

# **BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT TİC.VESAN. A.Ş**

**TESİS (6 ADET ARSA ÜZERİNDE)  
MERKEZ/NİĞDE**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2020/4662**

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ .....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3.1	İMAR DURUMU .....	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	11
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	13
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	13
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....	13
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ .....	13
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	14
5.2	GAYRİMENKUL TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	15
5.3	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	15
5.4	DEĞERLEMİYİ OLUMSUZ ETKİLEYEN/SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	20
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	21
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	21
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER .....	22
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	23
6.3.1	NIĞDE İLİ.....	23



6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	25
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	27
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	28
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ .....	29
8.2	GELİR YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	29
8.3	MALİYET YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	30
8.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ .....	30
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ .....	31
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ .....	33
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	33
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	34
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	34
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	34
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	34
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	35



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Tic.Ve San. A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 15 Ocak 2021
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 15 Ocak 2021
<b>Rapor Tarihi</b>	: 22 Ocak 2021
<b>Raporun Türü:</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 601 - 2020/4662
<b>Değerleme Konusu</b>	Bahçelievler OSB Mahallesi, Niğde - Bor Yolu 8. Km, No:
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 288 (458 Ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Parsel) Merkez /NİĞDE Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 458 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı "ARSA" , 458 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı "ARSA" 458 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı "Fabrika Binaları ve Arsası" 458 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı "Fabrika Binaları ve Arsası", 458 ada, 6 no'lu parselde kayıtlı "Fabrika Binaları ve Arsası" ve 458 ada, 7 no'lu parselde kayıtlı "Enerji Santrali, Pompa İstasyonu Su Arıtma Ve Arıtma Tesisi" nitelikli ana gayrimenkuller
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	:
<b>Sahibi</b>	: Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Tic.Ve San. A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Rapora konu parseller, 1/1000 Ölçekli Koyunlu Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>YASAL KULLANIM ALANI İTİBARIYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>73.450.000,-TL</b>
<b>MEVCUT KULLANIM ALANI İTİBARIYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>94.925.000,-TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-İmzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYE</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Tic.Vesan. A.Ş
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Niğde - Bor Yolu 7. Km. Birko Cad. No : 287 Koyunlu/NİĞDE
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (388) 225 00 00
<b>FAKS NO</b>	: 0 (388) 225 00 10
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 250.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 120.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1972
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: %97,37
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Tekstil, Makine Halısı Üretimi



### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	:	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
<b>İLİ</b>	:	Niğde
<b>İLÇESİ</b>	:	Merkez
<b>MAHALLESİ</b>	:	Koyunlu
<b>PAFTA NO</b>	:	-
<b>ADA NO</b>	:	458
<b>PARSEL NO</b>	:	Bkz. Tablo
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	Bkz. Tablo
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	Bkz. Tablo
<b>HİSSESİ</b>	:	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	:	Bkz. Tablo
<b>CİLT NO</b>	:	Bkz. Tablo
<b>SAYFA NO</b>	:	Bkz. Tablo
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	Bkz. Tablo

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
2	ARSA	14856,39	8698	67	6594	20.06.2007
3	ARSA	102815,63	8698	67	6575	20.06.2007
4	FABRİKA BİNALARI VE ARSASI	172704,35	8698	67	6576	20.06.2007
5	FABRİKA BİNALARI VE ARSASI	101841,74	8698	67	6577	20.06.2007
6	FABRİKA BİNALARI VE ARSASI	39148,45	1432	67	6578	3.02.2010
7	ENERJİ SANTRALİ, POMPA İSTASYONU SU ARITMA VE ARITMA TESİSİ	14624,89	8698	67	6579	20.06.2007

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 14.12.2020 tarih ve saat 10:19 itibarıyla temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.



## **Beyanlar Bölümü:**

### **2 ve 3 nolu parseller üzerinde**

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) malik TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ 27.01.2017 tarih ve 2244 yevmiye ile

### **2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parseller üzerinde**

- TARAK MAKİNALARI TARAK MAKİNALARI 1 adet 687000000.00000 ETL bedelle 15-09-1978 tarih ve 2046 yevmiye ile
- YAPAĞI YIKAMA MAKİNASI YAPAĞI YIKAMA MAKİNASI 1 adet 21000000.00000 ETL bedelle Niğde - 19-12-1985 tarih ve 4343 yevmiye ile

## **Serhler Bölümü:**

### **2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parseller üzerinde**

- Kamu Haczi : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/01/2017 tarih 1033 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1169296.78 TL (Alacaklı : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) 23.01.2017 tarih ve 1680 yevmiye ile
- Kamu Haczi: NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2018 tarih 5977 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2489923.25 TL (Alacaklı : niğde vergi dairesi müdürlüğü ) 23.02.2018 tarih ve 4773 yevmiye ile
- Kamu Haczi: BAŞAKŞEHİR SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 26/02/2020 tarih 3497488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 292216.06 TL (Alacaklı : başakşehir sgk 27-02-2020 tarih ve 6858 yevmiye ile

## **Rehinler Bölümü:**

### **4 ve 5 nolu parseller üzerinde**

- ODEA BANK A.Ş lehine 60000000.00 TL bedelle %63 DEĞİŞKEN faiz oranı ile 1/0 dereceden F.B.K. müddetle 13-08-2013 tarih ve 15652 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

### **6 nolu parsel üzerinde**

- TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. lehine 8000000.00 TL bedelle YILLIK %75 DEĞİŞKEN faiz oranı ile 1/0 dereceden F.B.K. müddetle 29-04-2010 tarih ve 676 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

## **4.2.1 GAYRİMENKULLERİN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Takyidat incelemeleri itibariyle gayrimenkulün üzerinde Elektrik İdaresi lehine beyan, teferruat şerhi, kamu hacizleri ile ipotekler bulunmaktadır.

