



VARLIK
DEĞERLEME

AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARDİN / KIZILTEPE / YUKARIAZIKLI

124 ADA 2 PARSEL

"İş Bu Rapor Söz Konusu Taşınmazın 31.12.2023 – 31.12.2022
– 31.12.2021 Tarihli Değerlerinin Tespiti İçin Hazırlanmıştır."

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından
kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

31.12.2023
Rapor No:
2023OZELP00367

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 – 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00367
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Yukarıazıklı OSB Mahallesi, Ahmet Kayhan Caddesi, Azım Un, No.23 Kızıltepe/Mardin
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Mardin ili Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi 124 Ada 2 no'lu parselde kâin "Arsa" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Fabrika olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Fabrika
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	88.160.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	105.792.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.2.1.	İMAR DURUMU	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	8
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
6.	EKONOMİK VERİLER	9
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	9
6.2.	ENFLASYON	11
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	13
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	24
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	27
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	28
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
9.1.	SWOT ANALİZİ	29
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	29
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	29
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	30
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	30
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	31
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	32
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	32
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	34
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	34
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
12.	SONUÇ	39
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	40
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI	40
13.2.	FOTOĞRAFLAR	41
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	45
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ VE TAPU SURETİ	61
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	64
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	65



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00367
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi, 124 Ada 2 no'lu parselde kalın "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Eski İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-S
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No:145 Sarıçam/Adana
Telefon No	444 70 47
Faks No	0322 332 6374
İnternet Adresi	www.azimgroup.com.tr.com.tr
Kuruluş Tarihi	2005
Vergi Numarası	025 110 2496
Ticaret Sicil No	48346
Ticaret Sicil Memurluğu	Adana Ticaret Sicil Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Un İmalat ve İhracat Pazarlama ve Satış



3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.





4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

124 ADA 2 PARSEL			
İli	Mardin	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Kızıltepe	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yukarıazıklı	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	2
Yüzölçümü (m²)	9.224,54	Sayfa No	242
Pafta No	-	Tapu Tarihi	14.10.2009
Ada No	124	Tapu Yevmiye	7162
Parsel No	2	Eklenti	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikleri:	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Aktif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 106.maddesinin 2.fıkrasına göre Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 16.08.2012 tarih 6174 yevmiye

Rehinler Hanesi:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece 20000000.00 TL bedelle ipotek. 28.04.2022 tarih 19205 yevmiye

Pasif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- Sarıçam Tapu Müdürlüğü ne 27.04.2022 tarih 2022/13600 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi: 27.04.2022 Süre: 30 Gün) Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 28.04.2022 tarih 19205

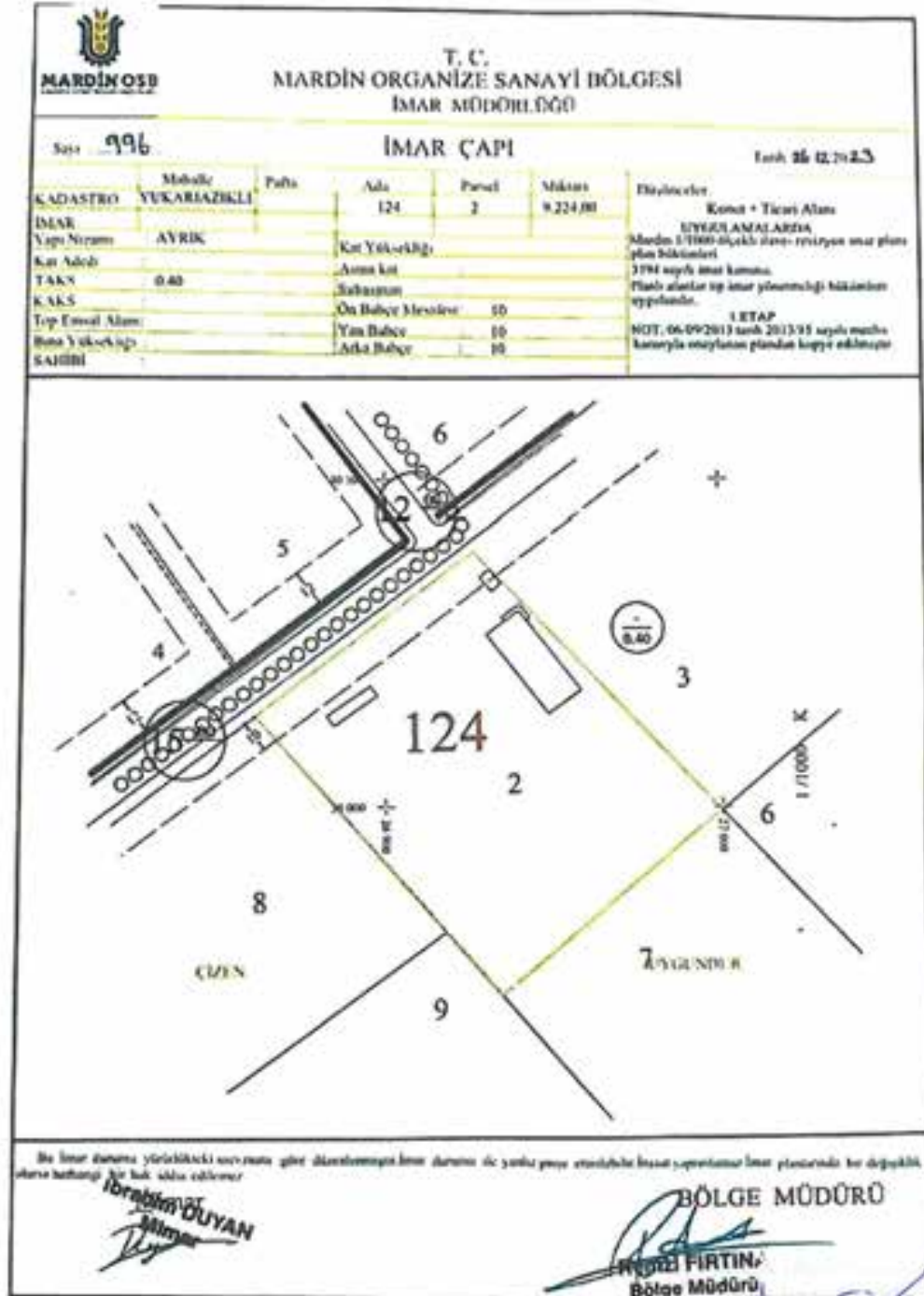
Rehinler Hanesi:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.derece 75000.00 ETL bedelle ipotek. Tesis Tarihi/Yevmiye: 05.01.2010 – 66. Terkin Tarihi/Yevmiye: 19.06.2013 – 6226
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece 5000000.00 TL bedelle ipotek. Tesis Tarihi/Yevmiye: 20.06.2013 – 6237. Terkin Tarihi/Yevmiye: 29.04.2022 - 11224
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.derece 2882000.00 ETL bedelle ipotek. Tesis Tarihi/Yevmiye: 03.06.2010 - 4702. Terkin Tarihi/Yevmiye: 19.06.2013 - 6224

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Mardin OSB İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.12.2023 tarih 996 Sayılı yazıda söz konusu parselin; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, Konut+ Ticari Alanı, Taks:0,40, ön bahçe mesafesi 10,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 10,00 m yapılaşma sahasındadır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Satış" işlemi ile "Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına 14.10.2009 tarih 7162 yevmiye ile tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parsel alt 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Mardin OSB Müdürlüğü'nden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatları:

OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapılar için düzenlenmiş yapı ruhsatları;

- 29.04.1997 tarih ve 72/5 sayılı Yapı Ruhsatı; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 2 toplam 2 kat, 730 m2 alanlı Yağ Dolum Tesisi
- 17.11.2009 tarih ve 51 sayılı Yapı Ruhsatı; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 5 toplam 5 kat, 4879 m2 alanlı Un Fabrikası
- 23.06.2013 tarih ve 120 sayılı Yapı Ruhsatı; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 1 toplam 1 kat, 645 m2 alanlı 3 Silo

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapılar için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgeleri;

- 18.06.2010 tarih ve 49 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 5 toplam 5 kat, 4879 m2 alanlı Un Fabrikası
- 22.11.2013 tarih ve 117 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 1 toplam 1 kat, 645 m2 alanlı 3 Silo

Mimari Proje:

OSB Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; 2 adet mimari proje incelenmiştir. Bunlardan biri silolar için biri de un fabrikası için düzenlenmiştir. Un fabrikası için düzenlenen mimari projenin sadece proje kapağı ve vaziyet planı olduğu görülmüştür. Müşteri tarafından tarafımıza 1 adet mimari proje ibraz edilmiştir. Bu mimari proje ile OSB Müdürlüğü'nde incelenen un fabrikası projesinin kapak ve vaziyet planının aynı olduğu görülmüştür.

Müşteri tarafından ibraz edilen ve kapak ve vaziyet planı kısmı OSB de incelenen kısmi proje ile uyumlu olan mimari projenin Zemin+5 kat olmak üzere toplam 6 katlı olarak düzenlendiği ve 1070 m² taban alanı toplam 5743 m³ alanlı görülmüştür. Son katının 864 m²'lik kısmı dahil edilmediğinde ruhsat alanı olan 4879 m² alan ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının Yasal Alanı 4879 m² olarak kabul edilmiş 864 m²'lik kısmı proje dışı imalat olarak değerlendirilmiştir.

