HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

FPS.02.09

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP 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 itibariyle 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. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ T.A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Turgut Özal Bulvarı No:2 01350 Sarıçam - AdanaTel: +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 itibariyle pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

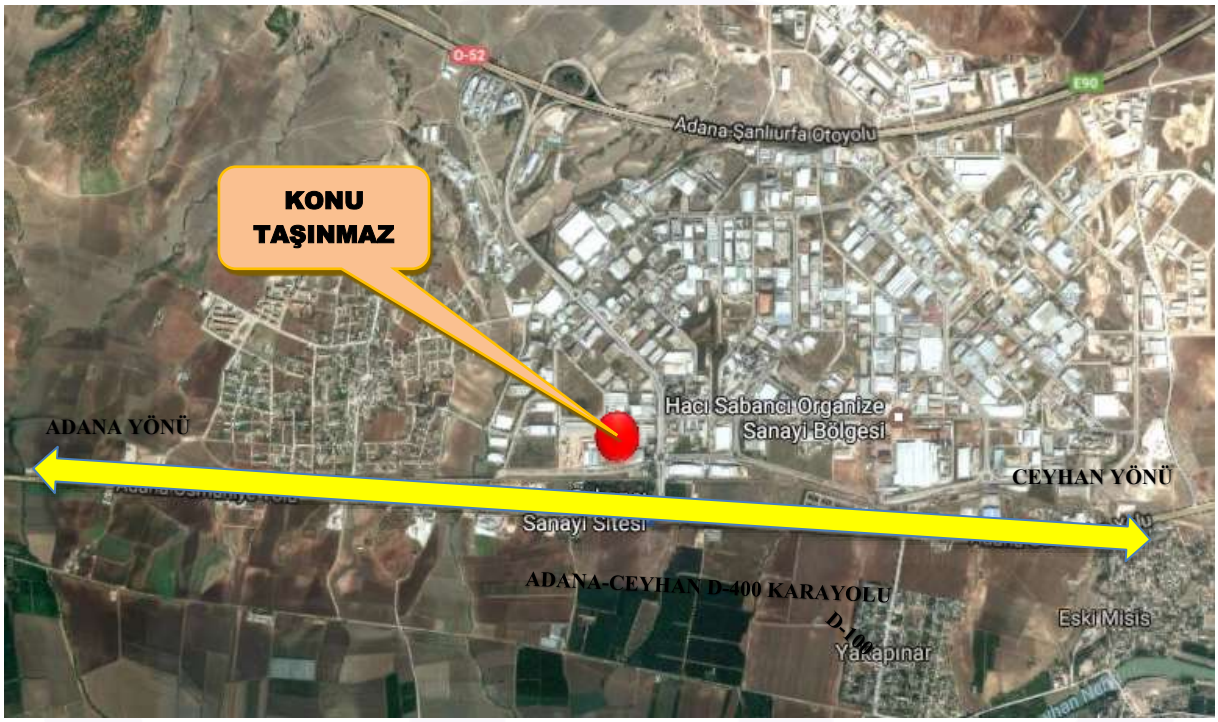
RAPOR NUMARASI	:	17_400_12
SÖZLEŞME TARİHİ	:	02.01.2017
DEĞERLEME TARİHİ	:	05.01.2017
RAPOR TARİHİ	:	10.01.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Adana İli, ; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 120 ada 2 parsel Üzerinde Yer Alan "Fabrika Ve Üretim Binaları İle Müştemilatları" nitelikli taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**89.497.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**105.606.460.-TL**

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

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



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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 tavandır.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Büyükdere Cad. No:93
Zincirlikuyu Mah. Beşiktaş / İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Binanın güney cephesine tek kattan oluşan 275 m² alana sahip betonarme karkas tarzda yıkama laboratuarı 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. Binanın toplam alanı 1.894 m²'dir.

Seri Çözgü-Slasher-Teşhir Bölümü-Kalite-Mamul Ambar Binası:










Seri çözgü-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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kalite Kontrol ve Kord Şardon Binası:




Seri çözgü-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.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837

İplik Boya Binası:






Binanın kuzey batı cephesindeki silindir 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 projelendirilimiş 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.




HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 müştemilatlarından 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 (m²)	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 Fitil 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 2 Yapı Alanları

Kat	Alan (m²)	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**		

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İPLİK FABRİKASI ELYAF AMBARI BOBİN SANTRALI 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
YEVMİYE 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:

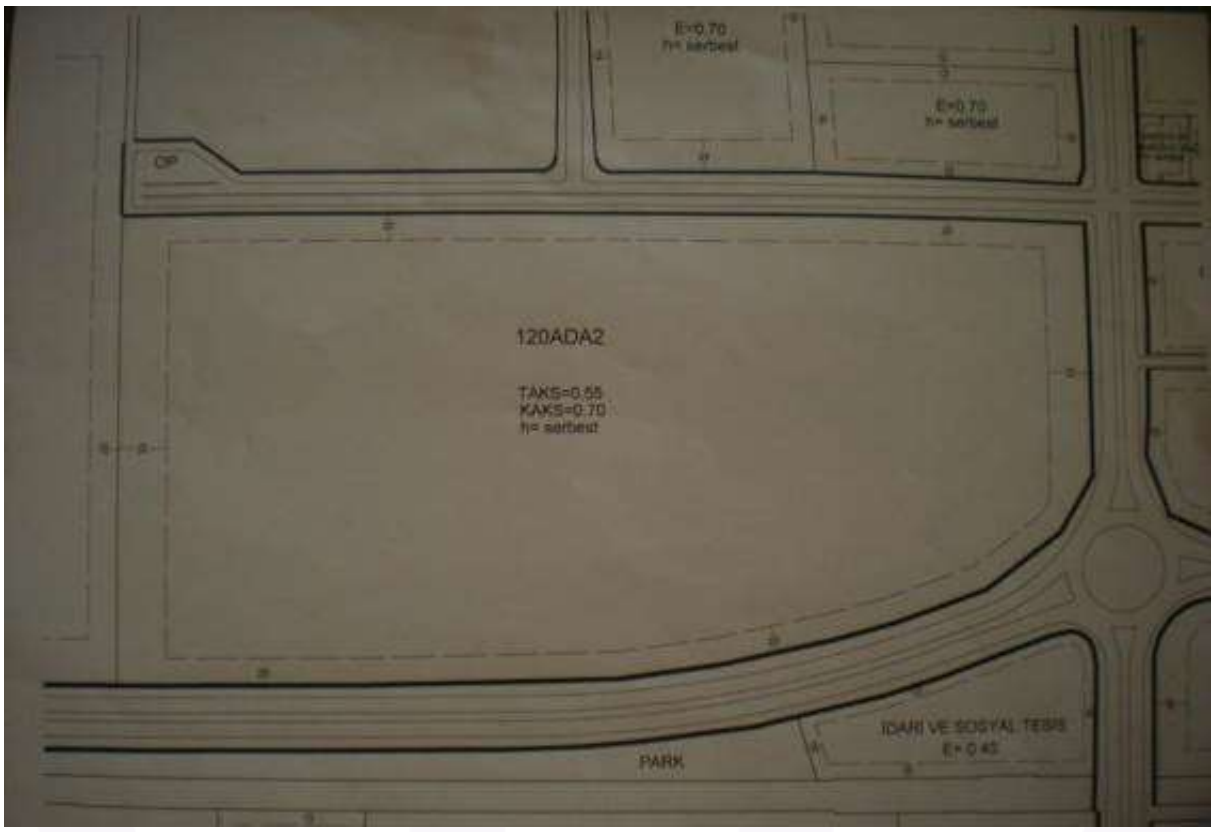
Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (04.10.2013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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Gerekliliği 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)

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

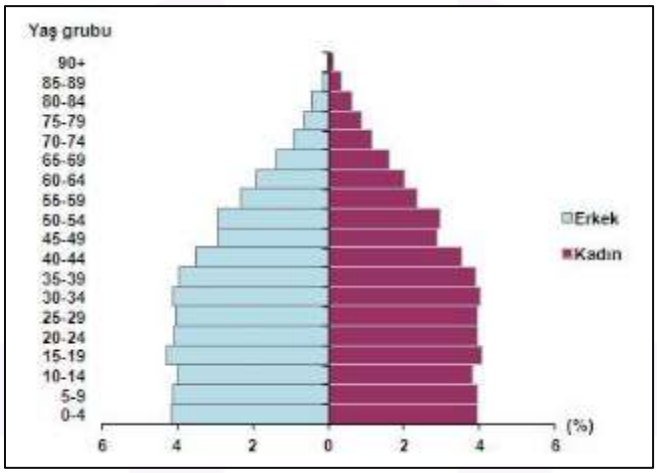
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) 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 ‰13,3 iken, 2015 yılında ‰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)

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarette 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 sıkılaşan 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, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

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

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

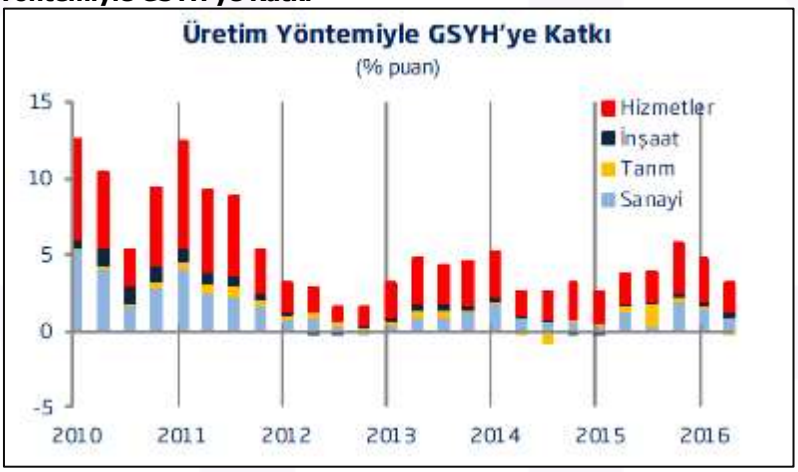
5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

Tablo. 8 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



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

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

İşsizlik Oranı

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

Endeksteki 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 9 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

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

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

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı 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 koşulların oluştuğu ve faiz artırım seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

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

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

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

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 10 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016

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

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

Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016
[1998 Fiyatlarıyla]

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık(r)	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I(r)	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II(r)	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III(r)	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV(r)	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık(r)	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I(r)	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

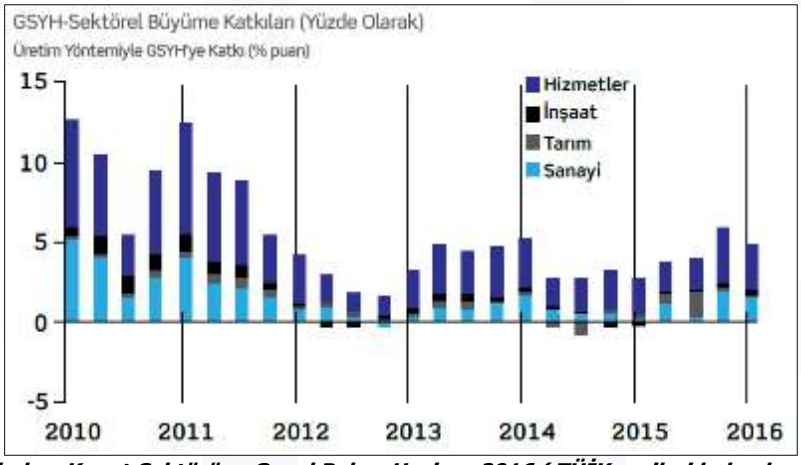
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

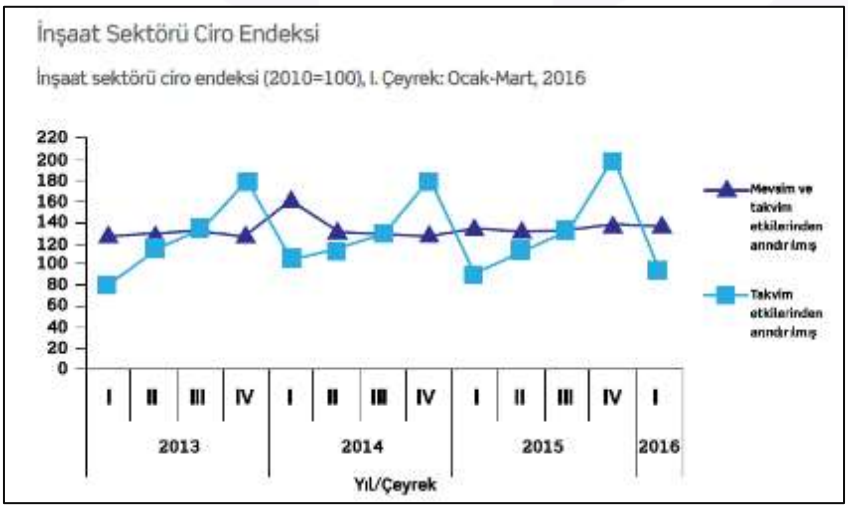
Tablo. 12 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



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

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektörümde 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 kulanılmıştır.)

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 doğudan büyükşehirlere 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,
- Mortage 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 gelinmesi 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişmeler, 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 değerleme 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 değerleme 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 değerleme 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- 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 değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, 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 bulunmaktadırlar. 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 bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme 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 değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı 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, değerleme 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 değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme 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, değerin 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 değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak 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 kullanılabilmektedir. 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

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

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

Sonuç olarak;

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, 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. Direk Gelir Kapitalizasyonu Analizi'nde kullanılmak üzere sanayi tesislerinin kira değerleri araştırılmış ancak taşınmaza benzer büyüklükte kira verisi elde edilemediğinden değer takdirinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılamamıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	İLETİŞİM
Yapılan görüşmede bölge müdürlükleri bünyesinde ilk etapta arsa satışlarının tamamlandığı, Organize Sanayi'de 2. etabın açıldığı satışlarının başladığı bilgisi alınmıştır. Yeni etapta bulunan arsaların birim satış fiyatlarının peşin 150,- TL/m², taksitli 2 yıl vadeli 175 TL/m², 4 yıl vadeli 190 TL/m² 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 m² 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 m² 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 m² alana sahip sanayi alanı imarlı arsa üzerinde konumlu 5.000 m² alanlı işletme binası ve 400 m² 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 m² alana sahip sanayi alanı imarlı arsa üzerinde konumlu 1600 m² alanlı işletme binası ve 300 m² 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 (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m²)	İLETİŞİM
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde yer alan 1.100 m² 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 m² 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 m² kapalı alanı bulunan depo ve üretim amaçlı fabrika binası 25.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Pazarlık vardır.	5.000	25.000	5	Platin Gayrimenku 0322 2329494

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme 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 değerleme 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 itibariyle Katma Değer Vergisi hariç toplam Pazar değeri **89.497.000.-TL (Seksendokuzmilyondörtyüzdoksanyedibin Türklirası)** 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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

10. RAPOR EKLERİ

TAPU ÖRNEĞİ



İl: ADANA
İlçesi: SARIÇAM
Mahallesi: SULUCA
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00		120	2		138.935,00 m²	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: IPLIK FABRİKASI ELYAF AMBARI BOBİN SANTRALI CER İPTİL VATER ARA BİNALAR BÜROLAR VE HARMANDAN İBARET BİR ADET BETONARME BİNA TEK KATLI BETONARME İDARİ BİNA BİR BODRUM BİR ZEMİN KATLI TRAFO MERKEZİ VE ARSASI Plorundadır

Sınırı: Zemin Sınırı No : 986/164

Edinme Sebebi: Diğer Cins Değişiklikleri İşlemlerden

Sahibi: BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ Tam

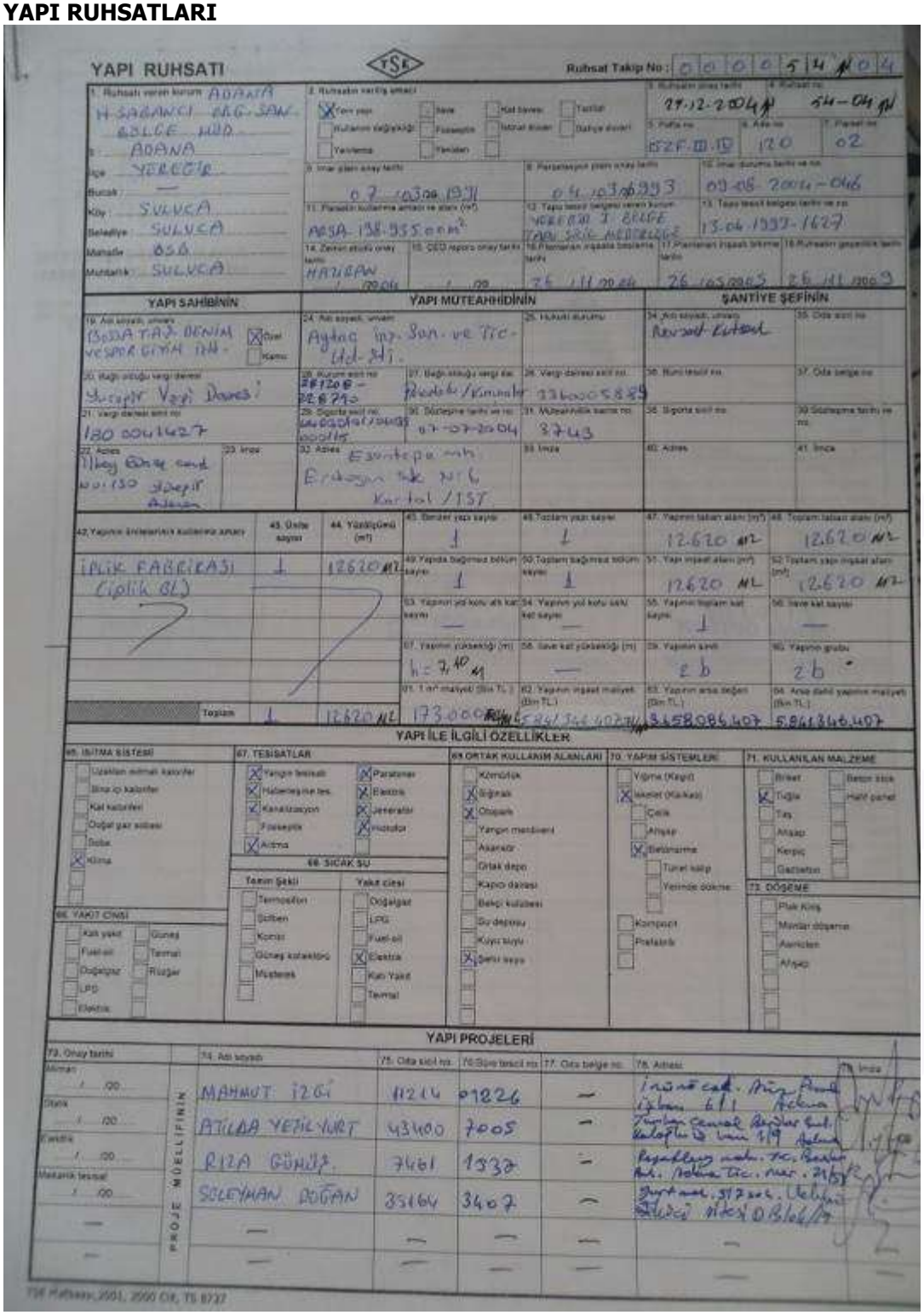
Defdisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidisi
Cilt No.	2766	14	1260		18/03/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Sicile Alındı/Düzeltildi
Tarık SÖNENİR
Sarıçam Tapu Sicil Müdür Yardımcısı

Diğer Sorumluluk İşlemleri tarafından hazırlanmıştır. Sıra No 126

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837

YAPI RUHSATLARI



YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 5 1 4 0 4

1. Ruhsatı veren kurum: ADANA H. SABANCI ORG. SAN. BÖLGE MÜD. / ADANA / YÜREĞİR / — / Köy: SULUCA / Belediye: SULUCA / Mahalle: OSB / Mıntıka: SULUCA

2. Ruhsatın verildiği sınıfları: Yeni yapı; Ilave; Kat İlavesi; Tadilat; Yıkılma; Yeniden

3. Ruhsatın onay tarihi: 27-12-2004

4. Ruhsat no: 54-04

5. Pafta no: G52F-III-19

6. Ada no: 120

7. Parsel no: 02

8. İmar planı onay tarihi: 07-10-1971

9. Parselasyon planı onay tarihi: 04-10-1993

10. İmar durumu tarihi ve no: 09-08-2004-046

11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): MESA 138.955,00 m²

12. Tapu tescil belgesini veren kurum: YÜREĞİR 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

13. Tapu tescil belgesi tarihi ve yılı: 13-04-1937-1627

14. Zemin etüdü onay tarihi: HAZİRAN / 2004

15. ÖED raporu onay tarihi: / 20

16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 26 / 11 / 2004

17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 26 / 05 / 2005

18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26 / 11 / 2006

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı soyadı, unvanı: BOSTA TAŞ. DEMİR VE SAN. GIDA İNŞ. — ☒ Özel ☐ Kamu

20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Yüreğir Vergi Dairesi

21. Vergi dairesi sicil no: 180 004 1627

22. Adres: Hacı Emin Cad. No:130 Yüreğir Adana

23. İmza:

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı, unvanı: Aydaç İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

25. Hukuki durumu:

26. Bulunduğu vergi dairesi sicil no: 28120 - 28890

27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Yüreğir / Kozanlar

28. Vergi dairesi sicil no: 336005889

29. Sigorta sicil no: 0440 0504 0100 0115

30. Sözleşme tarihi ve no: 07-07-2004

31. Müteahhitlik karne no: 3743

32. Adres: Esentepe mh. Erdoğan Tek Nr 6 Kartal / İST

33. İmza:

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı, unvanı: Resul Kutal

35. Oda sicil no:

36. Sicil tescil no:

37. Oda belge no:

38. Sigorta sicil no:

39. Sözleşme tarihi ve no:

40. Adres:

41. İmza:

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
İPLİK FABRİKASI (İplik Bl.)	1	12620 M²	1	1	12.620 M²	12.620 M²
Toplam	1	12620 M²				

49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	51. Yapı inşaat alanı (m²)	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
1	1	12620 M²	12.620 M²

53. Yapının yıl içinde atılacak kat sayısı	54. Yapının yıl içinde satılacak kat sayısı	55. Yapının toplam kat sayısı	56. İlave kat sayısı
—	—	1	—

57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı	60. Yapının grubu
h = 7,40 M	—	2 b	2 b

61. Tahmini maliyeti (Bin TL)	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	63. Yapının arsa değeri (Bin TL)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)
173.000	5.841.346.407	3.158.086.407	5.841.346.407

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Üzerine mihmalı kalorifer; ☐ Bina içi kalorifer; ☐ Kat kalorifer; ☐ Doğal gaz sobası; ☐ Soba; ☒ Klima

66. YAKIT CİNSİ: ☐ Katı yakıt; ☐ Güneş; ☐ Fuel-oil; ☐ Termal; ☐ Doğalgaz; ☐ Rüzgar; ☐ LPG; ☐ Elektrik

67. TESİSATLAR: ☒ Yangın tesisatı; ☒ Paratoner; ☒ Hidrofore ve tes.; ☒ Elektrik; ☒ Kanalizasyon; ☐ Jeneratör; ☐ Fotoseltik; ☒ Motorlar; ☒ Arıtma

68. SICAK SU — Tesisin şekli: ☐ Termosifon; ☐ Sobalı; ☐ Kombi; ☐ Güneş kolektörü; ☐ Müstakil — Yakıt cinsi: ☐ Doğalgaz; ☐ LPG; ☐ Fuel-oil; ☒ Elektrik; ☐ Katı Yakıt; ☐ Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük; ☒ Sığınak; ☒ Otopark; ☐ Yangın merdiveni; ☐ Asansör; ☐ Ortak depo; ☐ Kapıcı dairesi; ☐ Bekçi kulübesi; ☐ Su deposu; ☐ Kuyu suyu; ☒ Şahıs sayısı

70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir); ☒ Betonarme (Kalıpkası); ☐ Çelik; ☐ Ahşap; ☒ Betonarme; ☐ Tünel kalıp; ☐ Yerinde dökme; ☐ Kompozit; ☐ Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket; ☐ Beton blok; ☒ Tuğla; ☐ Hafif parke; ☐ Taş; ☐ Ahşap; ☐ Kerpiç; ☐ Gazbeton

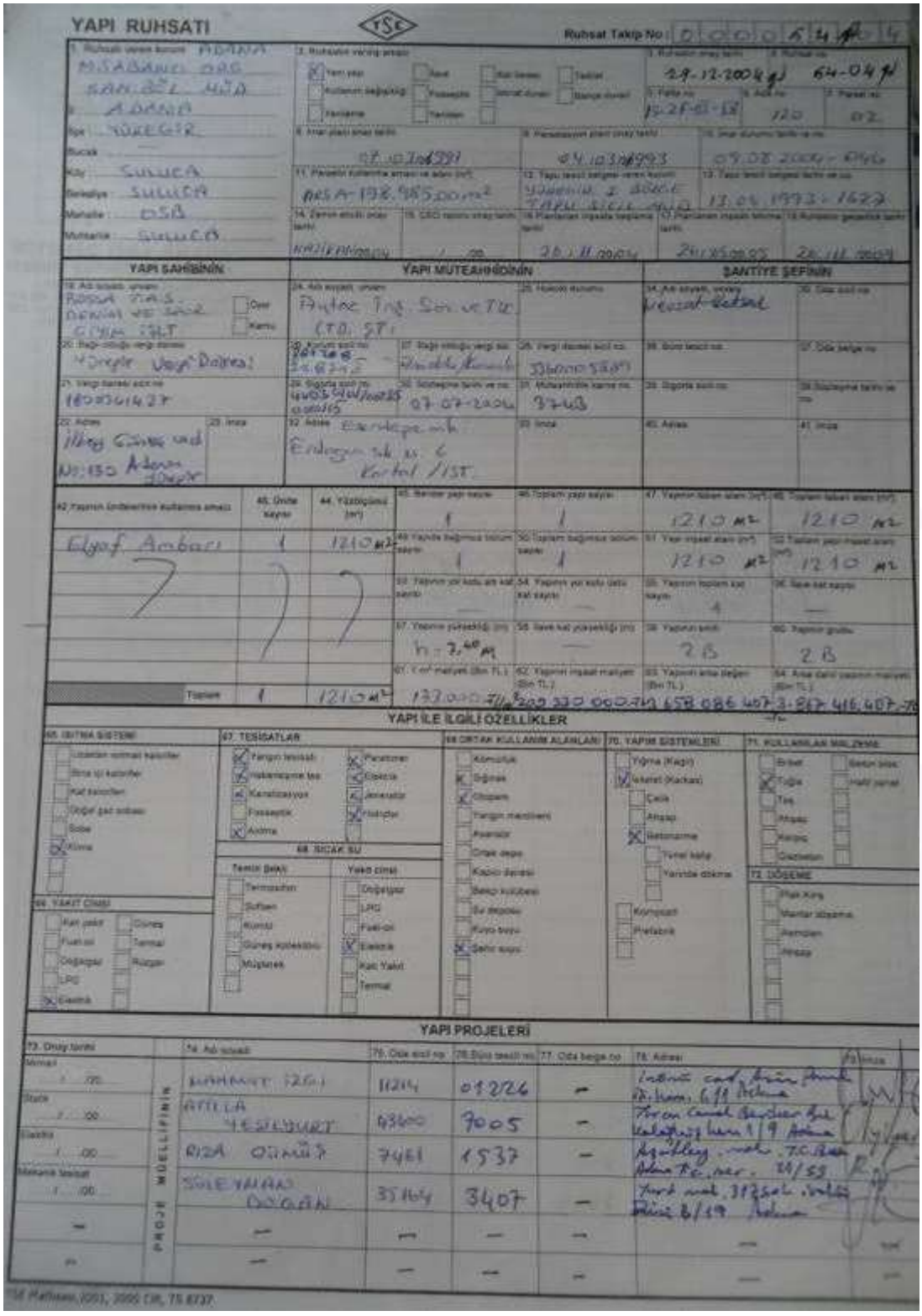
72. DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş; ☐ Mantar döşeme; ☐ Asmolen; ☐ Ahşap

YAPI PROJELERİ

PROJE MÜELLİFİNİN	73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Sicil tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	İmza
Mimari	/ 20	MAHMUT İZGİ	11214	01826	—	İnönü Cad. Büyük Ayhan İşhanı 6/1 Adana	
Statik	/ 20	ATİLDA YEŞİLYURT	43400	7005	—	Turgut Cemal Beyler Bul. Kalaycı İş Hanı 1/9 Adana	
Elektrik	/ 20	RIZA GÜNÜŞ	7461	1332	—	Reşatbey mah. 50. Sokak No. Reşat Apt. Adana Tic. Mer. 21/5	
Makanik tesisat	/ 20	SÜLEYMAN DOĞAN	35164	3407	—	Şht. Mer. 5/7 Sok. Ukteli Stüdyo No:3 01366/2	
—		—	—	—	—	—	
—		—	—	—	—	—	

TSE Matbaası, 2001, 2000 Ok, TS 8737

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Tomtom Cad. No:93 Kat:3 Tomtom / İstanbul
KUFUKYALI V.D. 4970512837



YAPI RUHSATI

T.C.

Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 5 4 14

1. Ruhsatı veren kurum: ADANA
MESABUCU OSB SAN.BÖL MÜD.
ADANA
İlçe: YÜREĞİR
Bucak:
Köy: SUMCA
Beldeliye: SUMCA
Mahalle: OSB
Muhtarlık: SUMCA

2. Ruhsatın verileş şekli: Yeni yapı; Kullanım değişikliği; Yapı sahibi değişikliği; Tadilat; Ek inşaat; Bahçe duvarı

3. Ruhsatın imza tarihi: 29-12-2004 4. Ruhsat no: 64-04

5. Pafta no: 15-21-C1-18 6. Ada no: 120 7. Parsel no: 02

8. İmar planı onay tarihi: 07.10.2003 9. Parselasyon planı onay tarihi: 04.10.2004 10. İmar durumu tarih ve no: 09.08.2004 - 046

11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): ARSA-198.985,00 m² 12. Yapı tescil belgesi verilen kurum: YÜREĞİR 1. SULH TAPU SİCİL MÜD. 13. Yapı tescil belgesi tarih ve no: 13.04.1993 - 1627

14. Zemin etüdü onay tarihi: KAZI RAPORUNDA 15. CBS işlenme onay tarihi: / /00 16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 20 / 11 /2004 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 24/05/2005 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28/11/2007

YAPI SAHİBİNİN

22. Adı soyadı, unvanı: RUSSIA TAŞ. DEMİR VE İNŞ. ÇİMİM İHT. Özel / Kamu
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Yüreğir Vergi Dairesi
24. Kurum sicil no: 2687-2
25. Bağlı olduğu vergi dairesi: Yüreğir Vergi Dairesi
26. Vergi dairesi sicil no: 1830361427
27. Sigorta sicil no: 4405540/00035
28. Sözleşme tarih ve no: 07-07-2004
29. Muhasebede kayıt no: 3763
30. Adres: Ulucay Caddesi No:130 Adana
31. İmza:

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

32. Adı soyadı, unvanı: Ayhan İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
33. Meslek durumu:
34. Adres: Ertuğrul Mah. Erdoğan Akın Sk. No: 6 Kartal / İST.
35. İmza:

ŞANTİYE ŞEFİNİN

36. Adı soyadı, unvanı: Necdet Kutal
37. Oda sicil no:
38. Oda belge no:
39. Sigorta sicil no:
40. Sözleşme tarih ve no:
41. Adres:
42. İmza:

42. Yapının önderlerine kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Bloktaki yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
Ekspf. Ambarı	1	1210 m²	1	1	1210 m²	1210 m²
			49. Yanında bağımsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m²): 1210 m²	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 1210 m²
			53. Yapının yer kotu alt kat sayısı: —	54. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: —	55. Yapının toplam kat sayısı: 4	56. Bina kat sayısı: —
			57. Yapının yüksekliği (m): h: 7,40 m	58. Bina kat yüksekliği (m): —	59. Yapının şekli: 2B	60. Yapının grubu: 2B
Toplam	1	1210 m²	61. Cari maliyeti (Bin TL): 132.000	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 220.220.000.000	63. Yapının artış değeri (Bin TL): 658.086.407	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 3.917.416.407.-

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

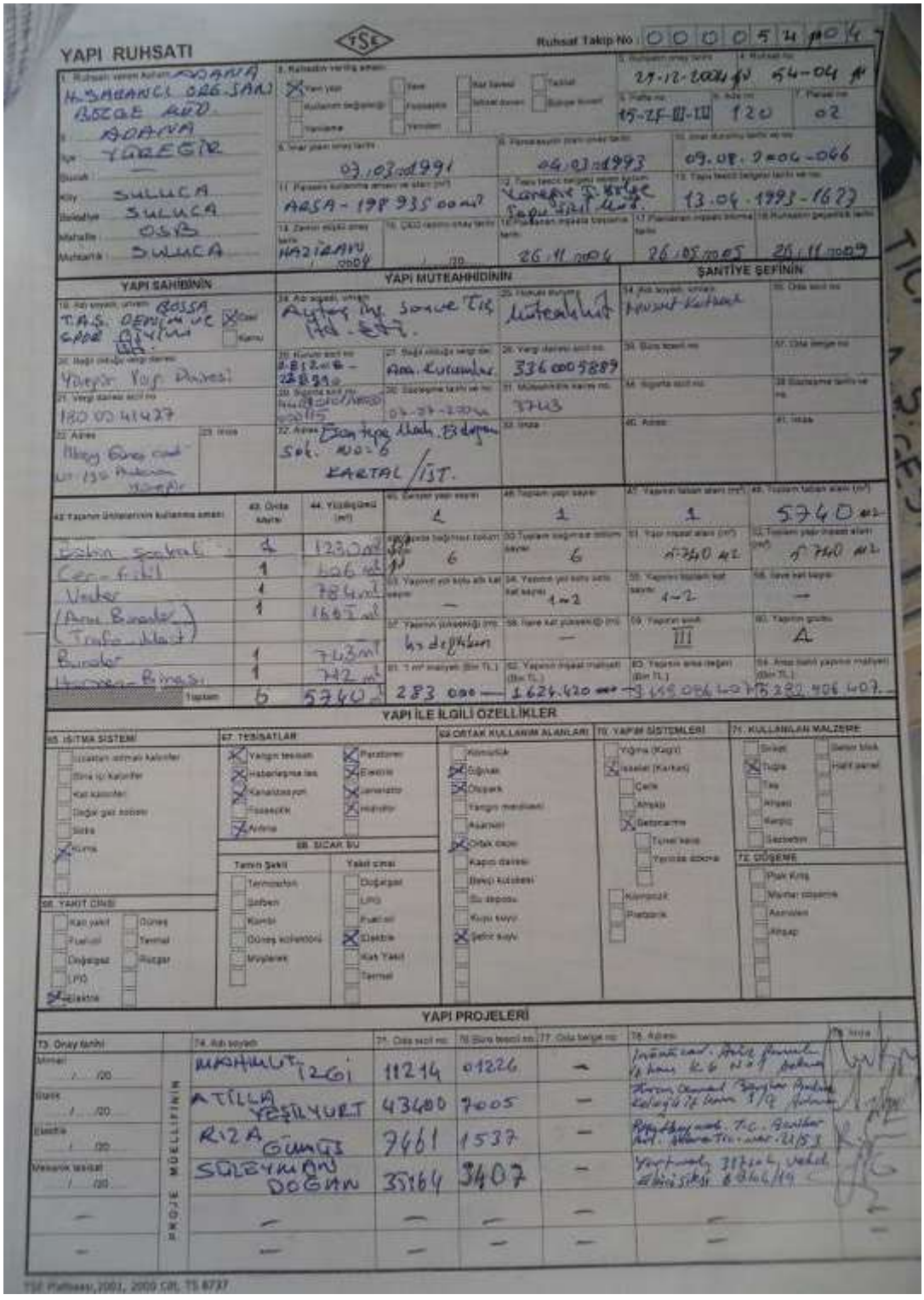
65. ISITMA SİSTEMİ: Doğalgaz sobalı kaloriferler; Soba; Kömür
66. YAKIT CİNSİ: Fuel oil; Doğalgaz; LPG; Elektrik; Güneş; Termal; Rüzgar
67. TESİSATLAR: Yangın tesisatı; Hidroforsuz tes.; Kanalizasyon; Asansör; Paratoner; Elektrik; Jeneratör; Yıldızlar; Asılma
68. SICAK SU — Tesisi (Merkezi): Termosifon; Soğuk; Kömür; Güneş kolektörü; Müştereken — Yakıt cinsi: Doğalgaz; LPG; Fuel-oil; Elektrik; Katı Yakıt; Termal
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kömürlük; Sığınak; Otopark; Yangın merdiveni; Asansör; Ortak depo; Kapıcı dairesi; Bekçi kulübesi; Su deposu; Kuyu suyu; Şehir suyu
70. YAPIM SİSTEMLERİ: Yığma (Kagir); Iskelet (Kaskat); Çelik; Ahşap; Betonarme; Tünel kalıp; Yarımlı döküm; Kompozit; Prefabrik
71. KULLANILAN MALZEMİ: Briket; Tuğla; Taş; Ahşap; Kerpiç; Diğerleri; Beton blok; Hafif beton
72. DÖŞEME: Plak Kirş; Mantar döşeme; Ahşadan; Hiçbiri

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	İmza
Mimari / /00	PROJE MÜELLİFİNİN	HAMMAT İZCİ	11214	01226	—	İstiklal cad. Kürşat Sok. No:Kom. 6/9 Adana	
Statik / /00		ATİLLA YEŞİLBURT	03600	7005	—	Turan Caddesi Serdaroğlu Kalaloğlu Han 1/9 Adana	
Elektrik / /00		RIZA OZMUŞ	7461	1537	—	Ayhan Şahenk Mah. 70. Sok. Adana Tic. Ser. 14/53	
Mekanik tesisat / /00		SÜLEYMAN DOĞAN	35164	3407	—	Yeni mah. 312 Sok. No:2 Düzce 6/19 Adana	
—		—	—	—	—	—	
—		—	—	—	—	—	

TSE Matbaası, (05), 2005 Ltr, TS 8737

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Büyükdere Cad. No:93 Tongar Han Kat:3 Esentepe / İstanbul
KUFUKYALI V.D. 4970512837



YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 5 4 0 4

1. Ruhsatın verildiği idare: ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI

2. Ruhsatın verildiği yer: İli ADANA İlçesi YÜREĞİR Beldesi — Köyü — Mahallesi OSB Mevkii SULUCA Caddesi — Sokağı — Dış kapı no —

3. Yapı yeri: Yeni yapı ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Ek yapı ☐ Yıkılarak yeniden ☐ Tahkimat ☐ Bölünüp birleşen ☐

4. Ruhsat no: 54-04

5. Ruhsat onay tarihi: 27-12-2004

6. Yapı no: 15-ZF-III-12

7. Ada no: 120

8. Parsel no: 02

9. İmar planı onay tarihi: 07.03.1991

10. Parselasyon planı onay tarihi: 04.03.1993

11. Ada/parsel kullanma alanları ve alanı (m²): ADA A - 198 935.00 m²

12. Yapı tescil belgesini veren idare: Yüreğir Tapu Sicil Müd.

13. Yapı tescil belgesi tarihi ve no: 13.04.1993 - 1677

14. Zemin etüdü onay tarihi: HAZİRAN 2004

15. CKD raporu onay tarihi: —

16. Projelerin inşaata başlama tarihi: 26.11.2004

17. Planlanan inşaata bitirme tarihi: 26.05.2005

18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26.11.2005

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19. Adı soyadı, unvanı: BOSSA T.A.Ş. DERİNCE VE CAM FABRİKALARI ☒ Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı, unvanı: Aytaş İnş. Sanayi Tic. Ltd. Şti.	34. Adı soyadı, unvanı: Mehmet Kahraman
20. İlgili vergi dairesi: Yüreğir Vergi Dairesi	27. İlgili vergi dairesi: Ana. Kurumlar	36. Vergi dairesi sicil no: 336 005 5889
21. Vergi dairesi sicil no: 180 05 41427	30. Sözleşme tarihi ve no: 02-07-2004	31. Müteahhitlik karne no: 3743
22. Adres: Meşe Cad. Cad. No: 130 Adana Yüreğir	22. Adres: Beştepe Mah. Bilgehan Sok. No: 10-6 KARTAL/İST.	32. İmza:

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
Fabrika Şahıs	1	1230 m²
Cer-i fabrika	1	126 m²
Vinç	1	784 m²
(Arac Bandı) (Trafo-Kiosk)	1	1665 m²
Bunker	1	763 m²
Hurda-Binası	1	742 m²
	Toplam 6	5760 m²

45. Zemin yapı sayısı: 1

46. Toplam yapı sayısı: 1

47. Yapının taban alanı (m²): 1

48. Toplam taban alanı (m²): 5760 m²

49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 6

50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 6

51. Yapı inşaat alanı (m²): 5760 m²

52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 5760 m²

53. Yapının yer altı kat sayısı: —

54. Yapının yer üstü kat sayısı: 1-2

55. Yapının toplam kat sayısı: 1-2

56. İskele kat sayısı: —

57. Yapının sınıfı: III

58. İskele kat yüksekliği (m): —

59. Yapının grubu: A

60. Yapının sınıfı: III

61. Yapının grubu: A

61. Yapım süresi: 12 ay

62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 283 000 — 1624.420 m²

63. Yapının arsa değeri (Bin TL): 145 086 402

64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 428 486 407

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: Lokalden ısıtmalı kalorifer; Sıcak su kalorifer; Kat kalorifer; Doğal gaz sobası; Soba; Klima ☒

66. YAKIT CİNSİ: Katı yakıt; Fuel-oil; Doğalgaz; LPG; Elektrik ☒; Güneş; Termal; Rüzgar

67. TESİSATLAR: Yangın tesisatı ☒; Haberleşme tes.; Kanalizasyon; Asansör; Aydınlatma ☒; Paratoner ☒; Elektrik ☒; Jeneratör; Hidrofor

68. SICAK SU — Temin Şekli: Termosifon; Şofben; Kombi; Güneş kolektörü; Müştereken — Yakıt cinsi: Doğalgaz; LPG; Fuel-oil; Elektrik ☒; Katı Yakıt; Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kömürlük; Oğlak ☒; Otopark ☒; Yangın merdiveni; Asansör; Ortak alan ☒; Kapıcı dairesi; Bekçi kulübesi; Su deposu; Kuyu suyu; Şehir suyu ☒

70. YAPIM SİSTEMLERİ: Yığma (Kagir); Iskeler (Karkas) ☒; Çelik; Ahşap; Betonarme ☒; Tünel kalıp; Yerinde döküm; Kerpiç; Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: Briket; Tuğla ☒; Taş; Ahşap; Kerpiç; Sazbetonu; Beton blok; Hafif beton

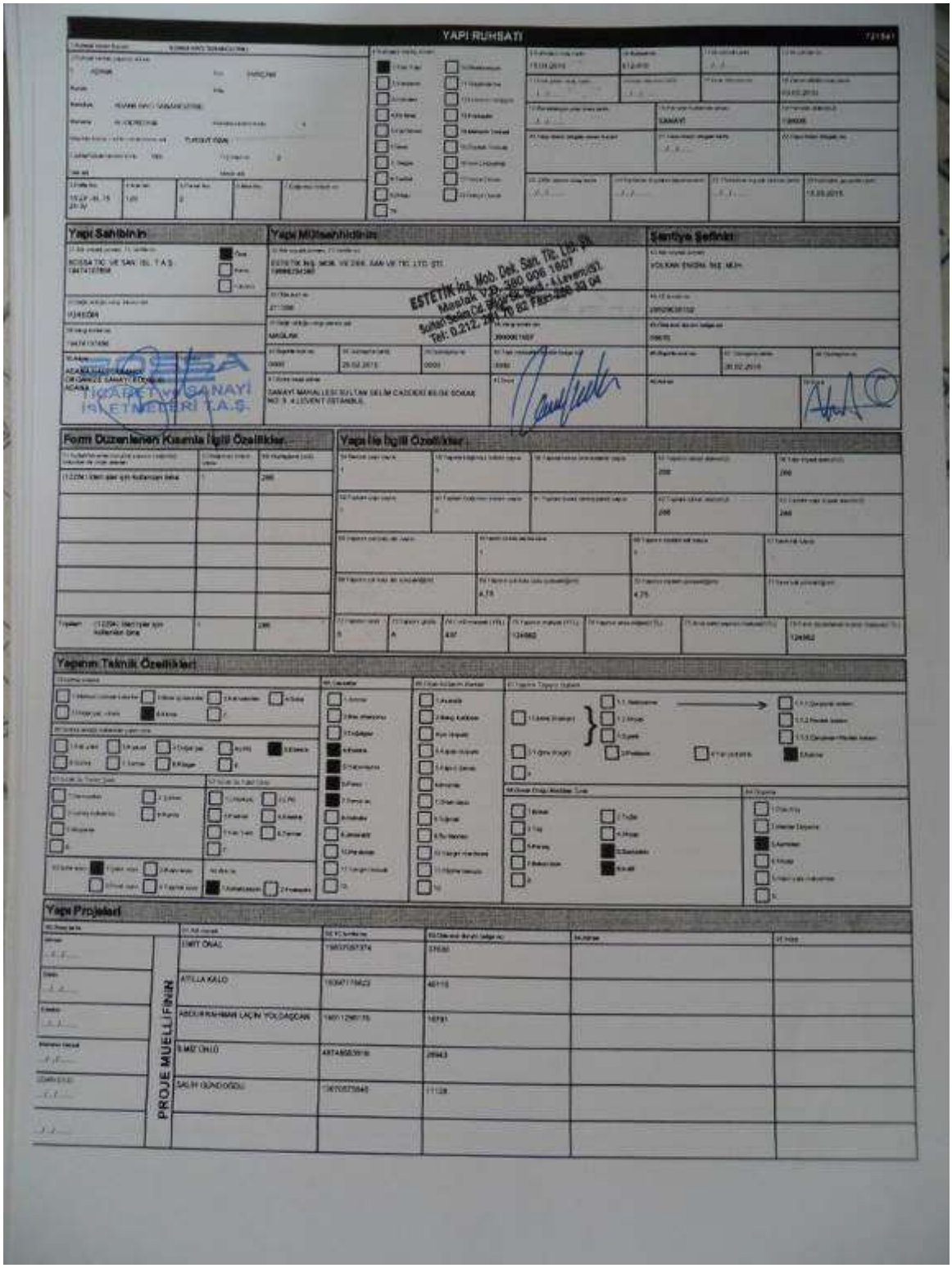
72. DÖŞEME: Plak Kirş; Mantar döşeme; Asmolen; Ahşap

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	77. Oda sicil no:	78. Bina tescil no:	79. Oda belge no:	80. Adresi:	81. İmza:
Mimari / /20	PROJE MÜELLİFİNİN	MAHMUT TAĞ	11214	01226	—	İnönü cad. Atölye Sanatlar Ev No: K.6 D:9 Şişhane	
Statik / /20		ATİLLA YEŞİLYURT	43600	7005	—	Atatürk Orman Bahçesi Karşısı Gülsuyu 76 Sok. No: 1/9 Maltepe	
Elektrik / /20		RIZA GÜNEŞ	7461	1537	—	Büyükdere cad. T.C. Borsalar Bul. Sitesi No: 115/5	
Mekanik tesisat / /20		SÜLEYMAN DOĞAN	35164	3407	—	Yenimahalle, 2112 sk. Vahid Apt. No: 8/A Kat: 4	
—		—	—	—	—	—	—
—		—	—	—	—	—	—

TSE Matbaası, 2001, 2000 Gr, TS 8737

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Büyükdere Cad. No:93 Tamgır Cad. No:93 Mecidiyeköy / Şişli / İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MUELLİFİNİN