Şerhlerden kamulaştırma şerhi parselden geçmesi planlanan elektrik hattı ile ilgili olup şerh tarihinden 6 ay içerisinde işlem yapılmadığından hükümsüzdür.



Kamu hacizleri vergi dairesi ve sosyal güvenlik kurumu lehine olup kamu hacizleri terkin edilmeden taşınmazın devri yapılamamaktadır.

Rehinler hanesindeki ipotekler ise taşınmazların devrine engel teşkil etmemekle birlikte ipotekli satışları mevcut piyasa koşullarında mümkün değildir.

Taşınmazların satışı söz konusu olduğunda ipotek ve kamu hacizlerinin terkin edilmesi gerekmektedir.

## 4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.3.1 İMAR DURUMU

Niğde İl Özel İdaresi Harita ve Planlama Müdürlükleri'nde yapılan temaslarda rapor konusu tesisin yer aldığı parsellerin 07.10.1996 onay tarih ve 5/5 sayılı 1/1000 ölçekli İmar Planı'nda 3, 4, 5, 6, 7 nolu parseller "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

**E = 0,40, H<sub>maks</sub> = 7.00** olduğu öğrenilmiştir.

2 nolu parsel ise imar planı dışında kalmakta tapuda arsa vasıflı olup mevcutta tarla olarak kullanılmaktadır.



#### **4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

#### **4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER**

OSB Müdürlüğü İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde ve kronolojik olarak aşağıda belirtilmiştir.

- 2660 no.lu parsel için; 15.11.1994 tarih, 19 nolu 1956 m2 halı fabrikası yapı ruhsatı
- 29 no.lu parsel için; 31.07.1995 tarih ve 11 nolu 1956 m2 ek fabrika yapı kullanma izin belgesi
- 2659 no.lu parsel için; 21.04.1998 tarih ve 11 nolu 12880.00 m2 penye ilave fabrika yapı ruhsatı
- 2659 no.lu parsel için; 20.04.1998 tarih, 3 nolu 1972 m2 ilave halı tesisleri yapı ruhsatı
- 2659 no.lu parsel için; 20.04.1998 tarih, 5 nolu 13716 m2 karde ilave anbar inşaatı yapı ruhsatı
- 2659 no.lu parsel için; 20.04.1998 tarih, 4 nolu 224 m2 komprosör inşaatı yapı ruhsatı
- 20.04.1998 tarih ve 2 no.lu 984 m2 penye ilave tesisi yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsatta parsel numarası tam olarak görülmemektedir.
- 3965 no.lu parsel için; 16.08.1999 tarih, 17 nolu 402 m2 ilave arıtma tesisi yapı ruhsatı
- 3965 no.lu parsel için; 24.08.1999 tarih, 24 nolu 662 m2 enerji ilave tesisleri yapı ruhsatı
- 3965 no.lu parsel için; 16.08.1999 tarih, 18 nolu 590 m2 enerji ilave tesisleri yapı ruhsatı
- 2659 no.lu parsel için; 04.05.2000 tarih ve 3 nolu 2924.00 m2 2. İlave anbar inşaatı yapı ruhsatı
- 4006 no.lu parsel için; 03.04.2000 tarih, 2 nolu 314 m2 karde klima inşaat yapı ruhsatı
- 2659 no.lu parsel için; 03.04.2000 tarih, 1 nolu 2924 m2 enerji ilave tesisleri yapı ruhsatı 3965 no.lu parsel için; 22.03.2000 tarih ve 1 nolu 1252 m2 enerji ilave tesisleri yapı kullanma izin belgesi
- 2659 no.lu parsel için; 09.09.2002 tarih ve 2002/06 nolu 12880 m2 fabrika yapı kullanma izin belgesi
- 3965 no.lu parsel için; 18.09.2002 tarih ve 2002/7 nolu 402 m2 arıtma tesisleri yapı kullanma izin belgesi
- 4039 no.lu parsel için; 02.06.2004 tarih, bila nolu 929 m2 depo yapı ruhsatı



- 4039 no.lu parsel için; 22.04.2004 tarih, 3 nolu 950 m2 teşhir salonu inşaatı yapı ruhsatı
- 4039 no.lu parsel için; 17.12.2004 tarih ve bila nolu 929 m2 depo yapı kullanma izin belgesi
- Bila tarih ve numaralı ada ve parseli belirtilmeyen Enerji binası atölye bölümü , büro bölümü, enerji binası, su tasfiye binas projeleri, 4039 parselde teşhir salonu projesi olmak üzere 4 adet mimari proje

Parsel üzerindeki yapıların kapalı alan büyüklüğü birer suretleri eklerde sunulan Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgelerine göre toplam brüt 41.427 m<sup>2</sup>'dir.

2660 nolu parsel 1997 yılında ifraz uygulaması sonucu 4006-4007 nolu parsel oluşmuş 4006 no.lu parsel ve 3965 nolu parsel tevhid uygulaması 4038 parsel oluşmuş ve ifraz uygulama sonrası 4039 ve 4040 parsel oluşmuş sonrasında tevhid işlemi ile 485 ada 1 parsel oluşmuş; 1 parselin ifraz uygulaması sonrası 2-3-4-5-6-7 parseller oluşmuştur. Kadastro paftası incelemesinde 2659 nolu parselin 458/4 parsel olarak değiştiği, 4039 nolu parselin 458 ada 5 parsel olarak değiştiği, 4007 nolu parselin 458 ada 6 parsel olarak değiştiği, 4040 nolu parselin 458 ada 7 parsel olarak değiştiği bilgisi alınmıştır.

İl Özel İdresinde taşınmaza ait olduğu beyan edilen ancak parsel numarası uyumsuz olan ve eşleştirilemeyen ruhsatlar da olması sebebi ile parsel üzerindeki yapıların tamamına ortak değer takdir edilmiş olup ruhsatlı yapılarda bulunan alanlar yasal alan kabul edilmiştir.