Bu belgelerden 29.04.1997 tarihli Yağ dolum Fabrikası ruhsatına ait başkaca herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Parsel üzerinde böyle bir yapı da bulunmamaktadır. Bu sebeple bu ruhsat dikkate alınmamıştır. Ayrıca Dosyasında olumsuz zabıt ya da tutanağa rastlanmamıştır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın ilk ruhsat tarihi dikkate alınarak yapı denetime tabi değildir. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi üzerinde yapı denetim bilgisi yer almamaktadır.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen tapu senedi belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde "Satış" işlemi ile "Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına 14.10.2009 tarih 7162 yevmiye ile tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar plan notlarında değişiklik bulunmaktadır.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkelere de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV. Çeyrek /Ekim-Aralık

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat

faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatoründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, İnşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa'da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalemler olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yİ-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara mali fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara mali fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

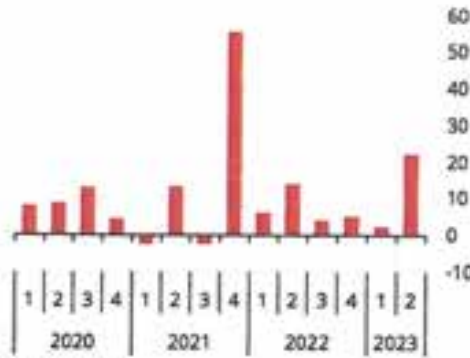
TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaştırma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep

artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Bellirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genele yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

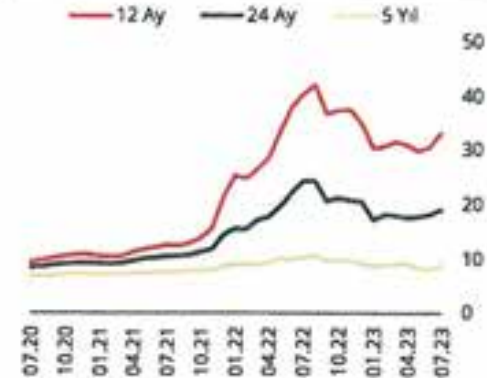
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdürülmesine işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genele yayılan fiyat artışlarının sektör genelinde sürdürülmesini göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puanı yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puanı düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

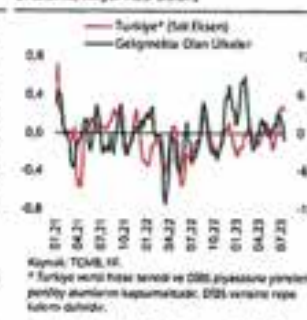
(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



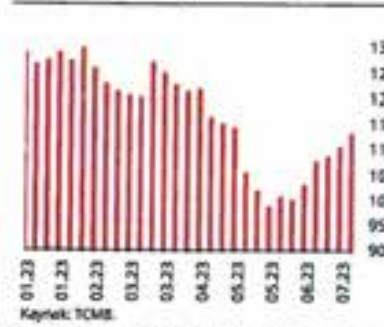
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Markırları (1 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



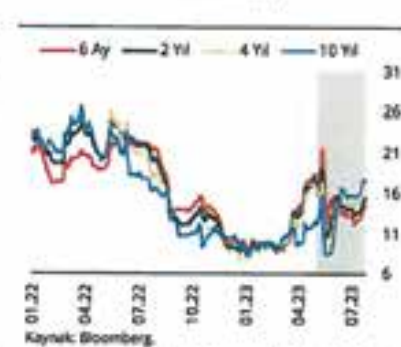
Türk lirasının opsiyonlarının ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyriz izleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)

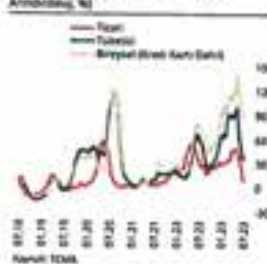


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

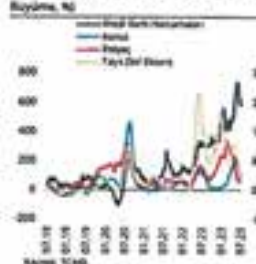


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyüme oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)

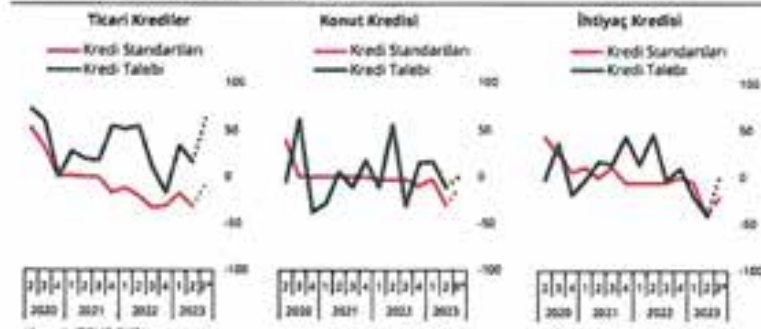


Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Real, Standart Değer)





Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB BKEA.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtları yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gerilemeyi (kredi talebindeki artış) ifade etmektedir.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

📍 Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görülmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir

olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCM8 tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapımlar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirilmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %65,93 arttı, aylık %2,20 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.







İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,02 arttı, aylık %2,45 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023

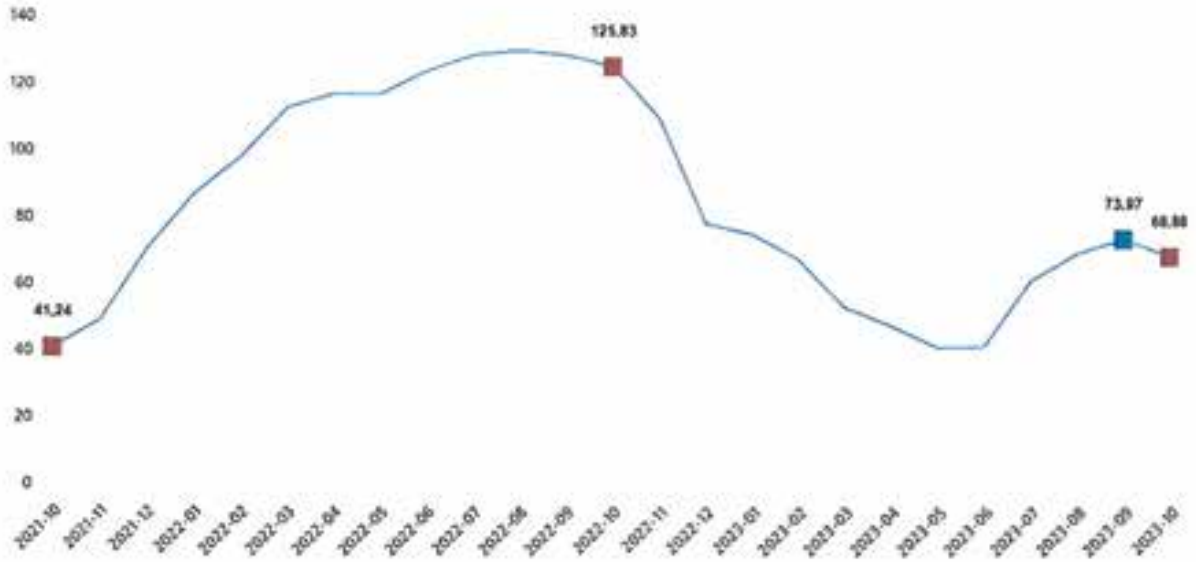


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023

Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

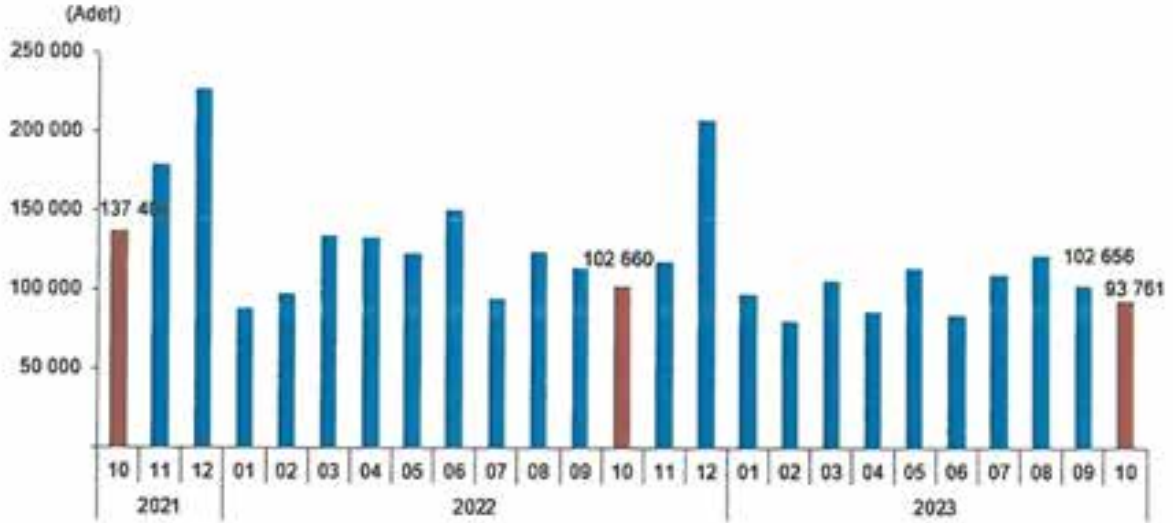
Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu.

