüksekliğinde tek katlı olarak inşa edilmiştir ve yaklaşık brüt 930 m² alana sahiptir.

Dokuma İşletme Binası:



Dokuma işletme binası parselin kuzeydoğusunda konumlu olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina birbirine bitişik 4 yapıdan oluşmaktadır. Yapılar betonarme kolon üzeri çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Yapılar 7,5 metre yüksekliğindedir ve toplam brüt yaklaşık 15.463 m² alana sahiptir.

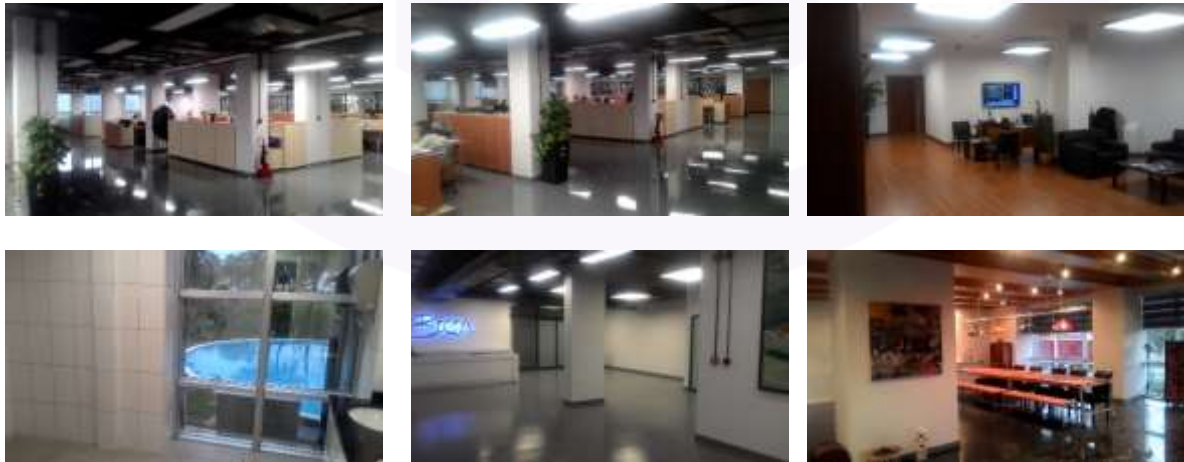
Binanın batısında 330 m² alana sahip betonarme karkas tarzda inşa edilmiş tek katlı trafo binası, kuzeyinde 75 m² alana sahip betonarme karkas tarzda inşa edilmiş tek katlı trafo binası mevcuttur. Binanın kuzey cephesine toplam 500 m² alana sahip B+Z+2 Normal katlı klima binası 2015 yılında inşa edilmiştir. Binanın kuzeyinde 300 m² alana sahip betonarme karkas tarzda inşa edilmiş makine odası, güneyinde 120 m² alana sahip betonarme karkas tarzda inşa edilmiş makine odası bulunmaktadır.

Haşıl, Halat Sarma, Halat Açma, Halat Boya, Denim Terbiye Binası:



Haşıl, halat sarma, halat açma, halat boya, denim terbiye binası parselin ortasında konumlu olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina betonarme ve prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Bina 8 metre yüksekliğindedir ve toplam brüt yaklaşık 14.749 m² alana sahiptir. Binanın kuzeyine 285 m² alana sahip sundurma inşa edilmiştir.

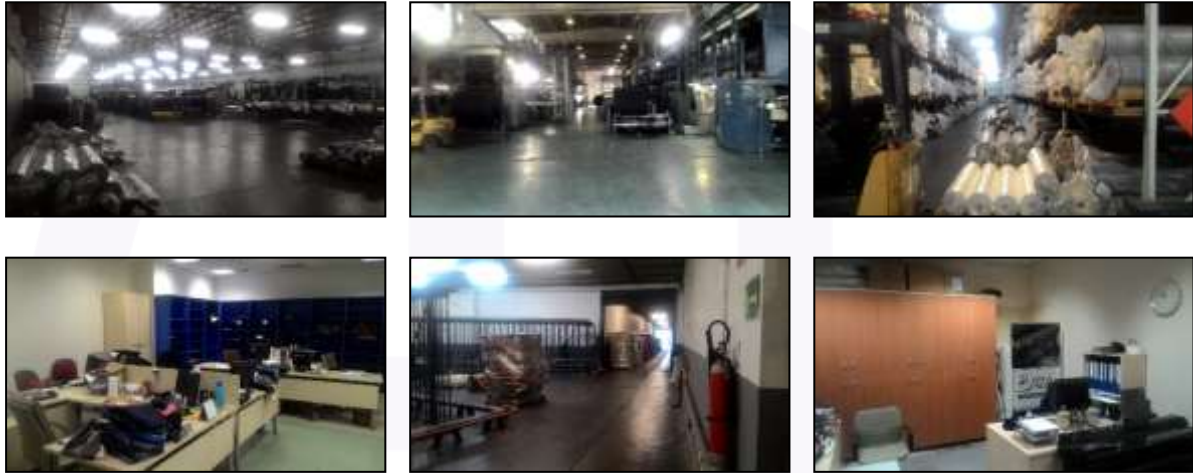
Genel Müdürlük Binası:



Bina parselin doğusunda konumludur. Bina betonarme karkas tarzda zemin+3 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bina zemin katta 635 m², 1. normal katta 635 m², 2. ve 3. normal katlarda 400'er m² olmak üzere toplam brüt yaklaşık 2.070 m² alana sahiptir.

Binanın güney cephesine tek kattan oluşan 275 m² alana sahip betonarme karkas tarzda yıkama laboratuvarı binası yakın zaman önce yıktırılmış olup bu alana bodrum + zemin + 4 normal katlı ek bina inşa edilmiştir. Ek bina projeye göre bina bodrum katta 430 m², zemin, 1., 2. ve 3. normal katlarda 400'er m², 4. normal kat 264 m² brüt alana sahiptir. Bina'nın toplam alanı 1.894 m²'dir.

Seri Çözümler-Slasher-Teshir Bölümü-Kalite-Mamul Ambar Binası:



Seri çözüm-slasher-teşhir bölümü-kalite-mamul ambar binası parselin güneyinde konumlu olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina birbirine bitişik 2 yapıdan oluşmaktadır. Doğudaki yapı betonarme kolon üzeri çelik konstrüksiyon tarzda 7,5 metre yüksekliğinde, batıdaki yapı betonarme prefabrik tarzda 10 metre yüksekliğinde inşa edilmiştir. Yapılar sırasıyla 4.482 m², 9.128 m² yaklaşık brüt alana sahiptir. Prefabrik binanın kuzey ve güney cephesine 400 m² alanlı sundurma ilave edilmiştir. Ayrıca prefabrik binanın batısına 630 m² alana sahip boya kimyevi ambarı olarak kullanılan sundurma inşa edilmiştir.

Binanın güneybatısına 7,5 metre yüksekliğinde çelik konstrüksiyon sistemde 1.250 m² alana sahip ruhsatsız ek bina inşa edilmiştir. Söz konusu ek bina parsel imar çekme mesafesinde yer almaktadır.

Kalite Kontrol ve Kord Şardon Binası:



Seri çözüğü-slasher-teşhir bölümü-kalite-mamul ambar binasının batısında yer alan kalite kontrol binası ve kor şardon binası betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon sistemle 8 metre yüksekliğinde inşa edilmiştir. Kalite kontrol binası brüt yaklaşık 1.400 m² (projede 1600 m²), kor şardon binası brüt 1600 m² alana sahiptir. Bu iki binanın arasına 400 m² alana sahip sundurma inşa edilmiştir.

Spor Giyim İşletme Binası:



Kalite kontrol binası ve kor şardon binasının batısında konumludur. Bina betonarme prefabrik tarzda 13 metre yüksekliğinde inşa edilmiştir. Bina brüt yaklaşık 7.000 m² alana sahiptir. Ayrıca binanın doğusuna her kat 310 m²'den müteşekkil 2 katlı toplam 620 m² brüt alana sahip ofis bölümü inşa edilmiştir. Binanın batı cephesinde ve kuzey cephesinde betonarme kolonlar üzeri çelik konstrüksiyon çatı sistem ek terbiye binası inşa edilmiştir. Batı cephedeki bina 2.498 m², kuzey cephedeki bina 1.740 m² alana sahiptir.

İplik Boya Binası:



Binanın kuzey batı cephesindeki silindirik val ambarı ve spor giyim makine bakım binası yıktırılarak yerine iplik boya binası inşaatı başlamış olup ekspertiz tarihi itibari ile binanın 1. normal döşemesi beton dökümü için hazırlanmaktadır. Bina zemin+4 normal kat olarak projelendirilmiş olup; zemin katta 1.347 m², 1. normal kat, 893 m², 2. ve 3. normal katlar 432'şer m², 4. normal kat 55 m² alana sahiptir. Bina toplam 3.159 m² brüt alana sahiptir.

Hurdalık:



Parselin kuzey kısmında tekrar inşa edilmiştir. Bina sundurma tarzında 4 metre yüksekliğinde inşa edilmiş olup brüt yaklaşık 220 m² alana sahiptir. Binanın ruhsatı bulunmamaktadır.

Arıtma Tesisi: 175 m² alana sahip arıtma havuzundan oluşmakta iken ekspertiz tarihi itibari ile tesisin genişletilmek üzere ek bina inşaatına başlandığı gözlenmiştir.



Yeni İplik Fabrikası İnşaatı: Parselin güney batısında yer almakta olup inşaatı yakın zaman önce bitirilmiştir. Bina iplik fabrikası (projede idari bina olarak geçmekte) ve hallaç klima santrali binası, cer fitil santrali klima binası, ring klima binası, işletme binası müstemilatlarından oluşmaktadır. Projeye göre; iplik işletme fabrikası 18.320 m², hallaç klima santrali binası 1,586 m², cer fitil santrali binası 997 m², ring klima binası 3.020 m², işletme binası 780 m² alana sahiptir.

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Niteliği
1	18.320,00	İplik İşletme Fabrikası	Çelik Konstrüksiyon
4	1.586,00	Hallaç Klima Santrali Binası	Betonarme Ana Yapı
4	997,00	Cer Fitol Santrali Klima Binası	Betonarme Ana Yapı
5	3.020,00	Ring Klima Binası	Betonarme Ana Yapı
4	780,00	İşletme Binası	Betonarme Ana Yapı
TOPLAM	24.703,00		



Kojenarasyon Binası: Parselin kuzey cephesine, kazan binasının kuzey kısmına çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir. Bina 525 m² alana sahiptir. Bina için 11.07.2016 tarih ve 029/1-16 belge numarası ile ruhsat alınmıştır.



Parselin güneybatı bölgesine ruhsatsız olarak betonarme karkas tarzda 30 m² alana sahip tek katlı yeni nizamiye binası, tek katlı 40 m² alana sahip şoför odası binası, 350 m² alana sahip 2 katlı (her kat 175'er m²) nizamiye idare binası ve 900 m² alana sahip çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı koltuk ambar binası inşa edilmiştir.

Tablo. 2 Yapı Alanları

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Yapı Türü
1	12.620	İplik İşletmesi Binası	Çelik Konstrüksiyon
1	1235	İplik İşletmesi Ambarı	Çelik Konstrüksiyon
1	742	İplik İşletmesi Ofis Binası	Çelik Konstrüksiyon
2	3267	İplik İşletme Klima Binası	Betonarme Ana Yapı
1	970	İplik İşletme Sundurmaları	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	710	Kazan Binası	Çelik Konstrüksiyon
1	360	Su Tasfiye Binası	Çelik Konstrüksiyon
2	2110	Yemekhane ve Soyunma Odaları	Betonarme Ana Yapı
2	420	Sağlık Servis ve Kreş Binası	Betonarme Ana Yapı
1	20	Nizamiye Binası	Betonarme (Müştemilat)
1	110	Güvenlik Binası	Betonarme (Müştemilat)
1	930	Malzeme Ambarı	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	15463	Dokuma İşletme Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
4	500	Klima Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	330	Trafo Binası	Betonarme (Müştemilat)
1	75	Trafo Binası	Betonarme (Müştemilat)
1	300	Makine Odası	Betonarme (Müştemilat)
1	120	Makine Odası	Betonarme (Müştemilat)
1	14749	Haşıl-Halat Sarma-Halat Açma, Halat Boya, Denim Terbiye Binası	Betonarme Prefabrik Ana Yapı
1	285	Sundurma	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
4	2070	Genel Müdürlük Binası	Betonarme Ana Yapı
1	4482	Mamul Ambar Binası	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
1	1250	Mamul Ambar Ek Binası	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	9128	Teşhir bölümü-kalite-Seri çözgü-slasher-	Betonarme Prefabrik Ana Yapı
1	400	Sundurma	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	630	Boya Kimyevi Ambarı	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	1400	Kalite kontrol binası	Çelik Konstrüksiyon
1	1600	Kor şardon binası	Çelik Konstrüksiyon
1	400	Sundurma	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	7000	Spor Giyim İşletme Binası	Betonarme Prefabrik Ana Yapı
2	620	Spor Giyim İşletme Binası Ofisi	Betonarme Prefabrik Ana Yapı
1	220	Hurdalık Binası	Çelik Konstrüksiyon (Müştemilat)
1	18320	İplik İşletme Fabrikası	Çelik Konstrüksiyon
4	1586	Hallaç Klima Santrali Binası	Betonarme (Müştemilat)
4	997	Cer Fitil Santrali Klima Binası	Betonarme (Müştemilat)
5	3020	Ring Klima Binası	Betonarme (Müştemilat)
4	780	İşletme Binası	Betonarme Ana Yapı
5	1894	Genel Müdürlük Ek Binası	Betonarme Ana Yapı
1	4238	Terbiye Ek Binaları	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon Ana Yapı
5	3159	Yeni İplik Boya Binası	Betonarme Ana Yapı
1	525	Kojenarasyon Binası	Çelik Konstrüksiyon
2	350	Nizamiye İdari Binası	Betonarme Ana Yapı
1	30	Yeni Nizamiye Binası	Betonarme (Müştemilat)
1	40	Şoför Odası	Betonarme (Müştemilat)
1	900	Koltuk Ambarı	Betonarme Ana Yapı
Toplam	120.355		

4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkul; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 120 Ada, 2 Parsel üzerinde yer alan fabrika üretim binaları ile müştemilatlarıdır. Gayrimenkule ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ADANA
İLÇESİ	: SARIÇAM
MAHALLESİ/KÖYÜ	: SULUCA
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 120
PARSEL NO	: 2
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 198.935,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İPLİK FABRİKASI ELYAF AMBARI BOBİN SANTRALİ CER FİTİL VATER ARA BİNALAR BÜROLAR VE HARMANDAN İBARET 1 ADET BETONARME BİNA TEK KATLI BETONARME İDARE BİNA, 1 BODRUM 1 ZEMİN KATLI TRAFO MERKEZİ VE ARSASI
CİLT/SAHİFE NO	: 14/1360
YEVMIYE NO	: 7654
TAPU TARİHİ	: 23.12.1996
HİSSE	: TAM
MALİKİ	: BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 11.01.2017 tarihi itibari ile temin TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır:

Rehinler Hanesi:

T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 15.500.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 1.0 dereceden ipotek 18.03.2015 tarih ve 3587 yev.

T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 15.500.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 1.1 dereceden ipotek 18.03.2015 tarih ve 3587 yev.

T. İŞ BANKASI A.Ş. lehine 9.500.000,00 bedelle (para birimi belirtilmemiştir) 1.2 dereceden ipotek 19.03.2015 tarih ve 3620 yev.

Beyanlar Hanesi:

Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (04.10.2013 tarih- 10402 yev.)

Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (10.12.2014 tarih- 12716 yev.)

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlemeye konu olan taşınmaz meri imar planına göre "Organize Sanayi Alanı"nda kalmakta olup KAKS:0,70, H:serbest" yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin kuzey ve güney cephesinde (yan cephelerden) 18'şer metre, doğu cephede (ön cephe) 33 metre ve batı cephesinde (arka cephe) 30 metre çekme mesafesi bulunmaktadır.



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 Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Fen-İmar Başkanlığı arşivinde; taşınmaza ait işlem dosyasında yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin düzenlenmiş yapı ruhsatı ve iskan belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Tablo. 4 Yapı Ruhsatları

Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Ünitelerin Kullanım Amacı
29.12.2004	54-04	Yeni Yapı	İplik Fabrikası
29.12.2004	54-04	Yeni Yapı	Elyaf Ambarı
29.12.2004	54-04	Yeni Yapı	Bobin Santrali, Cer-Fitil, Vater, Ara Binalar, Bürolar, Harman Binası
15.03.2010	012-010	Yeni Yapı	İdari Bina (Mahalde Bina Yıkılmış)
13.08.2010	025-010	Yeni Yapı	Trafo
25.02.2015	009/C-015	Yeni Yapı	Dokuma Klima Santrali
18.06.2015	024/D-015	Yeni Yapı	Yeni İplik Fabrikası
24.07.2015	028/E-015	Yeni Yapı	Sanayi Binası
24.07.2015	028/F-015	Yeni Yapı	Sanayi Binası
05.11.2015	039/G-015	Yeni Yapı	Sanayi Binası
13.11.2015	041/H-015	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri
11.07.2016	029/1-016	Yeni Yapı	Sanayi (Kojenerasyon)

Tablo. 5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Tarih	Sayı	Belgeye Esas Ruhsat	Ünitelerin Kullanım Amacı
01.12.2010	042/A-010	15.03.2010 012-010	İdari Bina
01.12.2010	043/B-010	13.08.2010 025-010	Trafo
31.05.2016	021/D-016	18.06.2015-024/D-015	Yeni İplik Fabrikası
29.06.2016	023/F-016	24.07.2015-028F-015	Sanayi Binası
29.06.2016	023/E-016	24.07.2015-028E-015	Sanayi Binası
29.11.2016	040/C-016	25.02.2015-009/C-015	Sanayi Binası

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

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

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

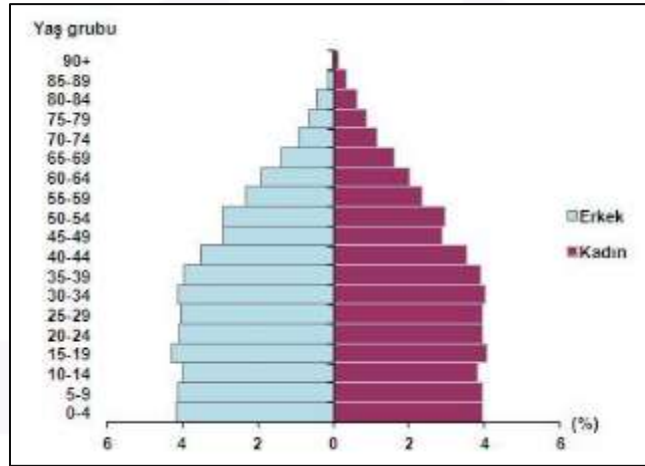
5.1. Demografik Veriler

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

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

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

Tablo. 6 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

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

Tablo. 7 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

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

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

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

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

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

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

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

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

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

Tablo. 8 Üretim Yöntemiyle GSYH’ye Katkı



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

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

İşsizlik Oranı

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

Sanayi Sektörü

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

Konut Piyasası

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

Güven Endeksi

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

Dış Ticaret Açığı

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

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

Enerji İthalatı

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

TÜFE- ÜFE Oranları

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

Tablo. 9 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

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

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

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (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 de; 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;

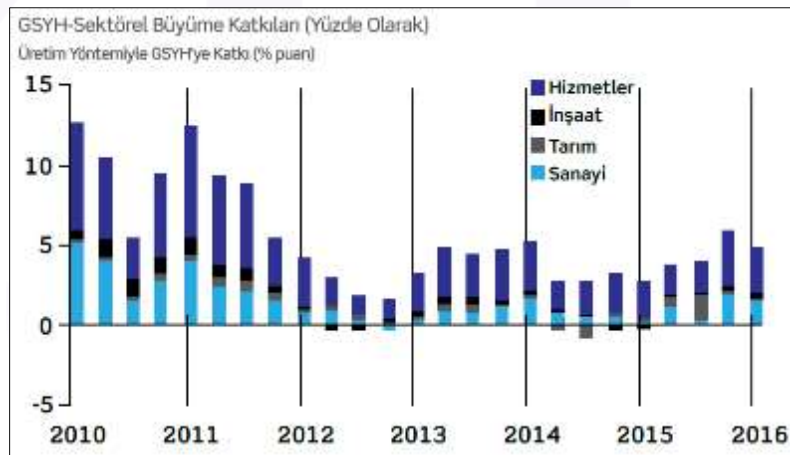
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 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.