EMİT ONAC

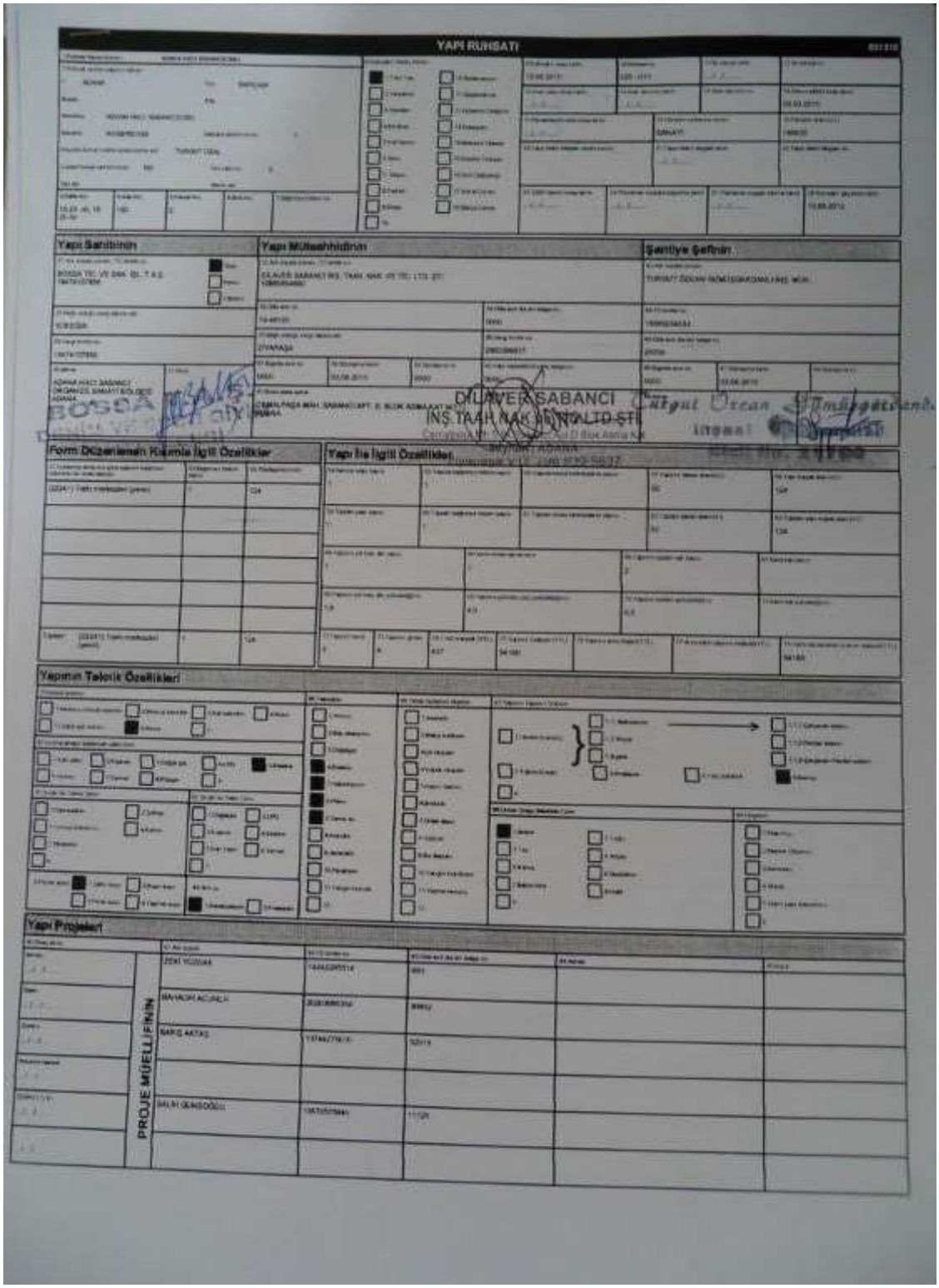
ATİLLA KALO

ABDURRAHMAN LAÇİN YOLDAŞDAN

İLMİZ ÜNLÜ

SALİH GÜNDOĞDU

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

DİLAVER SABANCI
İNŞ. TAAH. NAK. SAN. LTD. ŞTİ

Form Düzenlemeye Esas Kullanıma İlgili Özellikler

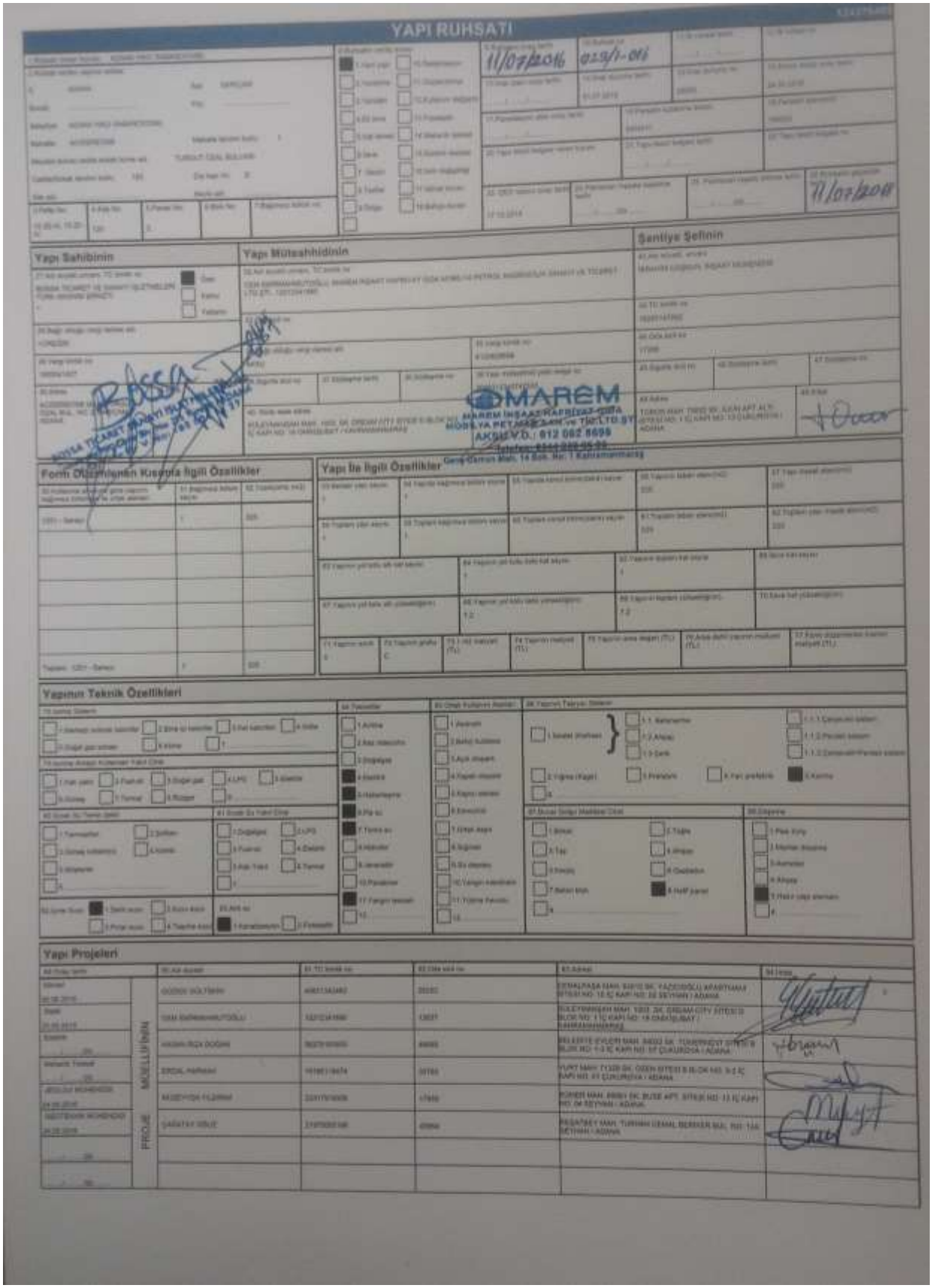
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

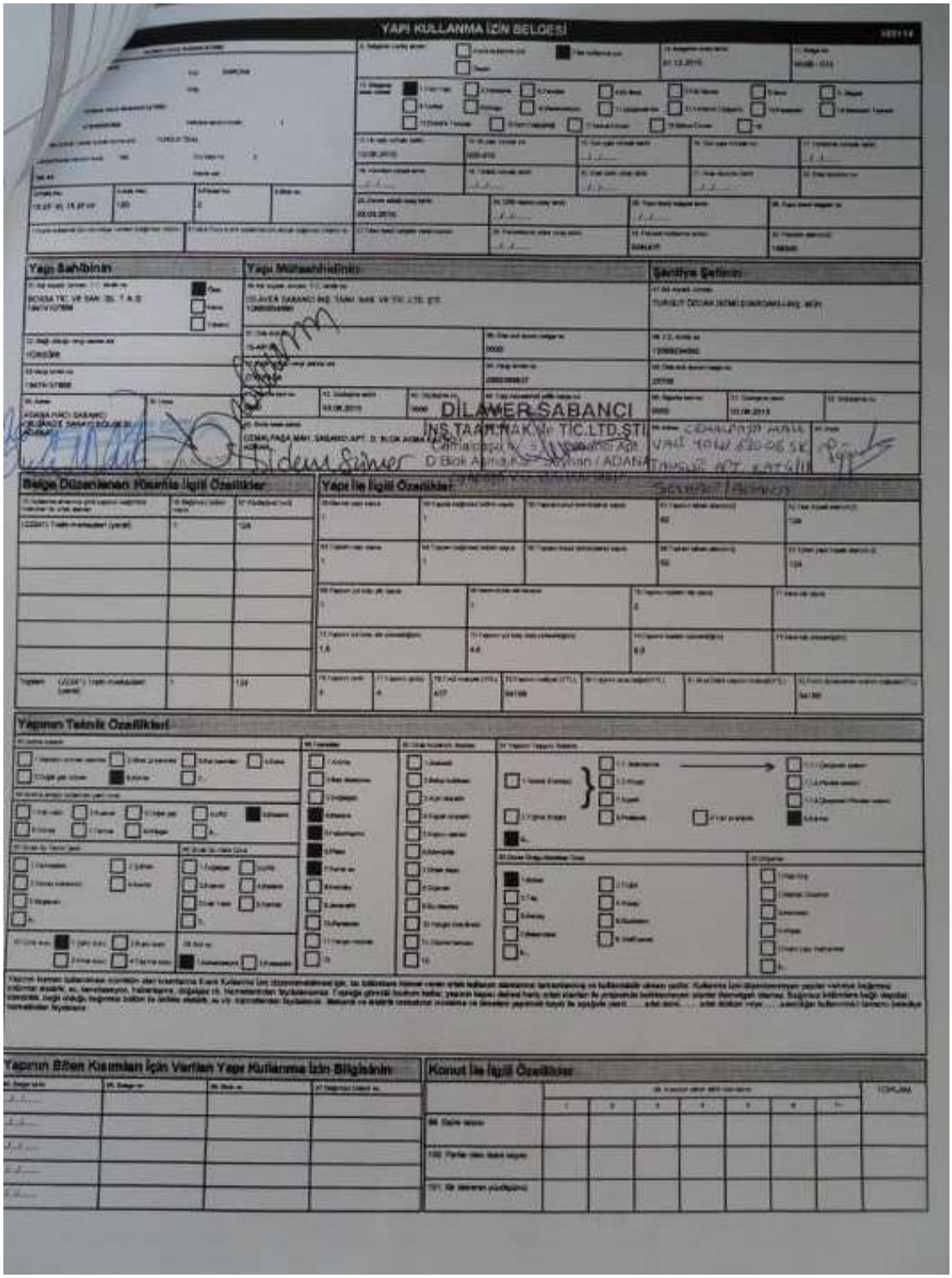
Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Tatlısu Mah. Tantavi Cad. No:93
Ümraniye / Merkez Ofis: Mimar Sinan Mah. Dağlıpınar Sok. No:1
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KUFUKYALI V.D. 4970512837


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

DİLAVER SABANCI
İNŞ.TAAH.NAK.VE TİC.LTD.ŞTİ

Belge Düzenlenen Yönetim İlgili Özellikler

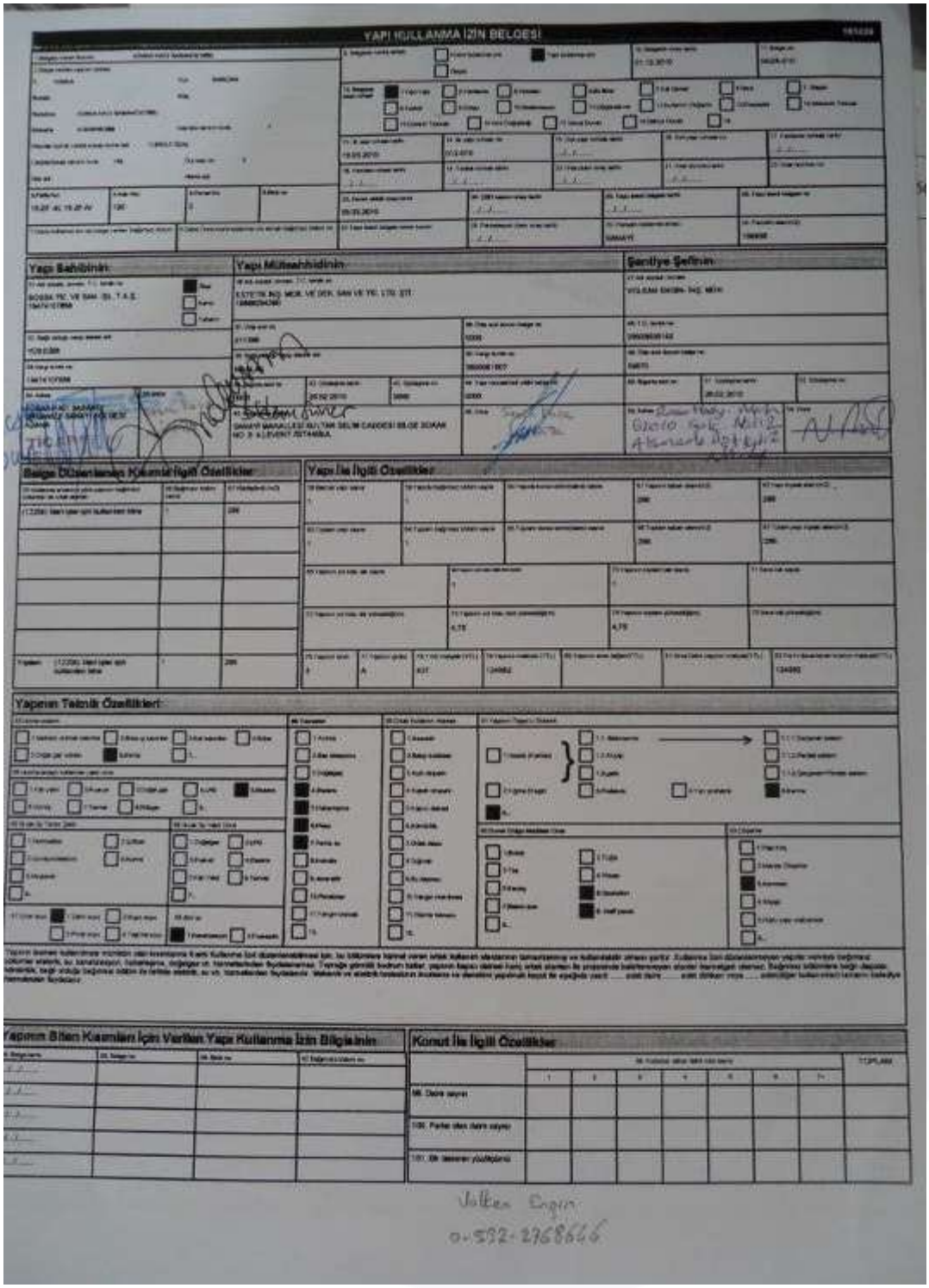
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bölge Düzenleme Kısmıl İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

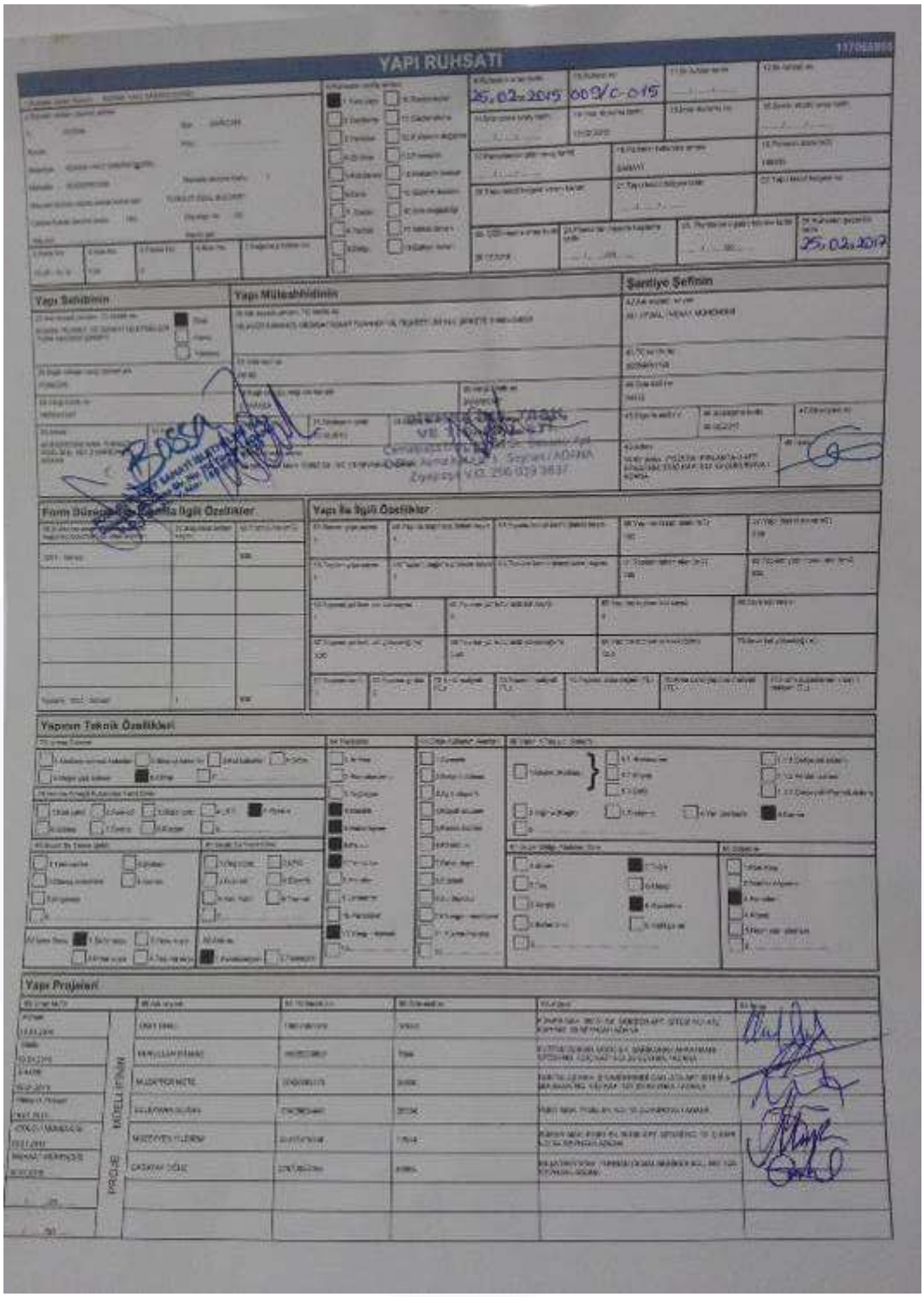
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

Julten Engin
0-532-2768646

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

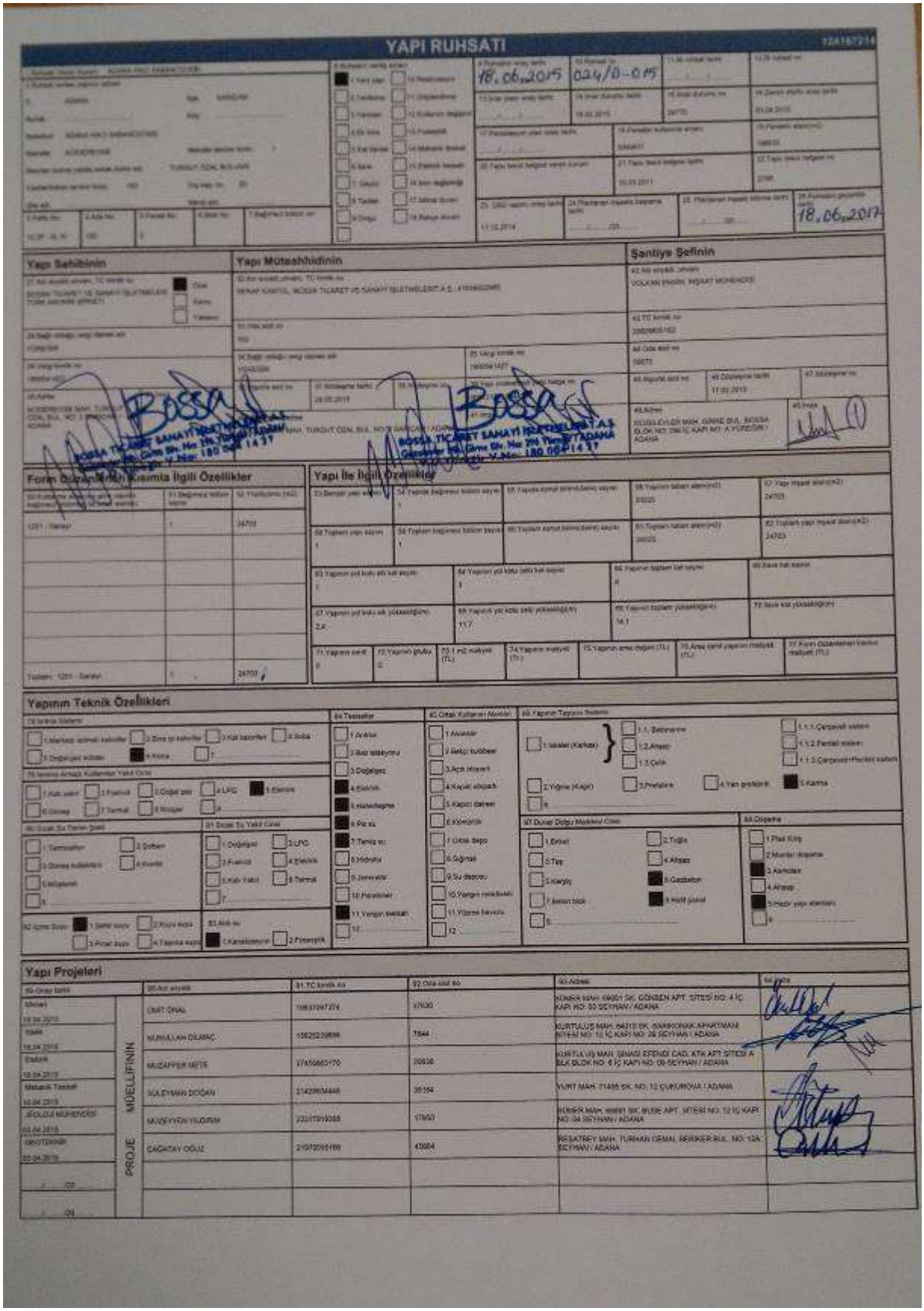
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Büyükdere Cad. No:93
Zincirlikuyu Mah. Beşiktaş / İstanbul
KUFUKYALI V.D. 4970512837



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

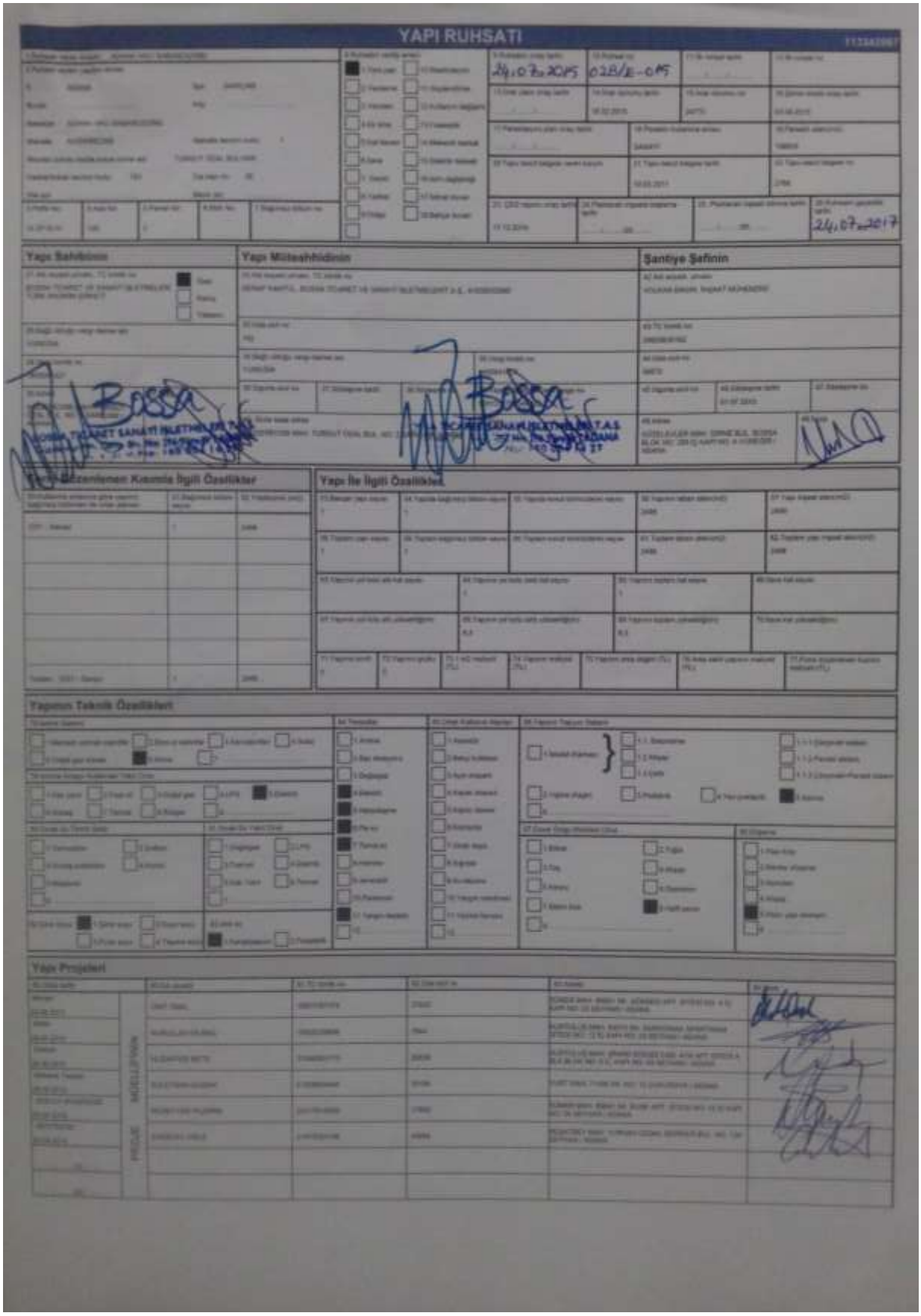
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

HARMONI GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KUFUKYALI V.D. 4970512837


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Büyükdere Cad. No:93 Tongsir Cad. No:93
Zincirlikuyu Mah. Beşiktaş / İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