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda toplam yapı alanı 105.207 m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür.

#### **4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanununun 11. Maddesinde belirtilen pilot iller Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olup 13.7.2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14.6.2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1.1.2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır. Pilot iller kapsamında olmayan Sivas bünyesinde konumlu olan taşınmaz 1.1.2011 tarihinden önce inşa edilmiş bu nedenle yapılar denetime tabi değildir.

#### **4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmakta olup enerji performansı B Sınıfı olarak belirlenmiştir.



#### **4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu gayrimenkulün İskan belgesi bulunmakta olup iskan sonrası inşa edilmiş ek alanlar bulunmaktadır. Bu ilave alanlarla ilgili olarak ruhsat ve iskan alınması önerilmektedir.

#### **4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu tesis için (iskan sonrası ilave kısımlar hariç) gerekli tüm izinler alınmıştır. İzinler sonrası yapılan imalatlar için ise ruhsat alınması önerilmektedir.

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Değerlemeye konu parsellerden 2, 3, 4, 5 ve 7 nolu olanlar 20.06.2007, 6 nolu parsel 03.02.2010 tarihinde BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ lehine tescil olunmuştur.

##### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu tesis, Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, BahçelievlerOSB Mahallesi, Bor Yolu 7. KM No:288 kapı nolu yerde (455 Ada, 2,3,4,5,6 ve 7 nolu parsel) konumlu olan tesistir.

Halı imalatı için kullanılmak amacıyla inşa edilen tesisi kısmen üretim kısmen depo olarak kullanılmaktadır. Tesisin etrafında ait taşınmaza benzer üretim amaçlı kullanılan sanayi tesisleri ve az sayıda boş parsel yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için Niğde Konya Yolu üzerinde Konya istikametinde Tevfik Çalın Caddesi üzerinde 1900 metre ilerledikten sonra sağa Birko Caddesinde dönülerek 1300 m gidildikten sonra solda konu tesise ulaşılmaktadır.

Tesis, Tevfik Kalın Caddesi karayolu ve bağlantı yollarına yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.



## 5.2 GAYRİMENKUL TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>TOPLAM İŞLETME ALANI</b>	<b>: 445.991,45 m<sup>2</sup></b>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>: 105.207 m<sup>2</sup></b>
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>TRAFO</b>	: Mevcut (1 adet)
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut (1 adet)
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Yok
<b>SU DEPOSU</b>	: Yok
<b>LPG</b>	: Yok
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Kalorifer
<b>KOMPRESÖR</b>	: Yok
<b>HAVALANDIRMA SİSTEMİ</b>	: Mevcut
<b>ATIKSU</b>	
<b>ARITMA SİSTEMİ</b>	: Yok
<b>KULLANMA SUYU</b>	
<b>ARITMA SİSTEMİ</b>	: Yok
<b>ASANSÖR</b>	: Yok
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Açık otopark alanı mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: <b>Satılabilir</b>

## 5.3 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora parseller 14856,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada, 2 nolu parsel, 102815,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada, 3 nolu parsel, 172704,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada, 4 nolu parsel, 101841,74 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada, 5 nolu parsel, 39148,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada, 6 nolu parsel ve 14624,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada, 7 nolu parsellerdir.
- Parsellerin toplam alanı 445.991,45 m<sup>2</sup>'dir. Parseller birlikte kullanılmakta ve parsellerin etrafı ihata duvarı üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Yerinde yapılan incelemelerde parsellerden 458 ada, 2 ve 3 nolu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olduğu görülmüştür.
- 458 ada, 4 nolu parsel üzerinde; plastik kasa deposu, soğan deposu1, soğan deposu2, makine deposu, konik ambarı, su deposu, güvenlik kulübesi yapıları, 458 ada, 5 nolu parsel üzerinde; ambar, iplik ambarı, iplik ambarı kompresör odaları ve klima bölümleri, bürolar, eski kazan dairesi, tesisat atölyesi, kompresör dairesi, idari bina, teşhir salonu,





yönetici lojmanı, misafirhane, yemekhane ve idari bölüm, soyunma odaları, eski kompresör yapısı, cami yapısı, giriş güvenlik kulübesi, sundurma yapıları ve atıl vaziyette 4 adet yapı, 458 ada, 6 nolu parsel üzerinde; eski halı fabrikası, yün iplik bölümü yapısı ve atıl vaziyette eski halı deposu yapıları, 458 ada, 7 nolu parsel üzerinde; enerji binası, şebekeler yapısı, trafo, trafo kuleleri, su tasfiye, pompa odası ve kuyu yapıları ve atıl vaziyette tankların bulunduğu bölüm bulunmaktadır.

- Ayrıca parseller üzerinde otopark alanları mevcuttur.
- Peyzaj düzenlemesi toplam alanın %60'ı oranında yapılmış olup açık alanlar toprak, yollar ise asfalt ve saha betonu kaplıdır.
- Parseller üzerindeki yapıların kapalı alan büyüklüğü toplam **brüt 105.207 m<sup>2</sup>** olup listesi aşağıdaki gibidir. Arşivlerde yapılan incelemelerde yapıların tamamına ilişkin ruhsat ve eklere ulaşılamamış olup ruhsatına ulaşılan alan toplamı 41.427 m<sup>2</sup>'dir.