[Handwritten signature]



Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 azalışla 993 bin 835 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

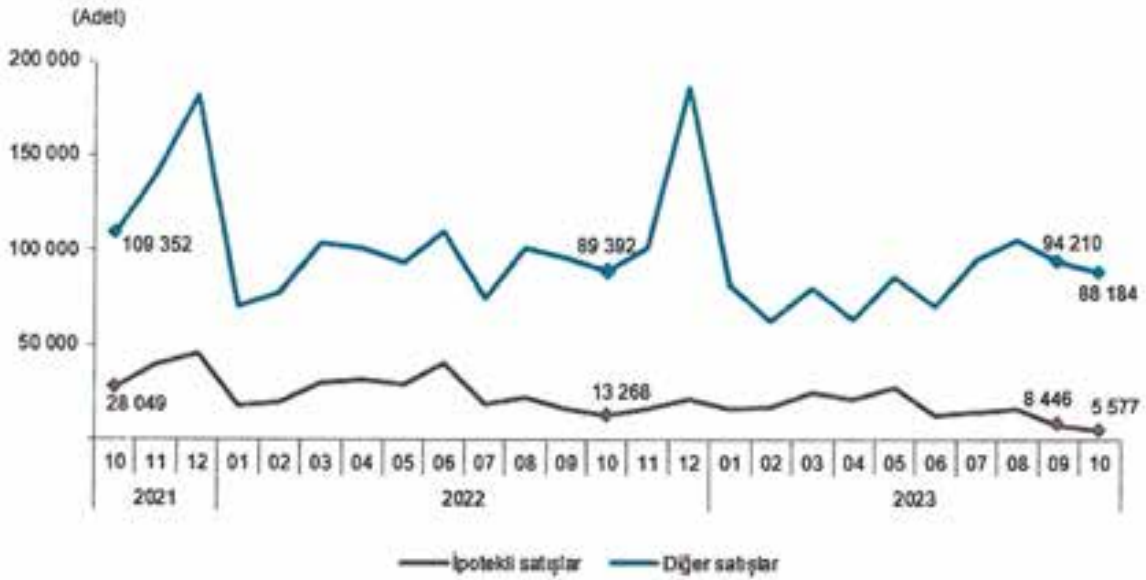
Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.

Yazın İnşaat Yatırım ve İnşaat
Tatlıca İnşaat ve İnşaat Yatırım
Bakırköy, 22610-İstanbul / Türkiye
Tel: +90 212 250 10 85
Faks: +90 212 250 10 87
info@atinsaat.com.tr



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



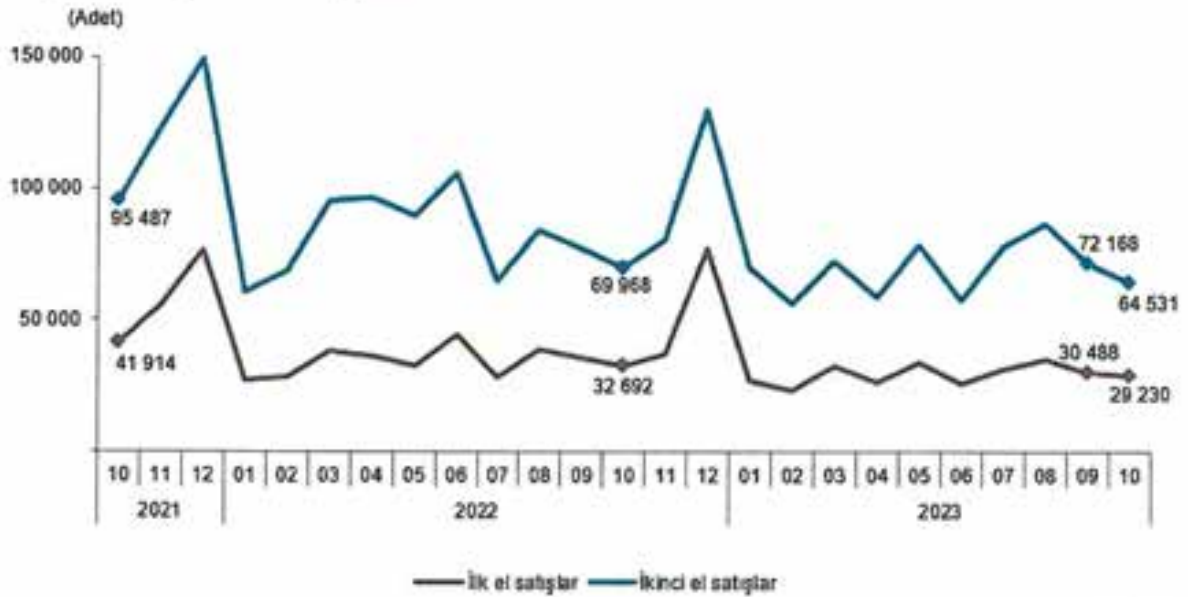
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023

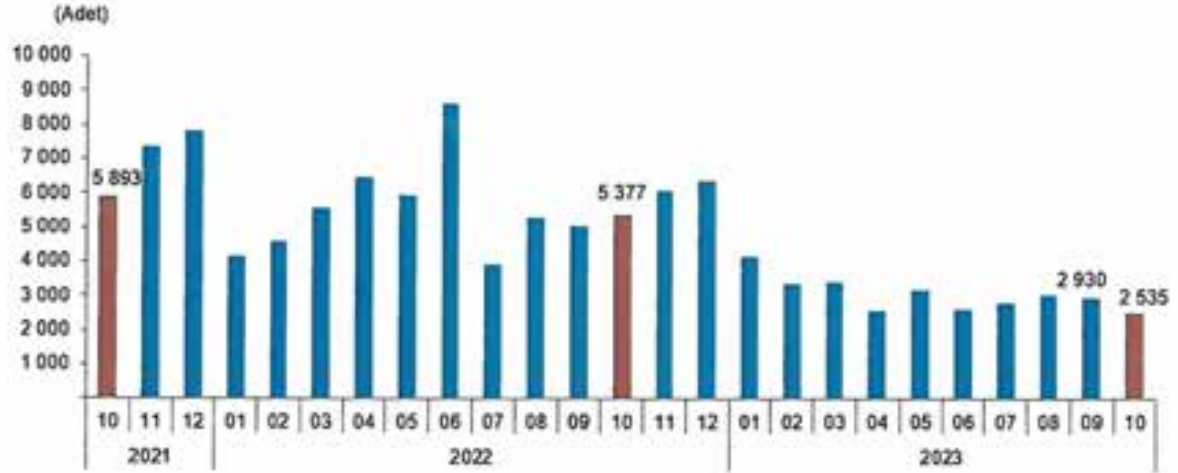




Yabancılara Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,9 azalarak 2 bin 535 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar tarafından yapılan konut satışlarının payı %2,7 oldu. Yabancılar tarafından yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar tarafından yapılan konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar tarafından yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,4 azalarak 30 bin 599 oldu.

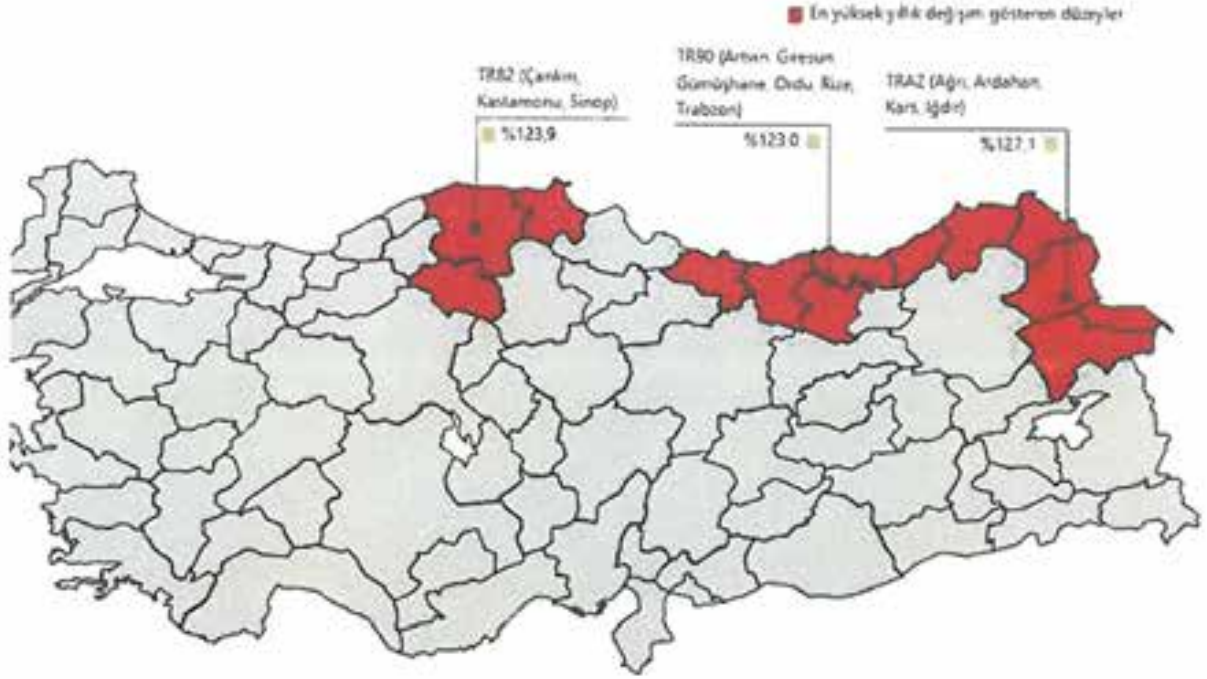
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 16 Kasım 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

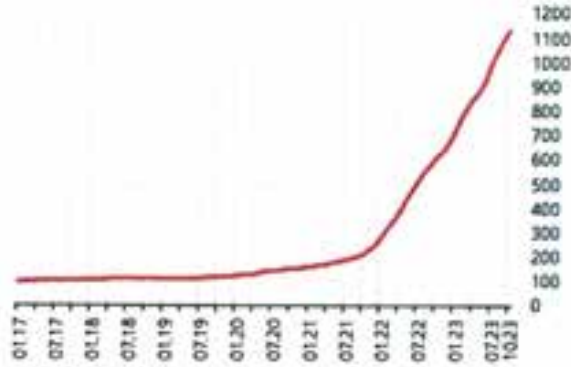
2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.



Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

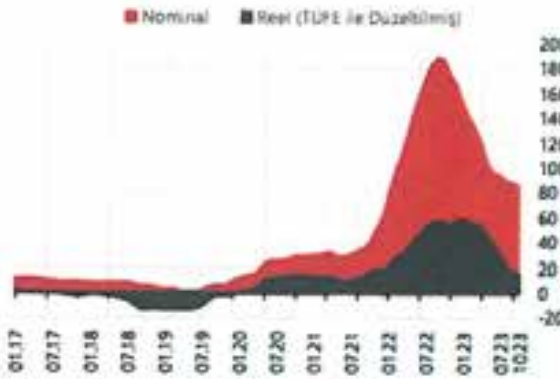
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)	1118,5 (%80,4)	34774,2 ₺

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



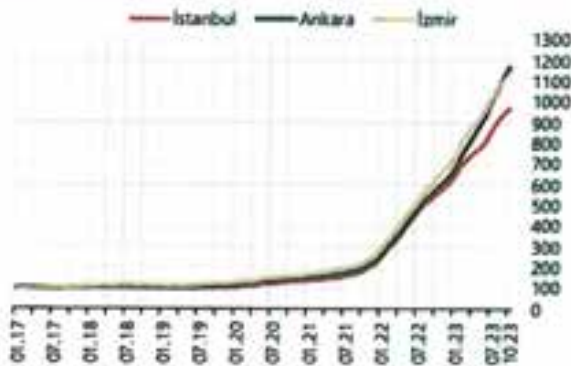
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

MARDİN İLİ:



Mardin, Mardin, Türkiye'nin bir ilidir. Mardin merkezli ilin 2021 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 862.757'dir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur.

Coğrafya

Mardin ili Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur. Güneyinde Suriye, batısında Şanlıurfa ili, kuzeyinde Diyarbakır ve Batman illeri, kuzeydoğusunda Siirt ili ve doğusunda Şırnak ili bulunur.

Akarsular

İl genelindeki başlıca akarsular; Buğur Çayı, Çağçağ Suyu, Savur Çayı ve Zergan Deresidir. Derik İlçesinin Buğur köyü yakınlarında doğan Buğur Çayı 53,65 km uzunluğunda olup, akarsuyun tamamına yakını il içerisinde akmaktadır. 103 km uzunluğundaki Çağçağ Suyunun tamamı il içerisinde akmaktadır. Savur ilçesinden kaynağını alan 92 km uzunluğundaki Savur Çayının 60,5 km lik bölümü il içerisinde akmaktadır.

Orman ve mera arazileri

2013 yılı verilerine göre il genelinde 126.908 hektar alanda orman arazileri görülmektedir. Orman arazilerinin büyük bölümü bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Mardin ilindeki mera arazileri insan faaliyetleri nedeniyle azalmaktadır. 2011 yılı verilerine göre ilde, çayır ve meraların kapladığı alan 115.447 hektardır. Mera arazileri zayıf vasıflı olup, tarla açmaları nedeniyle azalmaktadır.

İklim

İl genelinde karasal iklim özellikleri görülmektedir. Kış ayları soğuk geçmektedir. Yaz aylarında güneyden gelen çöl iklimi etkisi altında olduğu için kurak geçer. İlde ölçülen en yüksek sıcaklık 42,5 °C'dir (31 Temmuz 2000). İlde ayrıca Türkiye sıcaklık rekoru kırılmıştır (48,8 °C Mardin, Kızıltepe). İlde ölçülen en düşük sıcaklık -14,0 °C'dir (22 Şubat 1985). Ayrıca bölge ilkbahar yaz gibi çöllerden gelen toz taşınımı etkisi altına girer. Derik, Nusaybin ve Savur ilçelerinde Akdeniz iklimi özellikleri de görülür. Ortalama en yüksek sıcaklık 34,9 °C ile temmuz ayında, ortalama en düşük sıcaklık 0,5 °C ile ocak ayında görülür.

Nüfus

1960'lı yıllarda şehre göç başlamış ve kırsal nüfusu oran olarak azalmaya başlamıştır. 1990 yılında dört ilçenin komşu illere bağlanmasıyla nüfus %14,4 oranında azalmıştır. 2000 nüfus sayımında ilk defa kırsal nüfusu, kent nüfusunun gerisinde kalmıştır. Bunda en önemli etkenler ekonomik kaygılar ve 90'lı yıllarda başlayan terör faaliyetleridir. Güvenlik kaygıları nedeniyle hem ildeki kırsal kesimlerden, hem de diğer illerden Mardin şehrine göç hareketleri başlamıştır.

Şehir nüfusu oranı %60, kırsal nüfus oranı %43'tür. Nüfusu en yüksek ilçeler sırasıyla Kızıltepe, Merkez, Nusaybin ve Midyat'tır. Genç bir nüfus yapısına sahiptir. 2000 yılına göre 15 yaşın altındaki nüfusun oranı %44,8'dir.

Türkiye'deki en farklılaşmış nüfusa sahip illerinden biridir. İlde Kürtler, Hristiyan Süryaniler, Sünni Araplar, Türkler, Yezidiler ve Ermeniler yaşamaktadır. Zaman içinde Süryani ve Yezidi nüfusu göçler sebebiyle azalmıştır. Lübnan'ın başkenti Beyrut'ta Mardin ve Midyat bölgesinde az sayıda Süryani yaşamaktadır. Bölgede birçok Süryani Manastırı ve Kilisesi vardır: Deyrüzzaferân Manastırı, Mor Gabriel, Mor Yakub ve Meryem ana Kilisesi.

Güncel Nüfus Değerleri(TÜİK 6 Şubat 2023 verileri)

Mardin il nüfusu: 870.374 (2022 sonu). İlin yüzölçümü 8.779 km²'dir. İlde km²'ye 99 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 216 kişi ile Kızıltepe'dir)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,88 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Artuklu (% 1,67)- Yeşilli (-% 3,42)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 10 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 699 mahalle bulunmaktadır.

Ekonomi

Ekonomisi tarım, hayvancılık ve ticarete dayalıdır. 2001 yılına göre ildeki iktisadi faaliyetlerin %66,8'i tarım, çiftçilik ve hayvancılık alanlarında gerçekleşmiştir. Suriye sınırındaki organik tarıma elverişli topraklar mayınlı olması nedeniyle Mardin ekonomisine katkı sağlamamaktadır. Tarımdan sonraki en önemli sektörü devlet hizmetleri oluşturmaktadır. 2001 yılına göre ilde kişi başına düşen gayri safi yurt içi hasıla 983 Dolardır.

İlde "Mardin Serbest Bölgesi" ve "Mardin Organize Sanayi Bölgesi" adlarında üretim ve sanayi bölgeleri bulunmaktadır. Bölgenin en önemli projesi olan Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanamaması nedeniyle tarım ürünlerine dayalı sanayi gelişmemiştir. Sanayinin toplam gelir içindeki payı %5,5'tir.

İlde kültür turizmi, inanç turizmi imkânları olmasına karşın Mardin ekonomisinde önemli bir yere sahip değildir.

Eğitim

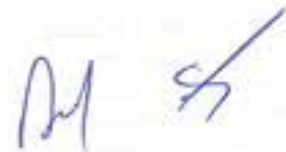
Diyarbakır yolu üzerinde, Mardin şehir merkezinde yer alan Mardin Artuklu Üniversitesi 2007 yılında kurulmuş ve 2007-2008 döneminde eğitim öğretime başlamıştır.

Sağlık

Mardin ilinde Sağlık Bakanlığı'na bağlı 11 hastane bulunmaktadır. Mardin şehir merkezinde Mardin Devlet Hastanesi, Mardin Kadın Doğum ve Çocuk Hastanesi ve Mardin Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Derik ilçesinde Derik Devlet Hastanesi, Dargeçit ilçesinde Dargeçit Devlet Hastanesi, Kızıltepe ilçesinde Kızıltepe Devlet Hastanesi, Mazıdağı ilçesinde Mazıdağı İlçe Hastanesi, Midyat ilçesinde Midyat Devlet Hastanesi, Nusaybin ilçesinde Nusaybin Devlet Hastanesi, Ömerli ilçesinde Ömerli İlçe Entegre Hastanesi, Savur ilçesinde Savur İlçe Entegre Hastanesi sağlık hizmeti sağlamaktadır. Özel kurum olarak Mardin şehir merkezinde 1 hastane hizmet vermektedir.

Ulaşım

Kızıltepe ve Nusaybin ilçelerinden geçen doğu-batı yönündeki karayolu, ildeki en önemli karayoludur. Şanlıurfa ve Şırnak illerinden bu yolla ulaşılabilir. Şehir merkezine 20 km uzaklıktaki Mardin Havalimanı'na Türkiye içi tarifeli uçak seferleri düzenlenmektedir.



Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yukarıazıklı OSB Mahallesi, Ahmet Kayhan Caddesi, Azim Un, No.23 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölge; Mardin Organize Sanayi bölgesi içerisinde kalmaktadır. Bölge girişimcisinin sanayi açısından en sık tercih ettiği noktalarda olup sanayi yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkânları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Rapora konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Mardin-Kızıltepe Karayolu üzerinde Yukarıazıklı Kırsal Mahallesi yakınında O.S.B içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı cadde araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu cadde üzerinde konumlandır.

Am 5

A



8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; 124 ada, 2 parsel 9.224,54 m² yüzölçümlüdür. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup girişi kuzeybatı cepheden Ahmet Kayhan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Diğer cephelerden komşu parsellerle sınırlıdır. Cadde girişi cephesi yaklaşık 82 m., derinliği 110 m.dir.

Parsel üzerinde cins tashihi yapılmamış, ayrık nizamlı, projeli, ruhsatlı ve iskanlı sanayi yapısı bulunmaktadır.