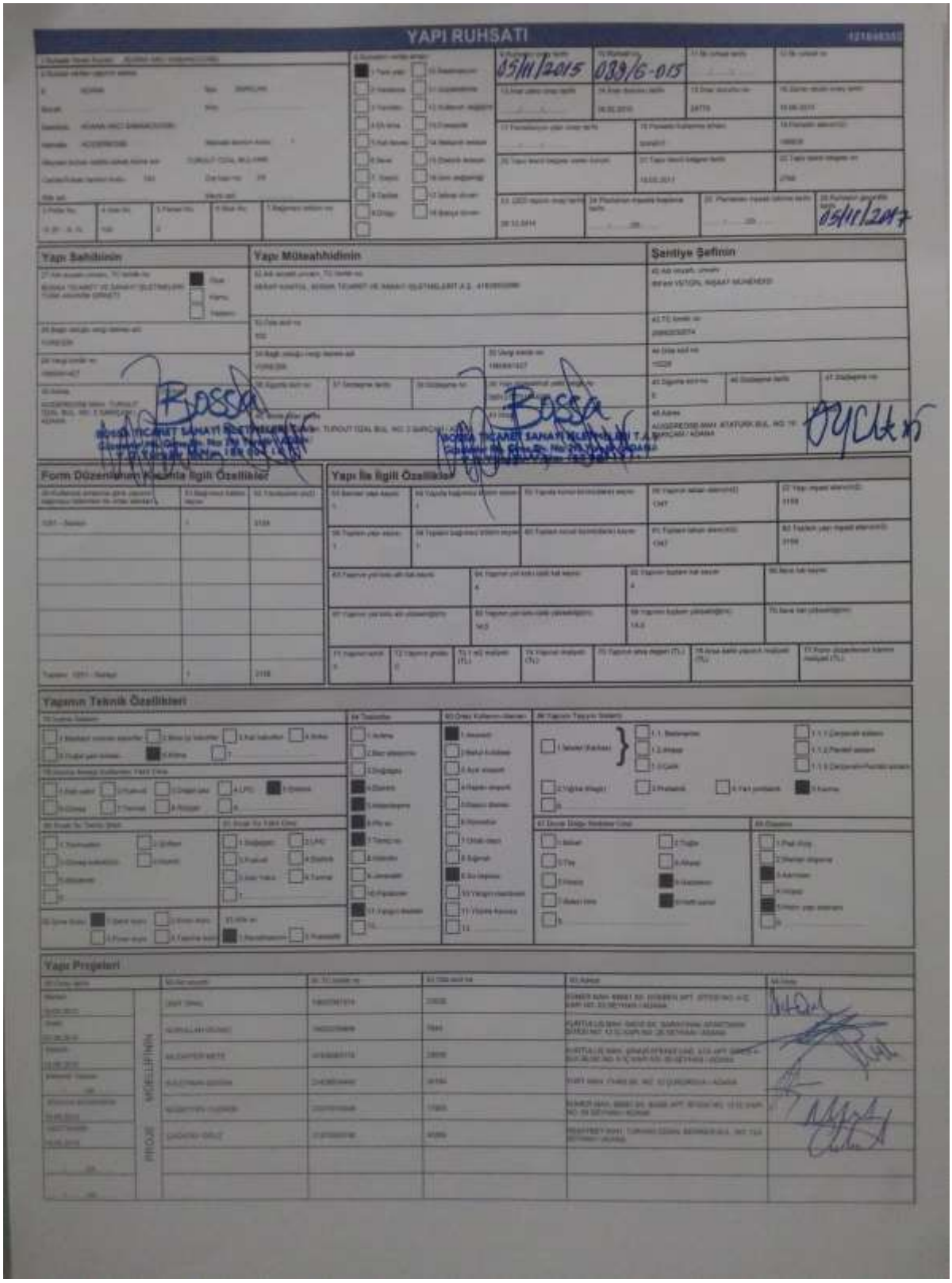
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

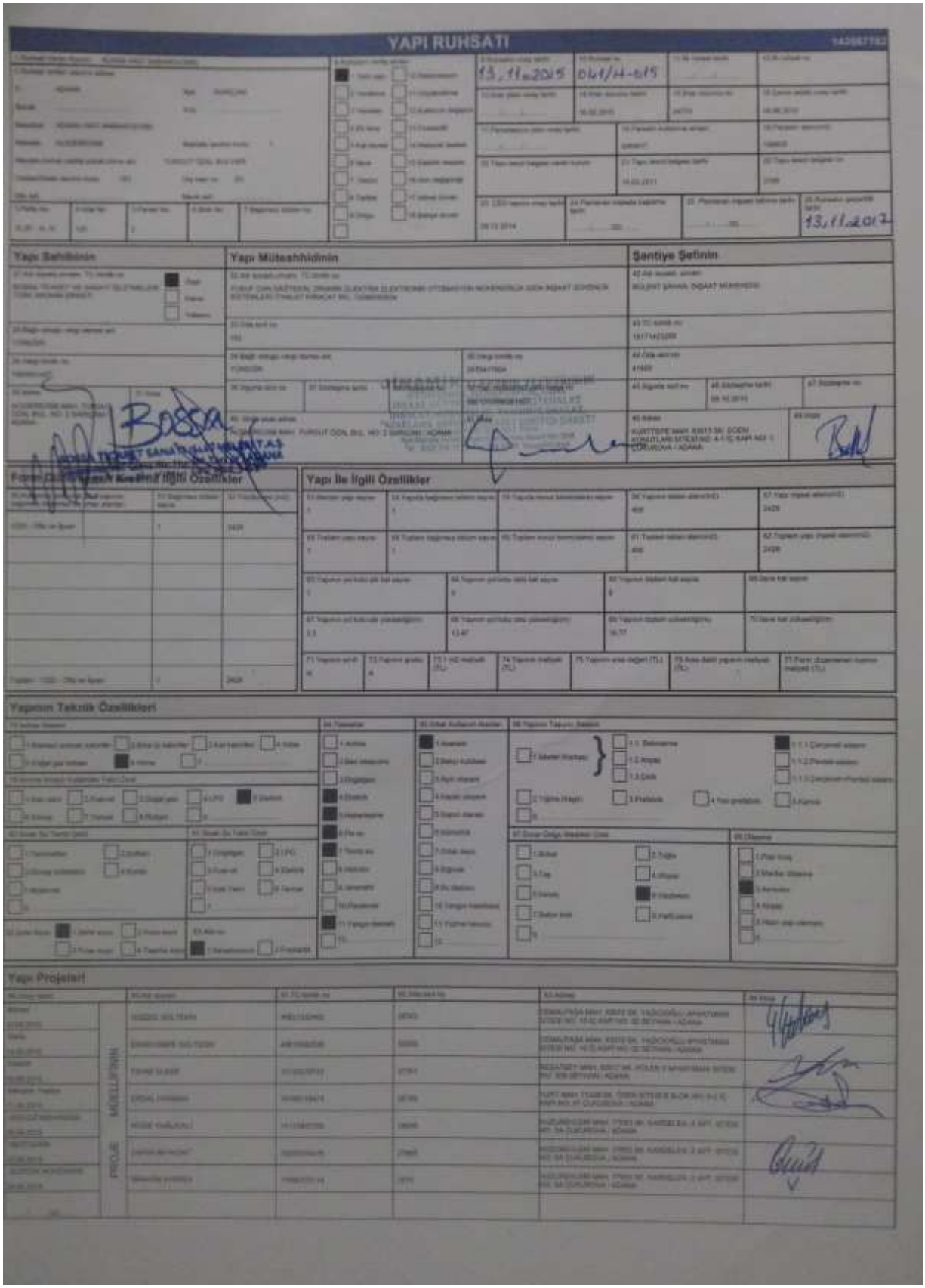
Form Düzenlenen Konutla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

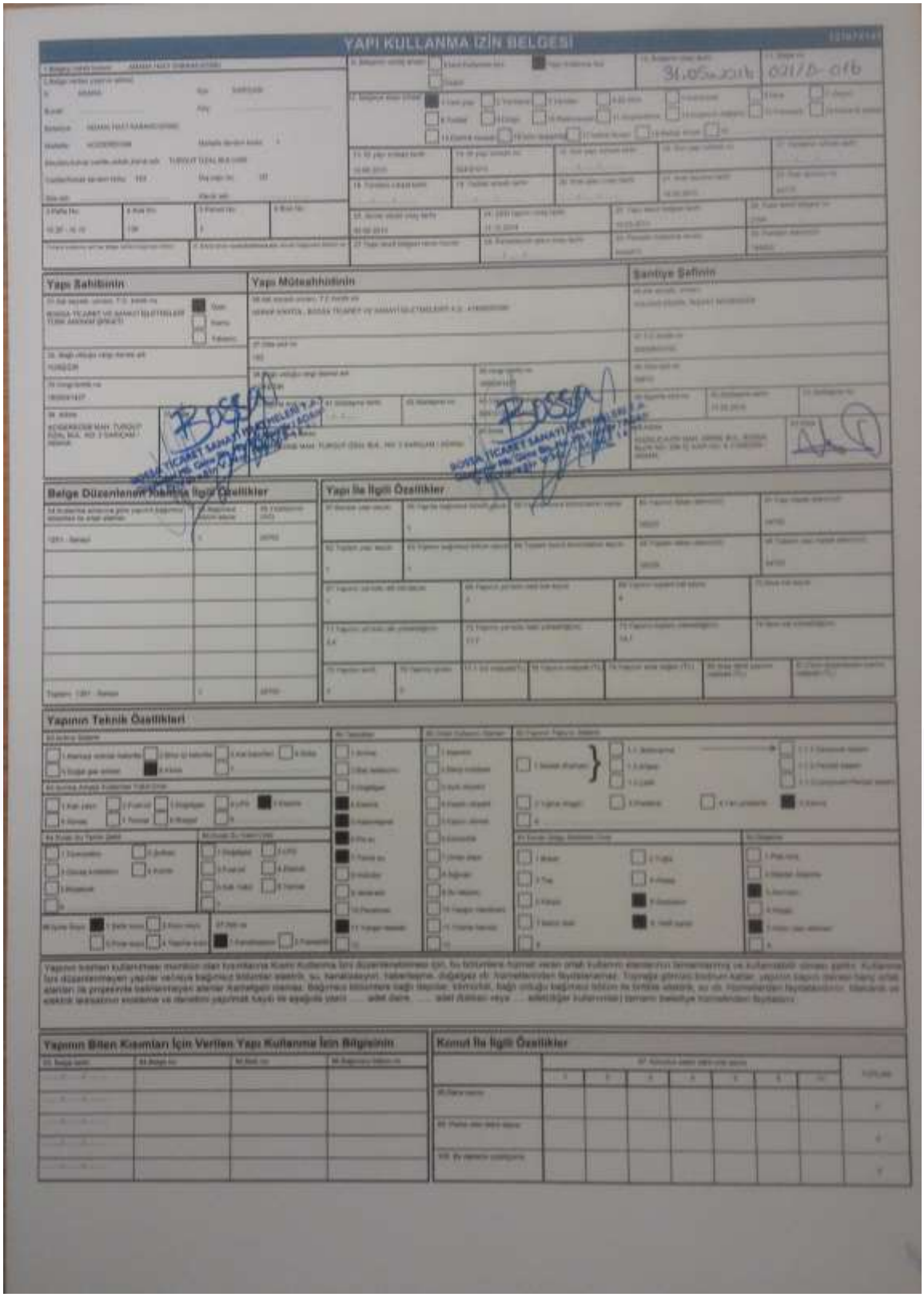
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenme Koşuluna İlişkin Özellikler

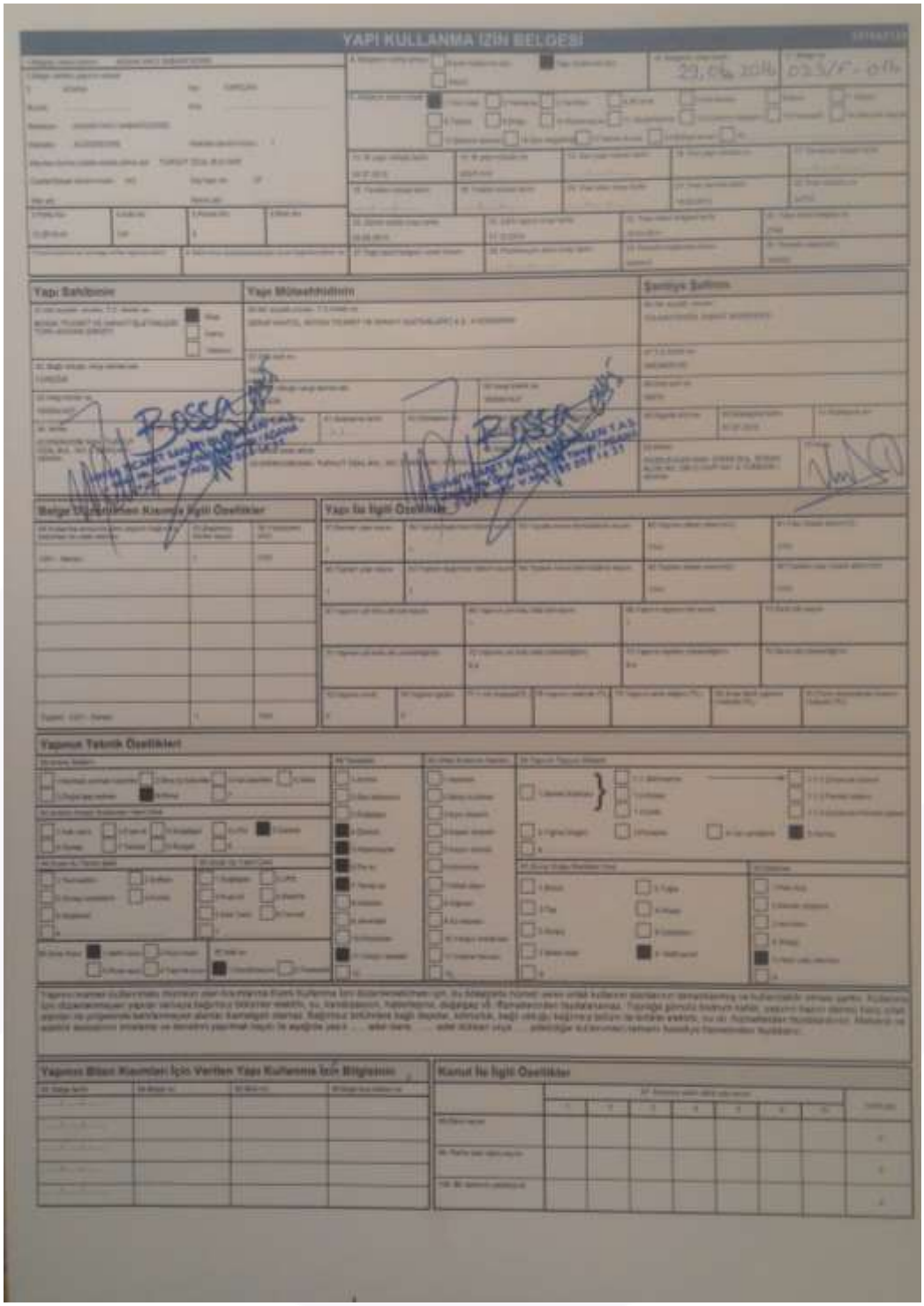
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

HARMONI GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

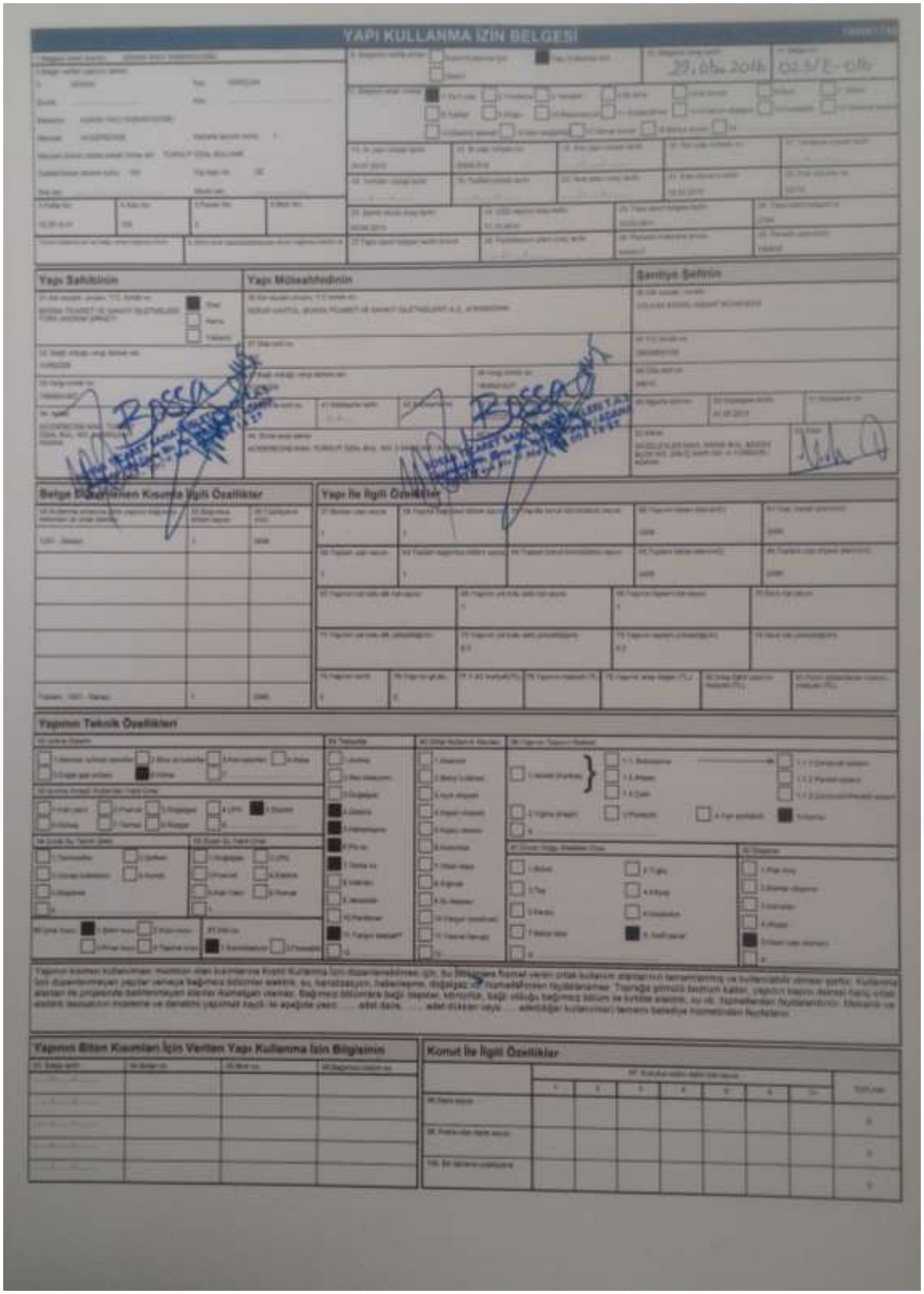
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Tarsçar Cad. No:93
Ataşehir / İstanbul
KUFUKYALI V.D. 4970512837



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

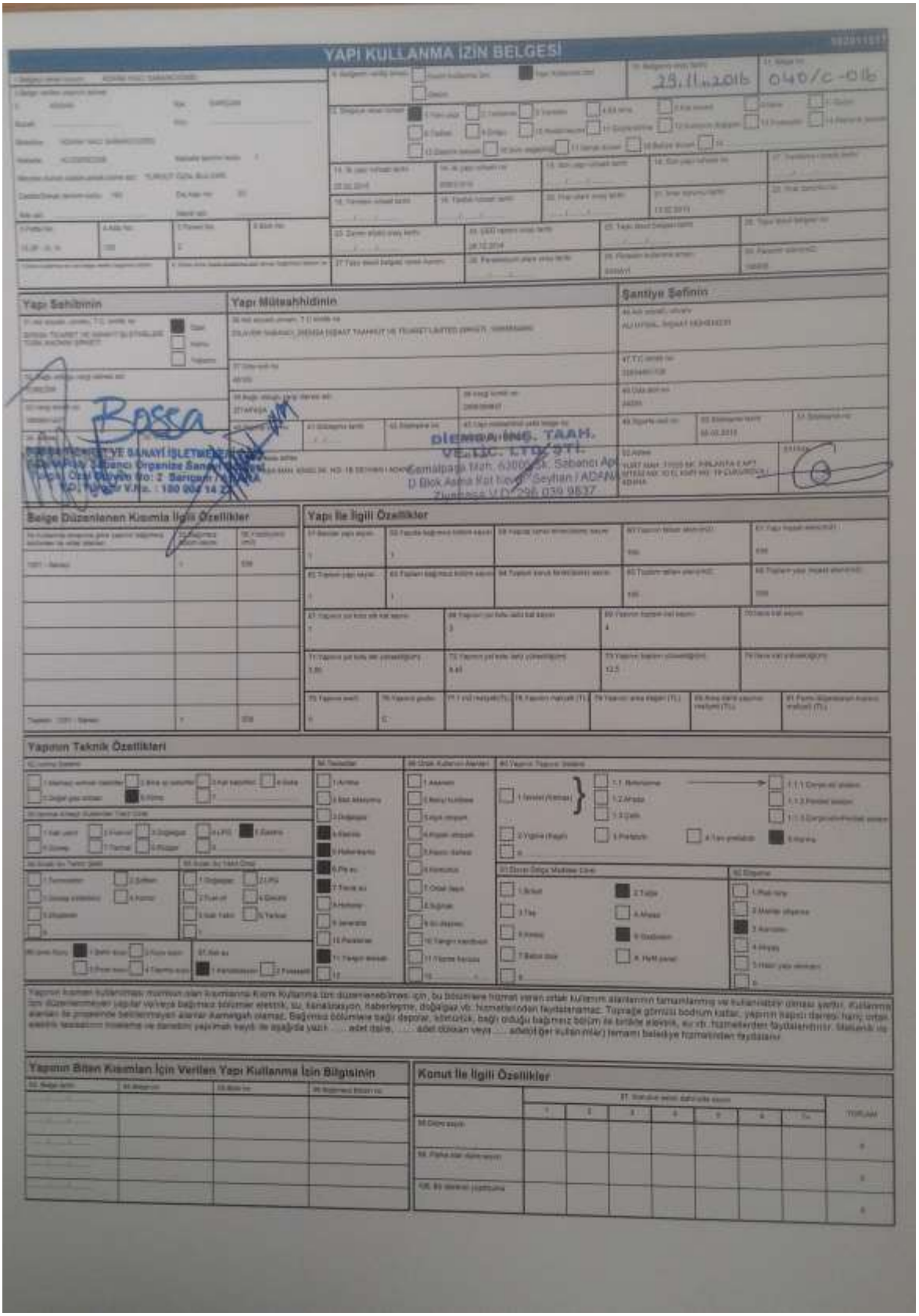
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 793937
Küfükyalı V.D. 4370512837



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

25.11.2016

040/c-016

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

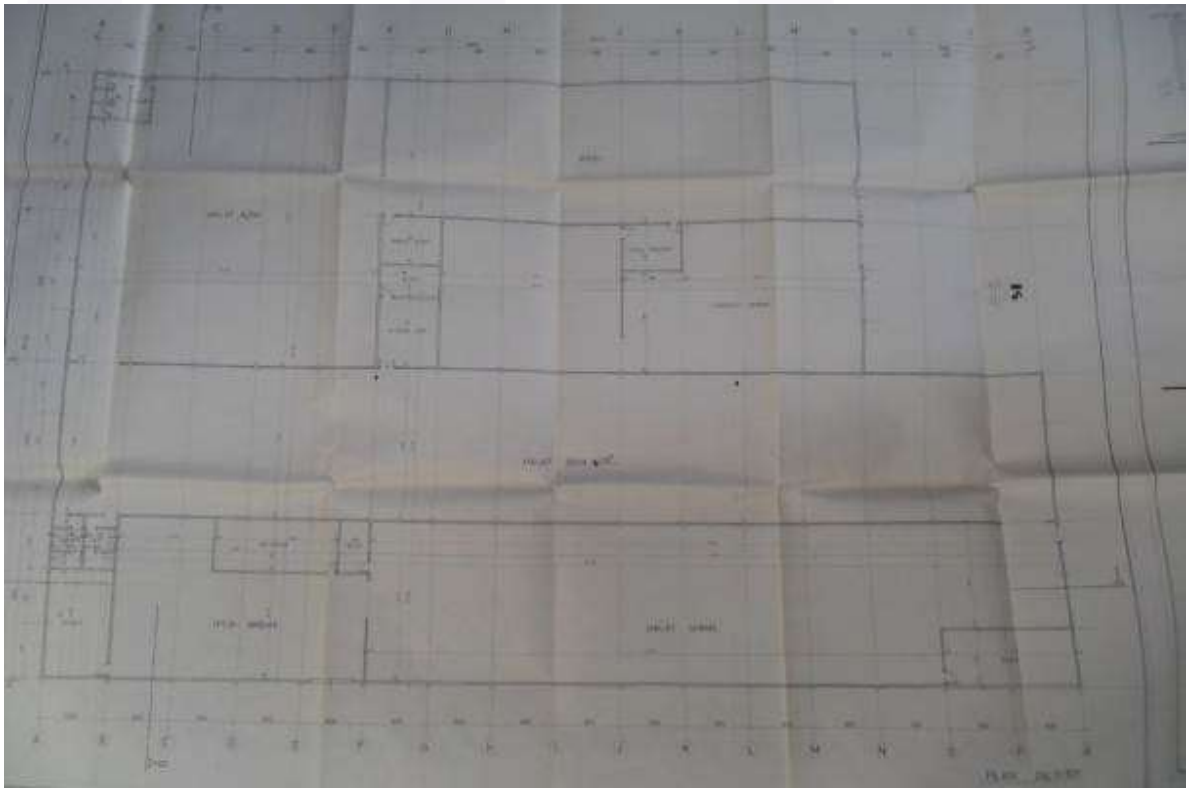
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

PROJE FOTOĞRAFLARI

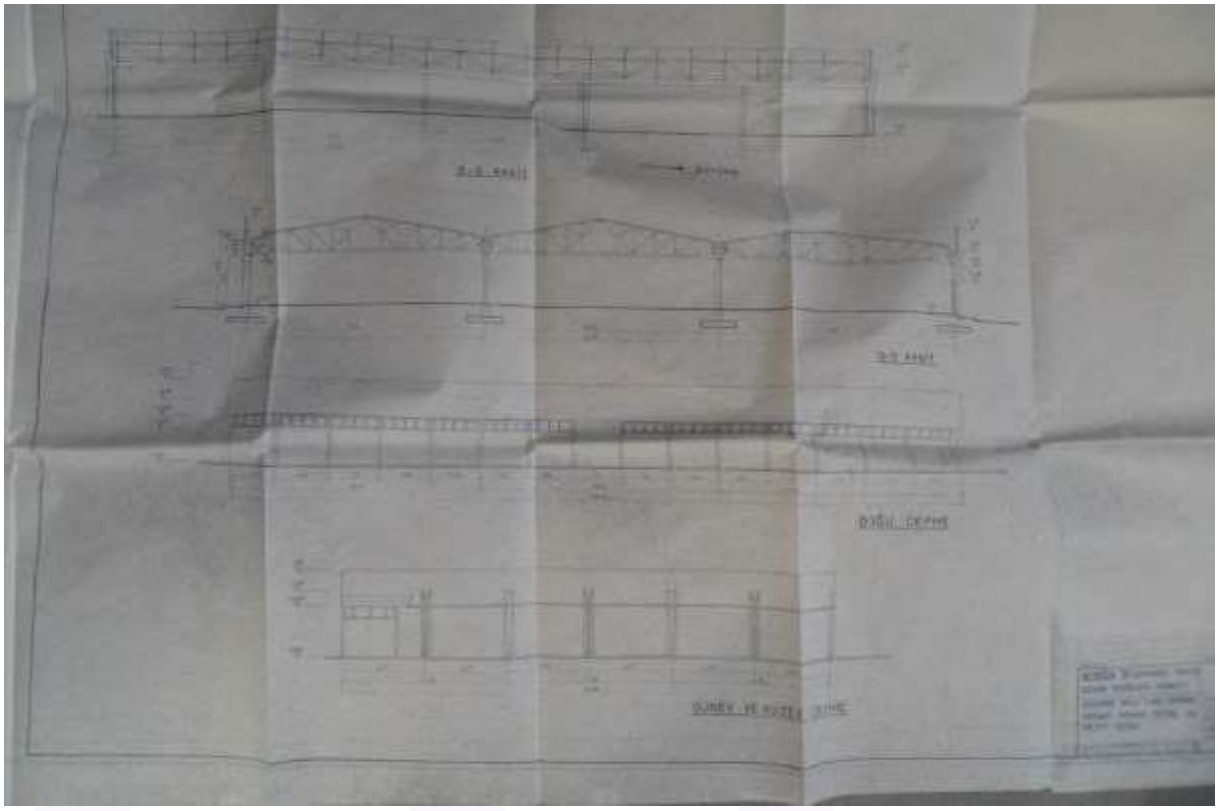


HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



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. İNŞ.M.	ZEKİ YUZUAK Y.MÜH. İNŞ.M.	AKPAK İNŞ.VE TİC. AŞ.