Yapı Adı	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
<b>Karde İplik İşletmesi Fabrikası</b>			
Fabrika Binası	II-C	1974 - 1998	22.014,25
Ambar Memuru Binası	II-C	-	126,60
Karde Klima Binası	II-C	1995	57,30
Karde Bobin İlave Binası	II-C	1994	161,00
Mamul Ambar	II-C	-	1.431,20
Malzeme Ambarı	II-C	-	846,56
Hammadde Ambarı	II-C	-	2.544,33
Karde İlave Halı Binası	II-C	1995	769,95
Nemlendirme Binası	II-C	-	218,16
Karde Klima Binası (İlave)	II-C	2000	314,00
Karde Şantiye Binası	II-C	2000	92,00
Katlama Büküm Binası	II-C	2000	769,95
40T/gün Fiksaj Kazan Bölümü	II-C	1999	128,80
<b>Karde II İplik İşletme Fabrikası (Eski Penye I)</b>			
Fabrika Binası	II-C	1985-2000	10.116,04
Pamuk Ambarı	II-C	1985	1.805,48
İplik Ambarı	II-C	1985	1.730,48
27 Ton Fiksaj Kazan Bölümü	II-C	1999	175,00
<b>Penye II İplik Fabrikası</b>			
Fabrika Binası	II-C	2001	13.268,00
Pamuk Ambarı	II-C	2001	1.680,00
Mamul Ambarı	II-C	2001	800,00
Klima Binası ve İlaveler	II-C	2001	952,00
<b>Open-End İplik İşletmesi Fabrikası</b>			
Fabrika Binası	II-C	1985	7.213,00
Pamuk Ambarı	II-C	1985	4.854,00
İplik Ambarı	II-C	1985	593,42



<b>Yün İplik Fabrikası</b>			
Fabrika Binası	II-C	1984	5.600,12
Elyaf Boyama Binası	II-C	-	650,44
Yapağı Ambarı	II-C	2003	251,00
Pres ve Telef Odası	II-C	1999	202,80
10T/gün Fiksaj Kazan Bölümü	II-C	2000	26,00
<b>Eski Halı Fabrikası</b>			
Fabrika Binası	II-C	1981	11.704,80
Halı Ambarı	II-C	1996	866,55
İplik Ambarı	II-C	1992	712,00
<b>Diğer Yardımcı İşletme Yapıları</b>			
Elektrik Santrali	II-C	-	1.252,00
Halı Teşhir Binası	II-C	-	574,00
Yeni İlave Teşhir Binası	II-C	-	926,00
Kazan Dairesi Binası	II-C	-	366,00
Yeni Kazan Dairesi Binası	II-C	-	275,00
Atölye-Oto Bakım-Kompresör Binaları	II-C	-	1.103,00
Trafo Binası	II-C	-	57,00
Labaratuvar Binası	II-C	-	182,00
Yardımcı İşletmeler Müd. Binası	III-A	-	156,00
Fiktif Ambar Binası	II-C	-	422,00
Yemekhane Binası	III-A	-	1.261,00
Kreş ve Misafirhane Binası	III-A	-	1.229,00
Genel Müdürlük Binası	III-A	-	812,00
Yeni İdari Bina	III-A	-	1.171,00
Yeni Misafirhane Binası	III-A	-	1.107,00
Genel Müdürlük Lojman Binası	III-A	-	285,00
Cami	III-A	-	364,00
Diğer yapılar	I-A	-	990,00
<b>TOPLAM</b>			<b>105.207,23</b>

**Tesis bünyesindeki parseller üzerinde bulunan yapıların listesi inşa edildikleri yıllara göre ve şirket kayıtlarında yer aldığı şekilde yukarıda listelenmiş olup mevcut kullanım durumları itibariyle genel özellikleri ise aşağıdaki gibidir.**

**458 ada 4 parsel üzerinde bulunan;**

**Plastik kasa deposu;** Depo binası 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları siva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Soğan deposu 1;** Depo binası 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları siva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Soğan deposu 2;** Depo binası 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları siva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Makine deposu ;** Depo binası 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının bir kısmı güneybatı yönden 458 ada 5 parselde kalmakta olup, yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Konik ambarı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Su deposu ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme tarzda inşa edilmiş olup yerinde yapılan tespitlere göre 5 metre genişlikte, 8 metre derinlikte olup, toplam 40 m2 alanlıdır. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Güvenlik kulübesi ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini seramik kaplıdır.

#### **458 ada 5 parsel üzerinde bulunan;**

**Teşhir salonu ;** Bina 3A yapı sınıfında betonarme yapı tarzda inşa edilmiş olup projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre ihracat teşhir salonu, mevcut teşhir salonu, depo, çay ocağı ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Yapının iç duvarları sıva üzeri boyalı, dış cephesi taş duvardır. Teşhir bölümünde zeminler seramik kaplı tavanlar asma tavandır. Çay ocağı ve wc hacimlerinde duvar ve zeminler seramik kaplıdır.

**Ambar ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının içi görülemez olup, dış duvarları sıva üzeri boyalıdır.

**İplik ambarı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup depo alanı, kompresör dairesi, ofis bölümü, klima ve kompresör odaları hacimlerinden oluşmaktadır. Yapının depo, kompresör dairesi ve klima odaları hacimlerinde iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı, zeminler saha betonu kaplı olup, ofis bölümünden iç ve dış duvarlar sıva üzeri boyalı zemini seramik kaplıdır.

**Eski kazan dairesi ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapı atölye ve ofis hacimlerinden oluşmakta, iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini ofis hacimlerinde seramik atölye bölümünde saha betonu kaplıdır.

**Tesisat atölyesi ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiş ve yerinde yapılan tespitlere göre 2 ayrı hacimden oluşmaktadır. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini kısmen seramik, kısmen saha betonu kaplıdır.

**Eski kompresör yapısı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Soyunma odaları ;** Yapı 3A yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapı odalar, wc ve duş hacimlerinden oluşmakta, iç ve dış duvarları kısmen sıva üzeri boyalı kısmen seramik olup, zeminler seramik kaplıdır.