OSB Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; taşınmaza ait 3 adet Yapı Ruhsatı ve bunların 2'sine ait Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Dosyasında 2 adet mimari proje incelenmiştir. Bunlardan biri silolar için biri de un fabrikası için düzenlenmiştir. Un fabrikası için düzenlenen mimari projenin sadece proje kapağı ve vaziyet planı olduğu görülmüştür. Müşteri tarafından tarafımıza 1 adet mimari proje ibraz edilmiştir. Bu mimari proje ile OSB müdürlüğünde incelenen un fabrikası projesinin kapak ve vaziyet planının aynı olduğu görülmüştür.

Müşteri tarafından ibraz edilen ve kapak ve vaziyet planı kısmı OSB de incelenen kısmi proje ile uyumlu olan mimari projenin Zemin+5 kat olmak üzere toplam 6 katlı olarak düzenlendiği ve 1070 m² taban alanlı toplam 5743 m² alanlı görülmüştür. Son katının 864 m²'lik kısmı dahil edilmediğinde ruhsat alanı olan 4879 m² alan ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının Yasal Alanı 4879 m² olarak kabul edilmiş 864 m²'lik kısmı proje dışı imalat olarak değerlendirilmiştir.

Projesine göre taşınmaz 1070 m² taban alanı (Zemin kat alanı), 1070 m² 1. Kat alanı, 1011 m² 2. Kat alanı, 864 m² 3. Kat alanı, 864 m² 4. Kat alanı ve ruhsat alanını aşan 864 m² 5. Kat alanından oluşmakta olup toplam 5743 m² alanlıdır. Ruhsat ve İskan Alanı olan 4879 m² geçerli kabul edilmiştir. Bu yapı; Buğday Siloları, Fabrika kısmı, Un siloları ve Paketleme kısmı olarak 4 ana bölümden oluşmaktadır. İç hacimlerde ihtiyaca göre bölümlendirmeler yapılmıştır. Projesine aykırı olarak kumanda odası ile merdiven bölümünün yer değiştirdiği, böylece bu alanın üstünde kalan 3. Kattaki teras alanının da bir aks boyu yer değiştirdiği tespit edilmiş olsa da bu değişikliğin toplam alanda ve taşıyıcı sistemde bir değişikliğe yol açmadığından göz ardı edilmiştir.

Parsel üzerinde ruhsatı ve projesi incelenen, ruhsatına göre 645 m² alanlı 3 adet silo bulunmaktadır.

Ayrıca taşınmaz proje vaziyet planında 374 m² taban alanlı idari bina gösterilmiştir. Proje içerisinde bu hacme dair detaylandırmaya rastlanmamıştır. Mahallen projede gösterilen yerden farklı yerde 295 m² taban alanlı Bodrum + Zemin + 3 normal katlı toplam 885 m² alanlı idari bina olduğu görülmüştür. Bu yapı ruhsat alanına dahil olmadığından değerlemede dikkate alınmamıştır. Mahallen yapılan tetkiklerde iç hacimlerde ihtiyaca göre bölümlendirmeler yapıldığı, bakımlı ve kullanışlı olduğu, tesisatının lüks olduğu görülmüştür.

Parsel üzerinde 60 m² alanlı tek katlı güvenlik kulübesi ve 110 m² taban alanlı tek katlı mescit-cami alanı olduğu görülmüştür. Bu alanlara dair herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Yasal alanda dikkate alınamamış mevcut değere dahil edilmiştir.

Mahallen yapılan tetkiklerde parsel çevresinin bahçe duvarı ile çevrili olduğu ve parsel zemininin beton kaplı olduğu görülmüş olup bu unsurlar çevre düzenlemesi olarak yasal ve mevcut değerinde gösterilmiştir.

Parsel üzerinde yaklaşık 150 m² alanlı çelik konstrüksiyon otopark alanı ve 45 m² çadır çardak alanı olduğu görülmüş, bu kısımlar taşınmaz olarak değerlendirilmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; parsel üzerindeki yapının mevcut kullanımı olan 'fabrika' şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

gerçekleştirilen diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkta önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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 değerin 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkta önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirilen diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabilecek kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapılmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

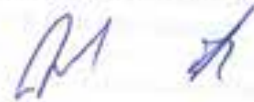
Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Ancak bölgede boş arsa emsali bulunmamakta olup, Pazar yaklaşımı yönteminde seçilen ticari bina emsallerinden bina çıkarma işlemi yapılarak yaklaşık arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. 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.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Bu yaklaşımın kapsamında yer alan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedeli tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira geliri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu rapor veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdirini mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerler oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.





10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA/FABRİKA/DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0 (543) 447 92 19: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4000 m ² alanlı, içerisinde tahminen 350 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (150 ada 2 parsel) Yapı Değeri: 350 m ² x 7500 TL/m ² x 0,80 yıpranma payı = ~2.230.000 TL Arsa Değeri: 8.350.000 TL – 2.230.000 TL = 6.120.000 TL	4.000	6.120.000	1.530
2	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4.500 m ² alanlı, içerisinde 600 m ² depo + 150 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 12.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (203 ada 4 parsel) Yapı Değeri: 750 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = ~4.780.000 TL Arsa Değeri: 12.500.000 TL – 4.780.000 TL = 7.720.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 12.500.000 TL / 750 m ² = 16.667 TL/m ² .	4.500	7.720.000	1.714
3	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 3115 m ² alanlı, içerisinde 2000 m ² kapalı alanlı betonarme prefabrik depo bulunan parsel 19.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 2000 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = 12.750.000 TL Arsa Değeri: 17.550.000 TL – 12.750.000 TL = 4.800.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 19.500.000 TL / 2000 m ² = 9.750 TL/m ² .	3.115	4.800.000	1.540
4	Sahibinden 0552 248 14 88: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 1501 m ² alanlı, içerisinde yeni yapı 1470 m ² alanlı 7 m. yüksekliği olan ve idari binası bulunan parsel 17.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 1470 m ² x 8500 TL/m ² = ~12.500.000 TL Arsa Değeri: 14.875.000 TL – 12.500.000 TL = 2.250.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 17.500.000 TL / 1470 m ² = 11.905 TL/m ² .	1.501	2.250.000	1.499
5	Emlak Ofisi 0 (553) 638 88 99: Aynı bölgede yer alan 3651 m ² alanlı ticari imarlı arsa için 7.100.000 TL istenmektedir. Emsal OSB sınırları dışındadır.	3.651	7.100.000	1.944
6	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların m ² fiyatlarının 1.550-1.700 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık arsa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan emsallerde kapalı kullanım alanına sahip yapıların da mevcut olduğu görülmüştür. Bu nedenle emsallerde kapalı alan maliyeti düşülerek arsa değeri hesaplaması yapılmıştır. Bulunan emsaller ve alınan görüşler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan **1.645.-TL/m²** olacağına, yapı kapalı alanı üzerinden ise **10.346.-TL/m²** esas alınmış, mevcut durumda ise büyüme olması dolayısıyla birim fiyat %5 düşük tutulmuştur.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.944,00					
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Fiyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
9	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%					
Uyumlaştırılmış Değer		1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.944,00					
Ortalama Değer											1.645,00
Yuvarlatılmış											1.645,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

BİNA ÇIKARMA İŞLEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
124 Ada 2 Parsel	9.224,54	1.645	15.174.368,30
TOPLAM			15.174.368,30
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			15.175.000,00

Uyumlaştırma Tablosu (Yapı)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)		16.667,00	9.750,00	11.905,00						
2	Pazarlık Payı		5,00%	5,00%	5,00%						
3	Mülkiyet Durumu		0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları		0,00%	0,00%	0,00%						
6	Fiyasa Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon		0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi		0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı		5,00%	5,00%	5,00%						
10	Konfor Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer		-10,00%	-10,00%	-10,00%						
Uyumlaştırılmış Değer			16.667	9.750	11.905						
Ortalama Değer											12.774,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Değeri (TL)
Yapı	5.524,00	12.774,00	70.563.576,00
TOPLAMLAR			70.563.576,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			70.565.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değeri (TL)
Yapı	7.483,00	12.135,30	90.808.449,90
TOPLAMLAR			90.808.449,90
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			90.810.000,00

Pazar yaklaşımına göre yapıların toplam yasal değeri 70.565.000,00 TL, yapıların mevcut toplam değeri 90.810.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınarak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken emsallerden ulaşılan arsa değeri + güncel inşaat yapı birim maliyet belirlenmiştir. Yapı yaşı, mevcut yapı durumu da göz önünde bulundurularak yaklaşık her bir yapıya %5 yıpranma/amortisman payı uygulanmıştır.