MİMARİ PROJE (DOKUMA İLAVE)

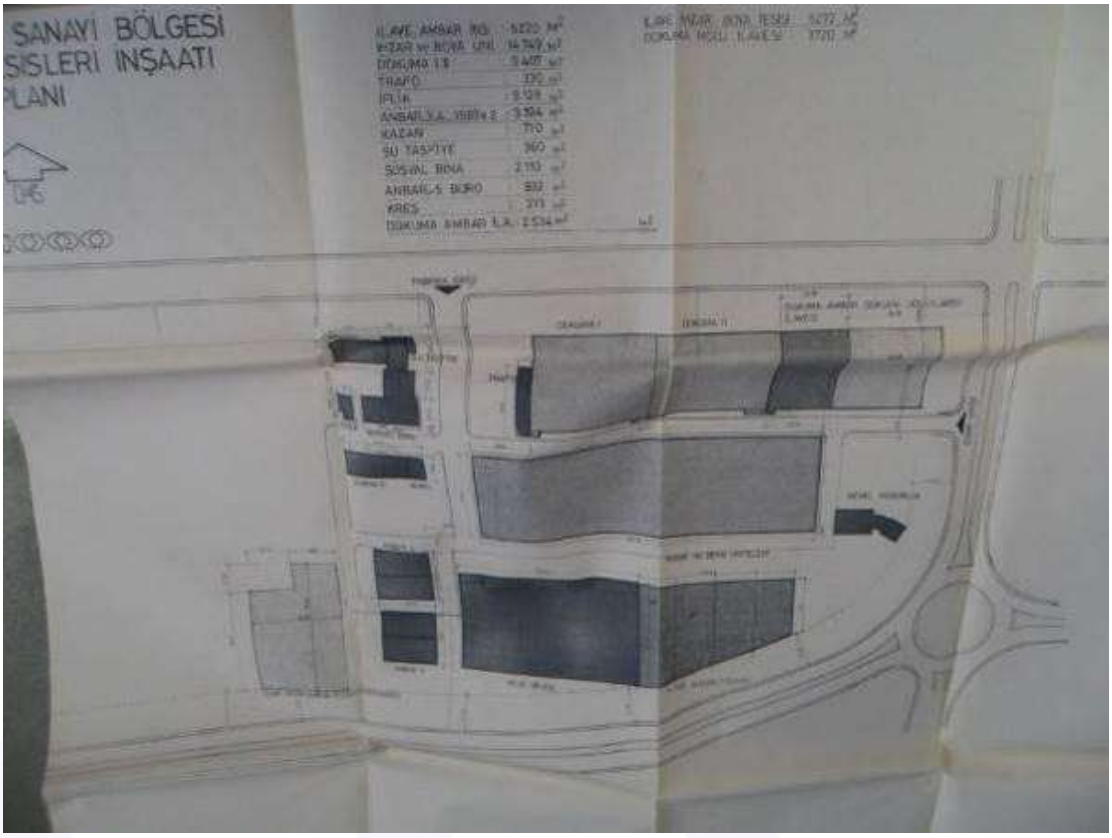
ONAY

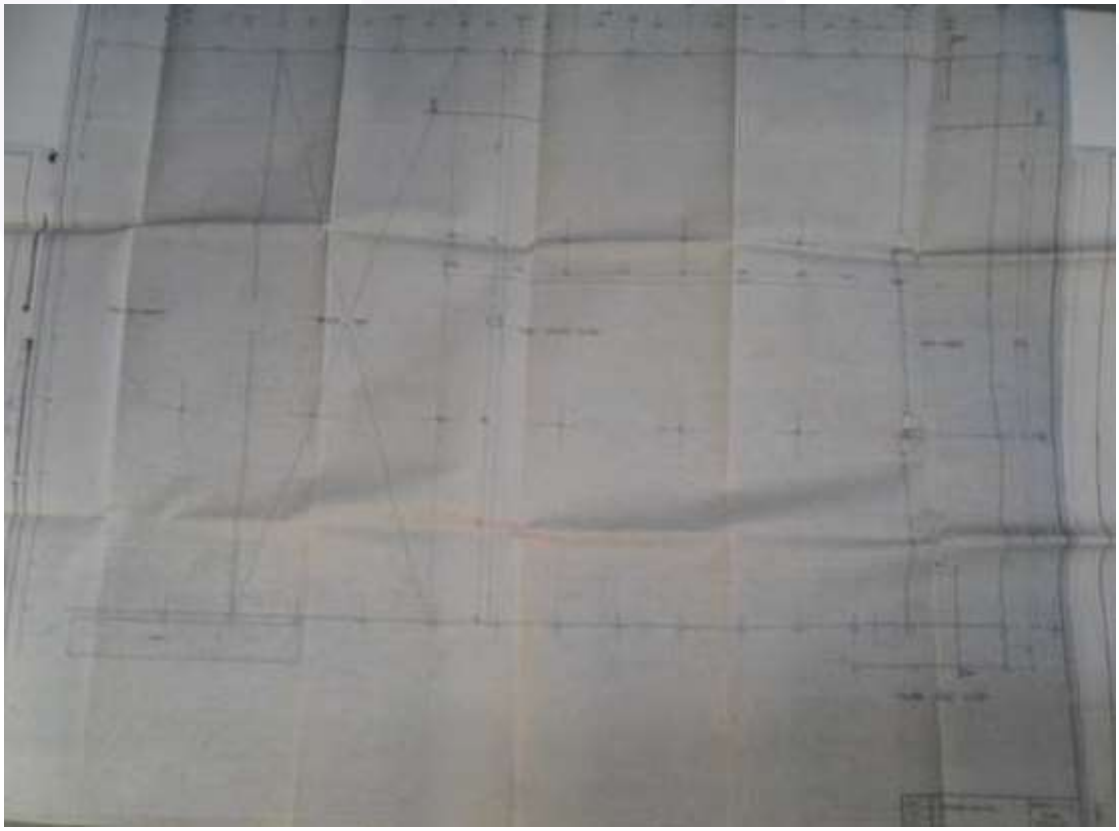
ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	MİMARLAR ODASI	SOLUCA BELEDİYESİ

YAPININ	SAHİBİ		BOSSA		
	KULLANIM AMACI		AMBAR		3720m²
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	ADA	PARSEL	ALANI
	ADANA	MERKEZ	120	2	

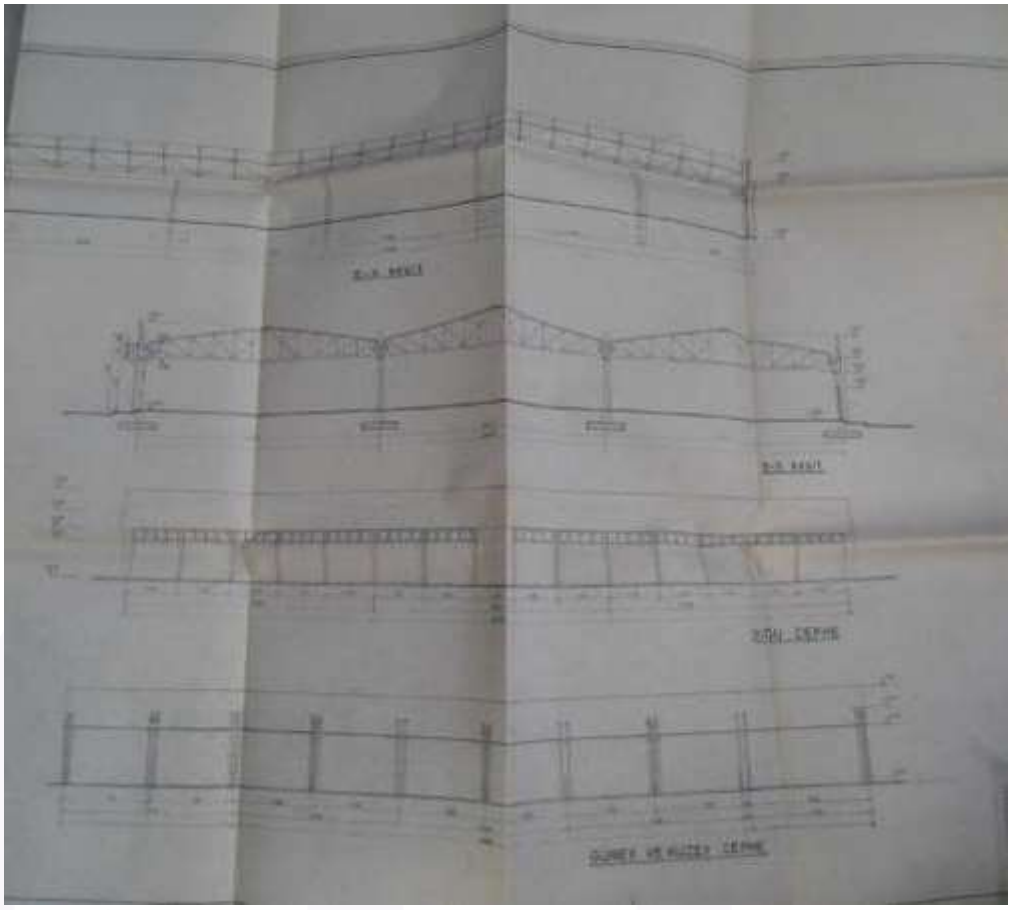
ADRES	DÜZEN	TARİH	ÇİZEN

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No:693
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837



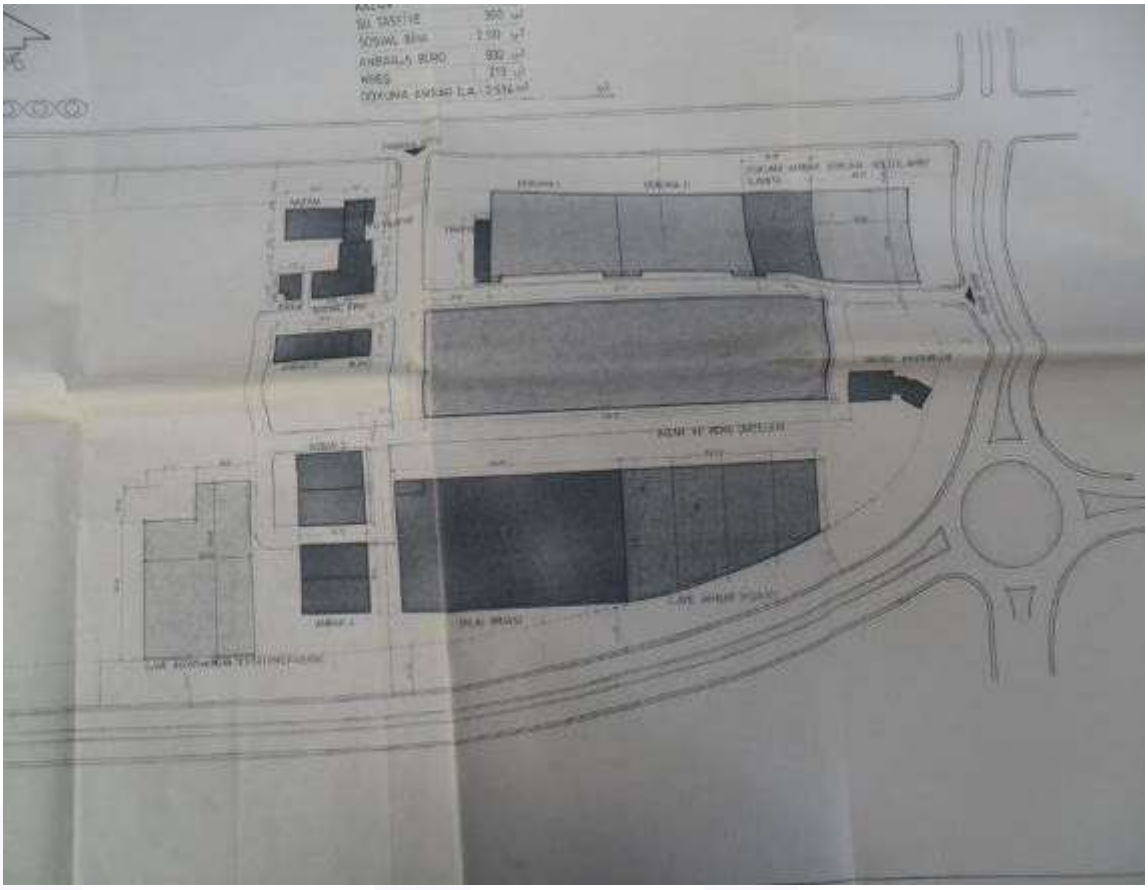


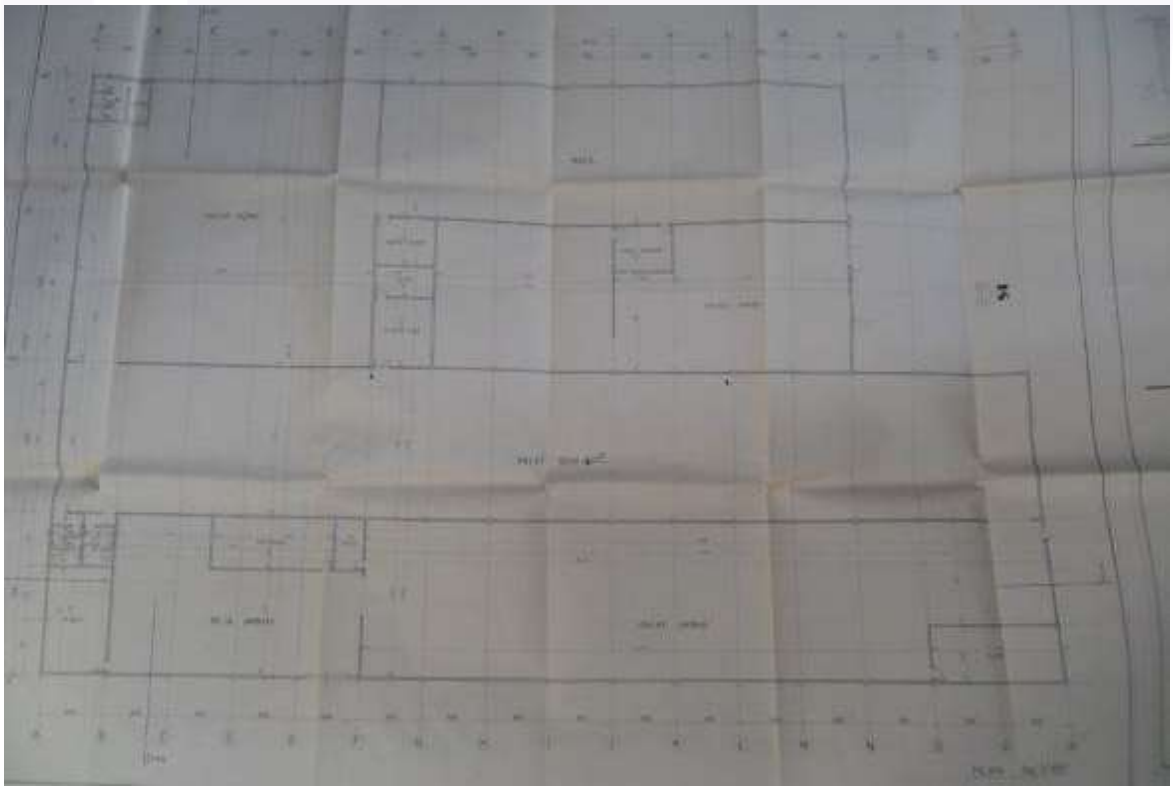
HARMONI GAYRIMENKUL
DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KUFUKYALI V.D. 4970512837



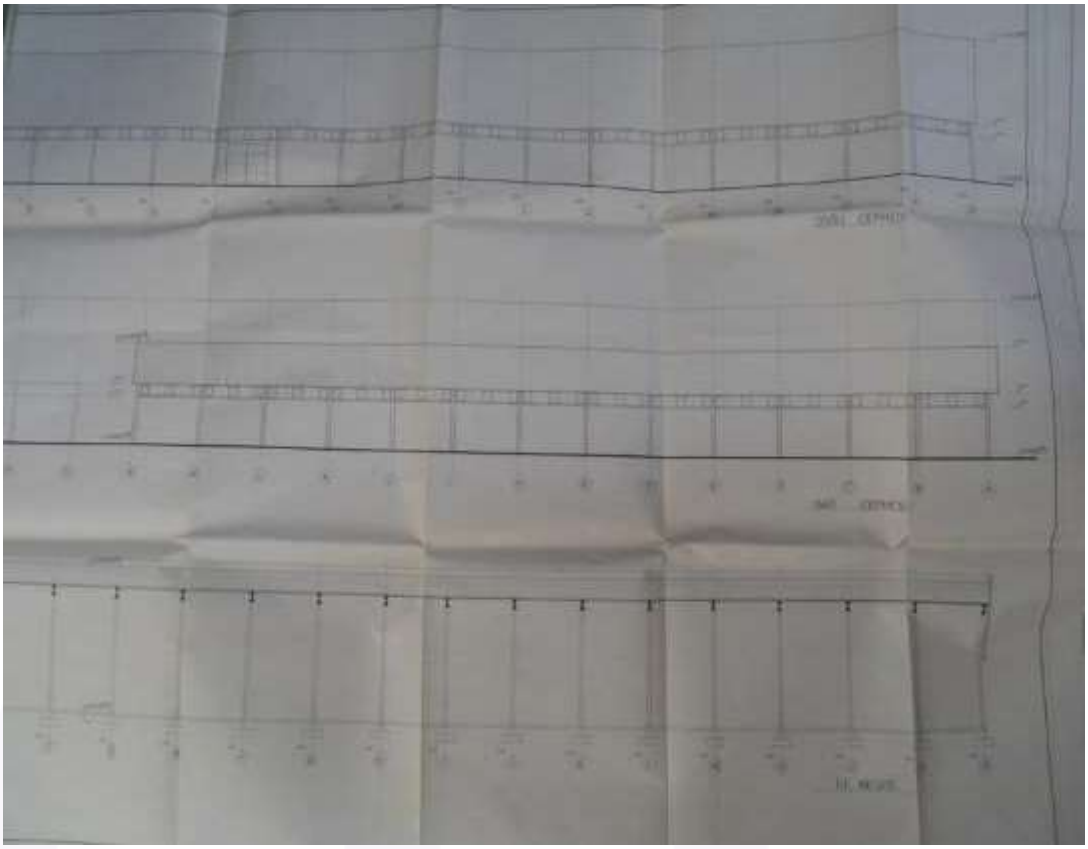


HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



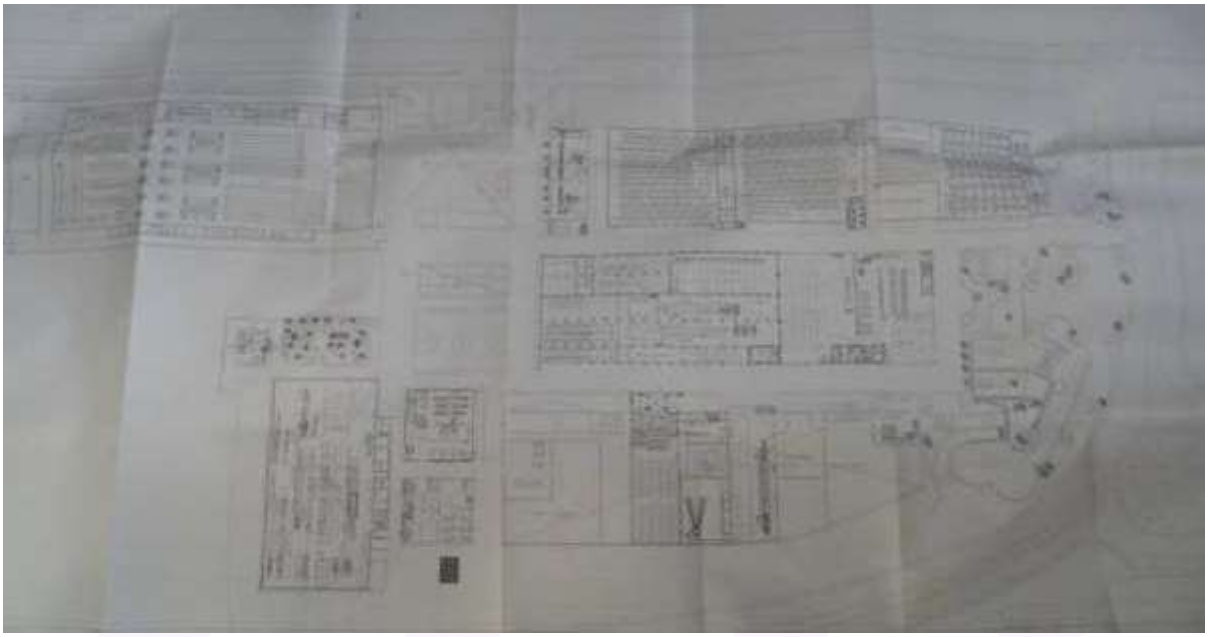


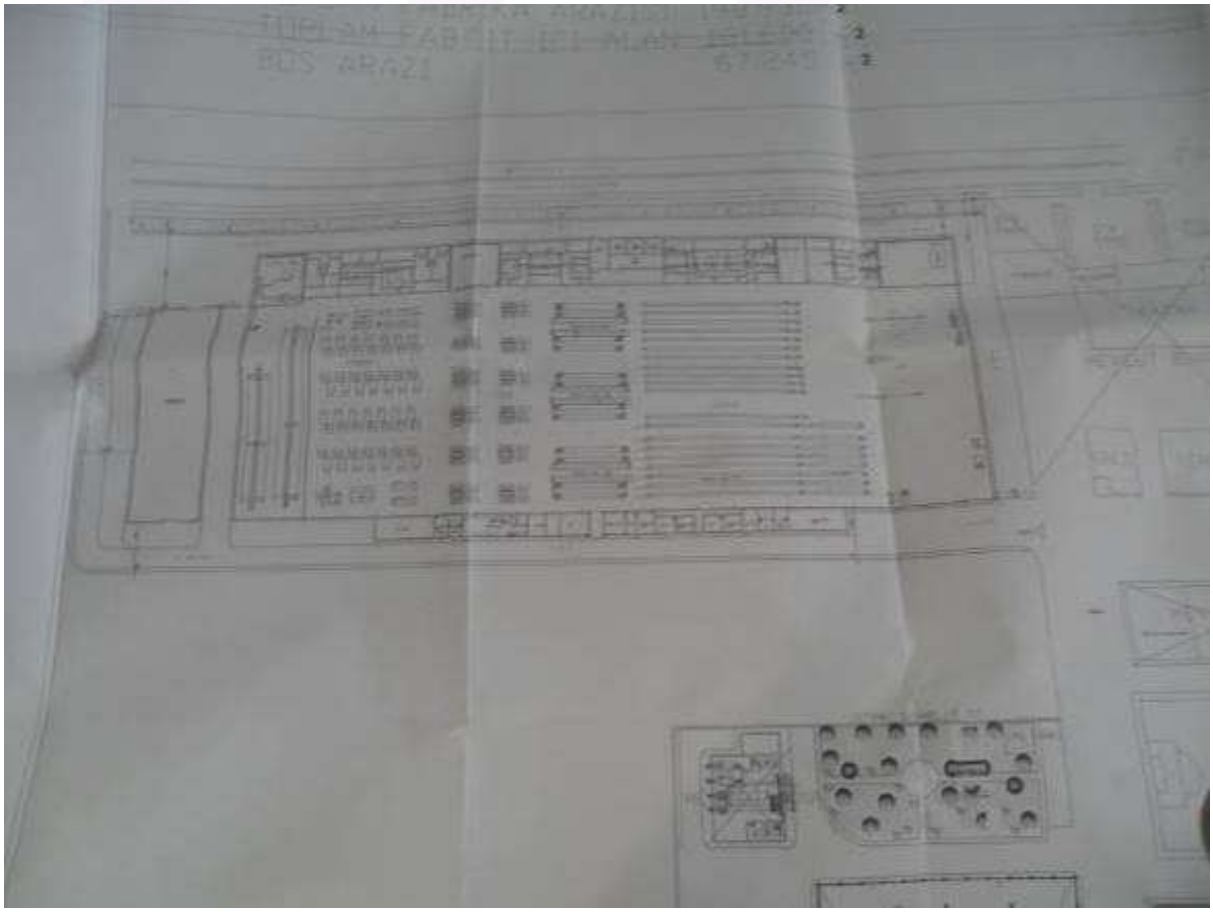
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837