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 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

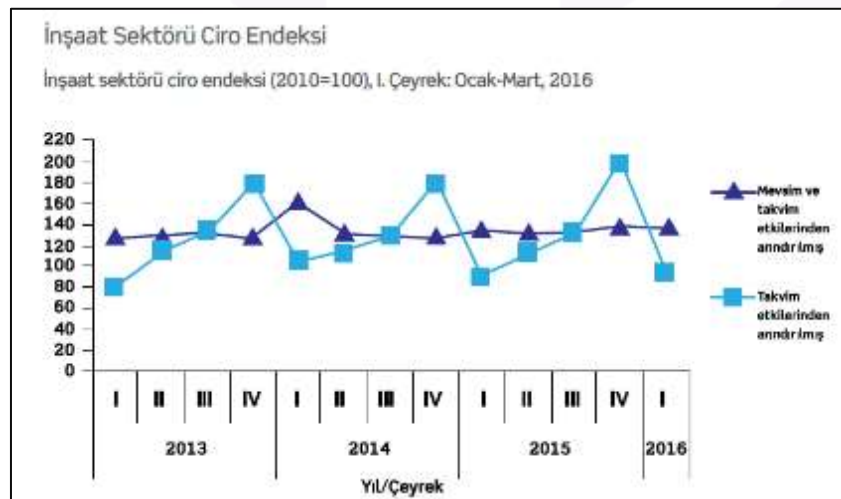
Tablo. 12GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



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

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

Tablo. 13 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. Adana İli



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

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. Sarıçam İlçesi

Konum ve İdari Yapı: İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. İncirlik Üssü'nün bulunduğu İncirlik beldesi, Sabancı organize sanayi bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Nüfus: Sarıçam ilçesinin 2015 yılı ADNKS'ne göre ilçe nüfusu 150.425'dir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

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

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

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

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

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

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

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

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

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (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 oluşturlar.
- 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 Adana Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması ve ulaşımın rahat olması
- Altyapının tamamlanmış olması
- Organize Sanayi içinde iyi konumda yer alması

❖ ZAYIF YANLAR

- Günümüz ekonomik koşulları,
- Binaların büyük çoğunluğunun eskimiş olması

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler ve yasal kısıtlar ve mer’i imar planında belirtilen fonksiyonu göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanım fonksiyonu yasal kullanımı da olan “Sanayi fonksiyonu olarak belirlenmiştir. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde emsal nitelikteki satılık ve kiralık arsa ve fabrika nitelikli taşınmazlar araştırılmış, detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

7.3.2. Pazar Araştırmaları

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

SATILIK VE KİRALIK EMSAL VERİLERİ

Tablo. 14 Satılık Arsa Emsalleri

AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İLETİŞİM
Yapılan görüşmede bölge müdürlükleri bünyesinde ilk etapta arsa satışlarının tamamlandığı, Organize Sanayi'de 2. etabın açıldığı satışlarının başladığı bilgisi alınmıştır. Yeni etapta bulunan arsalanın birim satış fiyatlarının peşin 150,- TL/m ² , taksitli 2 yıl vadeli 175 TL/m ² , 4 yıl vadeli 190 TL/m ² olduğu bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre 2017 yılı fiyatlandırmanın yapılmadığı bu bedellerde artış yapılacağı beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 1. etapta altyapısı tamamlanmış bölgede kalmaktadır.				Adana Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Arsa Satış Birimi 0322 3945454
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı AOSB 1 bölge sınırları içerisinde 15.350 m ² alana sahip sanayi alanı imarlı boş arsa için 2.750.000 TL bedel istenmektedir.	15.350	2.750.000 ₺	179 ₺	Taç Gayrimenkul; 0 (322) 4579292
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı AOSB 1 bölge sınırları içerisinde 4.114 m ² alana sahip sanayi alanı imarlı boş arsa için 825.000 TL bedel istenmektedir.	4.114	825.000 ₺	200 ₺	Altın Emlak; 0 (322) 3943919
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı AOSB 1 bölge sınırları içerisinde 32.000 m ² alana sahip sanayi alanı imarlı arsa üzerinde konumlu 5.000 m ² alanlı işletme binası ve 400 m ² idari bina bulunan fabrika için 7.500.000 TL bedel istenmektedir.	32.000	7.500.000 ₺		Taner Özünal Gayrimenkul; 0 (533) 236 79 79
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı AOSB 1 bölge sınırları içerisinde 4500 m ² alana sahip sanayi alanı imarlı arsa üzerinde konumlu 1600 m ² alanlı işletme binası ve 300 m ² idari bina bulunan fabrika için 2.250.000 TL bedel istenmektedir. Söz konusu fiyata fabrika içerisinde yer alan teşrifatlar da dahildir.	4.500	2.250.000 ₺		Taç Gayrimenkul; 0 (322) 4579292

Tablo. 15 Kiralık Fabrika Emsalleri

AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İLETİŞİM
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde yer alan 1.100 m ² kapalı alanı bulunan depo ve ofis binası 65.000 TL/yıl bedel ile kiralıktır. Pazarlık vardır.	1.100	5.417	4,92	Taç Gayrimenkul 0322 4579292
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde yer alan 5.400 m ² kapalı alanı bulunan sanayi binası 265.000 TL/yıl bedel ile kiralıktır. Pazarlık vardır.	5.000	22.083	4,09	Taç Gayrimenkul 0322 4579292
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde yer alan 5.000 m ² kapalı alanı bulunan depo ve üretim amaçlı fabrika binası 25.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Pazarlık vardır.	5.000	25.000	5	Platin Gayrimenkul 0322 2329494

7.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

Taşınmazın yer aldığı organize sanayi bölgesinde 2.etap arsa satış fiyatları peşin 150 TL/m² olup konu taşınmazın 1.etapta yer alması, parselin konumu gibi faktörler göz önünde bulundurularak birim değeri olarak 160 TL/m² olarak alınması uygun görülmüş ve takdir edilmiştir.

Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Hesabı

Ada/Parsel No	Alan (m ²)	Birim (TL/m ²)	Değer (TL)
120 Ada 2 Parsel	198.935,00	160	31.829.600
Toplam Arsa Değeri			31.829.600

7.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

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

Tablo. 17 Yapı Değerleri

Kat	Alan (m ²)	Kullanım	Niteliği	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Yapı Değeri (TL)
1	12.620	İplik İşletmesi Binası	Çelik Konstrüksiyon	495,81	0,70	4.379.986
1	1.235	İplik İşletmesi Ambarı	Çelik Konstrüksiyon	495,81	0,70	428.628
1	742	İplik İşletmesi Ofis Binası	Çelik Konstrüksiyon	472,66	0,70	245.500
2	3.267	İplik İşletme Klima Binası	Betonarme Ana Yapı	620,25	0,70	1.418.450
1	710	Kazan Binası	Çelik Konstrüksiyon	472,66	0,70	234.912
1	360	Su Tasfiye Binası	Çelik Konstrüksiyon	472,66	0,70	119.110
2	2.110	Yemekhane ve Soyunma	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,70	961.335
2	420	Sağlık Servis ve Kreş Binası	Betonarme Ana Yapı	650,87	0,70	191.356
1	20	Nizamiye Binası	Betonarme (Müştemilat)	472,66	0,70	6.617
1	110	Güvenlik Binası	Betonarme (Müştemilat)	472,66	0,70	36.395
1	930	Malzeme Ambarı	Betonarme+Çelik	472,66	0,70	307.702
1	15.463	Dokuma İşletme Binası	Betonarme+Çelik	472,66	0,70	5.116.119
4	500	Klima Binası	Betonarme+Çelik	472,66	0,70	165.431
1	330	Trafo Binası	Betonarme (Müştemilat)	397,26	0,70	91.767
1	75	Trafo Binası	Betonarme (Müştemilat)	397,26	0,70	20.856
1	14.749	Haşıl-Halat Sarma-Halat Açma,	Betonarme Prefabrik Ana Yapı	620,25	0,70	6.403.647
4	2.070	Genel Müdürlük Binası	Betonarme Ana Yapı	1.207,48	0,90	2.249.535
1	4.482	Mamul ambar binası	Betonarme+Çelik	495,81	0,70	1.555.554
1	9.128	Teşhir bölümü-kalite-Seri	Betonarme Prefabrik Ana Yapı	414,57	0,70	2.648.936
1	1.400	Kalite kontrol binası	Çelik Konstrüksiyon	495,81	0,70	485.894
1	1.600	Kor şardon binası	Çelik Konstrüksiyon	495,81	0,70	555.307
1	7.000	Spor Giyim İşletme Binası	Betonarme Prefabrik Ana Yapı	620,25	0,70	3.039.225
2	620	Spor Giyim İşletme Binası Ofisi	Betonarme Prefabrik Ana Yapı	620,25	0,70	269.189
1	18.320	Yeni İplik İşletme Fabrikası	Çelik Konstrüksiyon	681,48	1	12.484.714
4	1.586	Hallaç Klima Santrali Binası	Betonarme (Müştemilat)	650,87	1	1.032.280
4	997	Cer Fitil Santrali Klima Binası	Betonarme (Müştemilat)	650,87	1	648.917
5	3.020	Ring Klima Binası	Betonarme (Müştemilat)	650,87	1	1.965.627
4	780	İşletme Binası	Betonarme Ana Yapı	650,87	1	507.679
5	1.894	Genel Müdürlük Ek Binası	Betonarme Ana Yapı	1.207,48	1	2.286.967
1	4.238	Terbiye Ek Binaları	Betonarme+Çelik	650,87	1	2.758.387
5	3.159	Yeni İplik Boya Binası	Betonarme Ana Yapı	650,87	1	2.056.098
1	525	Kojenarasyon Binası	Çelik Konstrüksiyon	472,66	1	248.147
Toplam	114.460,00			479,82		54.920.266

Yapıların toplam değeri 54.920.266.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 18 Maliyet Oluşumları Analizi ile Toplam Değer Hesabı

	Alan (m ²)	Birim (TL/m ²)	Değer (TL)
Arsa Değeri	198.935,00	160	31.829.600
Yapı Maliyet Değeri	114.460	480	54.920.266
Çevre Düzenlemesi	91.573	30	2.747.175
Toplam Değer			89.497.041

Çevre düzenlemesi hesabında binaların taban oturumları dışında kalan alan yaklaşık olarak hesaplanmış ve düzenleme birim maliyeti ortalama 30 TL/m² alınmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi sonucu değerlendirme konusu 120 ada, 2 parselin toplam değeri: **89.497.041.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.4. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değeri "Maliyet Oluşumları Analizi" kullanılarak hesaplanmıştır. "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile hesaplanan toplam değer 89.497.000 TL olarak yuvarlatılarak nihai değer takdir edilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yasal gerekler yerine getirilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, Organize Sanayi Bölgesi 1.Etap içinde avantajlı konumda yer alması, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, iç mekan özellikleri, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu 120 ada, 2 parsel üzerinde bir işletme bütünü olarak kullanılmakta olan fabrika, imalathane binaları ve müştemilatların tamamı için pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 19 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (USD)
120 Ada, 2 Parsel	89.497.000	105.606.460	25.431.064	30.008.655

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

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; değerleme konusu Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 120 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz için 30.12.2016 tarihi itibarıyla Katma Değer Vergisi hariç toplam Pazar değeri **89.497.000.-TL (Seksendokuzmilyondörtüyüzdoksanyedibin Türk lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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



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



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



10. RAPOR EKLERİ

TAPU ÖRNEĞİ

İl		ADANA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		SARICAAM					
Mahallesi		SULUCA					
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			126	2	ha	m ²	din
		188.935,00 m ²					
GAYRİMENKULUN	Niteliği	İPLİK FABRİKASI ELYAF AMBARI BÖBİN SANTRALİ ÇERÇİTİL VATER ARA BİNALAR BÖRCEK VE HARMANDAN İHARET BİRİADET BETONARME BİNA TEK KATLI					
	Sınırı	BETONARME İDARI BİNA BİR HÖRUM BİR ZEMİN KATLI TRAFİO MERKEZİ VE AİRSAM Planında					
		Zaman Sınırı No : 986/164					
	Edinme Sebebi	Diğer Cans Değişiklikleri İşlemleri					
Sahibi	BOSSA-TİCARİY VE SANAYİ BÖLÜMLERİ TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ						
Celdat		Yerliye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gözet
Cilt No.		276	14	1360		18/03/2011	Cilt No.
Sahile No.		 Söylene Aygunkuk Tarih: 18/03/2011 Sahile No. 1360				Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

4111/2014.4. 2011

Ölçer Semaşır İfemesi İnfesden İnfes İnfes

126

YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000054104	
1. Ruhsat veren kurum: ADANA N. SAGANCI A.G. SAN. TİC. A.Ş. ADANA		2. Ruhsatın varlığı amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kat bina ☐ Tazminat ☐ Ruhsatın değiştirildiği ☐ Fesatçılık ☐ İmaratın ibrazı ☐ Başka ibraz	
3. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		4. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
5. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		6. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
7. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		8. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
9. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		10. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
11. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		12. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
13. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		14. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
15. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		16. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
17. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		18. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
19. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		20. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
21. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		22. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
23. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		24. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
25. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		26. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
27. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		28. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
29. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		30. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
31. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		32. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
33. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		34. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
35. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		36. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
37. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		38. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
39. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		40. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
41. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		42. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
43. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		44. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
45. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		46. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
47. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		48. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
49. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		50. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
51. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		52. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
53. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		54. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
55. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		56. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
57. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		58. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
59. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		60. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
61. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		62. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
63. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		64. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
65. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		66. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
67. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		68. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
69. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		70. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
71. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		72. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
73. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		74. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
75. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		76. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
77. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		78. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
79. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		80. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
81. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		82. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
83. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		84. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
85. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		86. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
87. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		88. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
89. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		90. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
91. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		92. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
93. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		94. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
95. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		96. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
97. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		98. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	
99. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004		100. Ruhsatın alan tarihi: 27.12.2004	

[illegible]

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 00000541004

1. Ruhsat veren kurum: **İSTANBUL BELEDİYESİ**
2. Ruhsat alanın adresi: **Yeni Yaprak**
3. Ruhsat alanın alanı: **21.12.2004/40 54-04**
4. Ruhsat türü: **Yeni Yaprak**
5. Ruhsat alanın alanı: **15-2F-01-11 120 02**
6. Ruhsat alanın alanı: **03.03.1991**
7. Ruhsat alanın alanı: **04.03.1993**
8. Ruhsat alanın alanı: **09.08.2006-066**
9. Ruhsat alanın alanı: **13.06.1993-1673**
10. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2004**
11. Ruhsat alanın alanı: **26.05.2005**
12. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
13. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
14. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
15. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
16. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
17. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
18. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
19. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
20. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
21. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
22. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
23. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
24. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
25. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
26. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
27. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
28. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
29. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
30. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
31. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
32. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
33. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
34. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
35. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
36. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
37. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
38. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
39. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
40. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
41. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
42. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
43. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
44. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
45. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
46. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
47. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
48. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
49. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
50. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
51. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
52. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
53. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
54. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
55. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
56. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
57. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
58. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
59. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
60. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
61. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
62. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
63. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
64. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
65. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
66. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
67. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
68. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
69. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
70. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
71. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
72. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
73. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
74. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
75. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
76. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
77. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
78. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
79. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
80. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
81. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
82. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
83. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
84. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
85. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
86. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
87. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
88. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
89. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
90. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
91. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
92. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
93. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
94. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
95. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
96. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
97. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
98. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
99. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**
100. Ruhsat alanın alanı: **26.11.2009**

[illegible]

YAPI RUHSATI									
Yapı Sahibi 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yeri: ... 4. Doğum Tarihi: ... 5. Mesleği: ... 6. İmza: ... 7. Mühür: ... 8. Adres: ... 9. Telefon: ... 10. E-posta: ...					Yapı Mülkeshhidini 11. Adı Soyadı: ... 12. T.C. Kimlik No: ... 13. Doğum Yeri: ... 14. Doğum Tarihi: ... 15. Mesleği: ... 16. İmza: ... 17. Mühür: ... 18. Adres: ... 19. Telefon: ... 20. E-posta: ...				
Yapı Şantiyesi 21. Adı Soyadı: ... 22. T.C. Kimlik No: ... 23. Doğum Yeri: ... 24. Doğum Tarihi: ... 25. Mesleği: ... 26. İmza: ... 27. Mühür: ... 28. Adres: ... 29. Telefon: ... 30. E-posta: ...					Santiye Şefi 31. Adı Soyadı: ... 32. T.C. Kimlik No: ... 33. Doğum Yeri: ... 34. Doğum Tarihi: ... 35. Mesleği: ... 36. İmza: ... 37. Mühür: ... 38. Adres: ... 39. Telefon: ... 40. E-posta: ...				
Form Değerlendirme Raporu İçin Özellikler 41. 1. Etaj: ... 42. 2. Etaj: ... 43. 3. Etaj: ... 44. 4. Etaj: ... 45. 5. Etaj: ... 46. 6. Etaj: ... 47. 7. Etaj: ... 48. 8. Etaj: ... 49. 9. Etaj: ... 50. 10. Etaj: ...									
Yapı ile ilgili Özellikler 51. 1. Etaj: ... 52. 2. Etaj: ... 53. 3. Etaj: ... 54. 4. Etaj: ... 55. 5. Etaj: ... 56. 6. Etaj: ... 57. 7. Etaj: ... 58. 8. Etaj: ... 59. 9. Etaj: ... 60. 10. Etaj: ...									
Yapının Teknik Özellikleri 61. 1. Etaj: ... 62. 2. Etaj: ... 63. 3. Etaj: ... 64. 4. Etaj: ... 65. 5. Etaj: ... 66. 6. Etaj: ... 67. 7. Etaj: ... 68. 8. Etaj: ... 69. 9. Etaj: ... 70. 10. Etaj: ...									
Yapı Projesi 71. 1. Etaj: ... 72. 2. Etaj: ... 73. 3. Etaj: ... 74. 4. Etaj: ... 75. 5. Etaj: ... 76. 6. Etaj: ... 77. 7. Etaj: ... 78. 8. Etaj: ... 79. 9. Etaj: ... 80. 10. Etaj: ...									