**Yemekhane ve idari bölüm ;** Yapı 3A yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapı yemekhane ve idari bölüm hacimlerinden oluşmakta, iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zeminler tüm hacimler seramik kaplıdır.



**İdari bina ;** Yapı 3A yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapı çalışma ofisleri ve oda hacimlerinden oluşmakta, iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zeminler tüm hacimler seramik kaplıdır.

**Bürolar ;** Yapı 3A yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapı çalışma ofisleri hacimlerinden oluşmakta, iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zeminler tüm hacimler seramik kaplıdır.

**Giriş güvenlik kulübesi ;** Yapı 3A yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zeminler seramik kaplıdır.

**Sundurma yapısı ;** Yapı 2A yapı sınıfında ve üç tarafı beton duvar ile çevrili, çelik iskelet üzerine sac malzeme ile kapatılmış vaziyettedir. Zemini saha betonu ile kaplıdır.

**Cami ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini beton ile kaplıdır.

**458 ada 6 parsel üzerinde bulunan;**

**Eski halı fabrikası;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı, zeminler saha betonu kaplıdır.

**Yün iplik deposu;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup depo alanı, ve zemin + normal kat seviyesinde ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı, zeminler saha betonu kaplıdır.

**458 ada 7 parsel üzerinde bulunan;**

**Enerji Binası;** Bina 2C yapı sınıfında betonarme prefabrik yapı tarzda inşa edilmiş olup projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre ana bina, trafo binası, atölye ve idari kısım hacimlerinden oluşmaktadır. Yapının iç duvarları sıva üzeri boyalı, dış cephesi sac mamül dış cephe kaplamadır. İç mekanda zeminler kısmen seramik kaplı, kısmen saha betonu kaplıdır.

**Trafo yapısı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Şebeke yapısı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Pompa yapısı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Su tasfiye yapısı ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.

**Trafo (soğutma) kuleleri ;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiş trafo (soğutma) kuleleri bulunmaktadır.

**Kuyu yapısı;** Yapı 2C yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzda inşa edilmiştir. Yapının iç ve dış duvarları sıva üzeri boyalı zemini saha betonu kaplıdır.



## **5.4 DEĞERLEMİYİ OLUMSUZ ETKİLEYEN/SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5.Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izi.n verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



## **6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde stabil kaldığı ve sonrasında ise daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## **6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

### **Fırsatlar:**

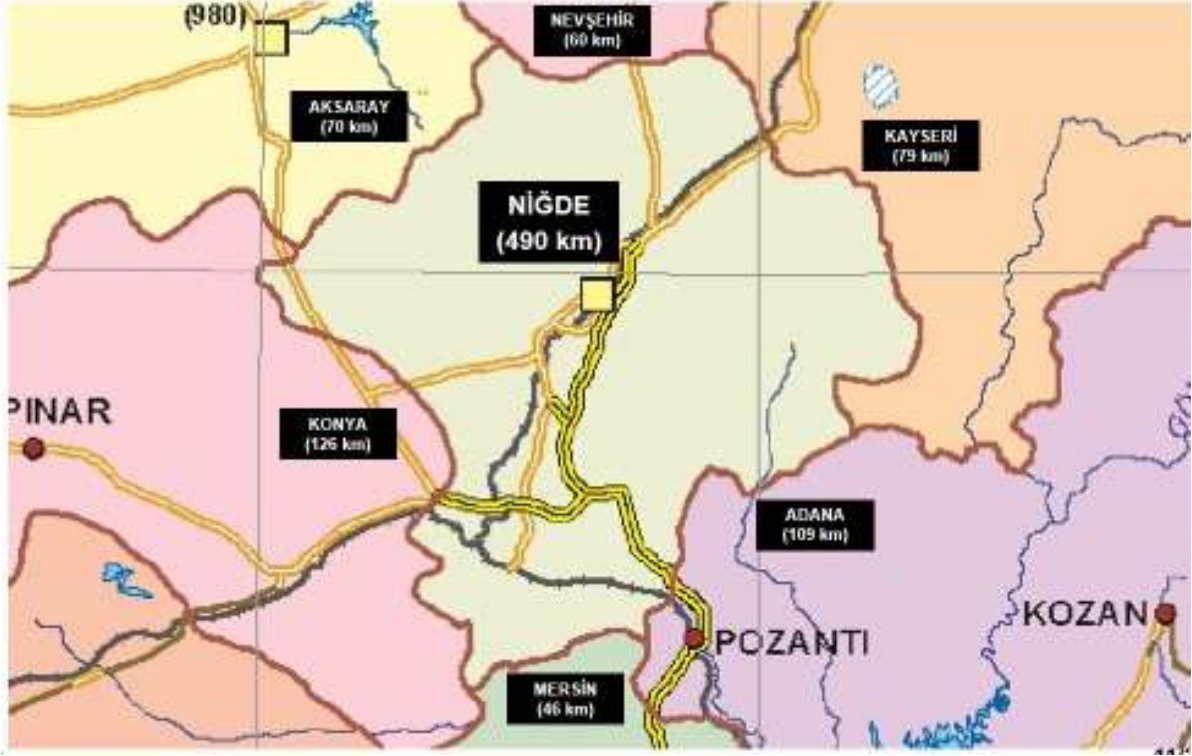
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 NİĞDE İLİ

Niğde ili, İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda, Orta Toroslar içinde yer alan Bolkarlar ve Aladağlar'ın kuzeye doğru kıvrımlaşarak sokuldukları alanın kuzeyinde kalan Niğde, matematik konum itibariyle; 37 derece 25 dakika ile 38 derece 58 dakika kuzey paralelleri ve 33 derece 10 dakika ile 35 derece 25 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır.



Kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, kuzeydoğuda Kayseri, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana iliyle komşudur. Büyük bir bölümü İç Anadolu Bölgesinde yer alan Niğde'nin güneyindeki Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi içinde yer almaktadır.

Niğde, yurdumuzun güneyini, İç Anadolu, Kuzey ve Batı Anadolu'ya bağlayan önemli demir yolu ve karayollarının kavşak noktasıdır. Çevre illeri olan Adana, Mersin, Kayseri, Konya, Nevşehir, Aksaray illeriyle karayolu; Adana, Kayseri ve Konya illeri ile de demiryolu bağlantısı vardır. İl Merkezi ve tüm ilçeleri arasında karayolu, Bor ve Ulukışla ilçeleriyle ayrıca demiryolu ulaşımı vardır. İl sınırları içindeki Karayolları ağıнын uzunluğu 454 Km demiryollarının uzunluğu ise 150 km'dir.



1.543 km uzunluğundaki köy ve ünite yollarının %51'ini oluşturan 792 km'lik bölümü asfalt, 628 km'lik bölümü (%41) stabilize, 46 km'lik bölümü (%3) tesviyeli, 77 km ise (%5) ham yoldur.

İlin yüzölçümü 7.795,22 km<sup>2</sup>'dir. İl yüzölçümü ve arazi dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

<b>İlçelerin Yüzölçümleri ve İl Genelinde Oranları</b>		
<b>İlçe Adı</b>	<b>Yüzölçümü (Km<sup>2</sup>)</b>	<b>Oranı(% )</b>
Merkez	2.699,23	34,63
Altunhisar	502,85	6,45
Bor	1.432,61	18,38
Çamardı	1.204,36	15,45
Çiftlik	453,70	5,82
Ulukışla	1.502,47	19,27
<b>Toplam</b>	<b>7.795,22</b>	<b>100,00</b>

Niğde'de kara iklimi görülür. Kara iklimi nedenleri ise; etrafının dağlarla çevrili olması, deniz seviyesinden 1200 m. yükseklik göstermesi, denizin bunaltıcı etkilerini ve denizden gelen rüzgarları alamaması, kuzeyden gelen soğuk rüzgarlara açık olmasındandır. Bu durumda Niğde'nin genel iklim özelliği; yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağışlara kar halinde kışın, yağmur halinde ilkbaharda rastlanmaktadır.

#### Yıllara Göre Niğde Nüfusu

Yıl	Niğde Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	362.861	182.177	180.684
2018	364.707	183.109	181.598
2017	352.727	176.194	176.533
2016	351.468	175.571	175.897
2015	346.114	172.643	173.471
2014	343.898	171.934	171.964
2013	343.658	171.750	171.908
2012	340.270	170.075	170.195
2011	337.553	168.125	169.428
2010	337.931	167.551	170.380
2009	339.921	169.704	170.217
2008	338.447	169.377	169.070
2007	331.677	164.745	166.932

TÜİK 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilimizin toplam nüfusu 352.727'dir. İl merkezi nüfusumuz ise 141.010'a yükselmiştir. İl genel nüfusu 2017 yılında 2016 yılına göre 1.259 kişi artarken, il merkezi nüfusu 3.816 kişi artmıştır. Niğde ili 2016 yılı Nüfus Artış Hızı ‰ 15,4 iken, 2017 yılı nüfus artış hızı ‰ 3,6 olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılında toplam nüfusun % 57'si (199.485) şehirlerde (il ve ilçe merkezleri), % 43'ü (153.242) ise kasaba ve köylerde yaşamakta olup, 2016 yılı sonuçlarıyla kıyaslandığında 2017 yılında şehirlerde yaşayanların sayısı 3.265 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte Niğde ilinin şehir ve köy nüfusunun oranı gösterilmektedir.

## **KOYUNLU KÖYÜ**

Niğde Konya Otoyolu kenarları ile aralarında yoğunlaşmış sanayi ve depolama tesisleri ile özellikle O.S.B.'ler ve sanayi alanları bölgeye yakın konumdadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim hızının düşük olduğu bir bölgedir. Niğde genelinde şehrin gelişimi güneybatı-kuzeydoğu aksında gelişme göstermekte olup taşınmazın bulunduğu Koyunlu köyü Niğde merkezin batı bölümünde ve kent merkezine yaklaşık 10 km mesafede konumlanmıştır. Bölge yeni üretilen imar planı çalışmaları ile düşük yoğunluklu konut dokusuna haiz olan kuzey aksında gelişme göstermektedir. Bölge ikincil konutlardan oluşan müstakil konut dokusundan ibarettir. Bölgenin Organize Sanayi Bölgesi ve Üniversiteye yakınlığı sebebiyle ilerleyen dönemlerde gelişim hızının artması beklenmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi amaçlı parsellerden oluşmuş taşınmaz batı ve kuzeybatı kesimi ise yakın çevresi 2 katlı konut dokusundan oluşmaktadır.

## **6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

### **Olumlu etkenler:**

- Sanayi bölgesi olarak tercih edilen konumda yer alması,
- Niğde Konya Karayolu ve bağlantı yollarına yakınlığı,
- Arsasının büyüklüğü ve imar durumu,
- Peyzaj düzenlemesinin yapılmış olması,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı,
- İskanlı ve ruhsatlı olması,

### **Olumsuz etkenler:**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- Yapıların büyük kısmına ilişkin ruhsat ve eklere ulaşılamamış olması,
- Göreceli olarak iç kesimlerde yer alması ve reklam kabiliyetinin düşüklüğü.

## 6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller ile bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilileri ve OSB Müdürlüğü'nden alınan görüşler aşağıda sıralanmıştır.

### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Sanayi Tesisi Emsalleri;**

1. Niğde OSB Müdürlüğünde yer alan 22000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 15000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan fabrika 15.000.000 TL (1.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Bizim Emlak / 0 505 428 33 28)
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan 7.500 m<sup>2</sup> arsa ve üzerindeki 700 m<sup>2</sup> yapının 1.200.000,-TL (1.714,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle 1 yıl önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (Yağmur Emlak / 0 533 476 51 00)
3. Niğde OSB Müdürlüğü'ne yakın konumda Birko Caddesi üzerinde 17.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 8.000 m<sup>2</sup> üretim binası ve 1.500 m<sup>2</sup> idari binası bulunan fabrika 7.500.000,-TL (789,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibi / 0 532 295 91 35)

### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;**

4. Bölgedeki OSB dışında yer alan sanayi izinli arsaların 50 - 80,-TL/m<sup>2</sup> aralığında, yola cepheli olanların ise 140 - 160,-TL aralığında değer bulunduğu bilgisi alınmıştır. (Bizim Emlak / 0 505 428 33 28)
5. Bölgede ve İl Özel İdaresi yetkisi altındaki bölgede yer alan arsaların 60 - 80,-TL/m<sup>2</sup> aralığında yola cepheli olanların ise 150,-TL civarında değer bulunduğu bilgisi alınmıştır. (Yağmur Emlak / 0 533 476 51 00)
6. Niğde OSB Müdürlüğüne yakın ve imar planında sanayi alanında yer alan arsaların 70 - 80,-TL/m<sup>2</sup> aralığında yola cepheli olanların ise 145 - 155,-TL aralığında değer bulunduğu bilgisi alınmıştır. (Dilek Emlak / 0 388 212 07 11)
7. Niğde OSB Müdürlüğüne yakın ve imar planında sanayi alanında yer alan arsaların 60 - 80,-TL/m<sup>2</sup> aralığında yola cepheli olanların ise 150,-TL civarında değer bulunduğu bilgisi alınmıştır. (Fatih Emlak / 0 536 254 15 90)
8. Niğde OSB Müdürlüğüne yakın ve imar planında sanayi alanında yer alan arsaların 70 - 80,-TL/m<sup>2</sup> aralığında yola cepheli olanların ise 140 - 160,-TL aralığında değer bulabileceği bilgisi alınmıştır. (OSB Müdürlüğü Mali İşler Canan Hanım / 0 530 811 98 66)



## **7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise pazar yaklaşımı kullanılmıştır.



## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		<b>Oran Aralığı</b>
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

#### EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (TESİS)

Emsal No	1	2	3
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	15000	700	9.500
İstenen Fiyat (TL)	15.000.000	1.200.000	7.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.000.000	1.000.000	7.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	866	1.428	789
Konum Düzeltmesi (%)	30%	0%	30%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-5%	-20%	-5%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	-25%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.039	1.071	947
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>1.019</b>		



### EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	4	5	6	7	8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	1	1	1	1	1
İstenen Fiyat (TL)	150	150	150	150	150
Pazarlıklı Fiyat (TL)	150	150	150	150	150
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	150	150	150	150	150
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	150	150	150	150	150
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	150				

#### 8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak değerlemeye konu tesisin yasal kullanım alanı itibariyle takdir edilen m<sup>2</sup> birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YASAL ALANI (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ YASAL DEĞERİ (TL)	MEVCUT ALANI (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ MEVCUT DEĞERİ (TL)
458	2, 3, 4, 5, 6 ve 7	1.019	41.427	<b>42.215.000</b>	98.643	<b>100.520.000</b>

#### 8.2 GELİR YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.



Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

### **8.3 MALİYET YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler <sup>2</sup> dikkate alınmıştır.

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

#### **8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ**

Parsellerin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmektedir. Ancak bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte gayrimenkul bulunmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

<sup>2</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parsellerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda sayfa 29'da değerlendirilmiştir.

Buna göre parsellerin değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
458	2	40	14.856,39	<b>600.000</b>
458	3	115	102.815,63	<b>11.825.000</b>
458	4	130	172.704,35	<b>22.450.000</b>
458	5	150	101.841,74	<b>15.275.000</b>
458	6	150	39.148,45	<b>5.875.000</b>
458	7	130	14.624,89	<b>1.900.000</b>
<b>TOPLAM</b>				<b>57.925.000</b>

NOT: Parsellere değerleri takdir edilirken karayoluna cepheli olan, arka kesimde kalan ve imarı bulunup bulunmayan parseller için şerefiye uygulanmış olup uygulanan şerefiyeye göre takdir edilen değerler tabloda gösterilmiştir.

### 8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan fabrika yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre parsel üzerindeki yapılardan Teşhir salonu, yemekhane ve idari bölüm, idari bina, bürolar 3A yapı sınıfından yapı birim değeri 1.100,-TL/m<sup>2</sup> diğer 2C yapı sınıfından ve yapı birim değeri 820,-TL/m<sup>2</sup> olarak sundurma değeri 1A yapı sınıfından 210,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış yapılarda tabloda gösterildiği gibi amortisman uygulanmıştır. Fabrika binası mevcut yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu kanaatiyle bina inşaat giderleri rapora konu tesis yapısının durumu da dikkate alınmıştır.

Yanı sıra açık alan düzenlemeleri, aydınlatma vs çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle yapıların mevcut durumu için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.