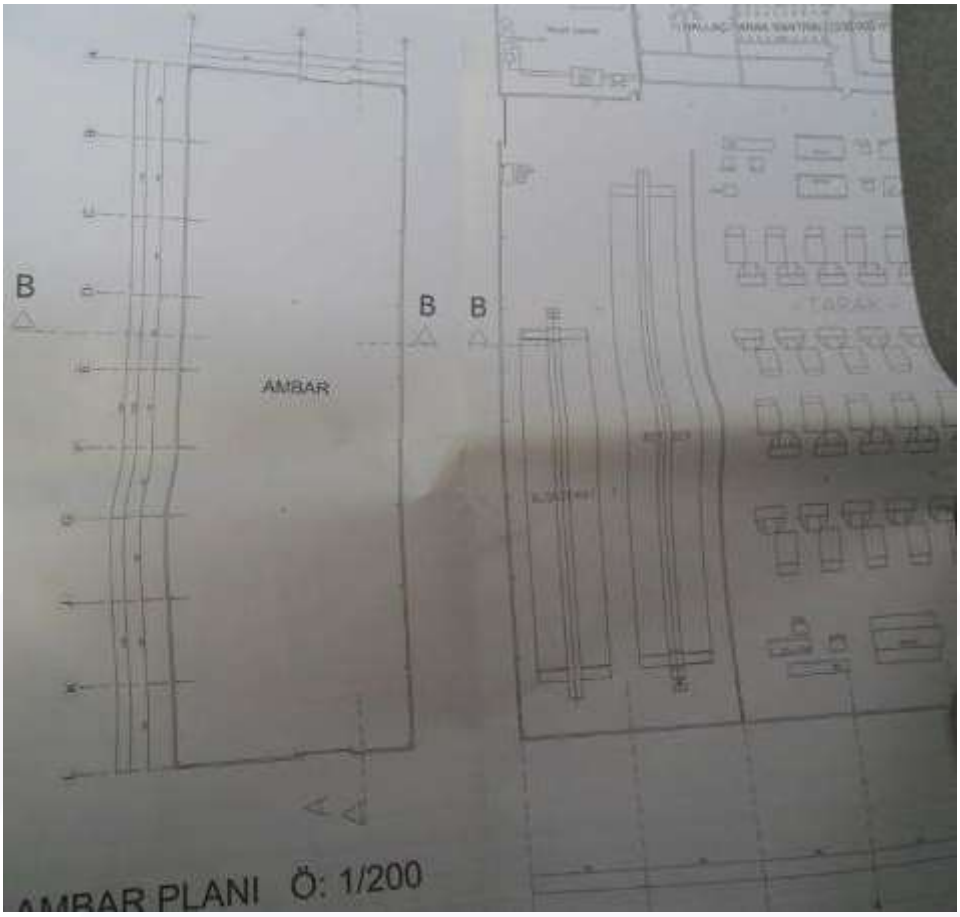


HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



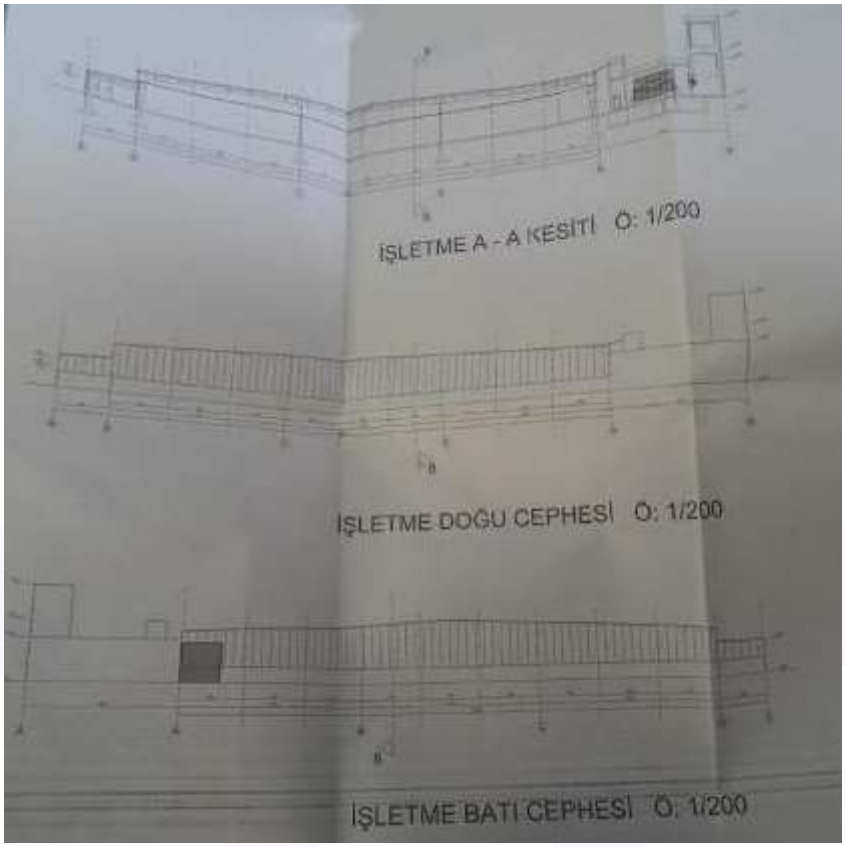


HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



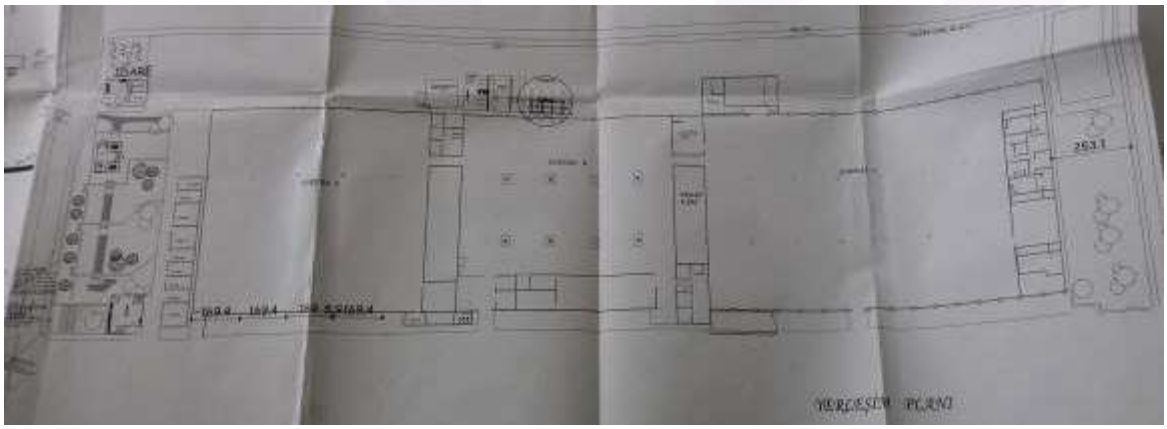


HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837

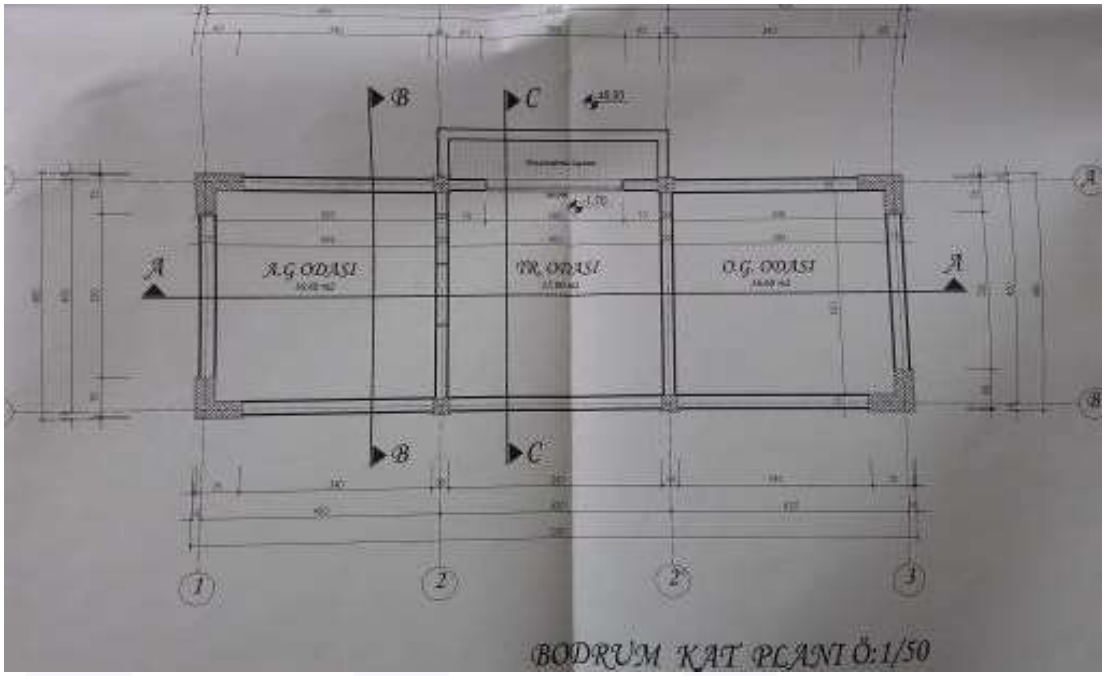


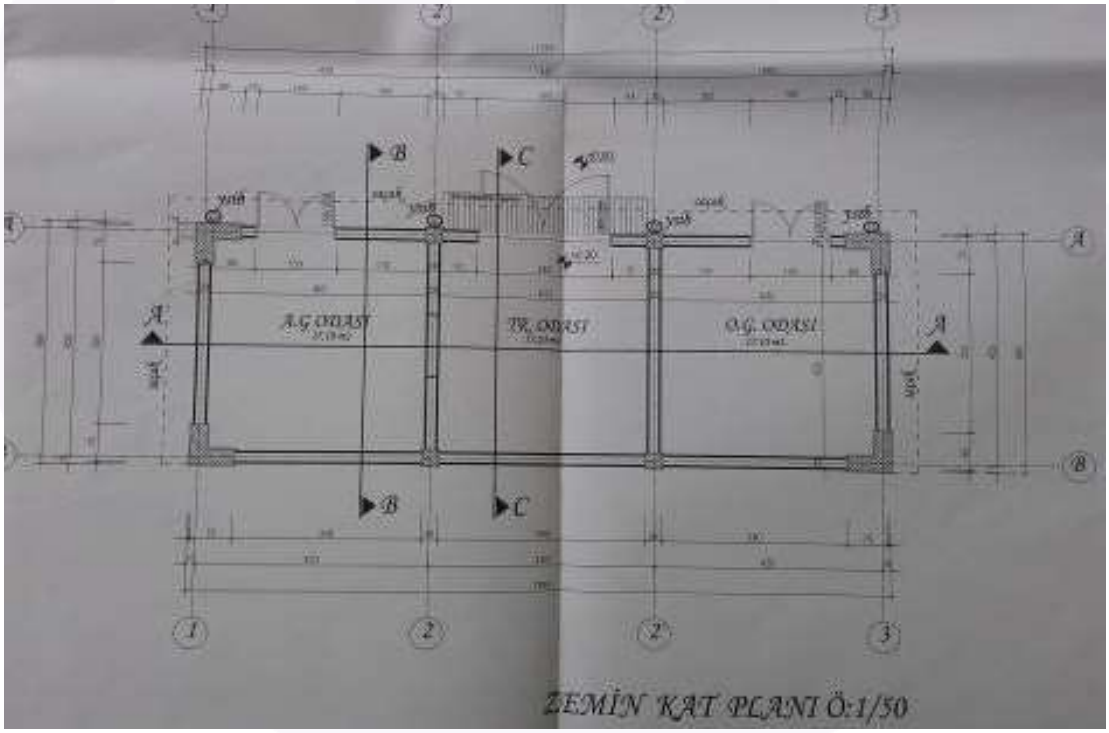
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





HARMONI GAYRIMENKUL
DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KUFUKYALI V.D. 4970512837



ALAN TABLOSU

BİNA ADI	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1. KAT	2. KAT	3. KAT	TOPLAM
HALLAÇ KLİNİK SANTRAL BİNASI	615 m²	615 m²	369 m²	97 m²	—	1.696 m²
YENİ FİTİL KLİNİK SANTRAL BİNASI	360 m²	360 m²	999 m²	97 m²	—	847 m²
ESKİ KLİNİK SANTRAL BİNASI	750 m²	750 m²	880 m²	880 m²	288 m²	3.338 m²
İŞLETME BİNASI	240 m²	240 m²	240 m²	60 m²	—	780 m²
İDARİ BİNA	—	10.320 m²	—	—	—	10.320 m²
					BODRUM KAT HARİÇ TOPLAM	22.729 m²
					BODRUM KAT DAHİL TOPLAM	24.769 m²

Anatolia

www.anatoliamimarlik.com.tr
Barboros S.S Ekrem Sümer Mahallesi
6968 1. Sk. Gökhan Apt. Kat:1 Daire:1
0322 225 30 23 Seyhan/ADANA

YAPI SAHİBİN ADI:	BOSSA T.A.Ş				
YAPININ KULLANIŞ AMACI:	İPLİK İŞLETMESİ				
İLİ	İLÇESİ	KÖY-MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
ADANA	SARIÇAM	SOLUCA	15 ZF III - 15 ZF IV	120	2
ÖLÇEK	KAT ADEDİ	ARSA ALANI	NET ALANI	YOĞUNLUK	TOPLAM YAPI DENETİM ALANI
1/50 - 1/100 - 1/500	BODRUM +ZEMİN+ 2KAT	198.834,67m²	22.789,00 m²	0,55	24.769,00 m²

M Mimar Ümit ÖNAL

22/04/2015

T.C.S. - YAPI DENETİM

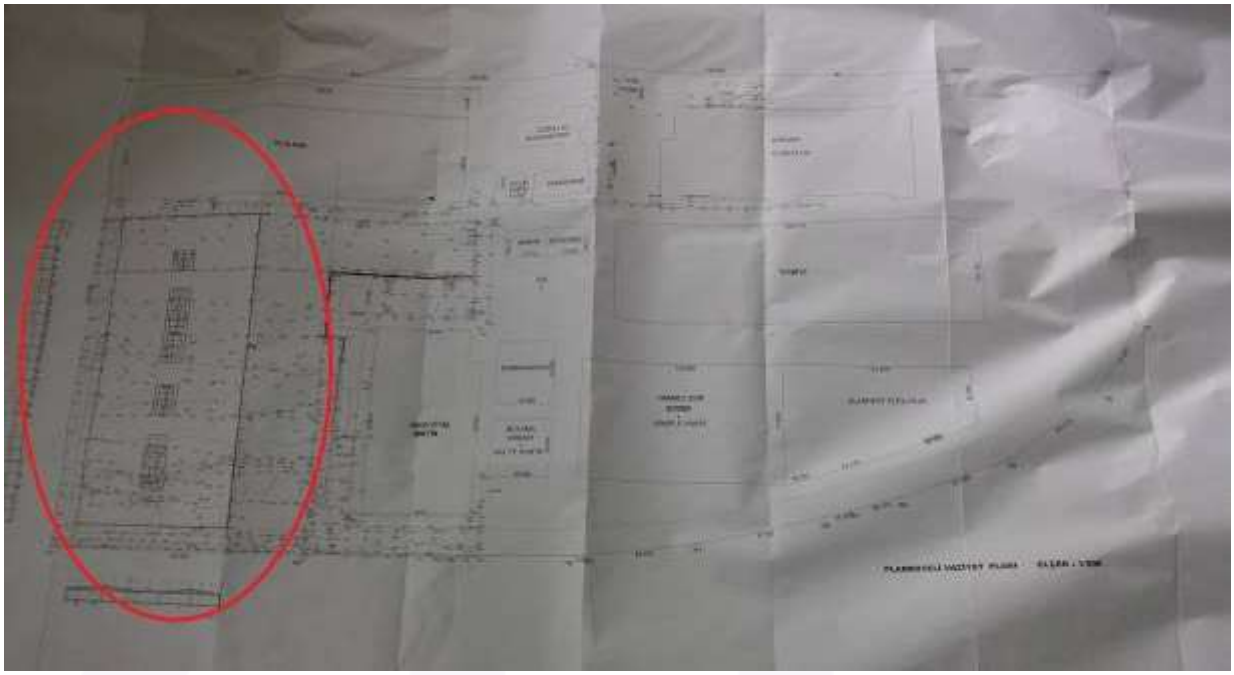
İLGİLİ KURUM

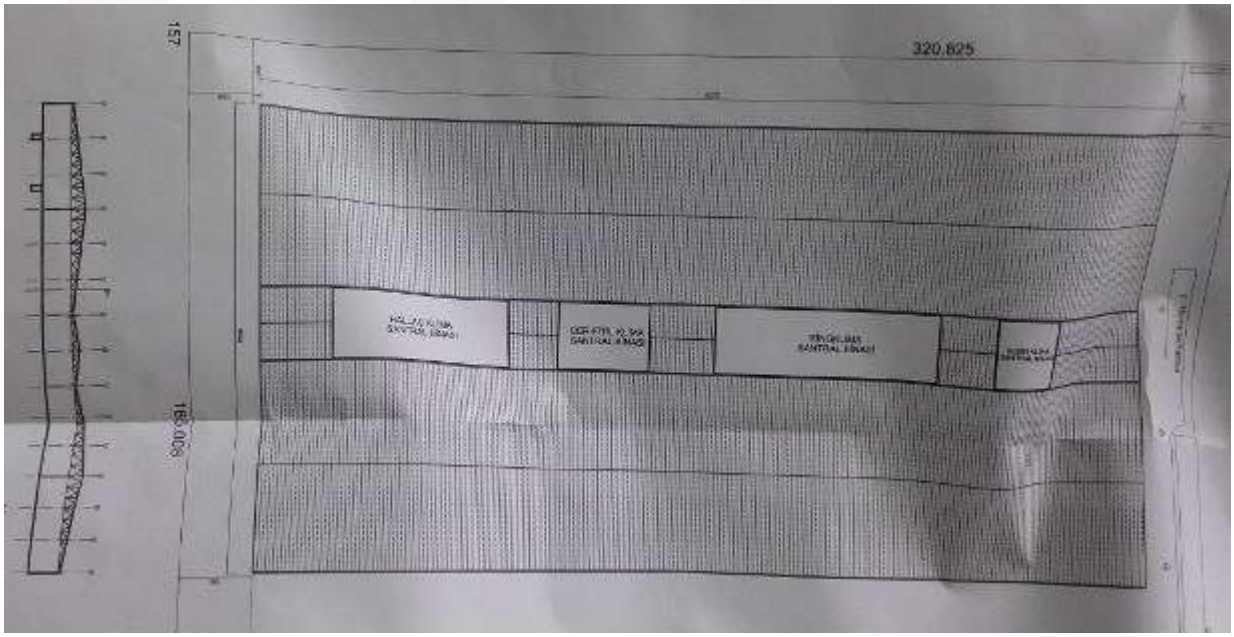
İLGİLİ KURUM

İLGİLİ KURUM

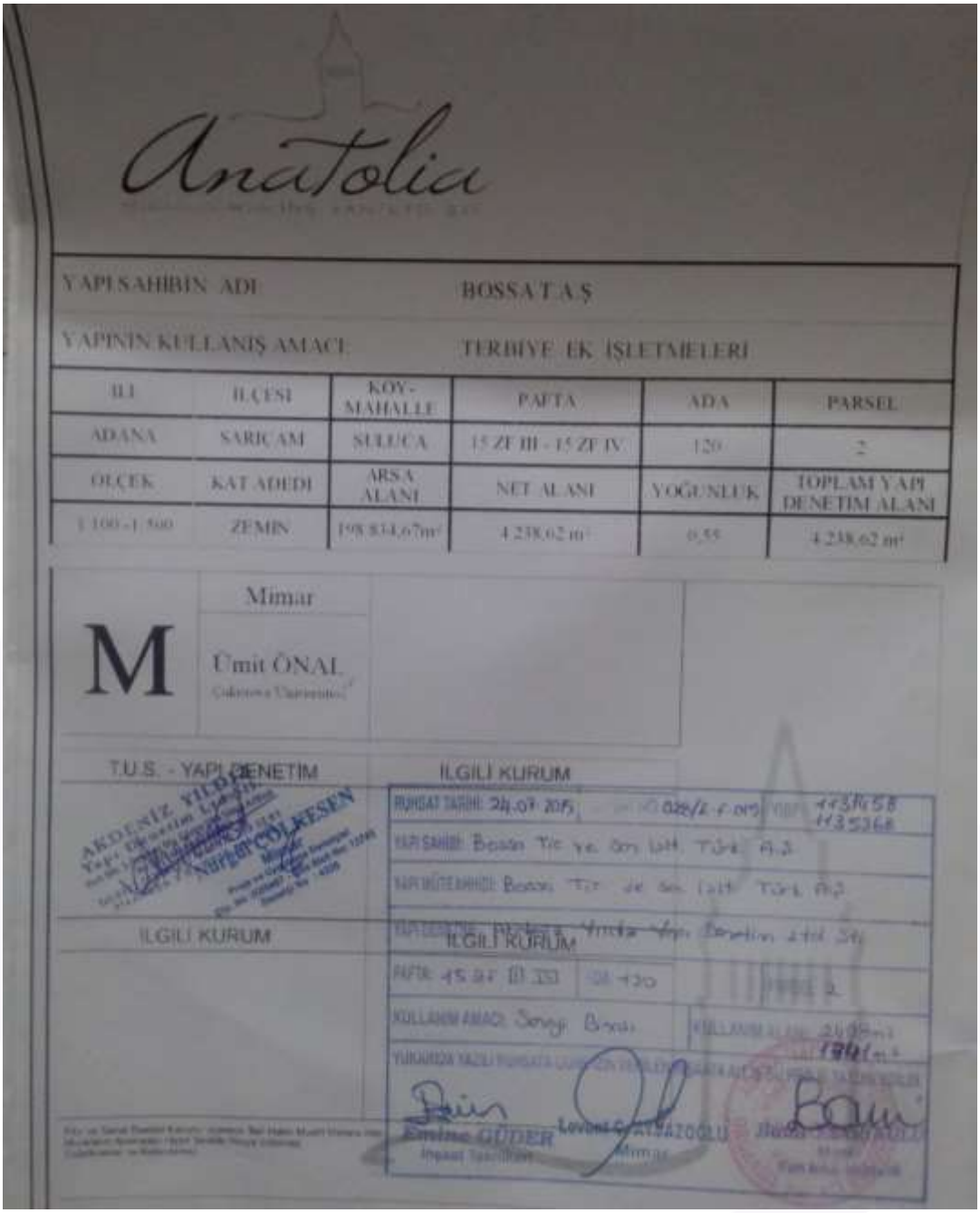
Mersis 15 ZF-III-IV parta,120 ada, 2 parsele kayıtlı 196.935,00 m² yüzölçümündeki arsada,"BOSSA TİC. VE SAN. İŞLETMELERİ T.A.Ş." adına yapılacak Sanayi Binasına ait mimari projesi incelenmiş olup; imar planı ve [illegible]na uygunluğu açısından [illegible]den onaylanmıştır. 14.05.2015

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No:93
Telefon: İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No:93
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



Anatolia

YAPI SAHİBİN ADI		BOSSA T.A.Ş			
YAPININ KULLANIŞ AMACI		TERBİYE EK İŞLETMELERİ			
İLİ	İLÇESİ	KÖY-MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
ADANA	SARIÇAM	SULUCA	15 ZF III - 15 ZF IV	120	2
ÖLÇEK	KAT ADEDİ	ARSA ALANI	NET ALANI	YOĞUNLUK	TOPLAM YAPI DENETİM ALANI
1/100 - 1/500	ZEMİN	198.834,67m²	4.238,62 m²	0,55	4.238,62 m²