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

000114

1. Başvuru No: 00000000000000000000 2. Başvuru Tarihi: 01.12.2019 3. Başvuru Yeri: 00000000000000000000		4. Başvuru Türü: ☐ Yeni ☐ Yeniden ☐ Başka 5. Başvuru İçeriği: ☐ 1. Etap ☐ 2. Etap ☐ 3. Etap ☐ 4. Etap ☐ 5. Etap ☐ 6. Etap ☐ 7. Etap ☐ 8. Etap ☐ 9. Etap ☐ 10. Etap ☐ 11. Etap ☐ 12. Etap ☐ 13. Etap ☐ 14. Etap ☐ 15. Etap ☐ 16. Etap ☐ 17. Etap ☐ 18. Etap ☐ 19. Etap ☐ 20. Etap ☐ 21. Etap ☐ 22. Etap ☐ 23. Etap ☐ 24. Etap ☐ 25. Etap ☐ 26. Etap ☐ 27. Etap ☐ 28. Etap ☐ 29. Etap ☐ 30. Etap ☐ 31. Etap ☐ 32. Etap ☐ 33. Etap ☐ 34. Etap ☐ 35. Etap ☐ 36. Etap ☐ 37. Etap ☐ 38. Etap ☐ 39. Etap ☐ 40. Etap ☐ 41. Etap ☐ 42. Etap ☐ 43. Etap ☐ 44. Etap ☐ 45. Etap ☐ 46. Etap ☐ 47. Etap ☐ 48. Etap ☐ 49. Etap ☐ 50. Etap ☐ 51. Etap ☐ 52. Etap ☐ 53. Etap ☐ 54. Etap ☐ 55. Etap ☐ 56. Etap ☐ 57. Etap ☐ 58. Etap ☐ 59. Etap ☐ 60. Etap ☐ 61. Etap ☐ 62. Etap ☐ 63. Etap ☐ 64. Etap ☐ 65. Etap ☐ 66. Etap ☐ 67. Etap ☐ 68. Etap ☐ 69. Etap ☐ 70. Etap ☐ 71. Etap ☐ 72. Etap ☐ 73. Etap ☐ 74. Etap ☐ 75. Etap ☐ 76. Etap ☐ 77. Etap ☐ 78. Etap ☐ 79. Etap ☐ 80. Etap ☐ 81. Etap ☐ 82. Etap ☐ 83. Etap ☐ 84. Etap ☐ 85. Etap ☐ 86. Etap ☐ 87. Etap ☐ 88. Etap ☐ 89. Etap ☐ 90. Etap ☐ 91. Etap ☐ 92. Etap ☐ 93. Etap ☐ 94. Etap ☐ 95. Etap ☐ 96. Etap ☐ 97. Etap ☐ 98. Etap ☐ 99. Etap ☐ 100. Etap ☐ 101. Etap ☐ 102. Etap ☐ 103. Etap ☐ 104. Etap ☐ 105. Etap ☐ 106. Etap ☐ 107. Etap ☐ 108. Etap ☐ 109. Etap ☐ 110. Etap ☐ 111. Etap ☐ 112. Etap ☐ 113. Etap ☐ 114. Etap ☐ 115. Etap ☐ 116. Etap ☐ 117. Etap ☐ 118. Etap ☐ 119. Etap ☐ 120. Etap ☐ 121. Etap ☐ 122. Etap ☐ 123. Etap ☐ 124. Etap ☐ 125. Etap ☐ 126. Etap ☐ 127. Etap ☐ 128. Etap ☐ 129. Etap ☐ 130. Etap ☐ 131. Etap ☐ 132. Etap ☐ 133. Etap ☐ 134. Etap ☐ 135. Etap ☐ 136. Etap ☐ 137. Etap ☐ 138. Etap ☐ 139. Etap ☐ 140. Etap ☐ 141. Etap ☐ 142. Etap ☐ 143. Etap ☐ 144. Etap ☐ 145. Etap ☐ 146. Etap ☐ 147. Etap ☐ 148. Etap ☐ 149. Etap ☐ 150. Etap ☐ 151. Etap ☐ 152. Etap ☐ 153. Etap ☐ 154. Etap ☐ 155. Etap ☐ 156. Etap ☐ 157. Etap ☐ 158. Etap ☐ 159. Etap ☐ 160. Etap ☐ 161. Etap ☐ 162. Etap ☐ 163. Etap ☐ 164. Etap ☐ 165. Etap ☐ 166. Etap ☐ 167. Etap ☐ 168. Etap ☐ 169. Etap ☐ 170. Etap ☐ 171. Etap ☐ 172. Etap ☐ 173. Etap ☐ 174. Etap ☐ 175. Etap ☐ 176. Etap ☐ 177. Etap ☐ 178. Etap ☐ 179. Etap ☐ 180. Etap ☐ 181. Etap ☐ 182. Etap ☐ 183. Etap ☐ 184. Etap ☐ 185. Etap ☐ 186. Etap ☐ 187. Etap ☐ 188. Etap ☐ 189. Etap ☐ 190. Etap ☐ 191. Etap ☐ 192. Etap ☐ 193. Etap ☐ 194. Etap ☐ 195. Etap ☐ 196. Etap ☐ 197. Etap ☐ 198. Etap ☐ 199. Etap ☐ 200. Etap ☐ 201. Etap ☐ 202. Etap ☐ 203. Etap ☐ 204. Etap ☐ 205. Etap ☐ 206. Etap ☐ 207. Etap ☐ 208. Etap ☐ 209. Etap ☐ 210. Etap ☐ 211. Etap ☐ 212. Etap ☐ 213. Etap ☐ 214. Etap ☐ 215. Etap ☐ 216. Etap ☐ 217. Etap ☐ 218. Etap ☐ 219. Etap ☐ 220. Etap ☐ 221. Etap ☐ 222. Etap ☐ 223. Etap ☐ 224. Etap ☐ 225. Etap ☐ 226. Etap ☐ 227. Etap ☐ 228. Etap ☐ 229. Etap ☐ 230. Etap ☐ 231. Etap ☐ 232. Etap ☐ 233. Etap ☐ 234. Etap ☐ 235. Etap ☐ 236. Etap ☐ 237. Etap ☐ 238. Etap ☐ 239. Etap ☐ 240. Etap ☐ 241. Etap ☐ 242. Etap ☐ 243. Etap ☐ 244. Etap ☐ 245. Etap ☐ 246. Etap ☐ 247. Etap ☐ 248. Etap ☐ 249. Etap ☐ 250. Etap ☐ 251. Etap ☐ 252. Etap ☐ 253. Etap ☐ 254. Etap ☐ 255. Etap ☐ 256. Etap ☐ 257. Etap ☐ 258. Etap ☐ 259. Etap ☐ 260. Etap ☐ 261. Etap ☐ 262. Etap ☐ 263. Etap ☐ 264. Etap ☐ 265. Etap ☐ 266. Etap ☐ 267. Etap ☐ 268. Etap ☐ 269. Etap ☐ 270. Etap ☐ 271. Etap ☐ 272. Etap ☐ 273. Etap ☐ 274. Etap ☐ 275. Etap ☐ 276. Etap ☐ 277. Etap ☐ 278. Etap ☐ 279. Etap ☐ 280. Etap ☐ 281. Etap ☐ 282. Etap ☐ 283. Etap ☐ 284. Etap ☐ 285. Etap ☐ 286. Etap ☐ 287. Etap ☐ 288. Etap ☐ 289. Etap ☐ 290. Etap ☐ 291. Etap ☐ 292. Etap ☐ 293. Etap ☐ 294. Etap ☐ 295. Etap ☐ 296. Etap ☐ 297. Etap ☐ 298. Etap ☐ 299. Etap ☐ 300. Etap ☐ 301. Etap ☐ 302. Etap ☐ 303. Etap	
---	--	--	--

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Proje ve Sahne Bilgileri 1.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 1.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 1.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 1.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 1.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 1.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 1.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 1.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 1.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 1.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ				2. Proje ve Sahne Bilgileri 2.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 2.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 2.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 2.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 2.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 2.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 2.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 2.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 2.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 2.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ				3. Proje ve Sahne Bilgileri 3.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 3.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 3.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 3.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 3.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 3.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 3.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 3.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 3.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 3.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ			
4. Proje ve Sahne Bilgileri 4.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 4.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 4.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 4.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 4.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 4.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 4.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 4.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 4.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 4.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ				5. Proje ve Sahne Bilgileri 5.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 5.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 5.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 5.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 5.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 5.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 5.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 5.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 5.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 5.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ				6. Proje ve Sahne Bilgileri 6.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 6.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 6.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 6.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 6.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 6.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 6.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 6.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 6.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 6.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ			
7. Proje ve Sahne Bilgileri 7.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 7.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 7.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 7.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 7.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 7.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 7.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 7.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 7.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 7.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ				8. Proje ve Sahne Bilgileri 8.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 8.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 8.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 8.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 8.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 8.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 8.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 8.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 8.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 8.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ				9. Proje ve Sahne Bilgileri 9.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 9.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 9.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 9.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 9.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 9.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 9.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 9.8 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 9.9 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 9.10 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ			
10. Proje ve Sahne Bilgileri 10.1 Proje Adı: KENT MERKEZİ 10.2 Proje Sahne: KENT MERKEZİ 10.3 Proje Sahne No: KENT MERKEZİ 10.4 Proje Sahne Adres: KENT MERKEZİ 10.5 Proje Sahne Alanı: KENT MERKEZİ 10.6 Proje Sahne Durumu: KENT MERKEZİ 10.7 Proje Sahne Tarih: KENT MERKEZİ 10.8 Proje Sahne Durumu:											

YAPI RUHSATI
143960443

Proje No: 143960443 Proje Adı: ... Proje Sahibi: ... Proje Yeri: ... Proje Alanı: ... Proje Durumu: ...		1. Temel: ... 2. Duvar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Isıtma: ... 9. Havalandırma: ... 10. Diğer: ...		11. Temel: ... 12. Duvar: ... 13. Çatı: ... 14. İçerme: ... 15. Elektrik: ... 16. Su: ... 17. Kanalizasyon: ... 18. Isıtma: ... 19. Havalandırma: ... 20. Diğer: ...		21. Temel: ... 22. Duvar: ... 23. Çatı: ... 24. İçerme: ... 25. Elektrik: ... 26. Su: ... 27. Kanalizasyon: ... 28. Isıtma: ... 29. Havalandırma: ... 30. Diğer: ...	
--	--	--	--	---	--	---	--

Yapı Sahibinin
 Adı: ...
 Soyadı: ...
 T.C. Kimlik No: ...
 İmza: ...

Yapı Mülkeshhidinin
 Adı: ...
 Soyadı: ...
 T.C. Kimlik No: ...
 İmza: ...

Şantiye Şefinin
 Adı: ...
 Soyadı: ...
 T.C. Kimlik No: ...
 İmza: ...

Form Döğenlenen Kısımın İçin Özellikler
 1. Temel: ...
 2. Duvar: ...
 3. Çatı: ...
 4. İçerme: ...
 5. Elektrik: ...
 6. Su: ...
 7. Kanalizasyon: ...
 8. Isıtma: ...
 9. Havalandırma: ...
 10. Diğer: ...

Yapı İçin Özellikler
 1. Temel: ...
 2. Duvar: ...
 3. Çatı: ...
 4. İçerme: ...
 5. Elektrik: ...
 6. Su: ...
 7. Kanalizasyon: ...
 8. Isıtma: ...
 9. Havalandırma: ...
 10. Diğer: ...

Yapının Teknik Özellikleri
 1. Temel: ...
 2. Duvar: ...
 3. Çatı: ...
 4. İçerme: ...
 5. Elektrik: ...
 6. Su: ...
 7. Kanalizasyon: ...
 8. Isıtma: ...
 9. Havalandırma: ...
 10. Diğer: ...

Yapı Projesi
 1. Temel: ...
 2. Duvar: ...
 3. Çatı: ...
 4. İçerme: ...
 5. Elektrik: ...
 6. Su: ...
 7. Kanalizasyon: ...
 8. Isıtma: ...
 9. Havalandırma: ...
 10. Diğer: ...

Yapı Projesi
 1. Temel: ...
 2. Duvar: ...
 3. Çatı: ...
 4. İçerme: ...
 5. Elektrik: ...
 6. Su: ...
 7. Kanalizasyon: ...
 8. Isıtma: ...
 9. Havalandırma: ...
 10. Diğer: ...

Yapı Projesi
 1. Temel: ...
 2. Duvar: ...
 3. Çatı: ...
 4. İçerme: ...
 5. Elektrik: ...
 6. Su: ...
 7. Kanalizasyon: ...
 8. Isıtma: ...
 9. Havalandırma: ...
 10. Diğer: ...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 29.06.2016		2. Başvuru no: 6237E-016	
3. Başvuru sahibi: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.		4. Başvuru türü: [X] Yeni inşaat [] Yeniden inşaat [] Tamir [] Diğer	
5. Başvuru adresi: [Adres]		6. Başvuru alanı: [Alan]	
7. Başvuru alanı: [Alan]		8. Başvuru alanı: [Alan]	
9. Başvuru alanı: [Alan]		10. Başvuru alanı: [Alan]	
11. Başvuru alanı: [Alan]		12. Başvuru alanı: [Alan]	
13. Başvuru alanı: [Alan]		14. Başvuru alanı: [Alan]	
15. Başvuru alanı: [Alan]		16. Başvuru alanı: [Alan]	
17. Başvuru alanı: [Alan]		18. Başvuru alanı: [Alan]	
19. Başvuru alanı: [Alan]		20. Başvuru alanı: [Alan]	
21. Başvuru alanı: [Alan]		22. Başvuru alanı: [Alan]	
23. Başvuru alanı: [Alan]		24. Başvuru alanı: [Alan]	
25. Başvuru alanı: [Alan]		26. Başvuru alanı: [Alan]	
27. Başvuru alanı: [Alan]		28. Başvuru alanı: [Alan]	
29. Başvuru alanı: [Alan]		30. Başvuru alanı: [Alan]	
31. Başvuru alanı: [Alan]		32. Başvuru alanı: [Alan]	
33. Başvuru alanı: [Alan]		34. Başvuru alanı: [Alan]	
35. Başvuru alanı: [Alan]		36. Başvuru alanı: [Alan]	
37. Başvuru alanı: [Alan]		38. Başvuru alanı: [Alan]	
39. Başvuru alanı: [Alan]		40. Başvuru alanı: [Alan]	
41. Başvuru alanı: [Alan]		42. Başvuru alanı: [Alan]	
43. Başvuru alanı: [Alan]		44. Başvuru alanı: [Alan]	
45. Başvuru alanı: [Alan]		46. Başvuru alanı: [Alan]	
47. Başvuru alanı: [Alan]		48. Başvuru alanı: [Alan]	
49. Başvuru alanı: [Alan]		50. Başvuru alanı: [Alan]	
51. Başvuru alanı: [Alan]		52. Başvuru alanı: [Alan]	
53. Başvuru alanı: [Alan]		54. Başvuru alanı: [Alan]	
55. Başvuru alanı: [Alan]		56. Başvuru alanı: [Alan]	
57. Başvuru alanı: [Alan]		58. Başvuru alanı: [Alan]	
59. Başvuru alanı: [Alan]		60. Başvuru alanı: [Alan]	
61. Başvuru alanı: [Alan]		62. Başvuru alanı: [Alan]	
63. Başvuru alanı: [Alan]		64. Başvuru alanı: [Alan]	
65. Başvuru alanı: [Alan]		66. Başvuru alanı: [Alan]	
67. Başvuru alanı: [Alan]		68. Başvuru alanı: [Alan]	
69. Başvuru alanı: [Alan]		70. Başvuru alanı: [Alan]	
71. Başvuru alanı: [Alan]		72. Başvuru alanı: [Alan]	
73. Başvuru alanı: [Alan]		74. Başvuru alanı: [Alan]	
75. Başvuru alanı: [Alan]		76. Başvuru alanı: [Alan]	
77. Başvuru alanı: [Alan]		78. Başvuru alanı: [Alan]	
79. Başvuru alanı: [Alan]		80. Başvuru alanı: [Alan]	
81. Başvuru alanı: [Alan]		82. Başvuru alanı: [Alan]	
83. Başvuru alanı: [Alan]		84. Başvuru alanı: [Alan]	
85. Başvuru alanı: [Alan]		86. Başvuru alanı: [Alan]	
87. Başvuru alanı: [Alan]		88. Başvuru alanı: [Alan]	
89. Başvuru alanı: [Alan]		90. Başvuru alanı: [Alan]	
91. Başvuru alanı: [Alan]		92. Başvuru alanı: [Alan]	
93. Başvuru alanı: [Alan]		94. Başvuru alanı: [Alan]	
95. Başvuru alanı: [Alan]		96. Başvuru alanı: [Alan]	
97. Başvuru alanı: [Alan]		98. Başvuru alanı: [Alan]	
99. Başvuru alanı: [Alan]		100. Başvuru alanı: [Alan]	

[illegible]

PROJE FOTOĞRAFLARI

BOSSA

TİCARET VE

SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.

ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

DOKUMA İLAVE AMBAR İNŞAATI

T.U.S	MİMARİ	STATİK BARMİ
ZEKİ YÖZDAR 10.000000 100.000 <i>[Signature]</i>	ZEKİ YÖZDAR 10.000000 100.000 <i>[Signature]</i>	A.Ö.Ö. 10.000000 100.000 <i>[Signature]</i>

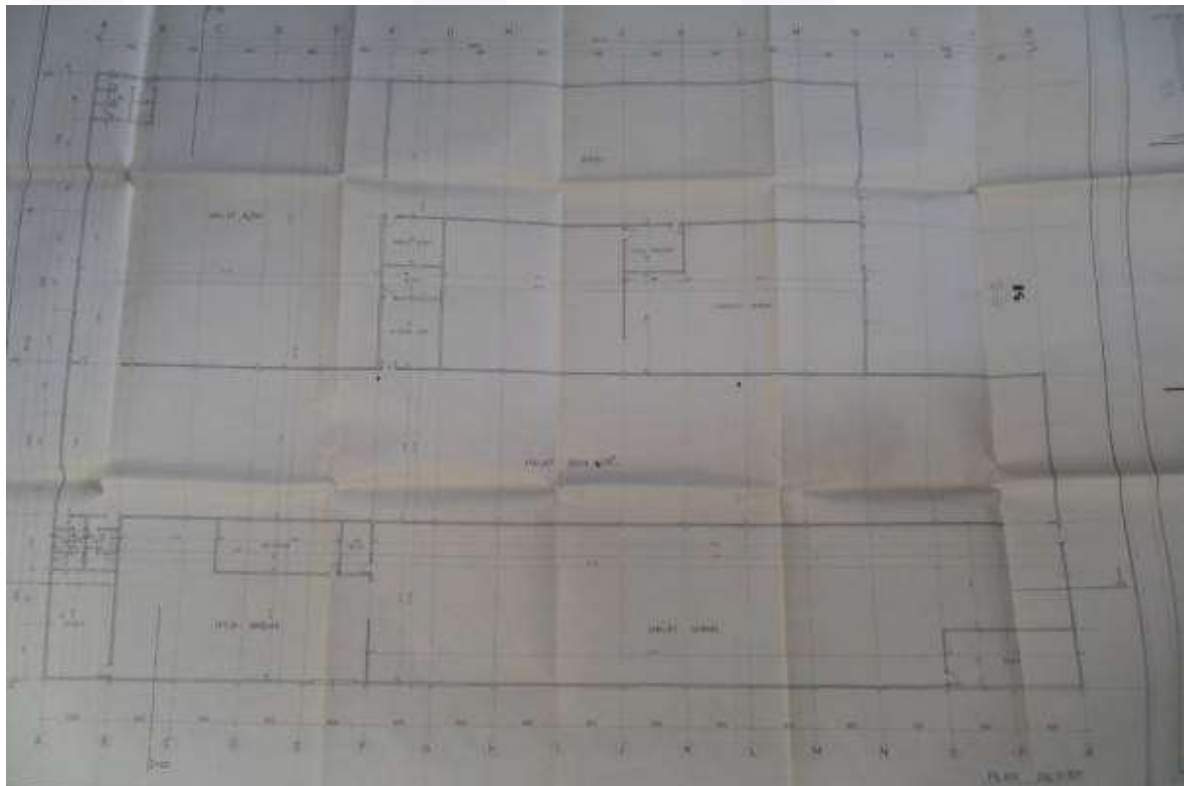
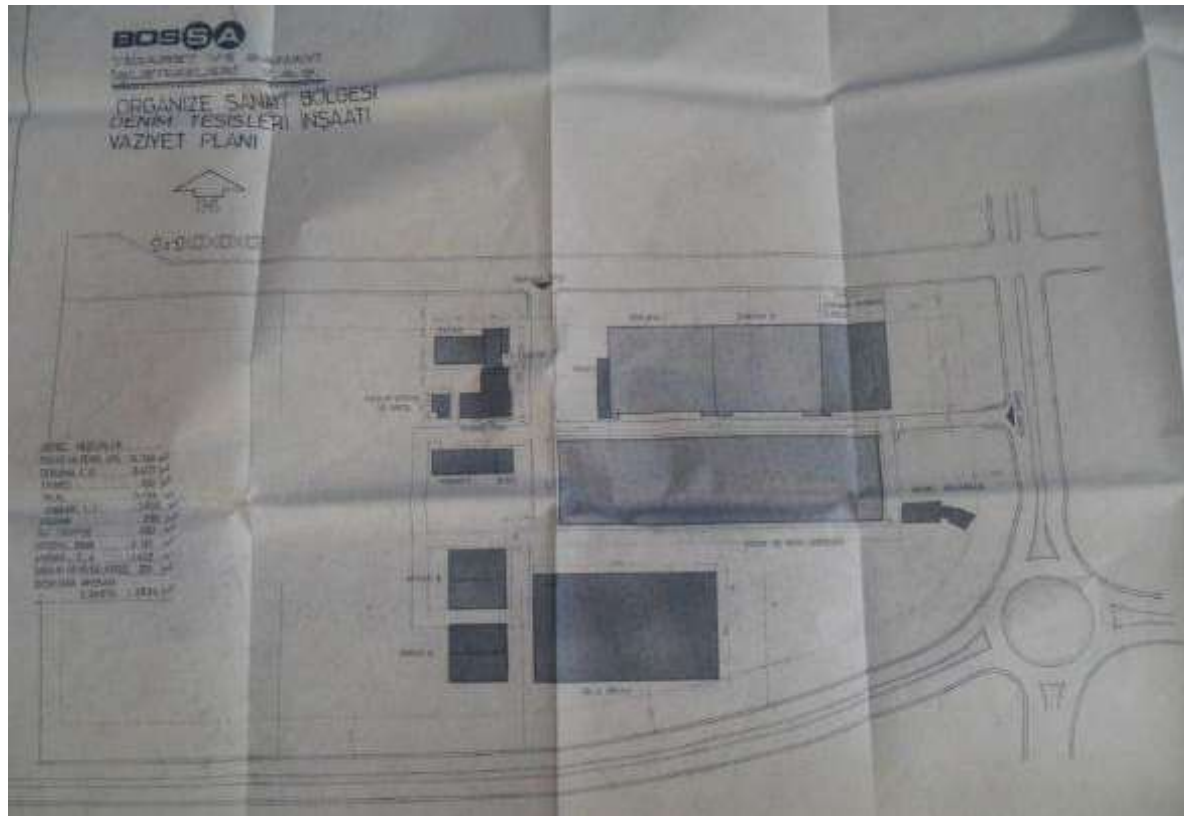
MİMARİ PROJE

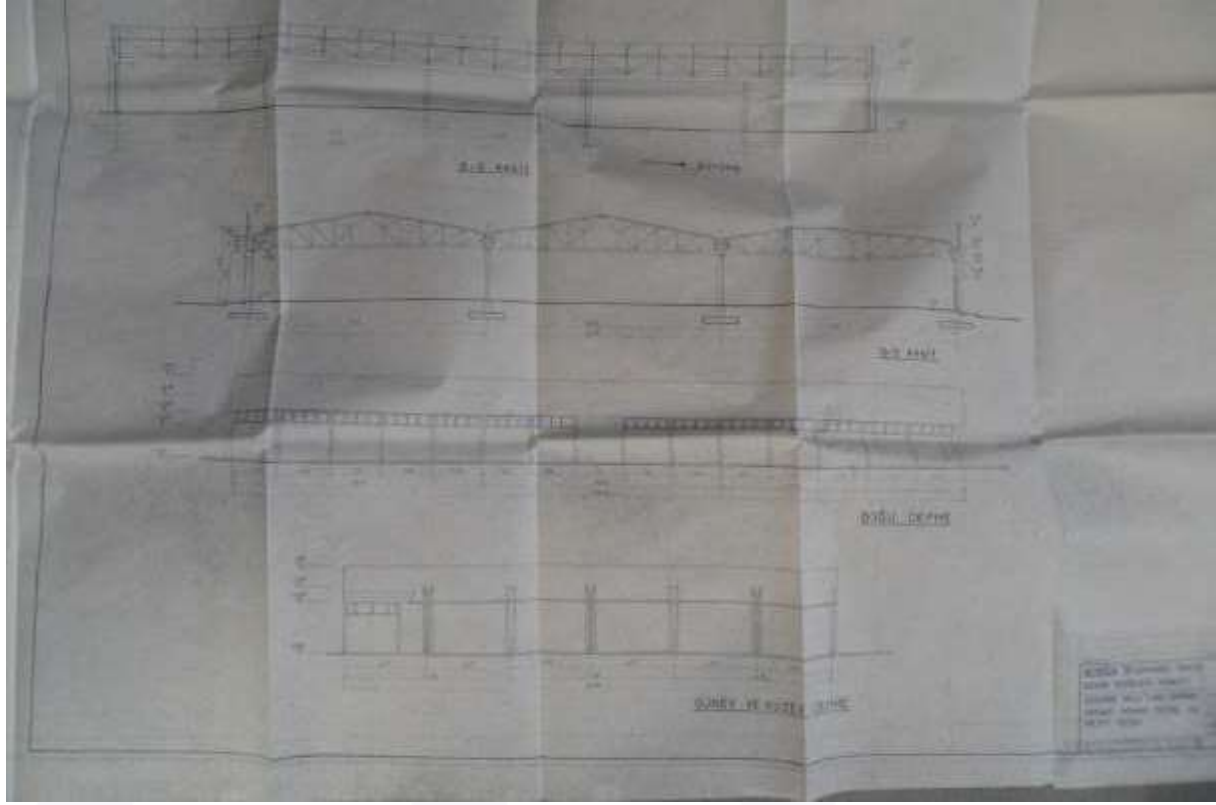
ONAY

[Signature]

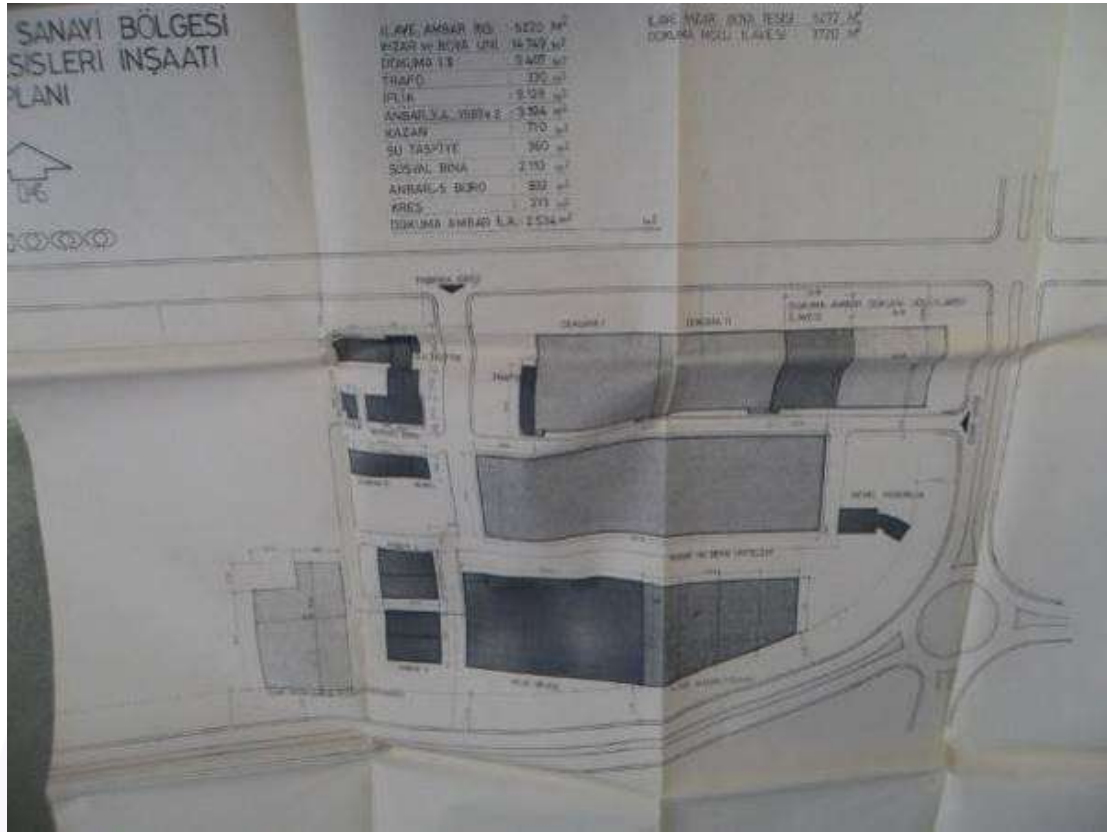
[Signature]

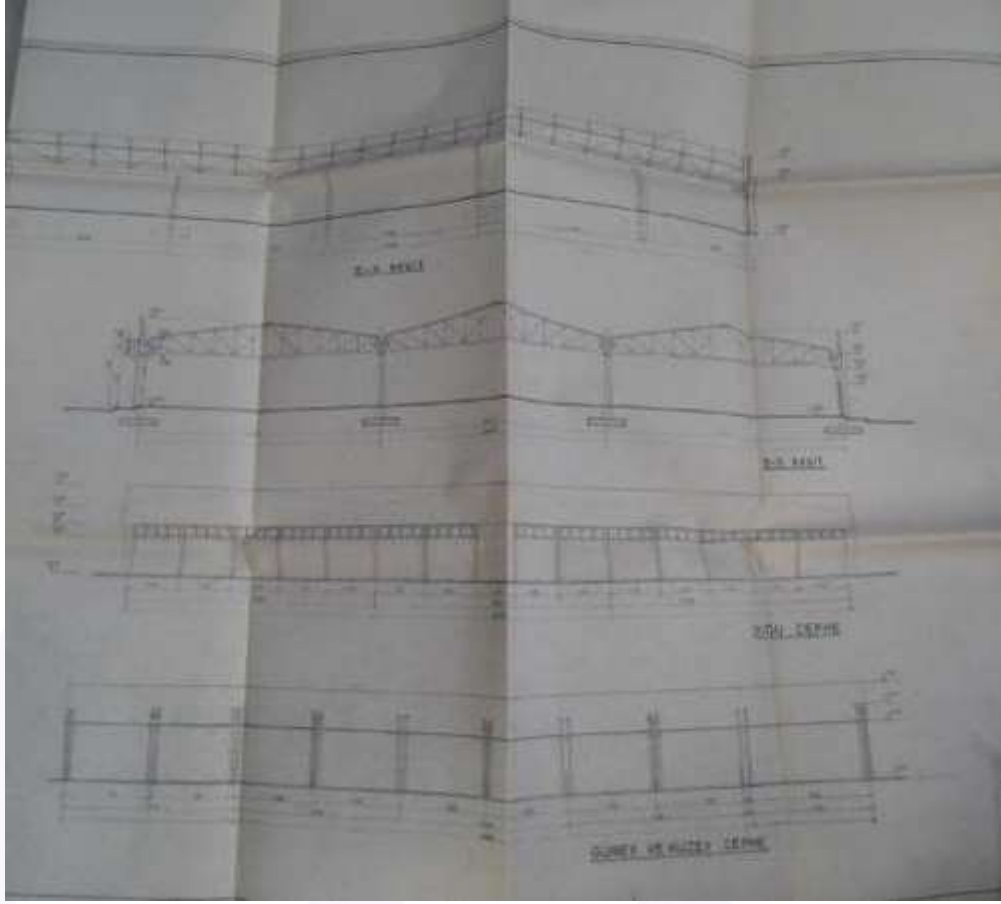
YAPININ	SAHİBİ		BOSSA		
	KULANIM AMACI		FABRİKA ARBAAE BİNASI		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	ADA	PARSEL	ALANI
	ADANA	SÜREYYE SULUCA	1/20	2	100.000 m ²
ADRES	ÖLÇEK		TARİH		ÇİZEN
	1/20 - 1/50				Şenay Artuker





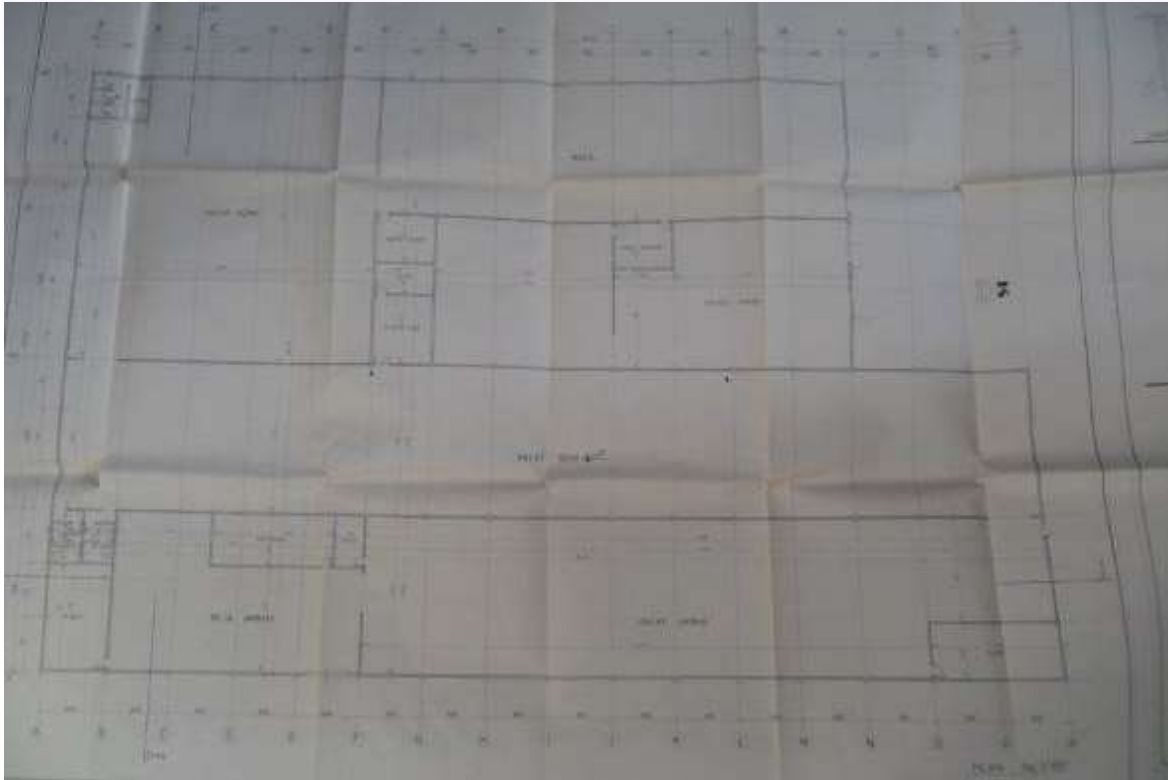
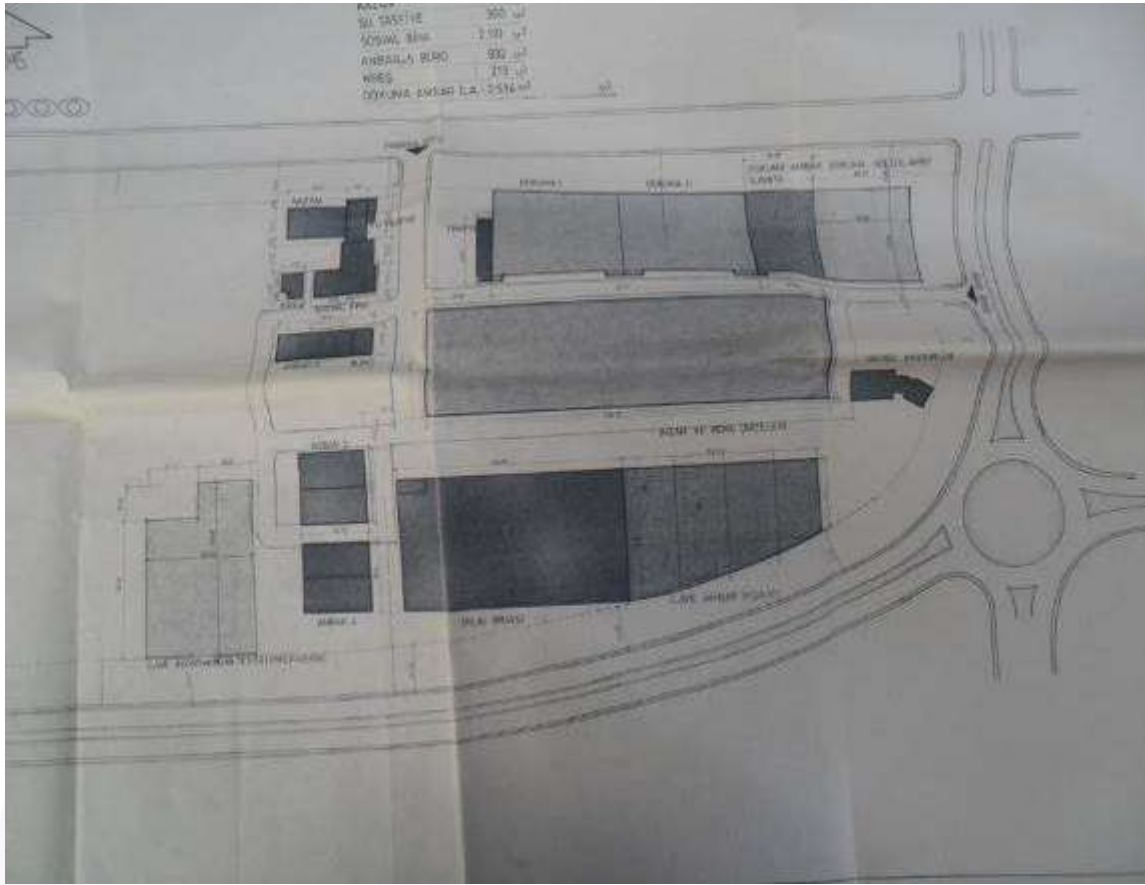
BOSSA TİCARET VE					
SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.					
ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ					
DENİM TESİSLERİ İNŞAATI					
T.U.S.		MİMARİ		STATİK, B. ARME	
ZEKİ YUZUAK Y. MÜH. BİM		ZEKİ YUZUAK Y. MÜH. BİM		AARAK İYİS-VE TİC. AŞ.	
MİMARİ PROJE (DOKÜMAN İLAVE)					
ONAY					
ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		MİMARLAR ODASI		SİĞİRCİ BELEDİYESİ	
		TR. 01. 01. 2017			
YAPININ		SABİTİ		BOSSA	
		MİLLİYETİ		KURUM	
ARSAİNIN		İLİ		İLÇESİ	
		ADANA		KÜLTÜR	
		DÜKKAN		KURUM	
				ÇİZEN	