Yapı Adı	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Amortisman Oranı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değeri (TL)
<b>Karde İplik İşletmesi Fabrikası</b>						
Fabrika Binası	II-C	1974 - 1998	820	70%	22.014,25	5.415.000
Ambar Memuru Binası	II-C	-	820	70%	126,60	30.000
Karde Klima Binası	II-C	1995	820	50%	57,30	25.000
Karde Bobin İlave Binası	II-C	1994	820	50%	161,00	65.000
Mamul Ambar	II-C	-	820	50%	1.431,20	585.000
Malzeme Ambarı	II-C	-	820	50%	846,56	345.000
Hammadde Ambarı	II-C	-	820	50%	2.544,33	1.045.000
Karde İlave Halı Binası	II-C	1995	820	50%	769,95	315.000
Nemlendirme Binası	II-C	-	820	50%	218,16	90.000
Karde Klima Binası (İlave)	II-C	2000	820	40%	314,00	155.000
Karde Şantiye Binası	II-C	2000	820	40%	92,00	45.000
Katlama Büküm Binası	II-C	2000	820	40%	769,95	380.000
40T/gün Fiksaj Kazan Bölümü	II-C	1999	820	40%	128,80	65.000
<b>Karde II İplik İşletme Fabrikası (Eski Penye I)</b>						
Fabrika Binası	II-C	1985-2000	820	60%	10.116,04	3.320.000
Pamuk Ambarı	II-C	1985	820	60%	1.805,48	590.000
İplik Ambarı	II-C	1985	820	60%	1.730,48	570.000
27 Ton Fiksaj Kazan Bölümü	II-C	1999	820	45%	175,00	80.000
<b>Penye II İplik Fabrikası</b>						
Fabrika Binası	II-C	2001	820	40%	13.268,00	6.530.000
Pamuk Ambarı	II-C	2001	820	40%	1.680,00	825.000
Mamul Ambarı	II-C	2001	820	40%	800,00	395.000
Klima Binası ve İlaveler	II-C	2001	820	40%	952,00	470.000
<b>Open-End İplik İşletmesi Fabrikası</b>						
Fabrika Binası	II-C	1985	820	60%	7.213,00	2.365.000
Pamuk Ambarı	II-C	1985	820	60%	4.854,00	1.590.000
İplik Ambarı	II-C	1985	820	60%	593,42	195.000
<b>Yün İplik Fabrikası</b>						
Fabrika Binası	II-C	1984	820	60%	5.600,12	1.835.000
Elyaf Boyama Binası	II-C	-	820	60%	650,44	215.000
Yapağı Ambarı	II-C	2003	820	35%	251,00	135.000
Pres ve Telef Odası	II-C	1999	820	40%	202,80	100.000
10T/gün Fiksaj Kazan Bölümü	II-C	2000	820	40%	26,00	15.000
<b>Eski Halı Fabrikası</b>						
Fabrika Binası	II-C	1981	820	65%	11.704,80	3.360.000
Halı Ambarı	II-C	1996	820	50%	866,55	355.000
İplik Ambarı	II-C	1992	820	55%	712,00	265.000
<b>Diğer Yardımcı İşletme Yapıları</b>						
Elektrik Santrali	II-C	-	820	60%	1.252,00	410.000
Halı Teşhir Binası	II-C	-	820	60%	574,00	190.000
Yeni İlave Teşhir Binası	II-C	-	820	60%	926,00	305.000
Kazan Dairesi Binası	II-C	-	820	60%	366,00	120.000
Yeni Kazan Dairesi Binası	II-C	-	820	60%	275,00	90.000



Atölye-Oto Bakım-Komp. Bin.	II-C	-	820	60%	1.103,00	360.000
Trafo Binası	II-C	-	820	60%	57,00	20.000
Labaratuvar Binası	II-C	-	820	60%	182,00	60.000
Yardımcı İşletmeler Müd. Binası	III-A	-	1100	60%	156,00	70.000
Fiktif Ambar Binası	II-C	-	820	60%	422,00	140.000
Yemekhane Binası	III-A	-	1100	60%	1.261,00	555.000
Kreş ve Misafirhane Binası	III-A	-	1100	60%	1.229,00	540.000
Genel Müdürlük Binası	III-A	-	1100	60%	812,00	355.000
Yeni İdari Bina	III-A	-	1100	60%	1.171,00	515.000
Yeni Misafirhane Binası	III-A	-	1100	60%	1.107,00	485.000
Genel Müdürlük Lojman Binası	III-A	-	1100	60%	285,00	125.000
Cami	III-A	-	1100	60%	364,00	160.000
Diğer yapılar	I-A	-	210	60%	990,00	85.000
Çevre Düzenlemesi ve Diğer inşai yatırımların değeri					Maktuen	645.000
<b>TOPLAM</b>					<b>105.207,23</b>	<b>37.000.000</b>

Yasal kullanım alanı itibariyle değeri ise 41.427 m<sup>2</sup> alan ve çevre düzenlemesi vs. diğer imalatlar dahil ortalama 375,-TL/m<sup>2</sup> birim değer üzerinden (41.427 m<sup>2</sup> x 375,-TL/m<sup>2</sup>) yaklaşık **15.525.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsel Değeri (TL)	Yasal Maliyet Değeri (TL)	Mevcut Maliyet Değeri (TL)	Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)
458/2 ila 7	57.925.000	15.525.000	37.000.000	<b>73.450.000</b>	<b>94.925.000</b>

## 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre yasal kullanım alanı itibariyle ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	42.215.000
Maliyet Yaklaşımı	73.450.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>73.450.000</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti maliyet yaklaşımı ile yapılmıştır.

Ancak nihai değer olarak, emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan mevcut yapıların kullanım alanı üzerinden uygulandığından ve arsaların değerini tam olarak yansıtmadığından "Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve tesisin toplam **yasal durum değeri 73.450.000,-TL, mevcut durum değeri 94.925.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	73.450.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	86.671.000,-TL

**Tesisin mevcut kullanım alanı itibariyle değeri ise 94.925.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

Bulunduğu bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 3 (üç) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı rapora konu gayrimenkul için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 22 Ocak 2021

(Ekspertiz tarihi: 15 Ocak 2021)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

*e-İmzalıdır.*

**Fahri ŞAHİN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 902228)

*e-İmzalıdır.*

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

*e-İmzalıdır.*

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)