Mimar

M

Ümit ÖNAL

T.U.S. - YAPI DENETİM

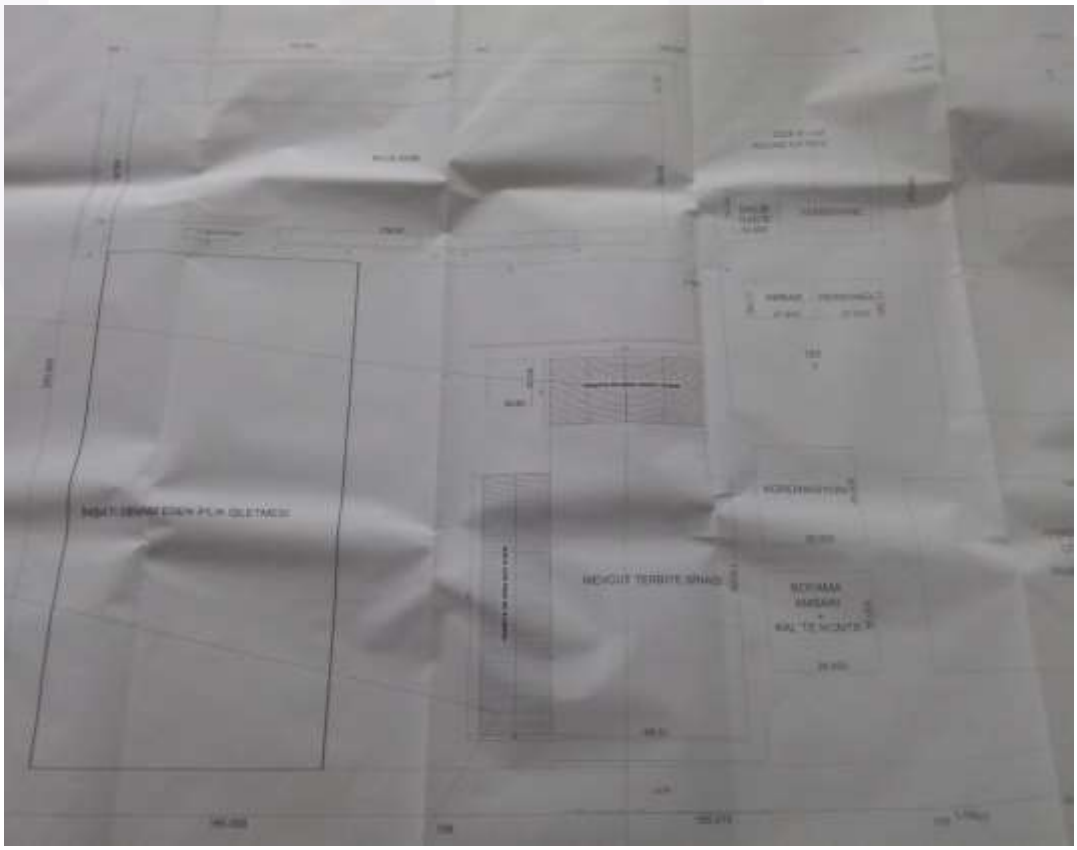
İLGİLİ KURUM

İLGİLİ KURUM

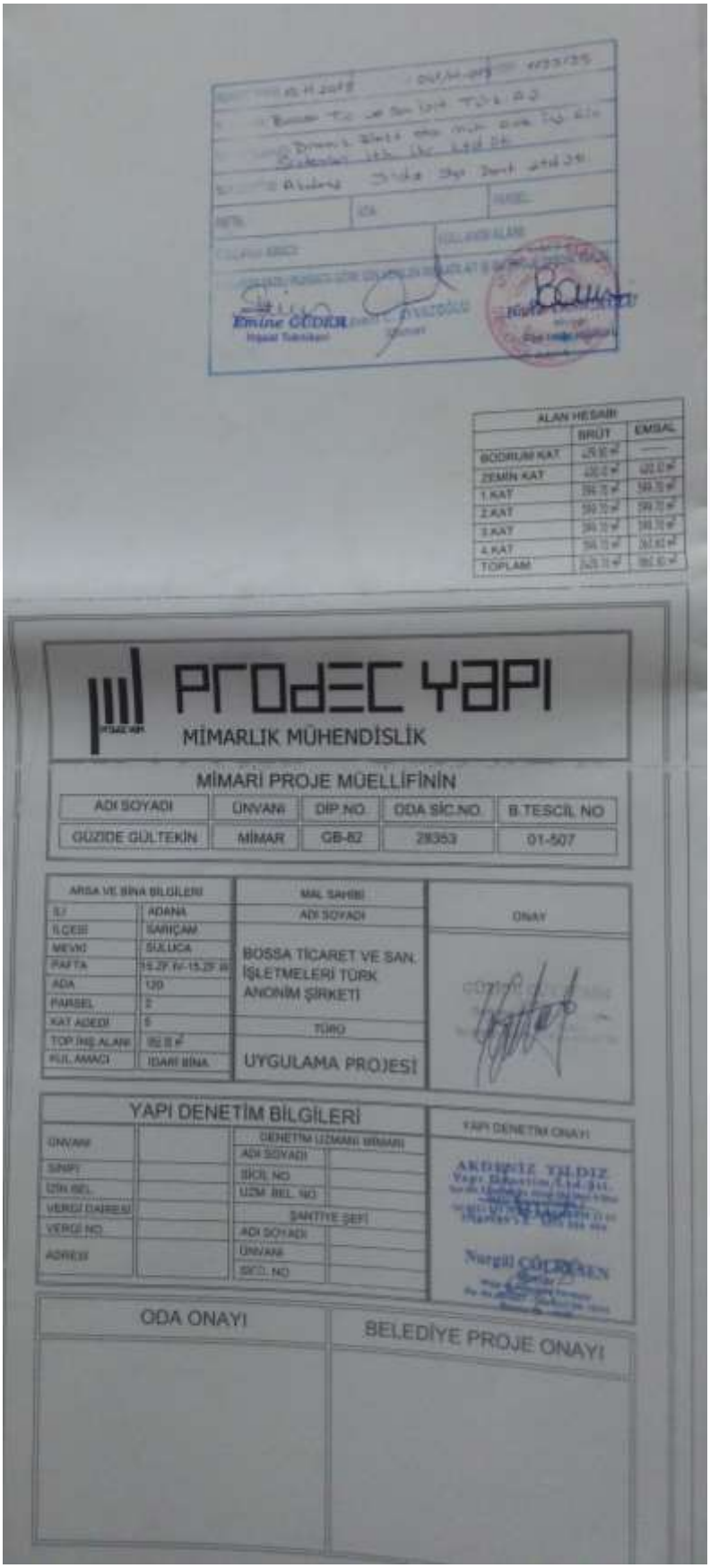
İLGİLİ KURUM

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Emine GÜDER
İnşaat Teknikeri

ALAN HESABI		
	BRÜT	EMSAL
BODRUM KAT		—
ZEMİN KAT		
1.KAT		
2.KAT		
3.KAT		
4.KAT		
TOPLAM		

PRODEC YAPI
MİMARLIK MÜHENDİSLİK

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	DİP.NO	ODA SİC.NO	B.TESCİL NO
GÜZİDE GÜLTEKİN	MİMAR	GB-82	28353	01-507

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ	
İLİ	ADANA
İLÇESİ	SARIÇAM
MEVKİ	SÜLÜCA
PAFTA	15.2F.IV-15.2F.III
ADA	120
PARSEL	2
KAT ADEDİ	5
TOP.İNŞ.ALANI	952.8 m²
KUL.AMACI	İDARİ BİNA

MAL SAHİBİ
ADI SOYADI
BOSSA TİCARET VE SAN. İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ
TÜRÜ
UYGULAMA PROJESİ

ONAY

YAPI DENETİM BİLGİLERİ

ÜNVANI	
SINIFI	
İZİN BEL.	
VERGİ DAİRESİ	
VERGİ NO	
ADRESİ	

DENETİM UZMANI MİMARI
ADI SOYADI
SİCİL NO
UZM. BEL. NO

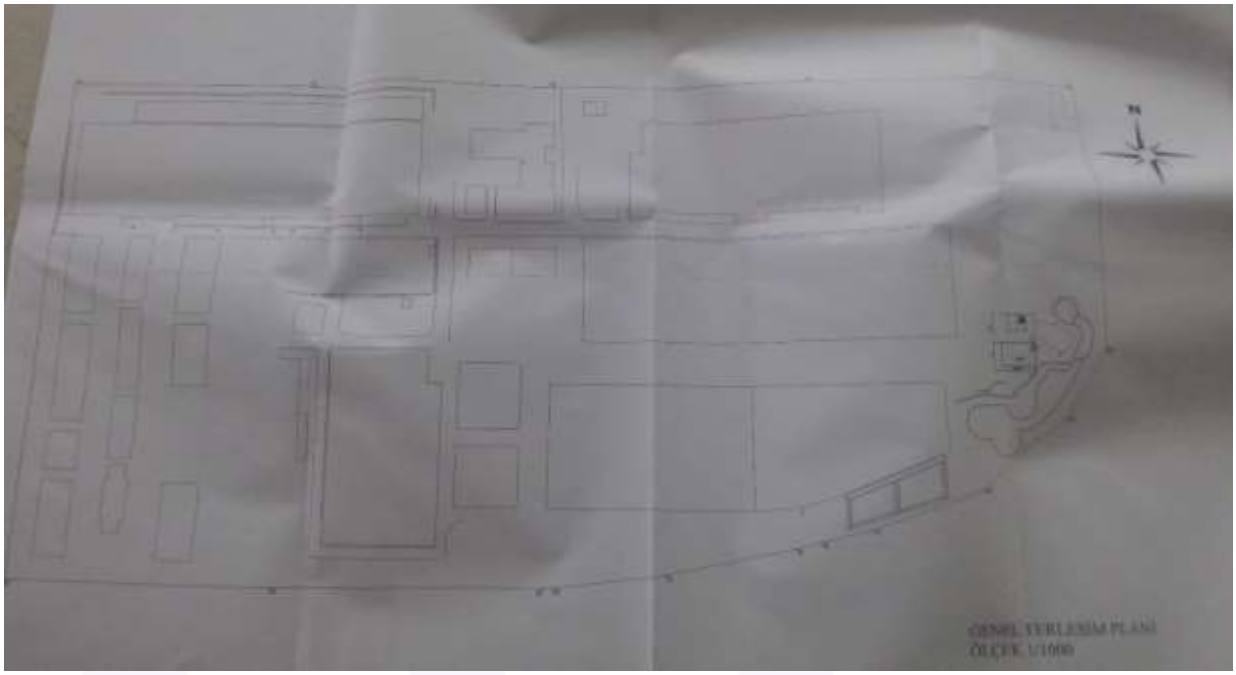
ŞANTİYE ŞEFİ
ADI SOYADI
ÜNVANI
SİCİL NO

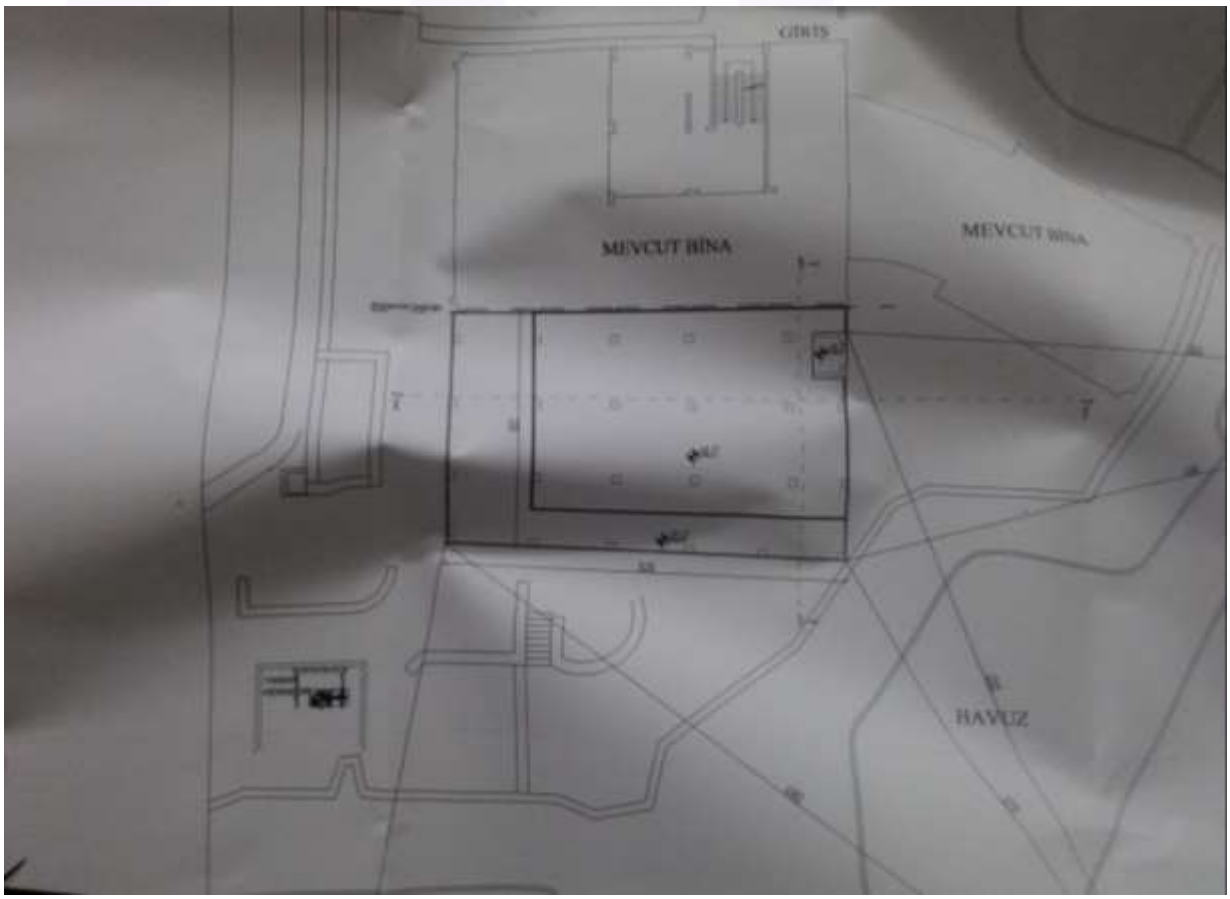
YAPI DENETİM ONAYI
AKDENİZ YILDIZ
Nurgül GÜLTEKİN

ODA ONAYI

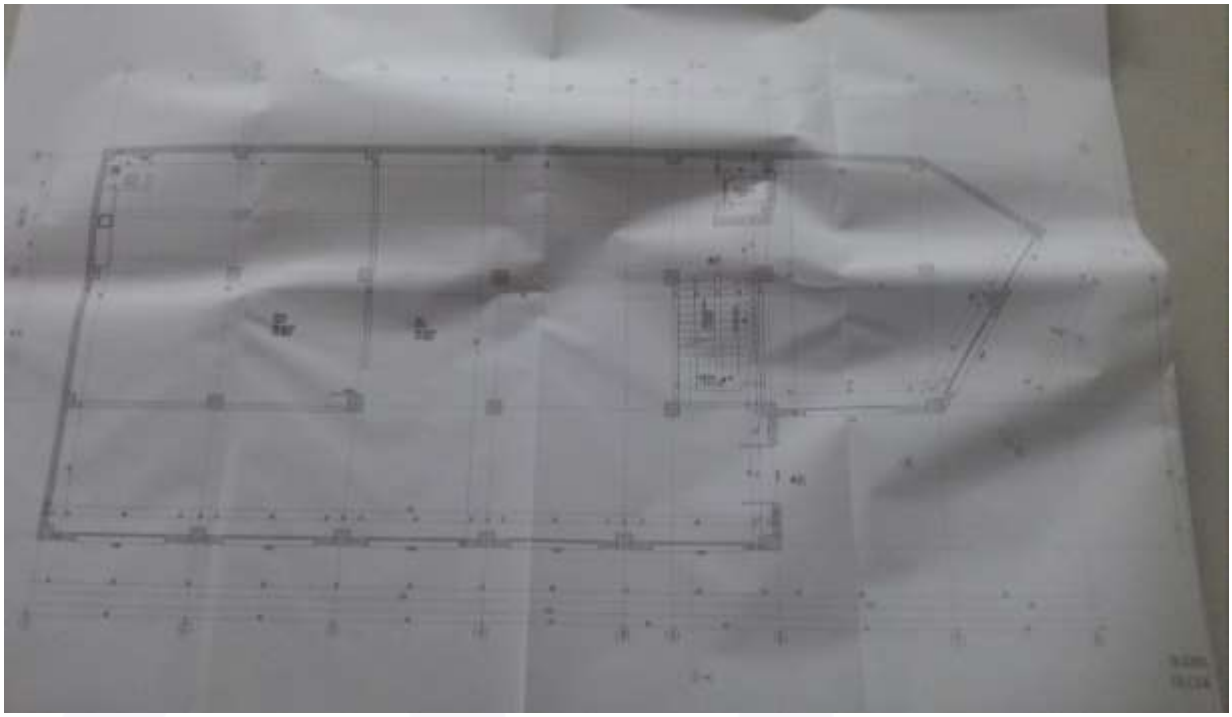
BELEDİYE PROJE ONAYI

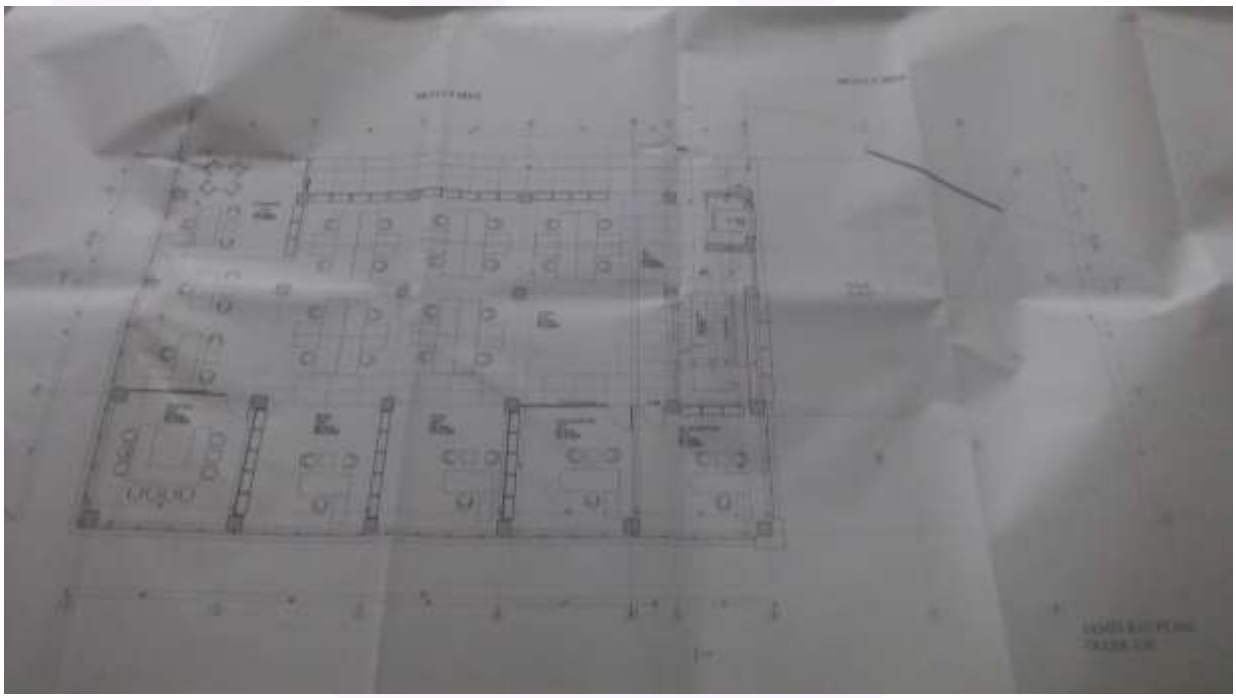
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



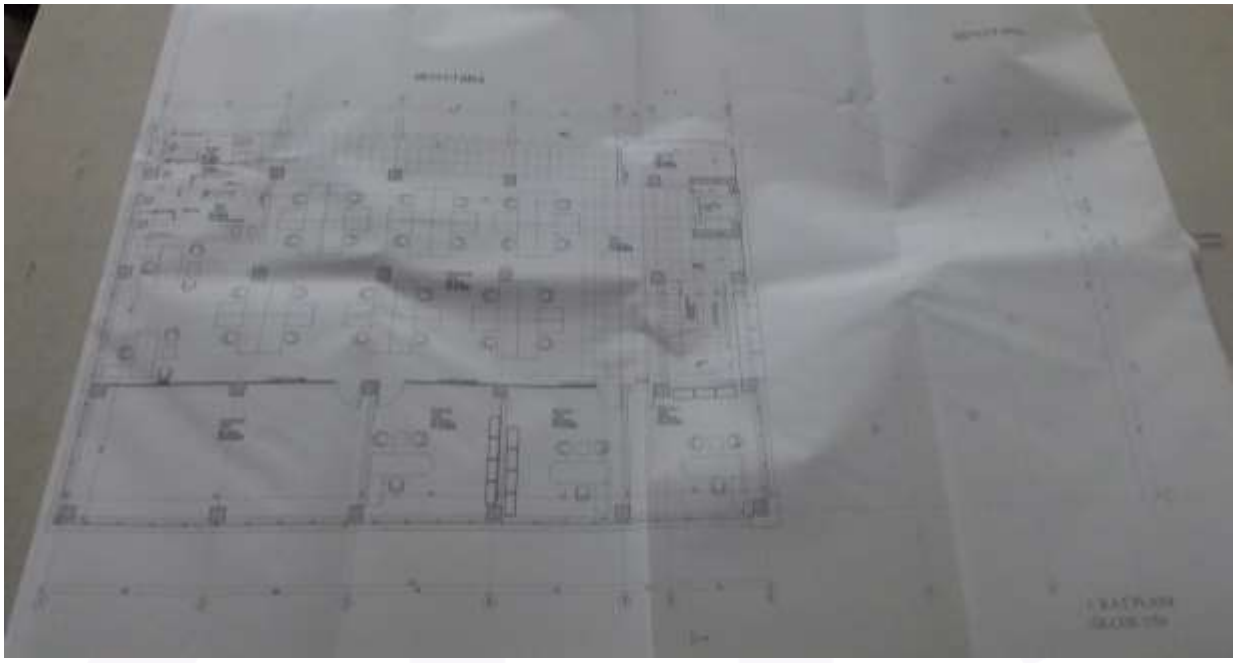


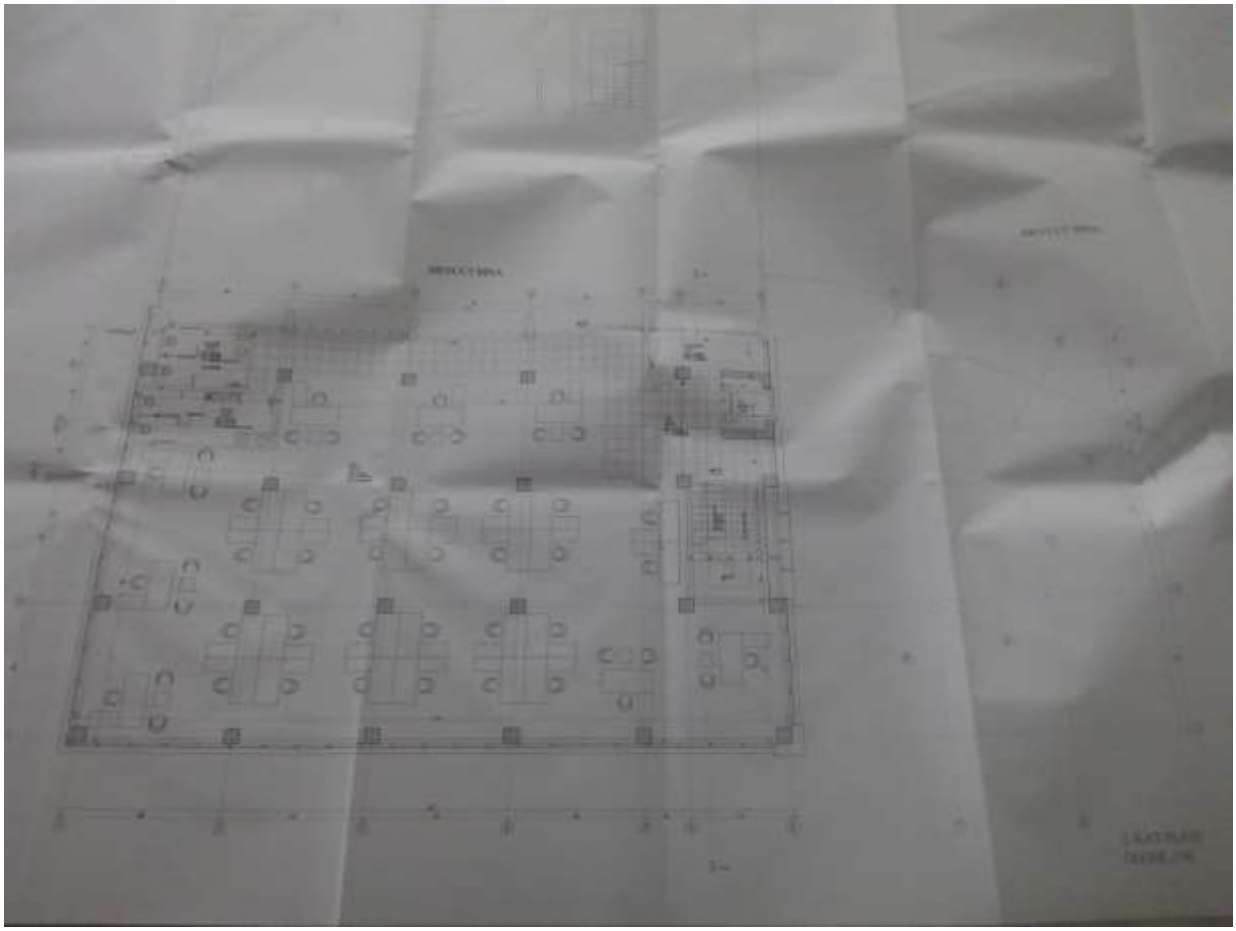
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