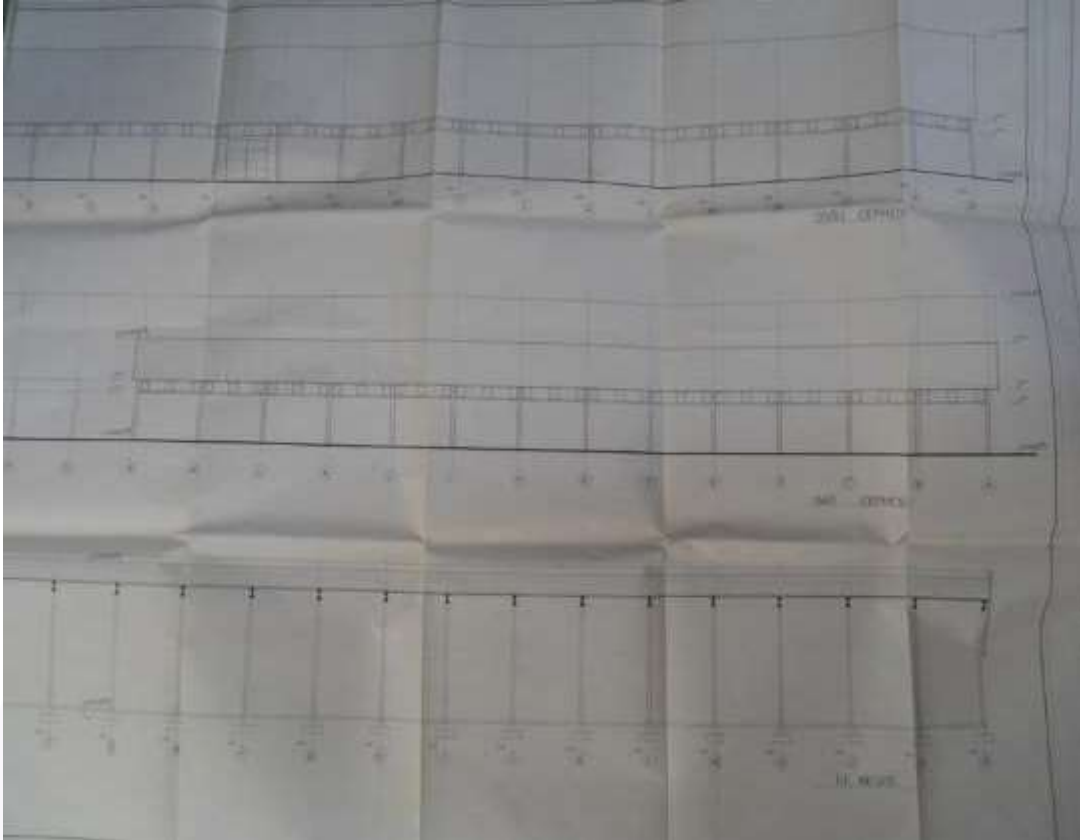




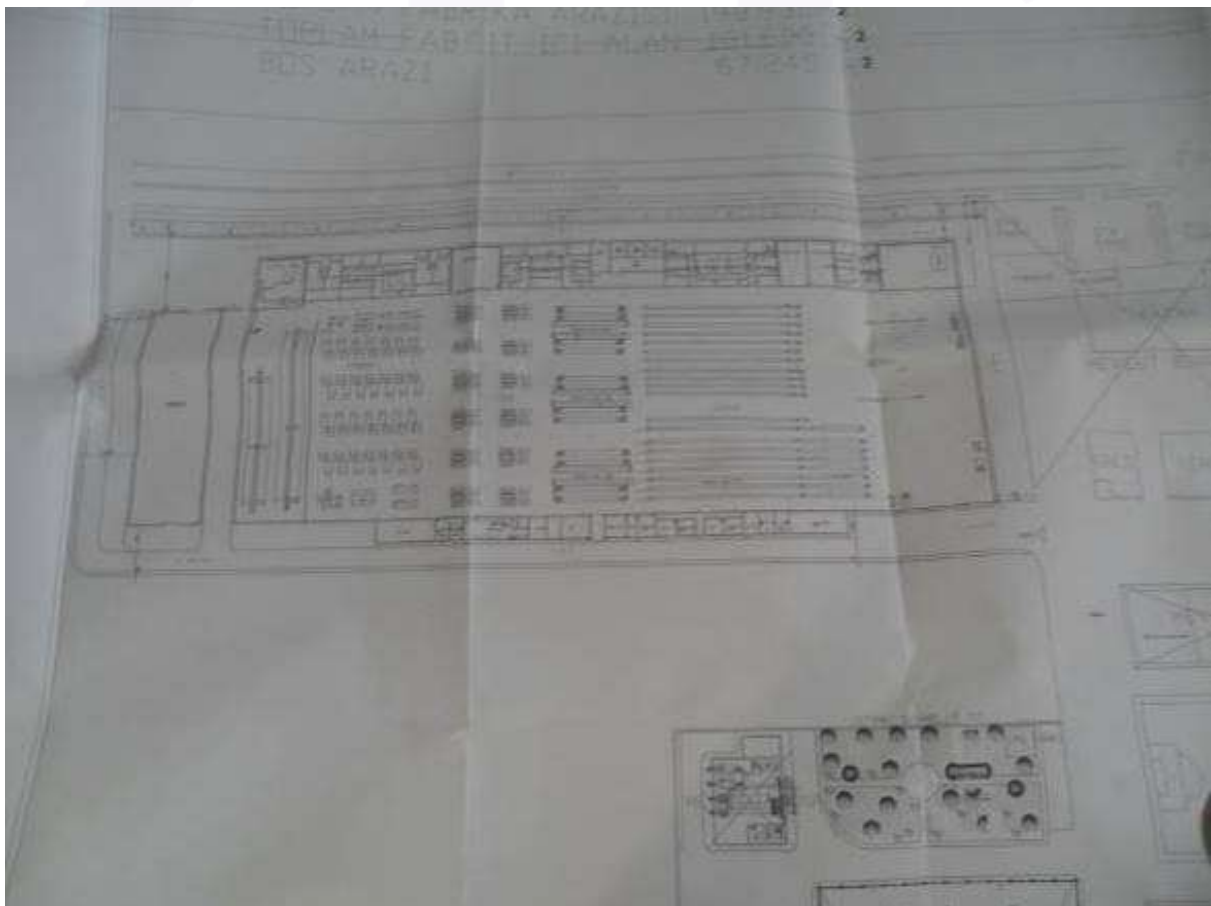
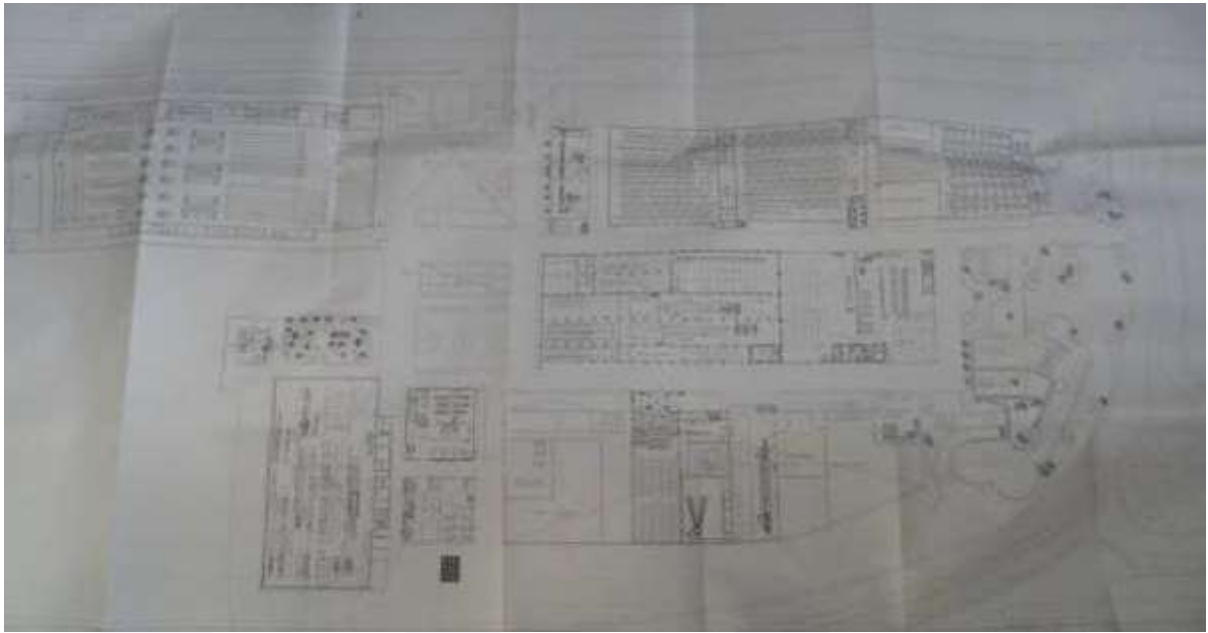
BOSSA TİCARET VE
SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.
ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
DENİM TESİSLERİ İNŞAATI (BOSSA IV)

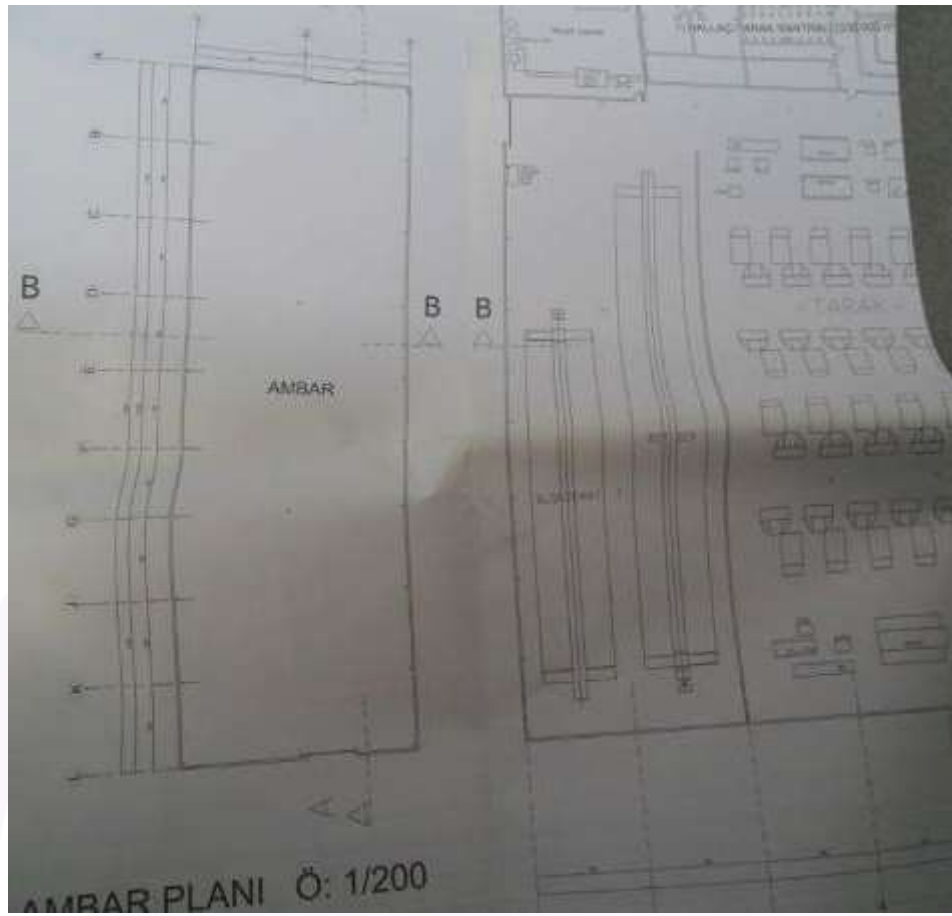
T.U.S	MİMARİ	STATİK B. ARME
ZEKİ YÜZÜAK Y. MÜH. MİM.	ZEKİ YÜZÜAK Y. MÜH. MİM.	AKPAK İNŞ. VE TİC. A.Ş.
MİMARİ PROJE İLAVE HALAT BOYA VE İHZAAR TESİSİ PREFABRİK YAPII		
ONAY		
ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	MİMARLAR ODASI	SULUCA BELEDİYESİ
YAPININ SABİHİ KULLANIM AMACI		
YAPININ ALANI 5072 m ²		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ
	ADA	PARSEL
ADANA	120	2
ADRES	ÖLÇEK	TARİH
		ÇİZEN