Bölge Adı	TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ					
	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	Z+5	4.879,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	46.350.500,00
Silo		645,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	2.328.450,00
Diğer Maliyetler						4.573.947,50
TOPLAMLAR		5.524,00				53.252.897,50
TOPLAM DEĞER (TL)						53.255.000,00

Bölge Adı	TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ					
	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	Z+5	5.783,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	54.938.500,00
Silo		645,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	2.328.450,00
İdari Bina	B+K+3	885,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	10.089.000,00
Güvenlik	Z	60,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	148.200,00
Mescit	Z	110,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	397.100,00
Diğer Maliyetler						5.083.947,50
TOPLAMLAR		7.483,00				72.985.197,50
TOPLAM DEĞER (TL)						72.985.000,00

*Diğer maliyetler; saha betonu, çevre düzenlemesi, parsel çevre duvarı vb. etkenler dikkate alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	15.175.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	53.255.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	68.430.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	15.175.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	72.985.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	88.160.000,00

Maliyet yaklaşımına göre arsa + yasal yapıların toplam değeri **68.430.000,00 TL**, arsa + mevcut yapıların toplam değeri **88.160.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak kullanım büyüklüğü ve niteliği bölge emsallerine göre farklılık gösterdiğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa emsali kısıtlıdır. Bölgede benzer lejant veya taşınmaza yorumlanarak emsal teşkil edilebilecek emsaller dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller ile bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan arsa değeri görüşleri doğrultusunda ortalama arsa değeri takdiri yapılmıştır.
- Parsel üzerindeki yapıların güncel inşaat maliyetleri esas alınarak maliyet değerleri hesaplanmış, yapıların yaşı mevcut durumları dikkate alınarak ise yıpranma payları düşülmüştür.
- Bölgede yapılan incelemelerde satışa sunulan sanayi yapısı emsal kapalı alanı üzerinden Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak kullanım büyüklüğü ve niteliği bölge emsallerine göre farklılık gösterdiğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.
- Belirtilen hususlar neticesinde taşınmazın değer takdirinde maliyet yaklaşımı yöntemi baz alınmıştır.
- Parsel üzerinde yer alan yasal belge dayanağı olan yapılar yasal değerlemede dikkate alınmış, yerinde büyümeler ve yasal belgesi olmayan yapılar ise mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.
- **Rapor sonuç değeri olarak maliyet yaklaşımı alınarak değeri olan yasal durumda yaklaşık 68.430.000,00 TL olarak, mevcut durumda yaklaşık 88.160.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bölgede pazara çıkarılmış ve ya satılmış gayrimenkuller dikkate alınmış, fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu parsel için 2021-2022 yıllarına ait "**Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer**" belirtilmiştir. Değerlendirmede faydalanan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, "**Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer**" tespiti için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş ve TÜFE endeksinden hareketle taşınmazın bugünkü piyasa değeri geçmişe indirgenmiştir. Aşağıda yer alan tabloda TÜFE endeksinde en son açıklanan endeks oranı Kasım 2023'te açıklanmıştır.



Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100) Consumer price index numbers (2003=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	
2003	1,84	1,86	0,99	2,90	2,28	-4,19	0,16	1,35	0,92	1,27	0,43	
2004	0,66	0,52	0,80	0,49	0,44	-0,14	0,47	0,77	0,94	2,24	1,32	0,32
2005	0,50	0,82	0,29	0,71	0,92	0,10	-0,27	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42
2006	0,79	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,80	-4,44	1,20	1,27	1,28	0,23
2007	1,80	0,48	0,82	1,21	0,50	-0,24	-0,79	0,22	1,03	1,81	1,88	0,22
2008	0,80	1,29	0,90	1,66	1,49	-0,30	0,08	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,52	0,04	0,11	0,20	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,63
2010	1,83	1,42	0,58	0,60	-0,30	-0,86	-4,46	0,40	1,23	1,83	0,83	-0,30
2011	0,41	0,79	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,74	0,75	3,27	1,73	0,84
2012	0,80	0,80	0,41	1,52	-0,21	-0,80	-0,23	0,60	1,03	1,90	0,38	0,38
2013	1,80	0,30	0,80	0,42	0,15	0,70	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,81	0,48
2014	1,86	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,40	0,08	0,14	1,50	0,18	-0,44
2015	1,19	0,71	1,18	1,03	0,00	-0,81	0,09	0,40	0,39	1,05	0,87	0,21
2016	1,62	-0,62	-0,04	0,78	0,56	0,47	1,15	-0,29	0,18	1,44	0,82	1,04
2017	2,48	0,41	1,02	1,31	0,40	-0,27	0,10	0,62	0,85	2,08	1,49	0,08
2018	1,62	0,79	0,99	1,07	1,02	2,81	0,86	3,30	0,50	2,07	-1,44	-0,40
2019	1,80	0,16	1,00	1,09	0,80	0,03	1,30	0,88	0,88	3,00	0,36	0,74
2020	1,30	0,30	0,07	0,25	1,30	1,13	0,50	0,88	0,97	2,13	2,30	1,20
2021	1,80	0,81	1,08	1,88	0,80	1,84	1,80	1,12	1,20	2,39	3,81	10,88
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,87	2,37	1,46	3,58	3,54	2,88	1,18
2023	9,09	9,18	2,29	2,38	0,04	0,82	0,49	0,09	-0,78	3,43	2,28	

Emsal taşınmazlar için istenilen rakamların / satış tarihindeki birim m2 fiyatlarının geçmişe yönelik değer karşılıklarının hesaplanmasında yukarıda mevcut olan fiyat endeksi ve değişim oranlarından yararlanılmıştır. Ayrıca geçmiş emsaller ve tarih itibarıyla geçerli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

Emsaller ile yapılan kıyaslamalar, pazarlık payları, yapılaşma koşulları süreçleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza 31.12.2023 değerlendirme tarihi itibarıyla yasal durumda 68.430.000,00 TL mevcut durumda 88.160.000,00 TL takdir edilmiştir. Geçmişe yönelik değer hesabı ise şu şekilde yapılmıştır.

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 68.430.000,00	₺ 88.160.000,00
Kas.23	3,28	₺ 66.256.777,69	₺ 85.360.185,90
Eki.23	3,43	₺ 64.059.535,62	₺ 82.529.426,57
Eyl.23	4,75	₺ 61.154.687,94	₺ 78.787.042,07
Ağu.23	9,09	₺ 56.058.931,11	₺ 72.222.057,08
Tem.23	9,49	₺ 51.200.046,68	₺ 65.962.240,46
Haz.23	3,92	₺ 49.268.713,12	₺ 63.474.057,41
May.23	0,04	₺ 49.072.423,43	₺ 63.221.172,72
Nis.23	2,39	₺ 47.926.968,87	₺ 61.745.456,32
Mar.23	2,29	₺ 46.854.012,00	₺ 60.363.140,40
Şub.23	3,15	₺ 45.423.181,77	₺ 58.519.767,72
Oca.23	6,65	₺ 42.590.887,74	₺ 54.870.855,81
Ara.22	1,18	₺ 42.094.176,45	₺ 54.230.930,82
Kas.22	2,88	₺ 40.915.801,37	₺ 52.712.802,12
Eki.22	3,54	₺ 39.516.903,01	₺ 50.910.568,01
Eyl.22	3,08	₺ 38.336.149,60	₺ 49.389.375,26
Ağu.22	1,46	₺ 37.784.495,96	₺ 48.678.666,72
Tem.22	2,37	₺ 36.909.735,23	₺ 47.551.691,63
Haz.22	4,95	₺ 35.168.875,88	₺ 45.308.901,03
May.22	2,98	₺ 34.151.170,98	₺ 43.997.767,56
Nis.22	7,25	₺ 31.842.583,67	₺ 41.023.559,49
Mar.22	5,46	₺ 30.193.991,72	₺ 38.899.639,19
Şub.22	4,81	₺ 28.808.311,92	₺ 37.114.434,88
Oca.22	11,1	₺ 25.930.073,73	₺ 33.406.332,02
Ara.21	13,58	₺ 22.829.788,46	₺ 29.412.160,61

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal değeri 42.094.176,45 TL mevcut değeri 54.230.930,82 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal değeri 22.829.788,46 TL mevcut değeri 29.412.160,61 TL olarak hesaplanmıştır.

Tarihler itibarıyla bölgede yer alan emsal bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

2021 VE 2022 TARİHLİ EMSALLER				
İLAN TARİHİ	YÜZÖLÇÜMÜ	İSTENEN DEĞER	İSTENEN BİRİM FİYAT (TL/M ²)	PAZARLIK SONRASI BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Ekim 2021	15.000	₺ 5.625.000,00	375	300
Haziran 2022	5.847	₺ 3.508.000,00	600	450
Ekim 2022	13.260	₺ 9.250.000,00	698	523
Kasım 2022	6.760	₺ 5.746.000,00	850	638
ARALIK 2021 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				300
ARALIK 2022 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				537

2022 YILI ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 Ada 2 Parsel	8.224,54	537	4.392.546,03
TOPLAM			4.392.546,03
YUVAİLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			4.955.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 Ada 2 Parsel	8.224,54	300	2.467.362,00
TOPLAM			2.467.362,00
YUVAİLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			2.765.000,00

Parsel üzerinde yer alan yapılar ise ilgili tarihte geçerli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden yapı grupları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

2022 YILI MALİYET DEĞERİ						
TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	2+5	4.879,00	4.275,00	0,00%	4.275,00	20.857.725,00
Silo		845,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.425.490,00
Diğer Maliyetler						1.114.198,75
TOPLAMLAR		5.724,00				22.397.333,75
TOPLAM DEĞER (TL)						23.395.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	2+5	5.783,00	4.275,00	0,00%	4.275,00	24.722.325,00
Silo		845,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.425.490,00
İkinci Bina	8+5+3	885,00	4.580,00	0,00%	4.580,00	4.053.300,00
Gözetlik	2	60,00	1.500,00	0,00%	1.500,00	90.000,00
Mascul	2	110,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	243.100,00
Diğer Maliyetler						1.114.198,75
TOPLAMLAR		7.483,00				31.648.333,75
TOPLAM DEĞER (TL)						31.650.000,00

Am

2021 YILI MALİYET DEĞERİ						
TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bilgi Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yeni Bina Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yeni Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yeni Değeri (TL)
Fabrika	2+5	4.879,00	1.800,00	0,00%	1.800,00	8.782.200,00
Silo		645,00	940,00	0,00%	940,00	606.300,00
Diğer Milyetler						489.425,00
TOPLAMLAR		5.524,00				9.877.925,00
TOPLAM DEĞER (TL)						9.850.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bilgi Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yeni Bina Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yeni Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yeni Değeri (TL)
Fabrika	2+5	5.783,00	1.800,00	0,00%	1.800,00	10.405.400,00
Silo		645,00	940,00	0,00%	940,00	606.300,00
İzol Bina	B+K+3	885,00	1.520,00	0,00%	1.520,00	1.359.200,00
Gözetli	2	80,00	840,00	0,00%	840,00	67.200,00
Masch	2	110,00	940,00	0,00%	940,00	103.400,00
Diğer Milyetler						489.425,00
TOPLAMLAR		7.483,00				13.325.125,00
TOPLAM DEĞER (TL)						13.325.000,00