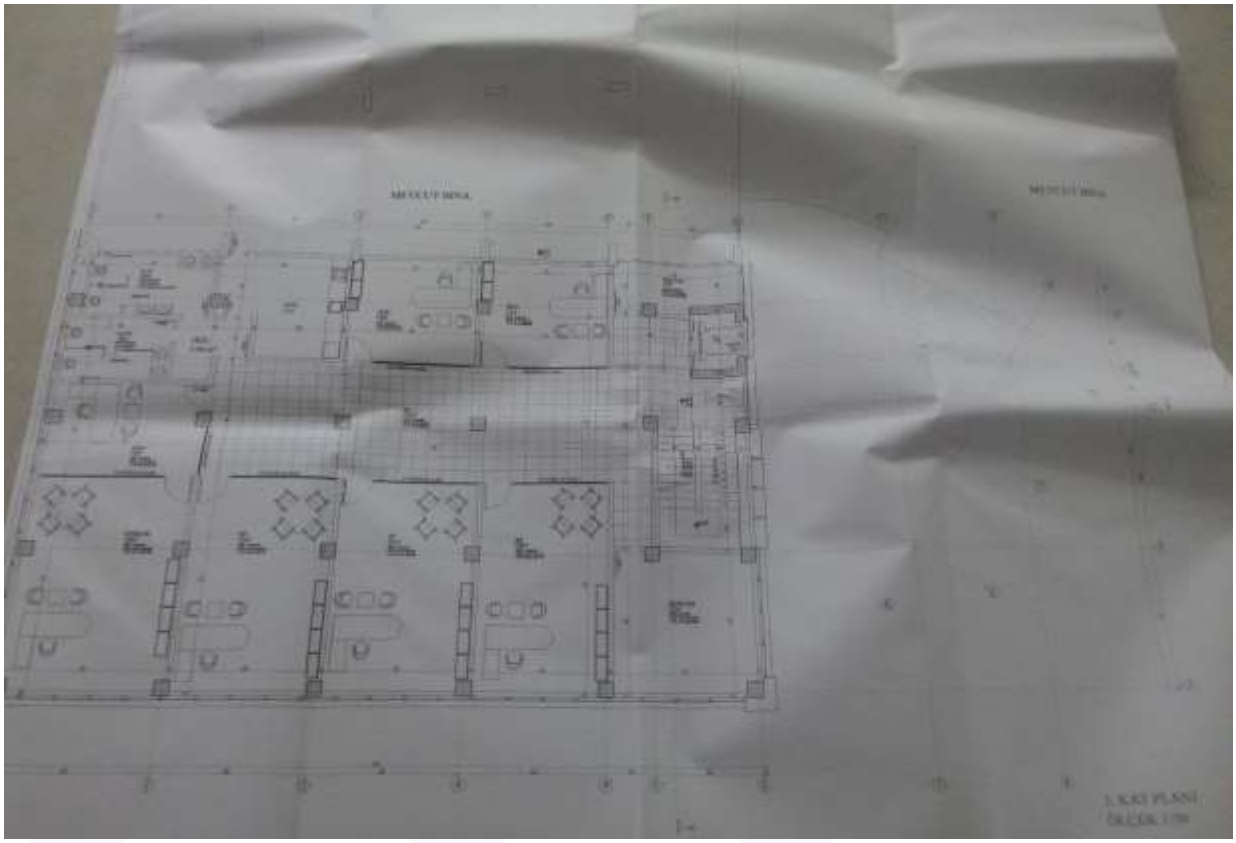


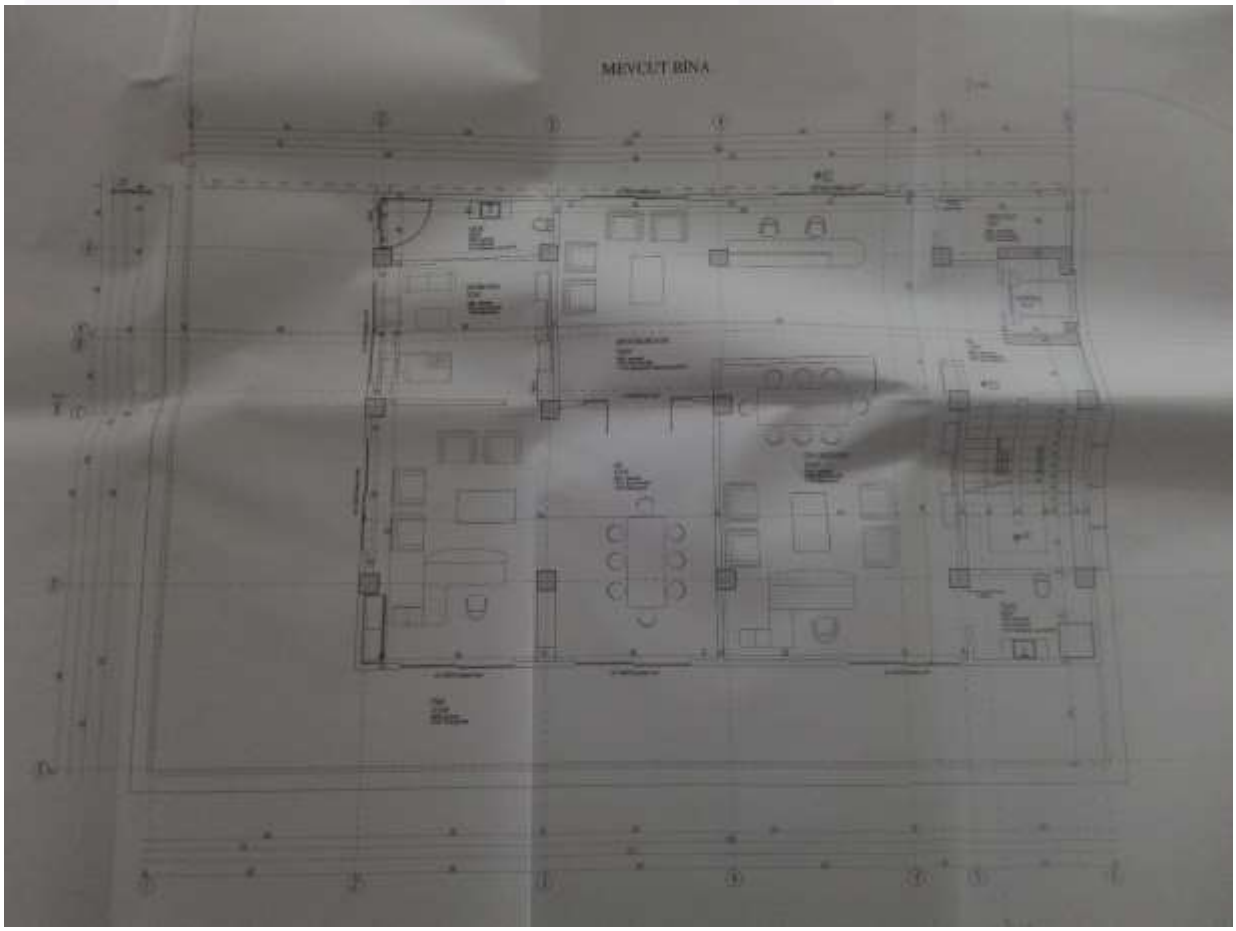
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No:93
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Tevfik Çetin Cad. No:93
Ataşehir Mimar Sinan Mah. Ataşehir / İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837

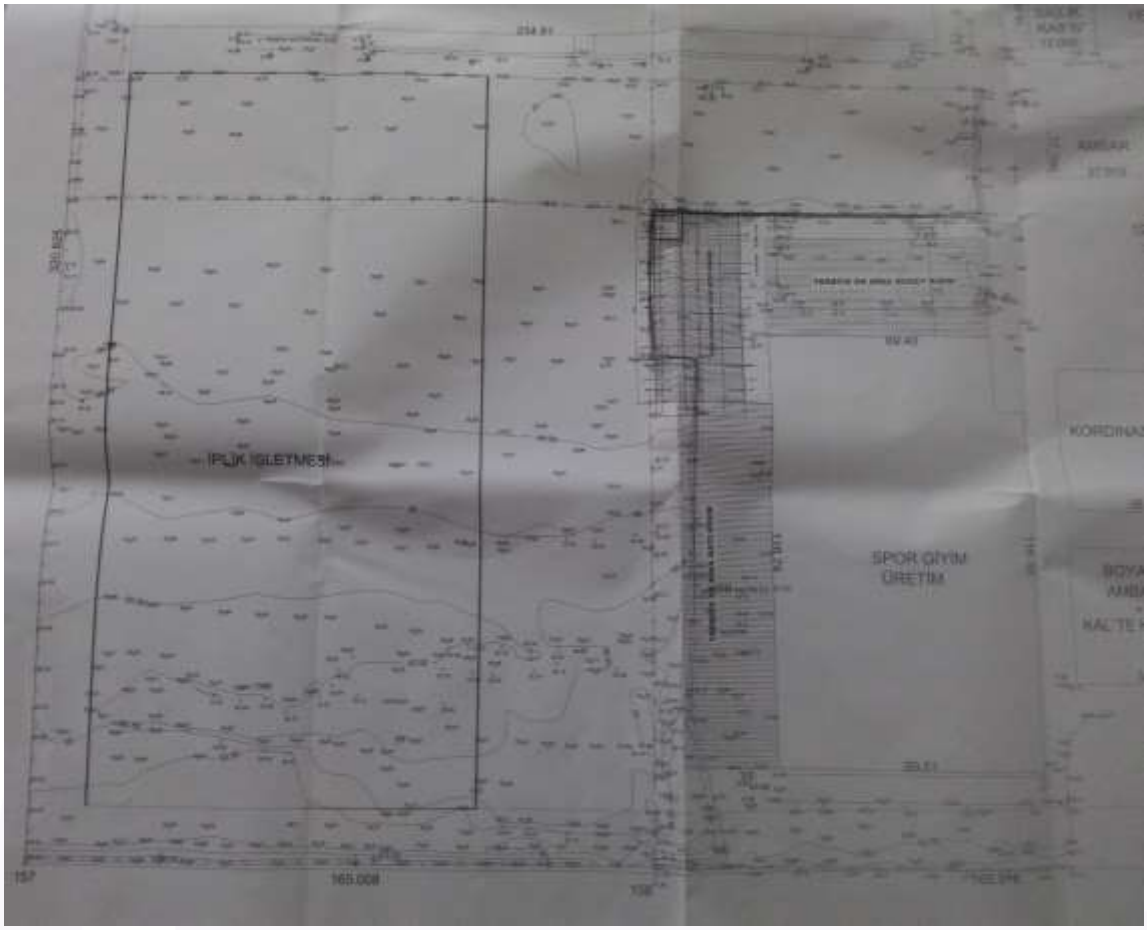


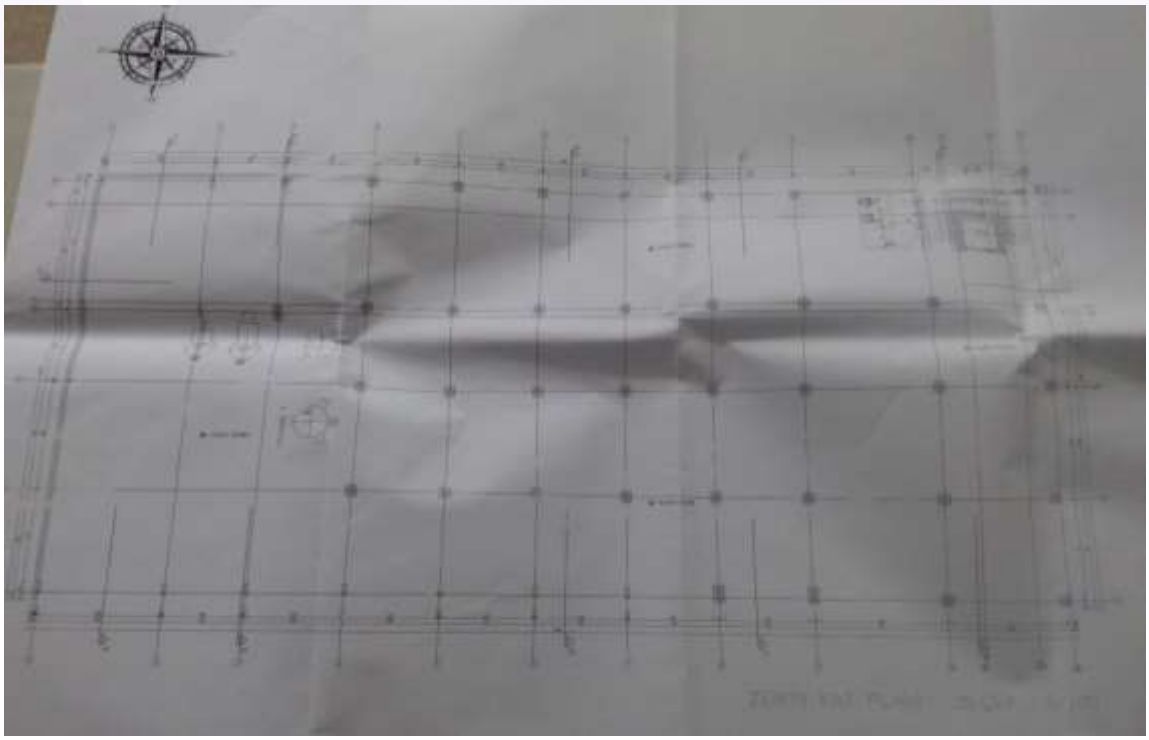


HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ofis: Büyükdere Cad. No:93
Zincirlikuyu Mah. Beşiktaş / İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837

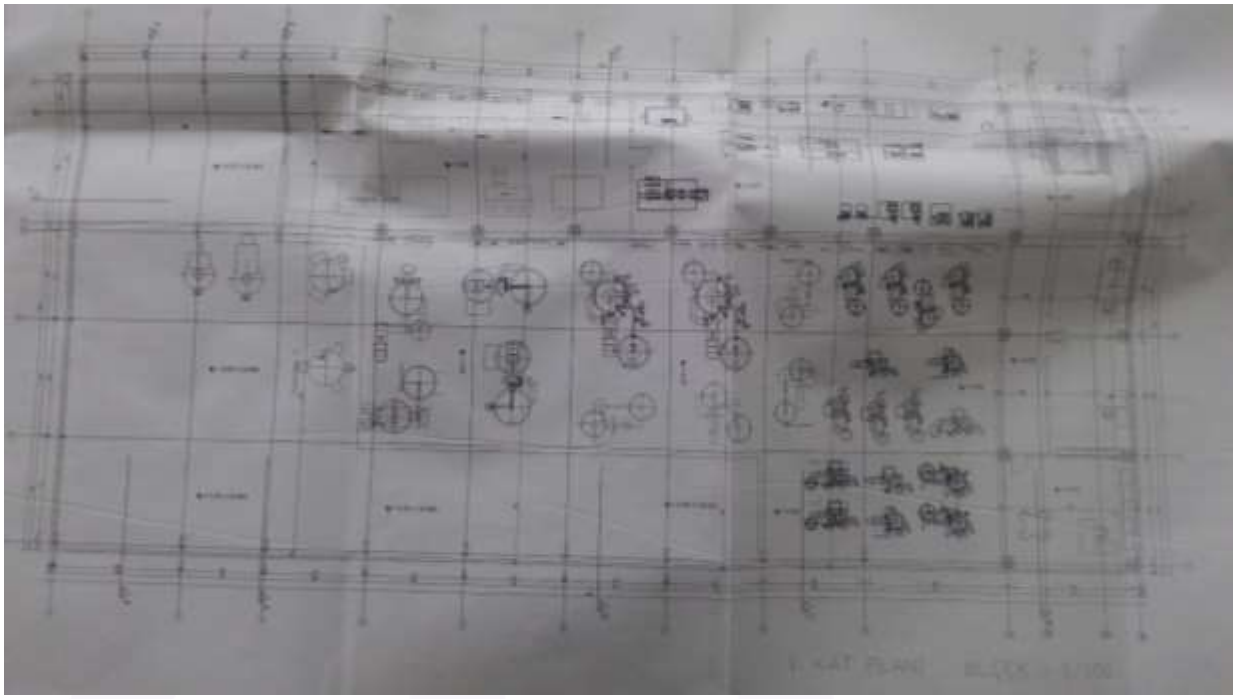


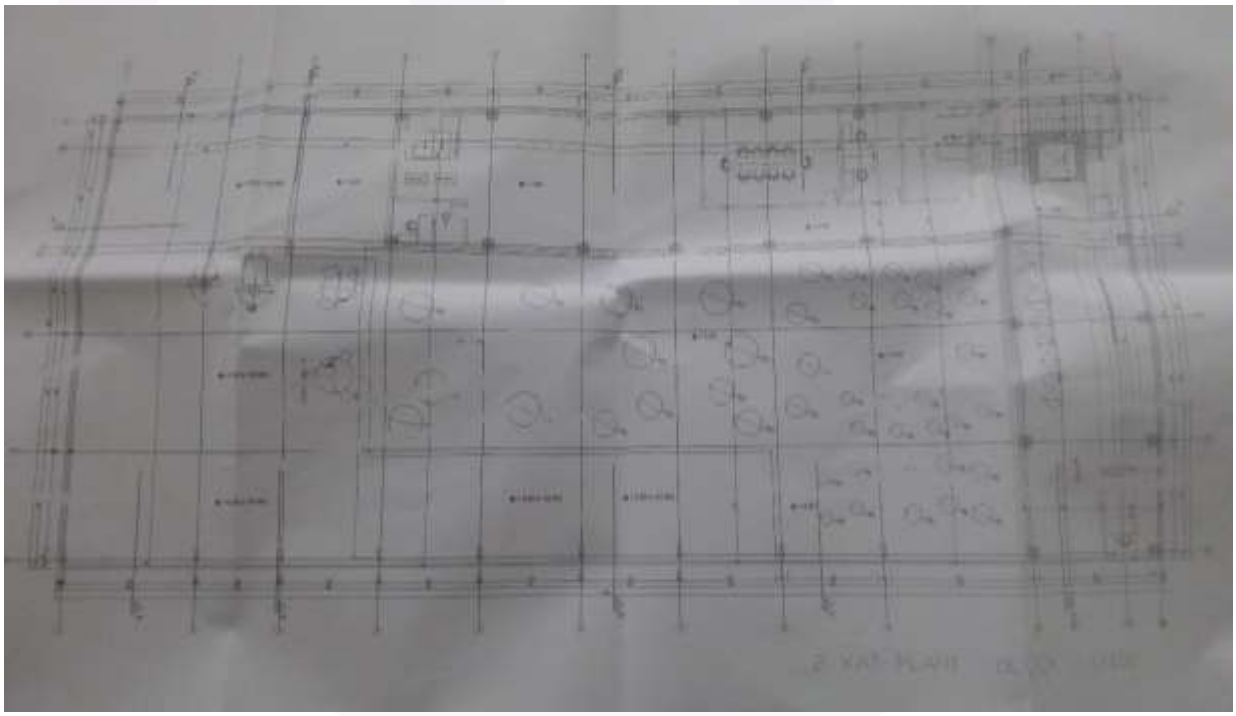
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



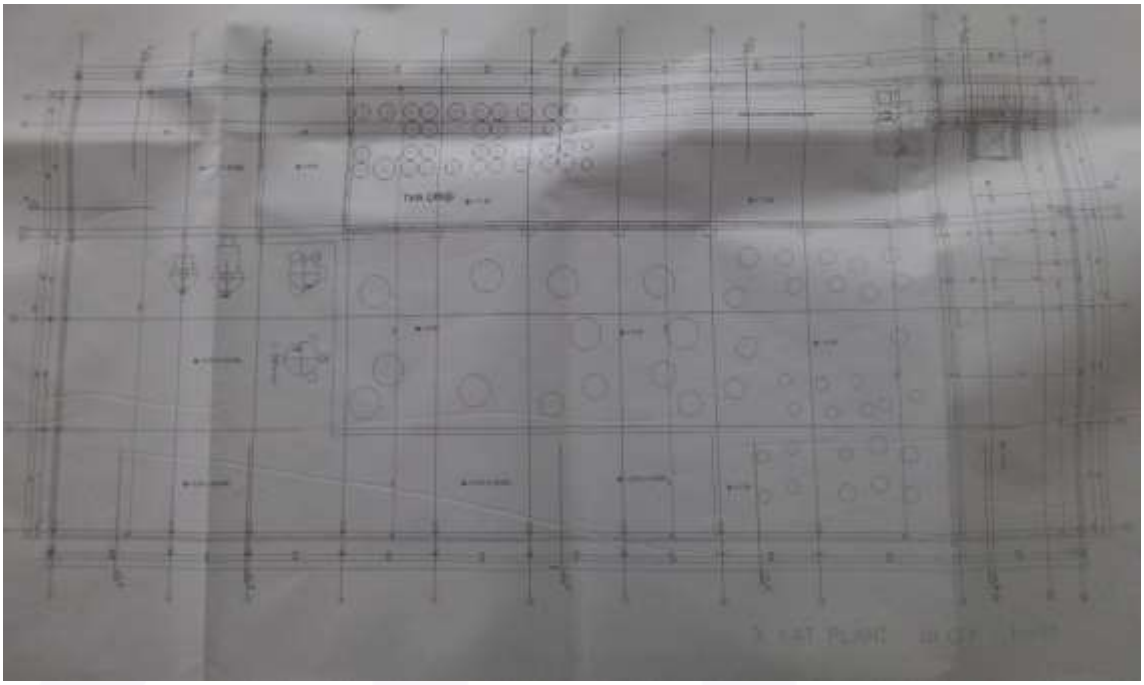


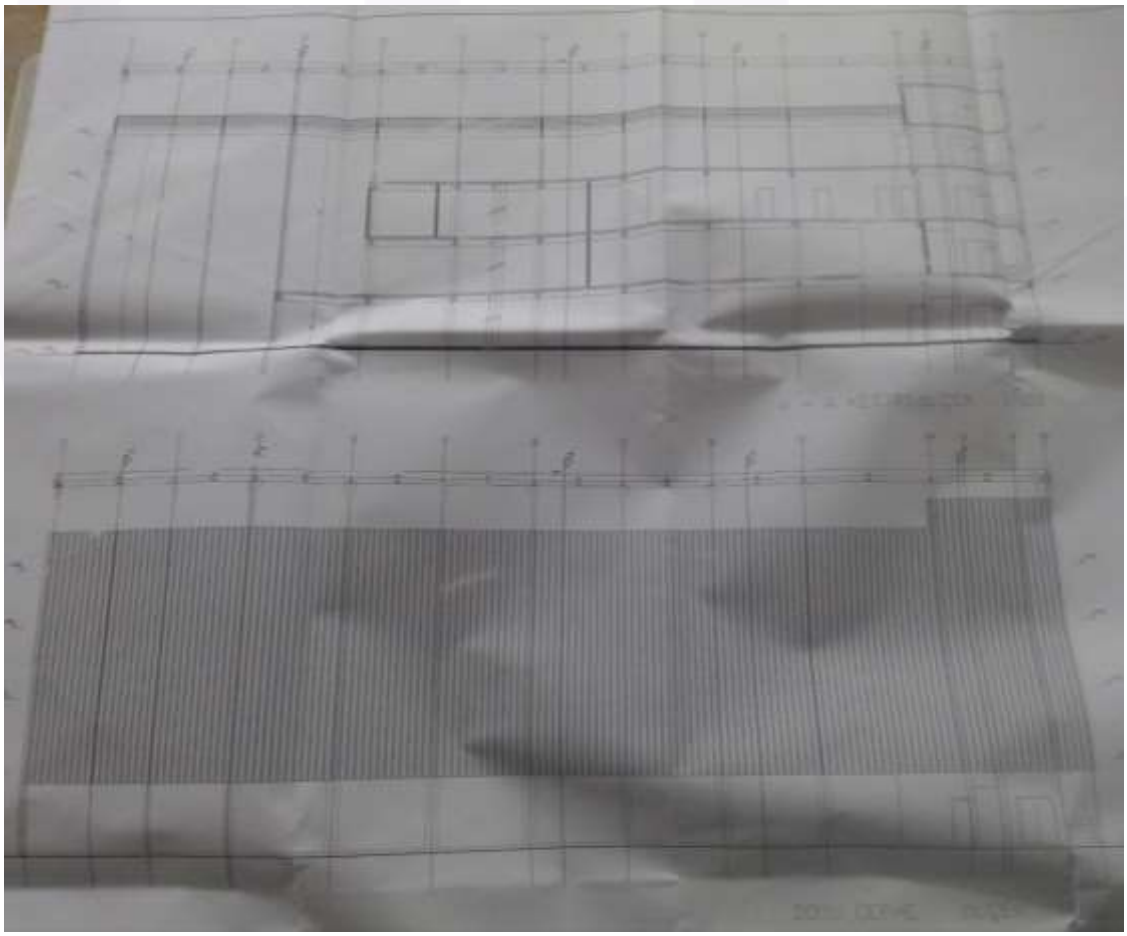
HARMONI GAYRIMENKUL
DEGERLEME VE DANISMANLIK A.S.
KUFUKYALI V.D. 4970512837





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837





HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KÜFÜKYALI V.D. 4970512837



TAPU TAKYİDAT BELGESİ

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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	AnaTasinmaz	**Mevkii**	
Zemin No	9062364	**Cilt / Sayfa No**	14 / 1360
İl / İlçe	ADANA / SARIÇAM	**Ada / Parsel**	120 / 2
Kurum Adı	Sarıçam	**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 TRAFO MERKEZİ VE ARSASI**

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 23.12.1996 - 7654

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	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 - 10402
Beyan	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 - 12716

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis 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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Sarıçam TM SULUCA Mahallesi 120 Ada 2 Parsel	1000/1000	BOSSA TİCARET VE SANAYİ İŞLETMELERİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	18.3.2015 - 3587

Rapor Tarihi / Saati : 11.01.2017 / 09:36 1

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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Sarıçam 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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Sarıçam 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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 793
Tomtom Mah. Meşrutiyet Caddesi No: 93
Beyoğlu / İstanbul
KÜFÜKYALI V.D. 4370512837

11. SERTİFİKASYONLAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.05.2005 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müfdet DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



SPL Sermaye Piyasası

Tarih : 28.06.2013 No : 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Didem ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yılmaz YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2011 No : 401765

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Necati ERDEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
KUFUKYALI V.D. 4970512837