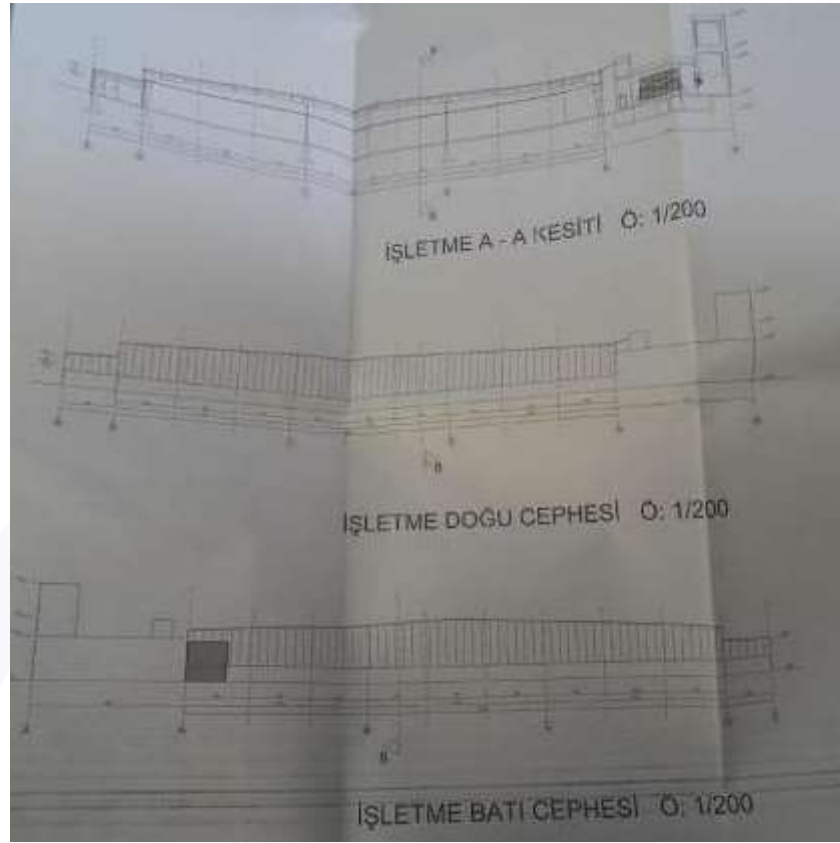


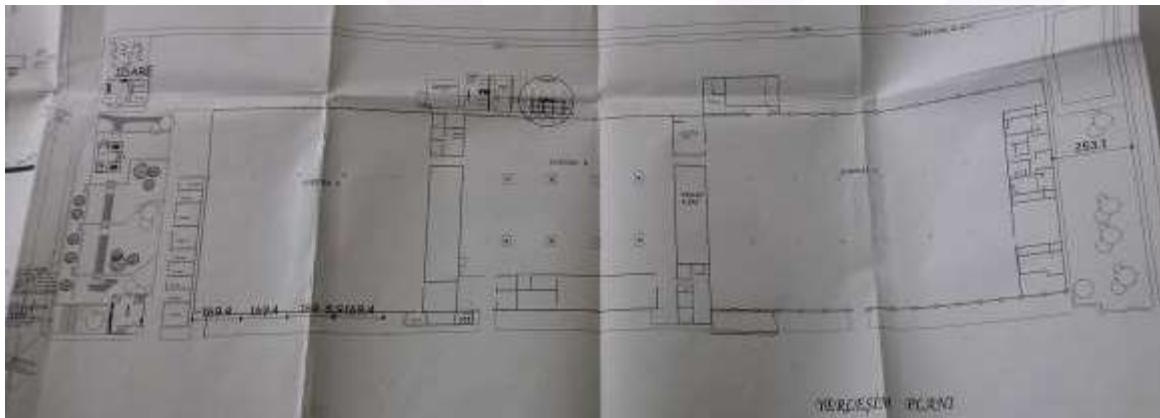


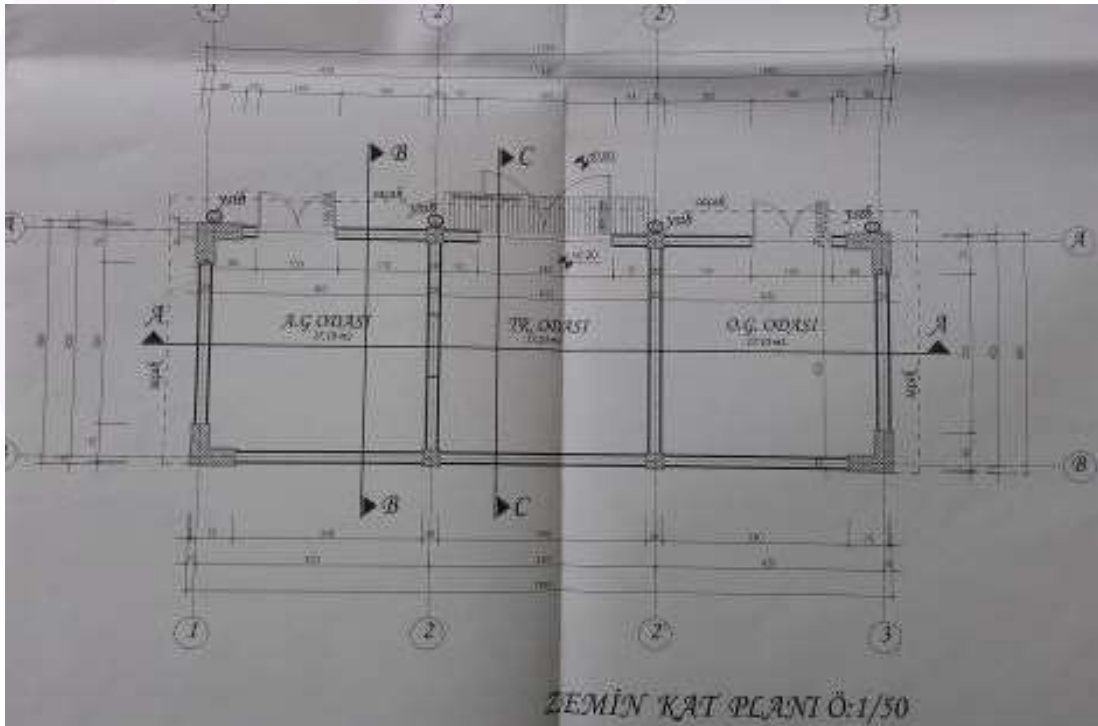
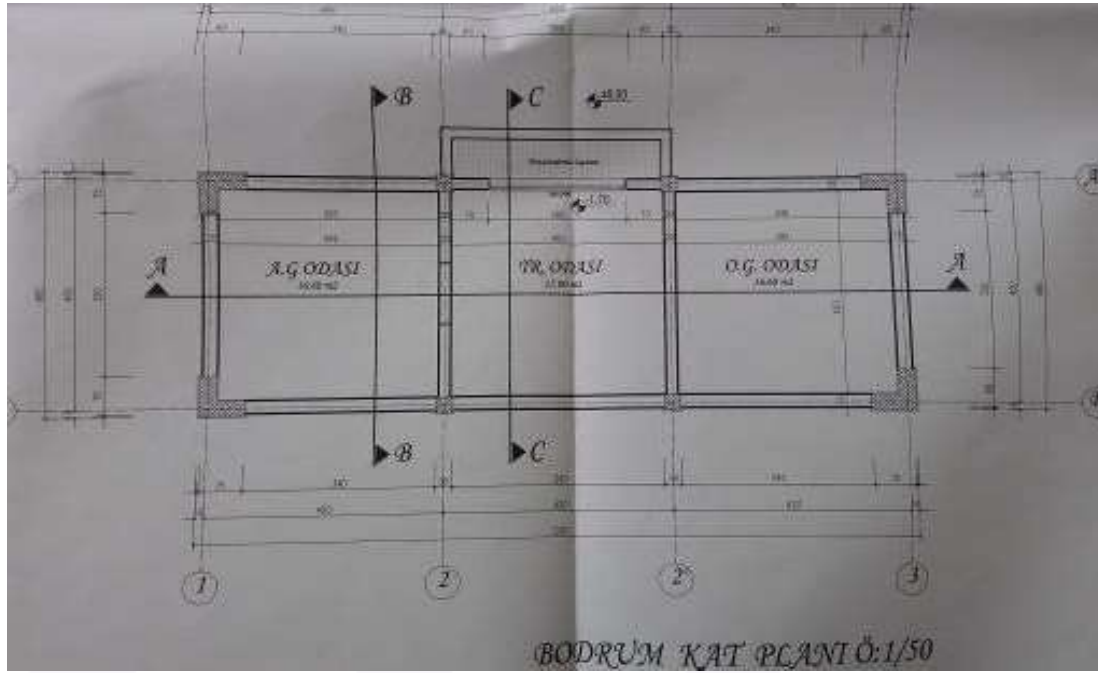
ADANA YABANCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yabancı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumunun Adana Şubesi																		
BELEDİYE ONAYI	ODA ONAYI	YAPİ DENETİM ONAYI																
ADANA YABANCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yabancı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumunun Adana Şubesi																		
<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">KİTAP NO</td> <td colspan="2">TARİH</td> </tr> <tr> <td colspan="2">KİTAP NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">KİTAP NO</td> </tr> </table>			KİTAP NO	TARİH		KİTAP NO		KİTAP NO										
KİTAP NO	TARİH																	
	KİTAP NO																	
	KİTAP NO																	
<table border="1"> <tr> <th>NO</th> <th>KİTAP</th> <th>TARİH</th> <th>YERİ</th> <th>KİTAP</th> <th>KİTAP</th> <th>KİTAP</th> <th>KİTAP</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>			NO	KİTAP	TARİH	YERİ	KİTAP	KİTAP	KİTAP	KİTAP	1	1	1	1	1	1	1	1
NO	KİTAP	TARİH	YERİ	KİTAP	KİTAP	KİTAP	KİTAP											
1	1	1	1	1	1	1	1											
HAZIRLAYAN Adana Yabancı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.																		







[illegible]



ALAN TABLOSU						
BİNA ADI	BODURUM KAT	ZEMİN KAT	1. KAT	2. KAT	3. KAT	TOPLAM
MALİCE KLİMA SANTRAL BİNASI	870 m ²	870 m ²	288 m ²	87 m ²	—	1.065 m ²
KIRMIZI KLİMA SANTRAL BİNASI	360 m ²	360 m ²	338 m ²	97 m ²	—	505 m ²
KIRMIZI KLİMA SANTRAL BİNASI	750 m ²	750 m ²	380 m ²	380 m ²	338 m ²	1.328 m ²
İŞLETME BİNASI	240 m ²	240 m ²	240 m ²	88 m ²	—	768 m ²
İDARE BİNA	—	10.329 m ²	—	—	—	10.329 m ²
BODURUM KAT HARİÇ TOPLAM						22.789 m ²
BODURUM KAT DAHİL TOPLAM						34.703 m ²



www.anatoliaimmar.com.tr

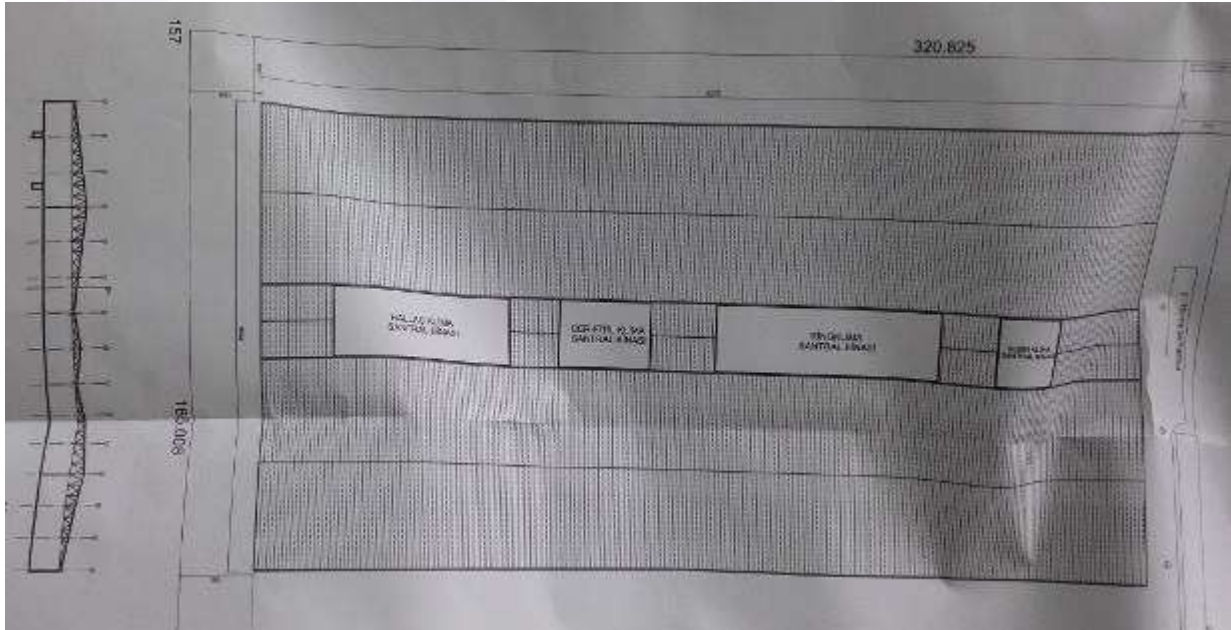
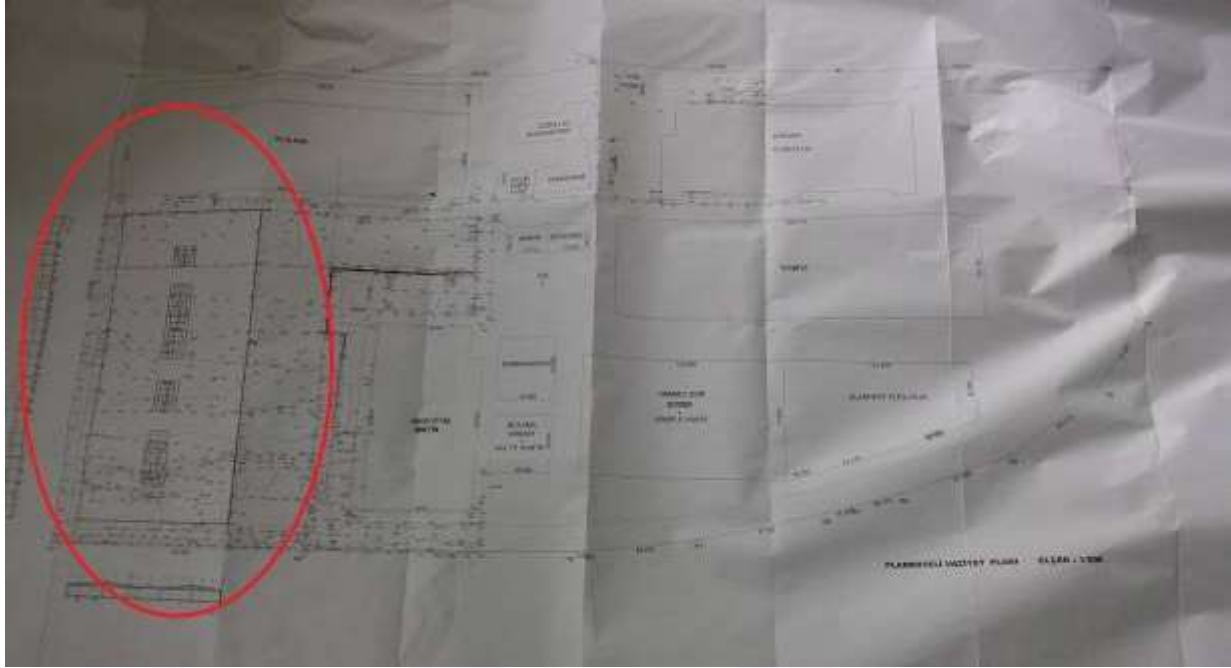
Büyükdere 6.5. Etiler Şişli Mimarlık
34061 Şişli-Beşiktaş Ağız Kallı Daire-1
0212 321 30 23 Sayın ADANA

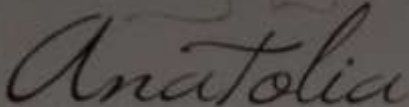
YAPI SAKİBİN ADI:		BOSSA T.A.Ş.			
YAPININ KULLANIS AMACI:		İPTEK İŞLETİMİ			
İLİ	İLÇE	KÖY, MAHALLE	PATLA	ADA	PARSEL
ADANA	BARÇAM	KULUCA	15 ZF III - 15 ZF IV	120	2
ÖLÇEK	KAT ADEDİ	ARSA ALANI	NET ALANI	YOĞUNLUK	TOPLAM YAR. DENETİM ALANI
1/50 - 1/300 - 1/500	BODURUM - ZEMİN - 2KAT	198.304,65m ²	22.789,00 m ²	0,55	24.703,00 m ²

	Mimar	
	Ümit ONAL (Tutanca Çiftliği)	
T.A.Ş. - YAPI DENETİM		
İLGİLİ KURUM		
İLGİLİ KURUM		
İLGİLİ KURUM		

Mısır 15 ZF-III-IV patla, 120 ada, 2 parsel kayıtlı 198.935,00 m² yüzölçümünden arsa da: "BOSSA TİC. VE SAN. İŞLETMELERİ T.A.Ş." NO. 15.000.000.000 Sanayi Binasına ait mimari projesi incelenmiş olup, imar planı ve yapı ruhsatı şartlarına uygunlukundan onaylanmıştır. 14.05.2015

Mimar
Ümit ONAL



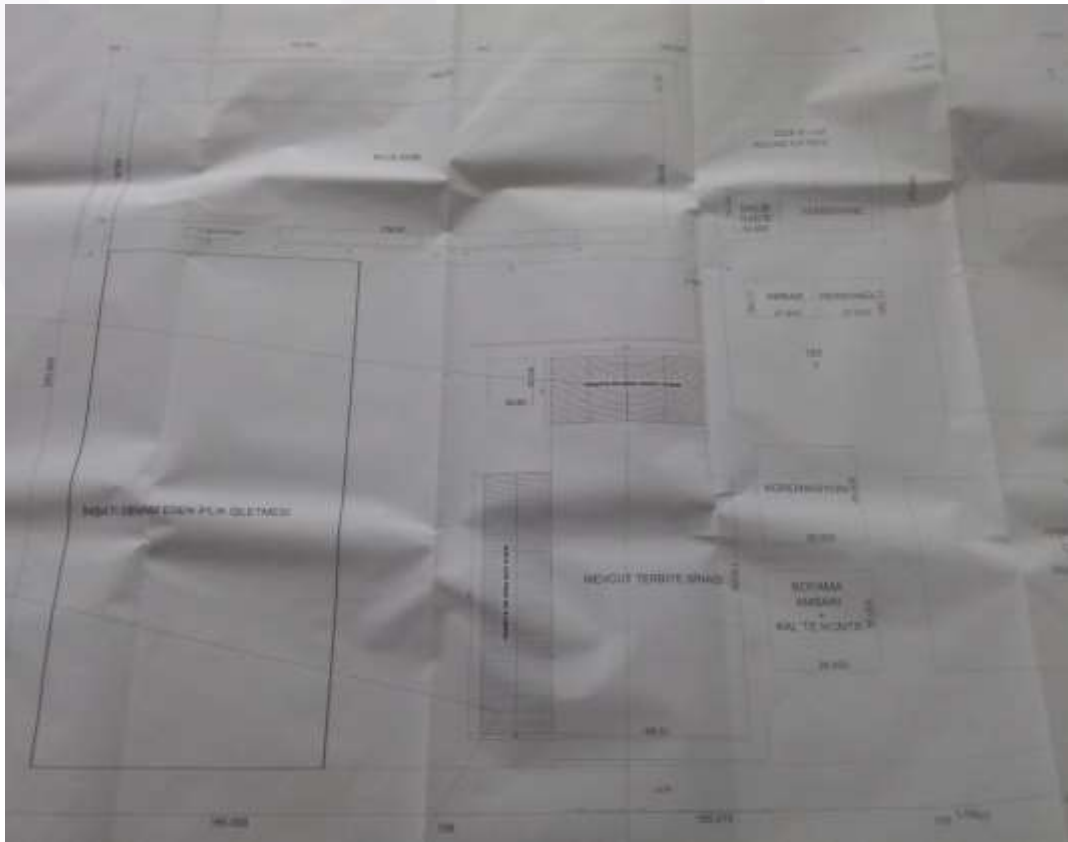
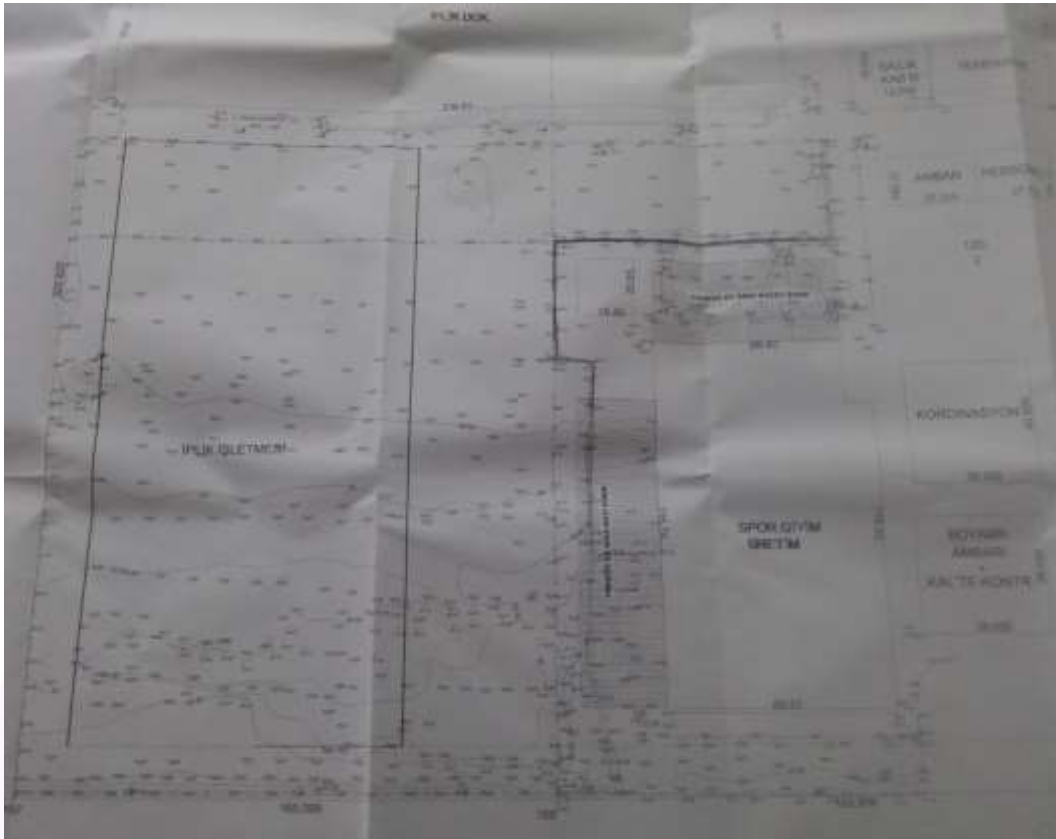

Anatolia
MİMARLIK - MÜHÜR - YATIRIM - KURUMSAL ÇÖZÜMLER

YAPI SAHIBİN ADI:			BOSSA T.A.Ş.		
YAPININ KULLANIŞ AMACI:			TERBİYE EK İŞLETMELERİ		
İLİ	İLÇESİ	KÖY-MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
ADANA	SARIÇAM	SILLUCA	15 ZF III - 15 ZF IV	120	2
OLÇEK	KAT ADEDI	ARSA ALANI	NET ALANI	YOĞUNLUK	TOPLAM YAPI DENETİM ALANI
1 100 - 1 500	ZEMİN	198.834,67m ²	4.238,62 m ²	0,55	4.238,62 m ²