2022 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ				2021 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ			
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI				MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI			
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	4.955.000,00			TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	2.765.000,00		
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	23.395.000,00			TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	9.850.000,00		
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	28.350.000,00			TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	12.625.000,00		
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI				MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI			
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	4.955.000,00			TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	2.765.000,00		
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	31.650.000,00			TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	13.325.000,00		
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	36.605.000,00			TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	16.090.000,00		

Yapılan hesaplamalar sonucu taşınmazların Aralık 2022 ve Aralık 2021 tarihlerinde değerlerini daha gerçekçi gösterdiği kanaati ile maliyet yaklaşımı yöntemi baz alınmıştır. Buna göre taşınmazların belirlenen tarihler itibarıyla tahmini değerleri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 28.350.000,00	₺ 36.605.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 42.094.176,45	₺ 54.230.930,82
Ara.21	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 12.625.000,00	₺ 16.090.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 22.829.788,46	₺ 29.412.160,61

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgarî bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

(İmza)

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 124 Ada 2 no'lu parselde kalm "Arsa" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	₺ 88.160.000,00	Yalnız Seksen Sekiz Milyon Yüz Altmış Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 105.792.000,00	Yalnız Yüz Beş Milyon Yedi Yüz Doksan İki Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08 Ocak 2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847
	

Eklere:

- Uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



MM

Handwritten signature

13.2. FOTOĞRAFLAR



Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature and initials in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



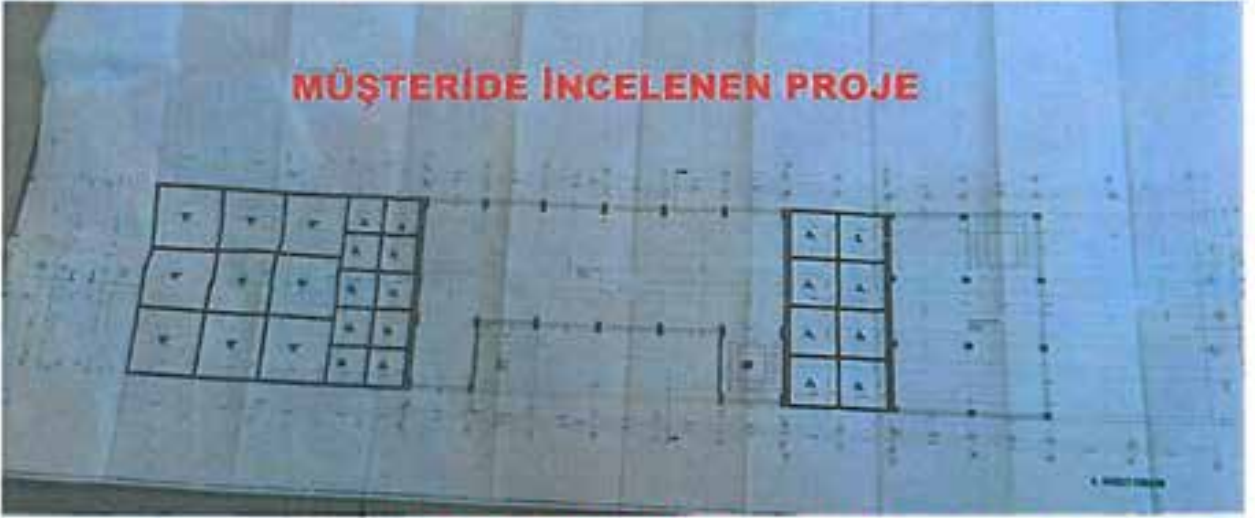
Handwritten signature

Handwritten signature

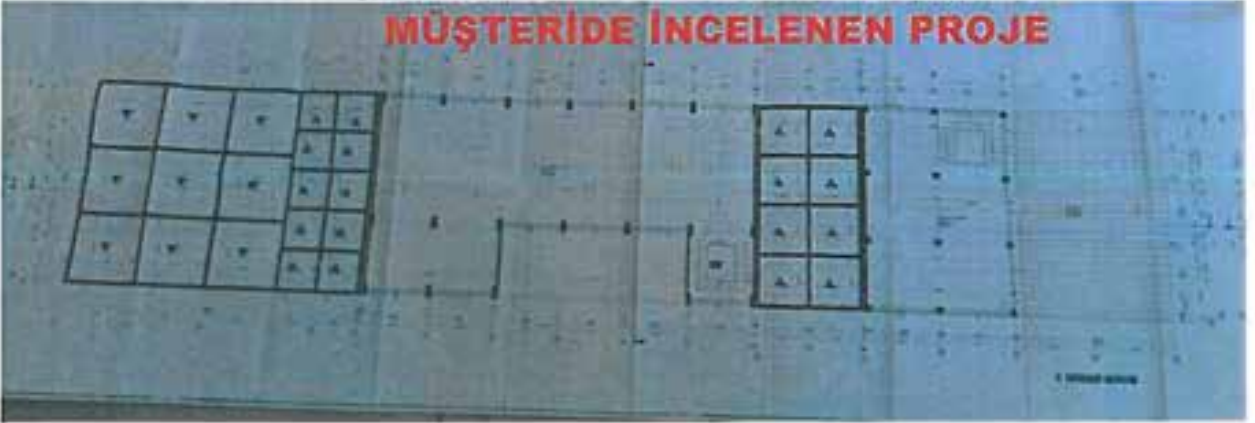
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE