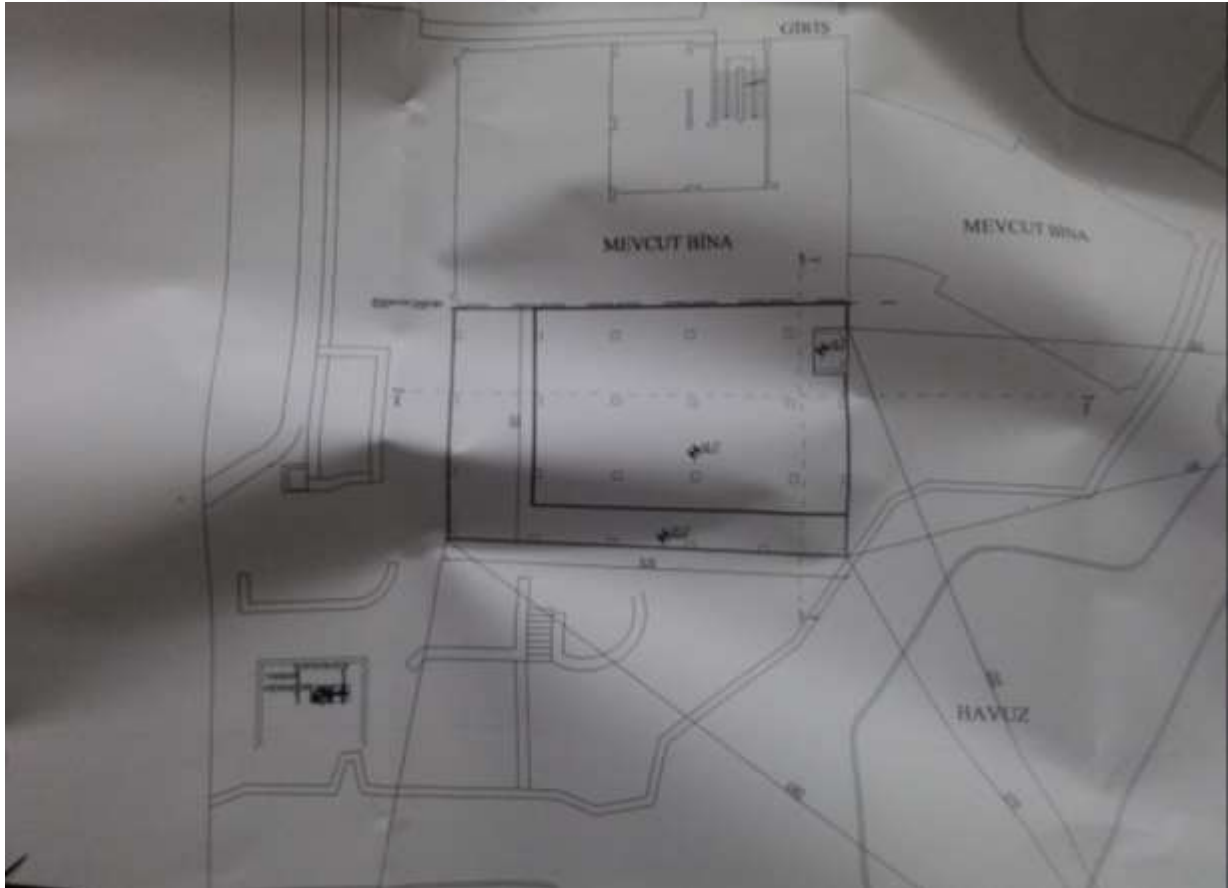
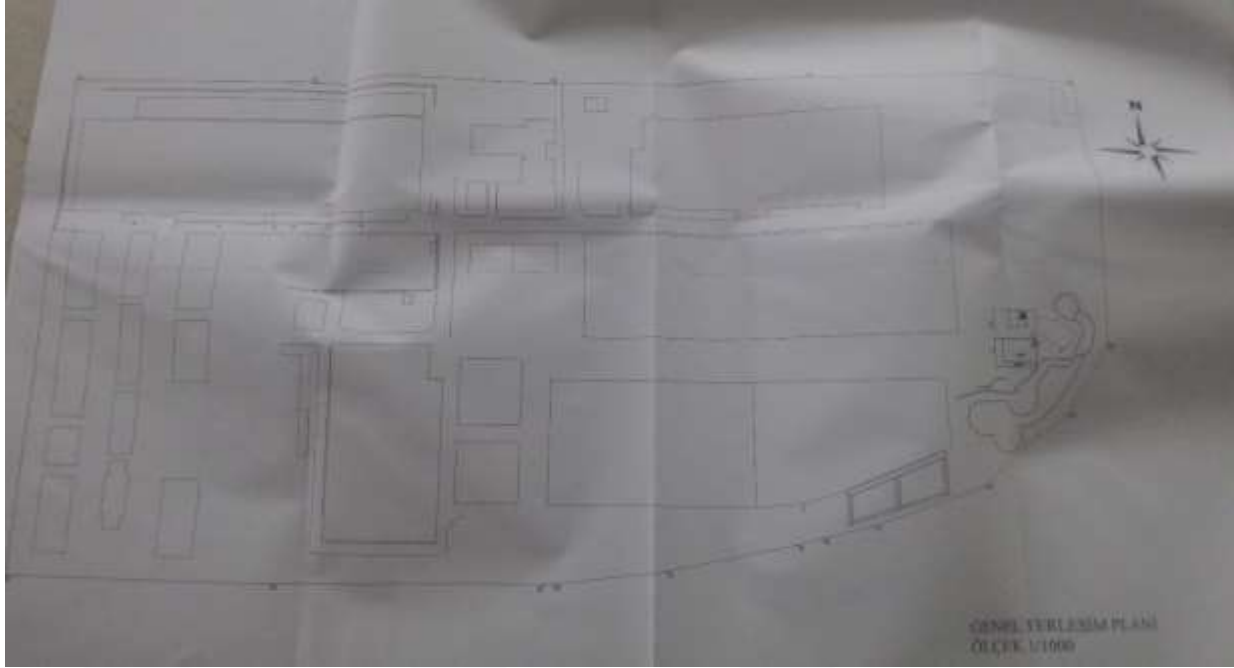
M	Mimar
	Ümit ÖNAL Güven ve Sorumluluk

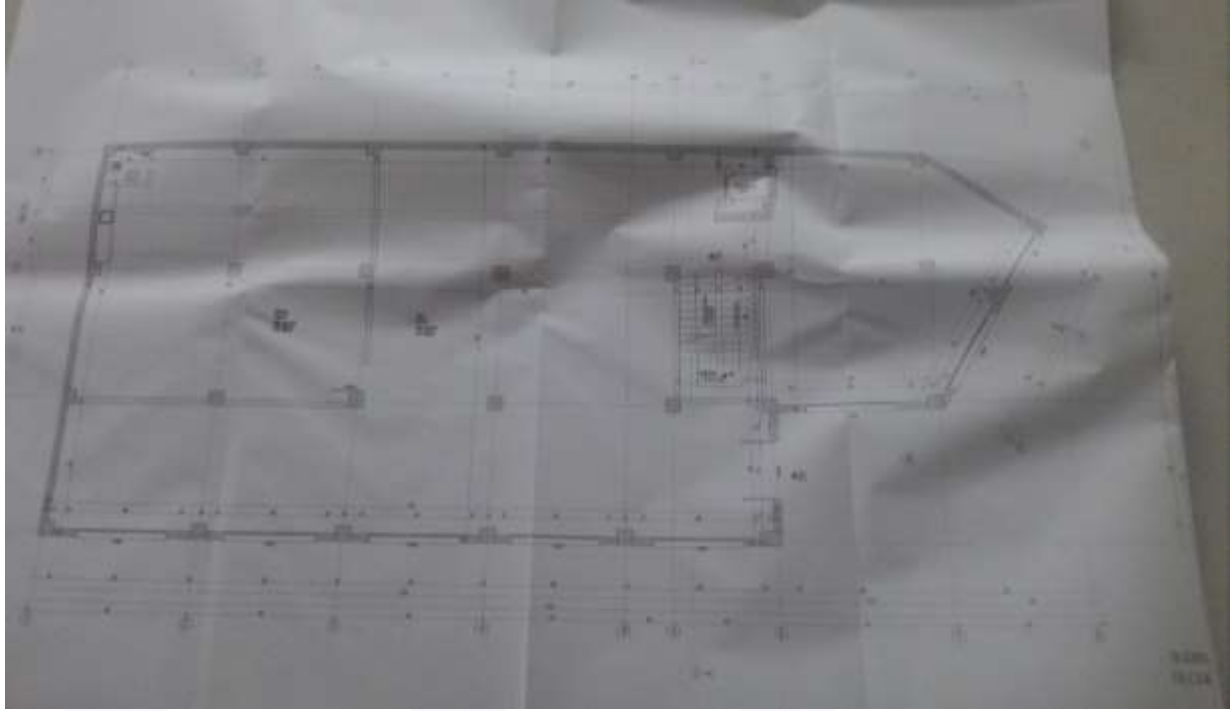
T.U.S. - YAPI DENETİM 	İLGİLİ KURUM RUHSAT TARİHİ: 24.07.2015 / 020/E-4-015 / 443N58 / 435368 YAPISAHİBİ: Bossa Tic. ve San. Ldt. Türk A.Ş. YAPI MÜTEAAHHIDI: Bossa Tic. ve San. Ldt. Türk A.Ş. YAPISORUMLUSU: Akdeniz Yıldız Yapı Denetim Ltd. Şti. İLGİLİ KURUM PAFTA: 15 ZF III - 15 ZF IV / 120 + 20 / PARSEL: 2 KULLANIM AMACI: Sosyal Binası / KULLANIM ALANI: 24.98m ² / 198m ² YUKARIDA YAZILI RUHSATA GÜVENİLMİYEN DURUMDA RÜHSAT ALINMIŞ VE YATIRIM KURULUŞU Bu işin sorumluluğu Emin Güder tarafından kabul edilmiştir. Emin Güder İnşaat Tecrübesi
---	---

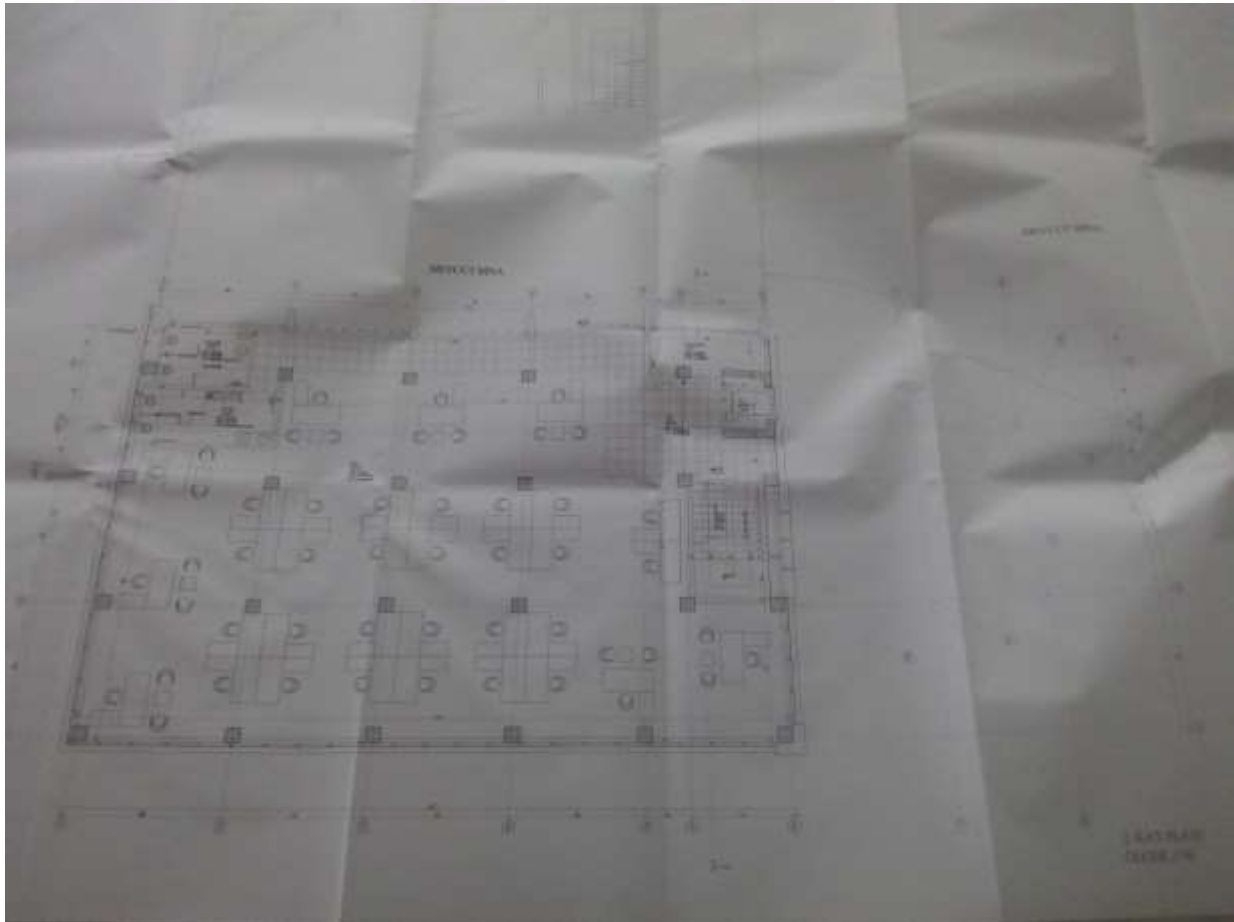
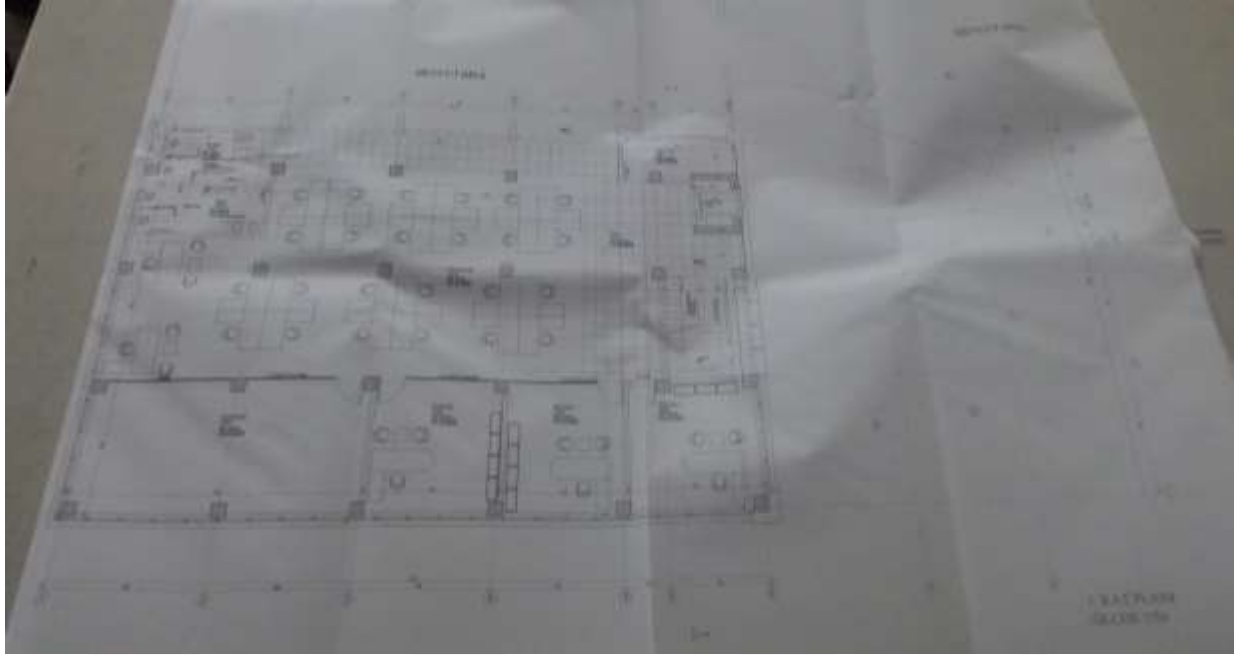
Bu belge, her türlü kopyalama, fotokopi, dijitalleştirme, yayma, satma, kiraya verme, hediye etme, v.b. amaçlarla kullanılmamalıdır. Aksi takdirde yasal sorumluluk doğuracaktır. (Güvenlik) - (Yetkilendirme)

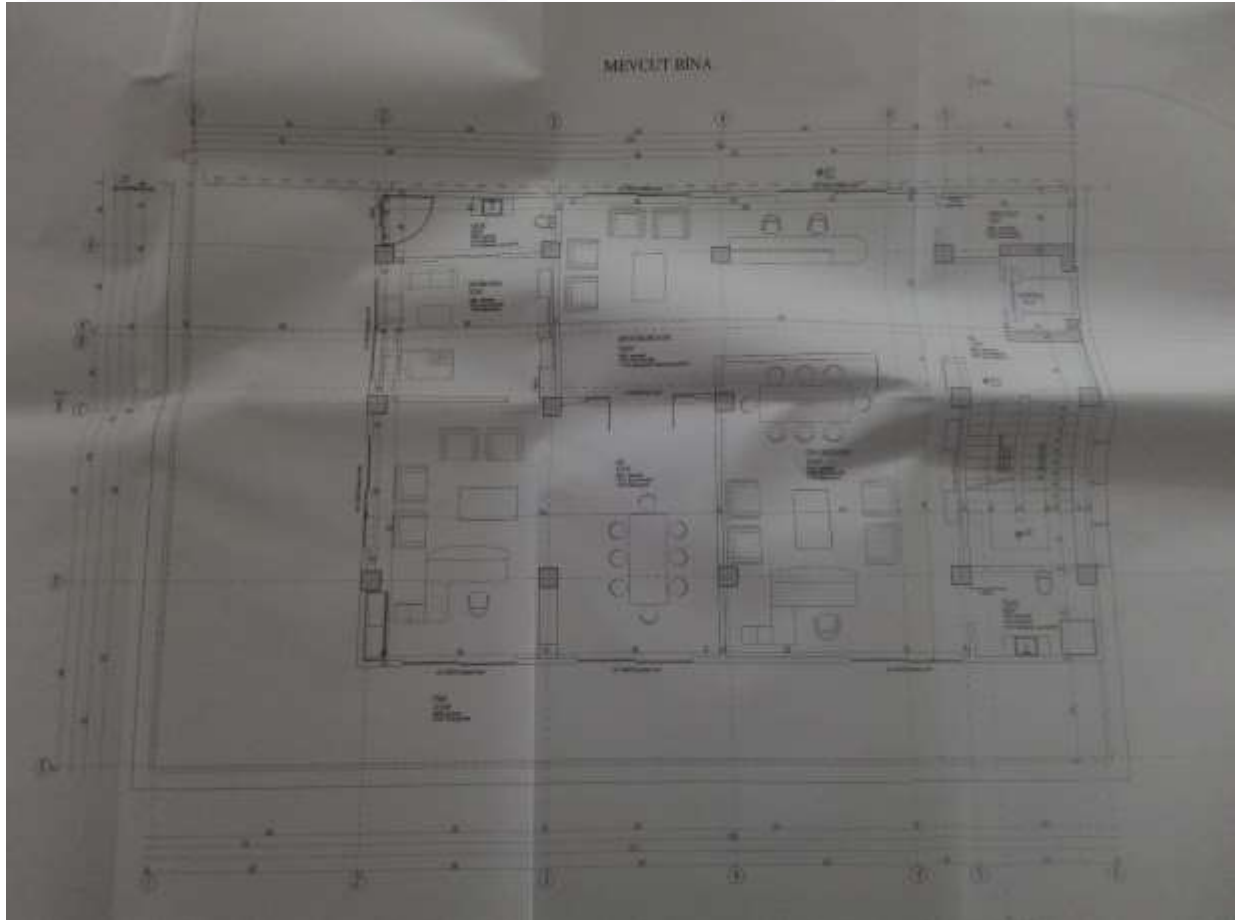
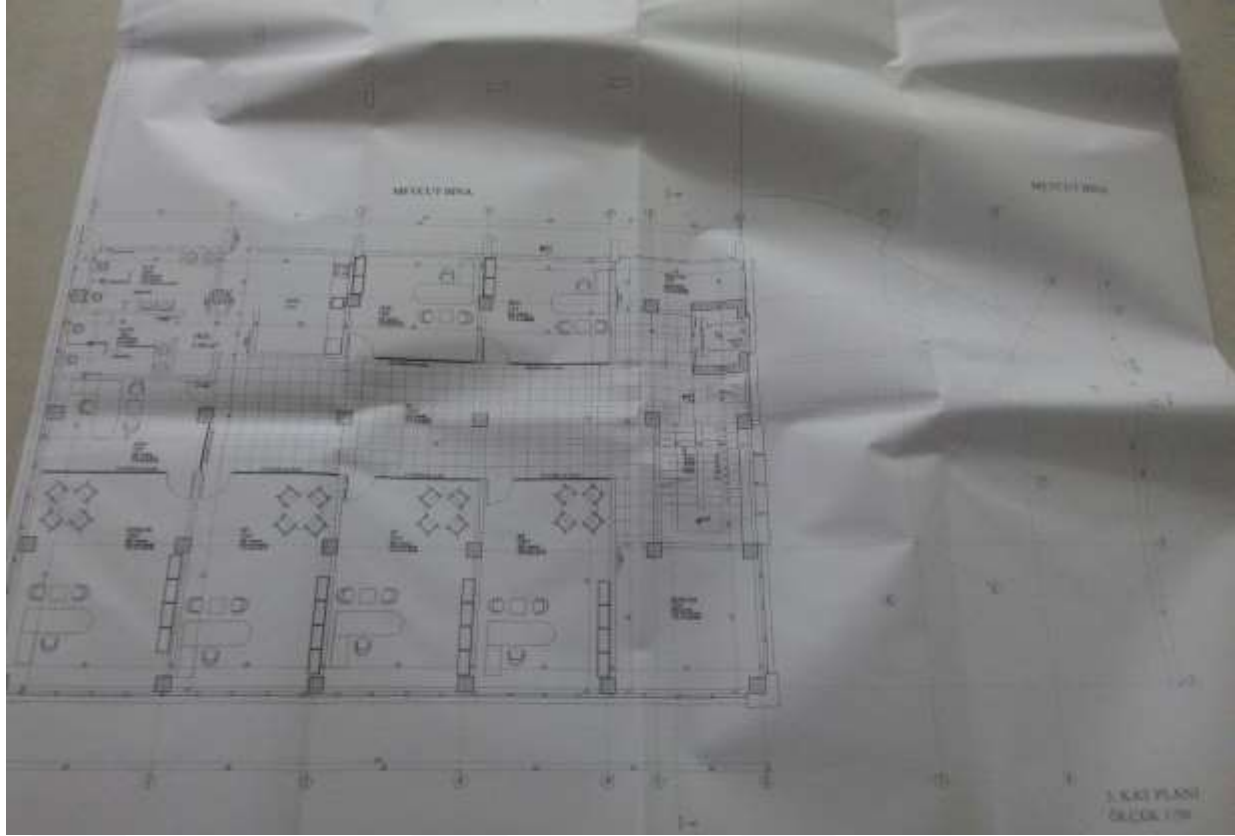


[illegible]

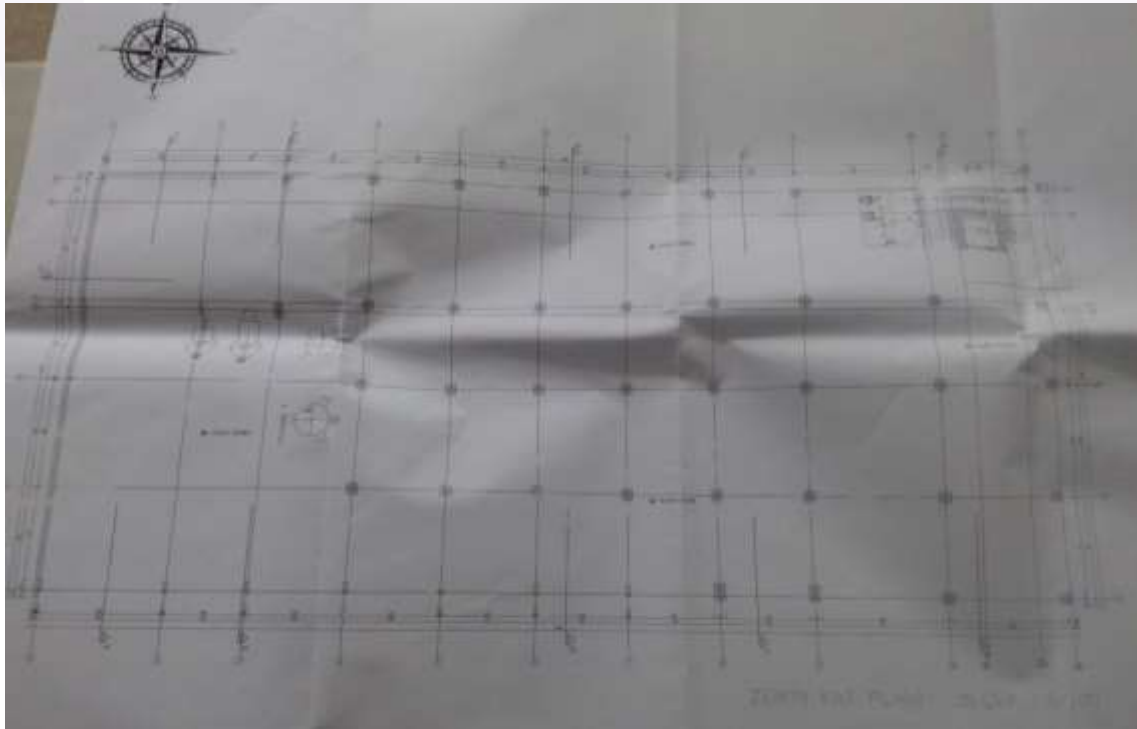


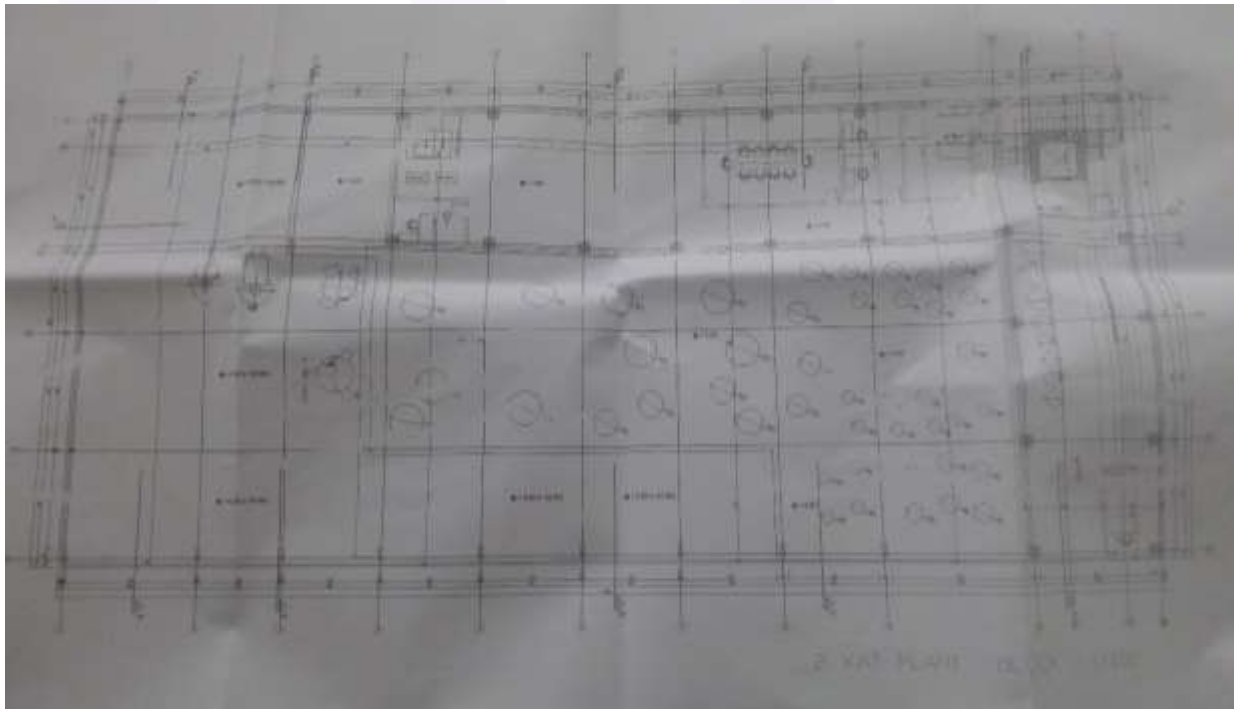
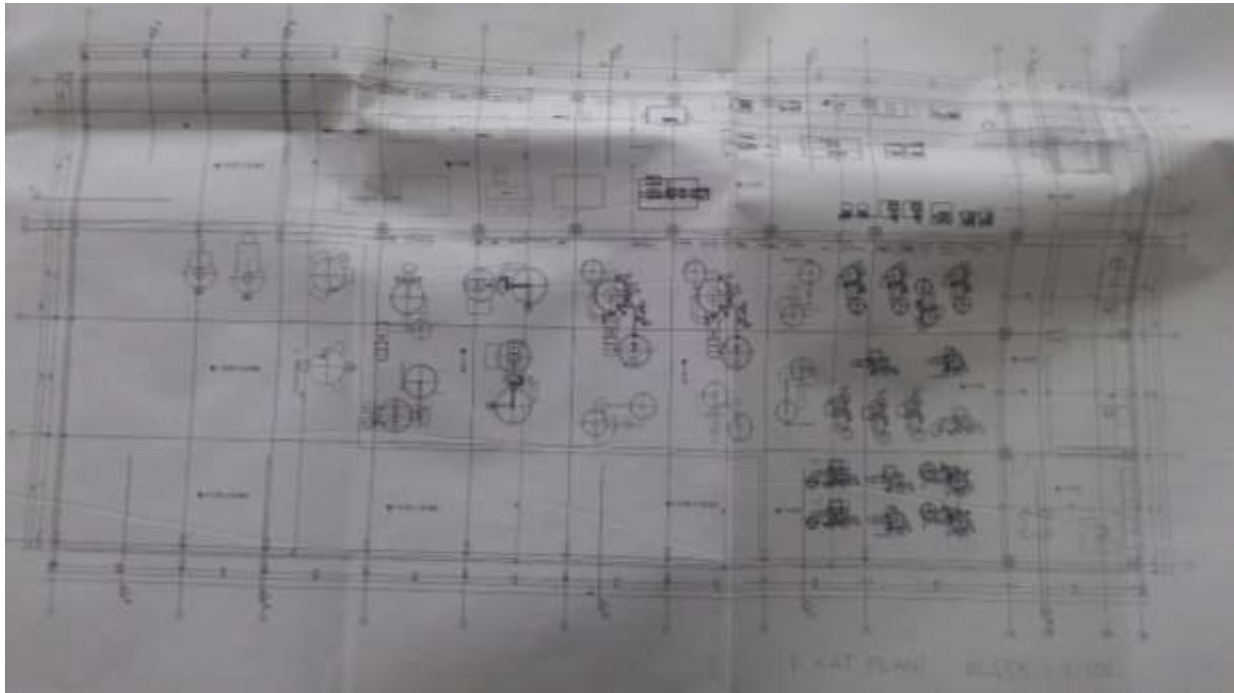


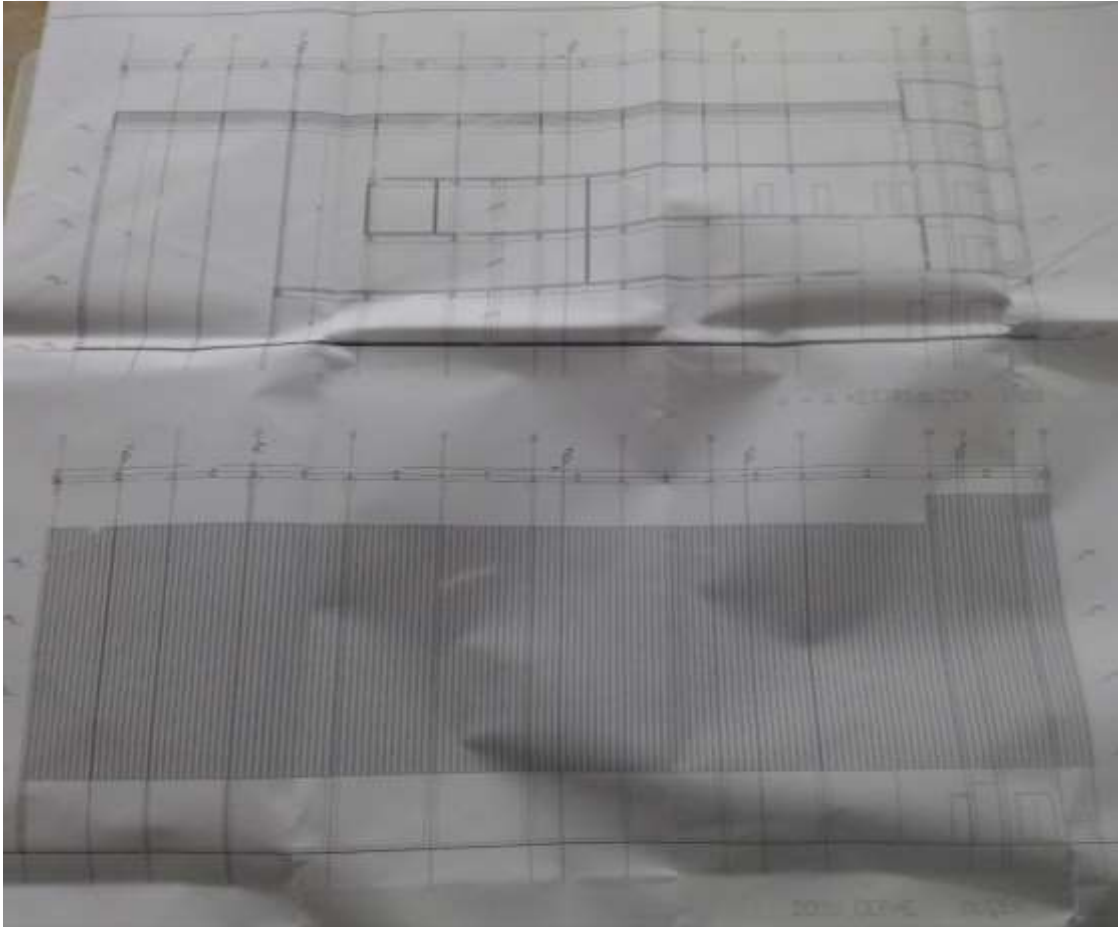
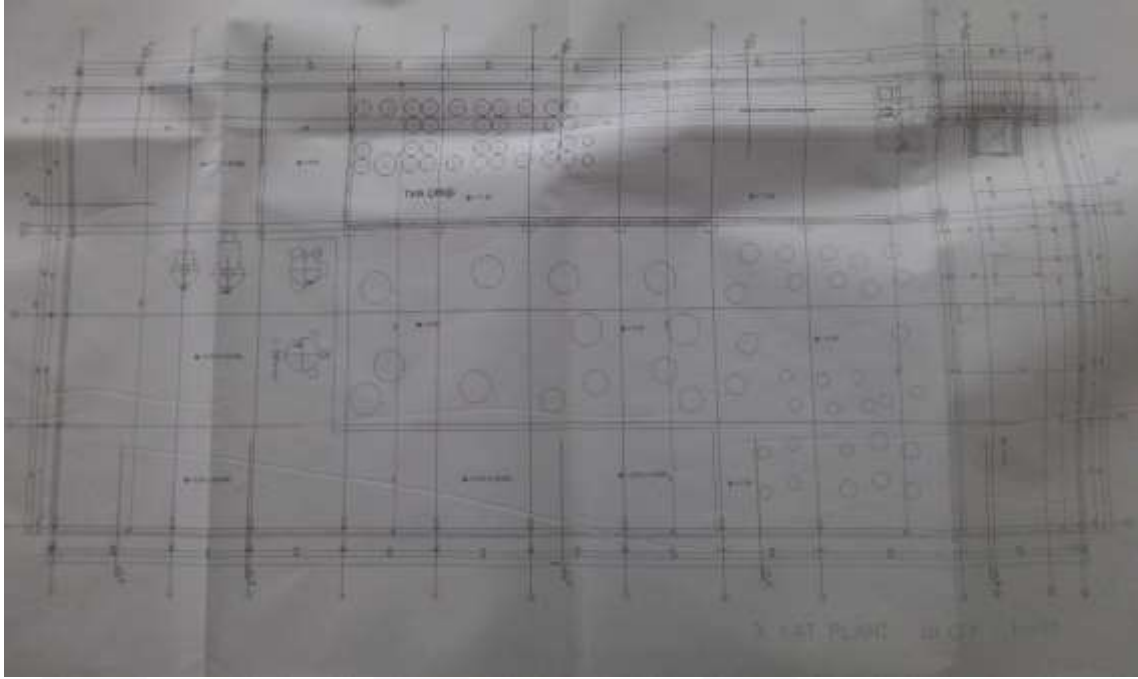




[illegible]









TAPU TAKYİDAT BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	11.01.2017 09:35:29	2017-682	20170111-529-F01629	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	9062364	Cilt / Sayfa No	14 / 1360	
İl / İlçe	ADANA / SARIÇAM	Ada / Parsel	120 / 2	
Kurum Adı	Sançam	Yüzölçüm	198935,00000	
Mahalle / Köy Adı	SULUCA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İPLİK FABRİKASI ELYAF AMBARI BOBİN SANTRALI CER FİTİL VATER ARA BİNALAR BÜROLAR VE HARMANDAN İBARET BİR ADET BETONARME BİNA TEK KATLI BETONARME İDARİ BİNA BİR BODRUM BİR ZEMİN KATLI TRAFİKO MERKEZİ VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 23.12.1996 - 7654	
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Katılımcılara gen. alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oib den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		04.10.2013 - 10402	
Beyan	Katılımcılara gen. alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oib den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		10.12.2014 - 12716	

İpotek	Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	15500000,00	1.0	18.3.2015 - 3587
	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	15500000,00	1.1	18.3.2015 - 3587
	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	9500000,00	1.2	19.3.2015 - 3620

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Rapor Tarihi / Saati : 11.01.2017 / 09:36

1

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Sançam TM SULUCA Mahallesi 120 Ada 2 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 3587
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	15500000,00	1.0	18.3.2015 - 3587
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	15500000,00	1.1	18.3.2015 - 3587
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	9500000,00	1.2	19.3.2015 - 3620
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Sançam TM SULUCA Mahallesi 120 Ada 2 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 3587
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	15500000,00	1.0	18.3.2015 - 3587
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	15500000,00	1.1	18.3.2015 - 3587
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	9500000,00	1.2	19.3.2015 - 3620
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Sançam TM SULUCA Mahallesi 120 Ada 2 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	19.3.2015 - 3620

Rapor Tarihi / Saati : 11.01.2017 / 09:36

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