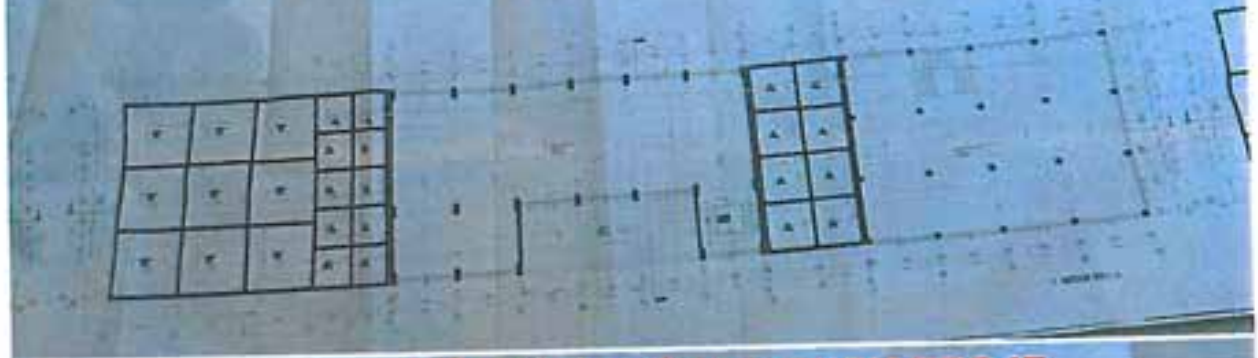


MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE

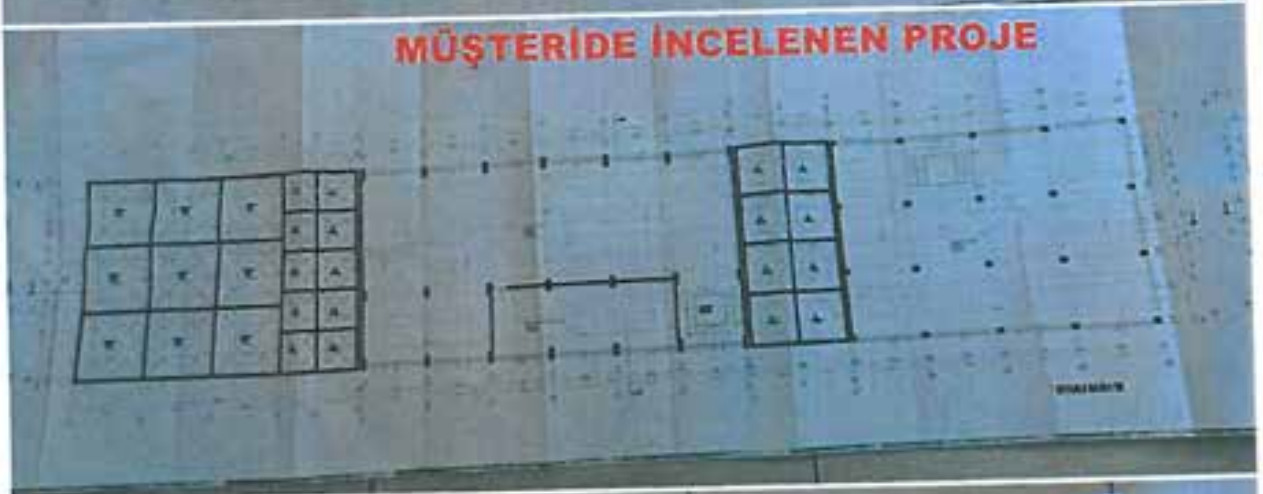


M. X

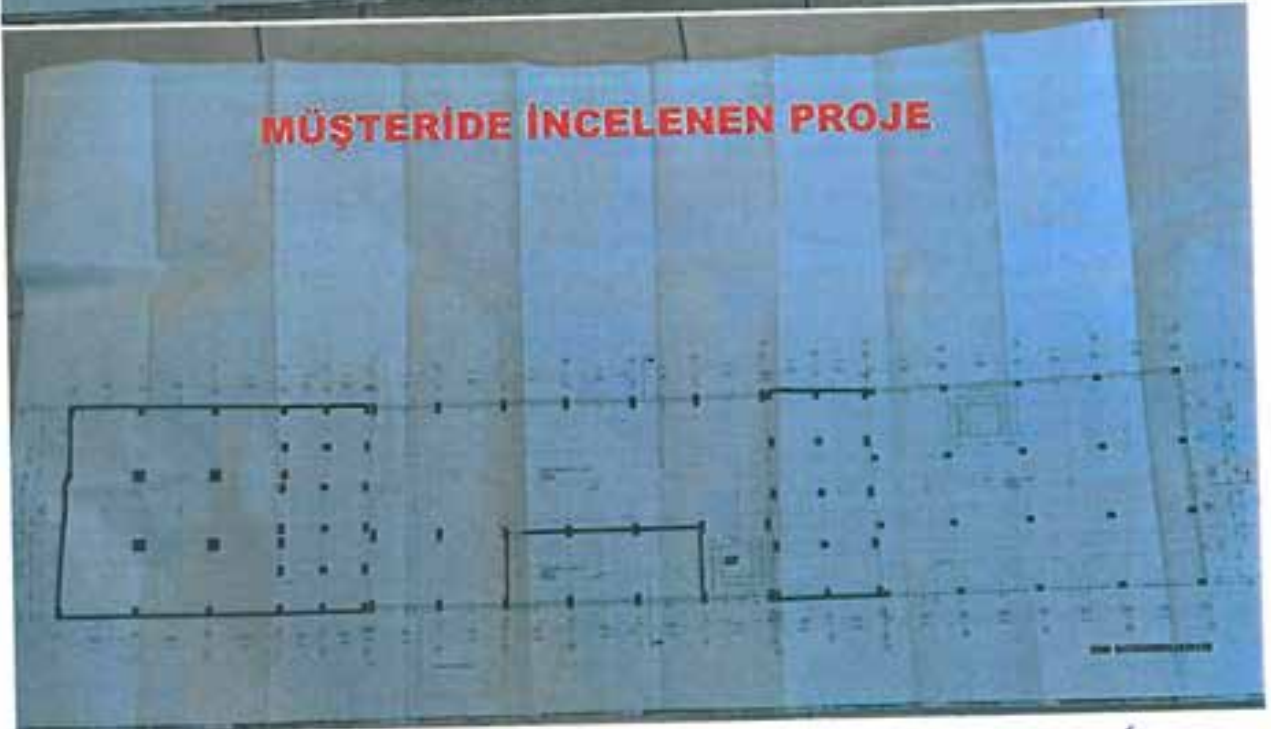
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE

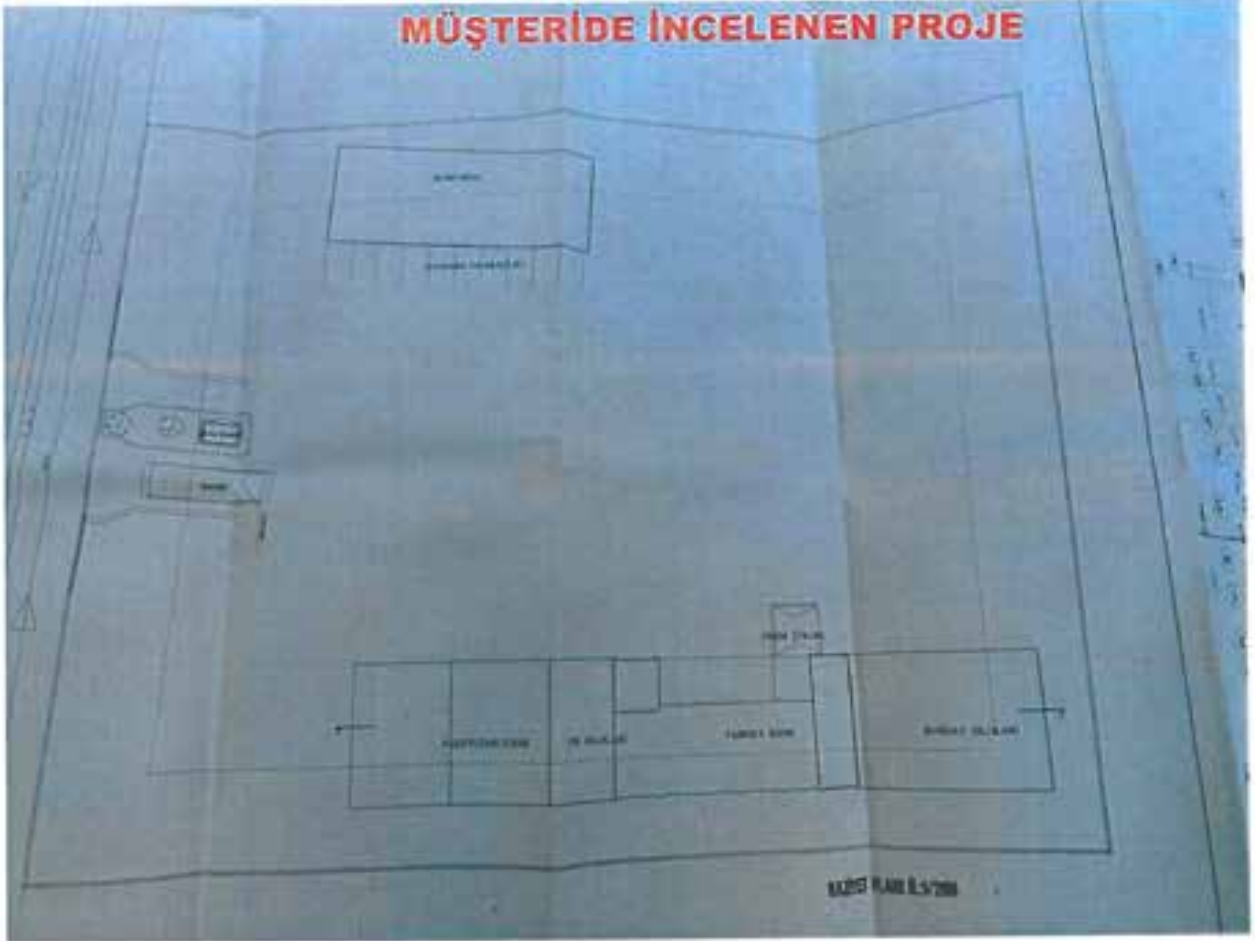


MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



AZİM ÜN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 202300ELP00347 / Güldür.

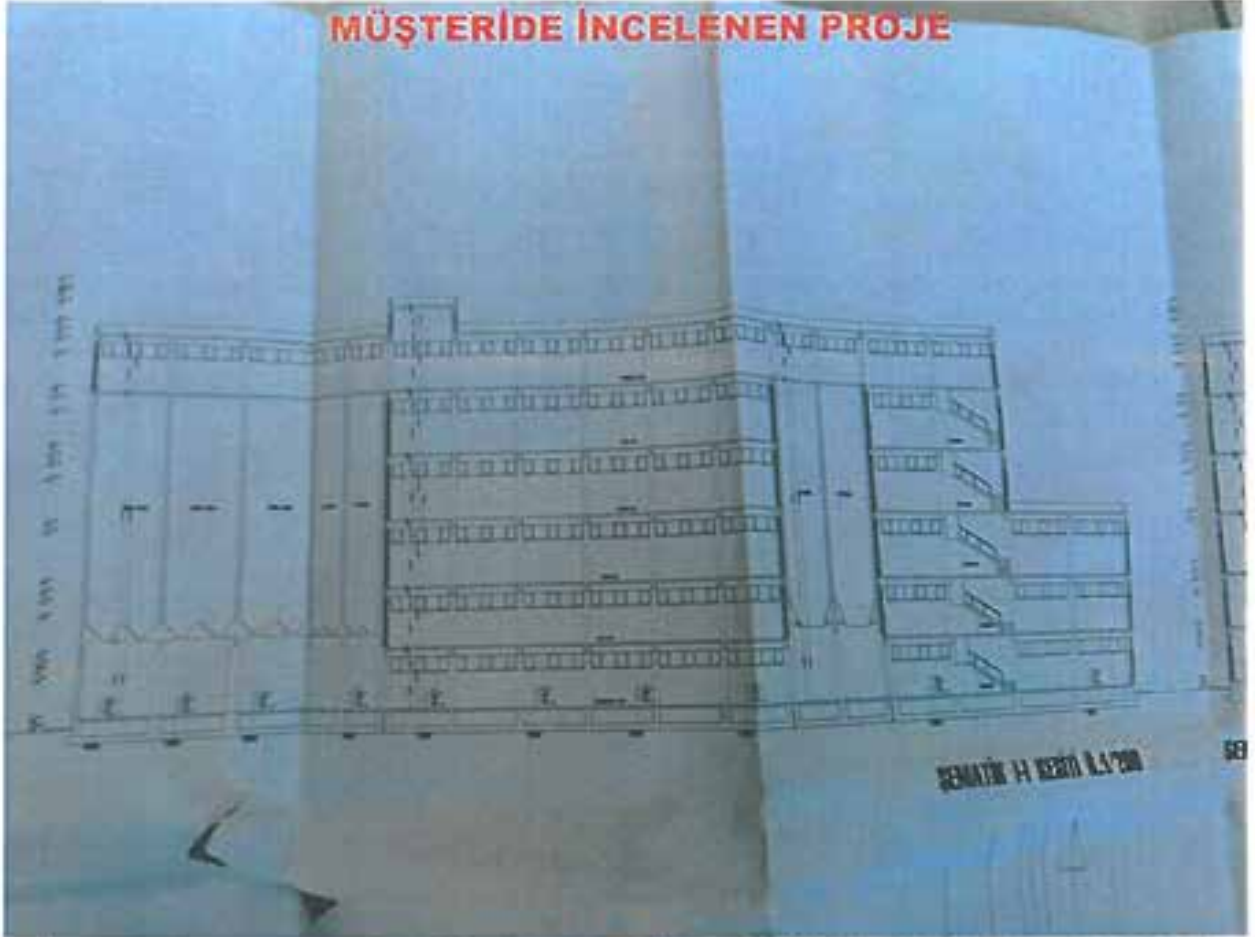
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



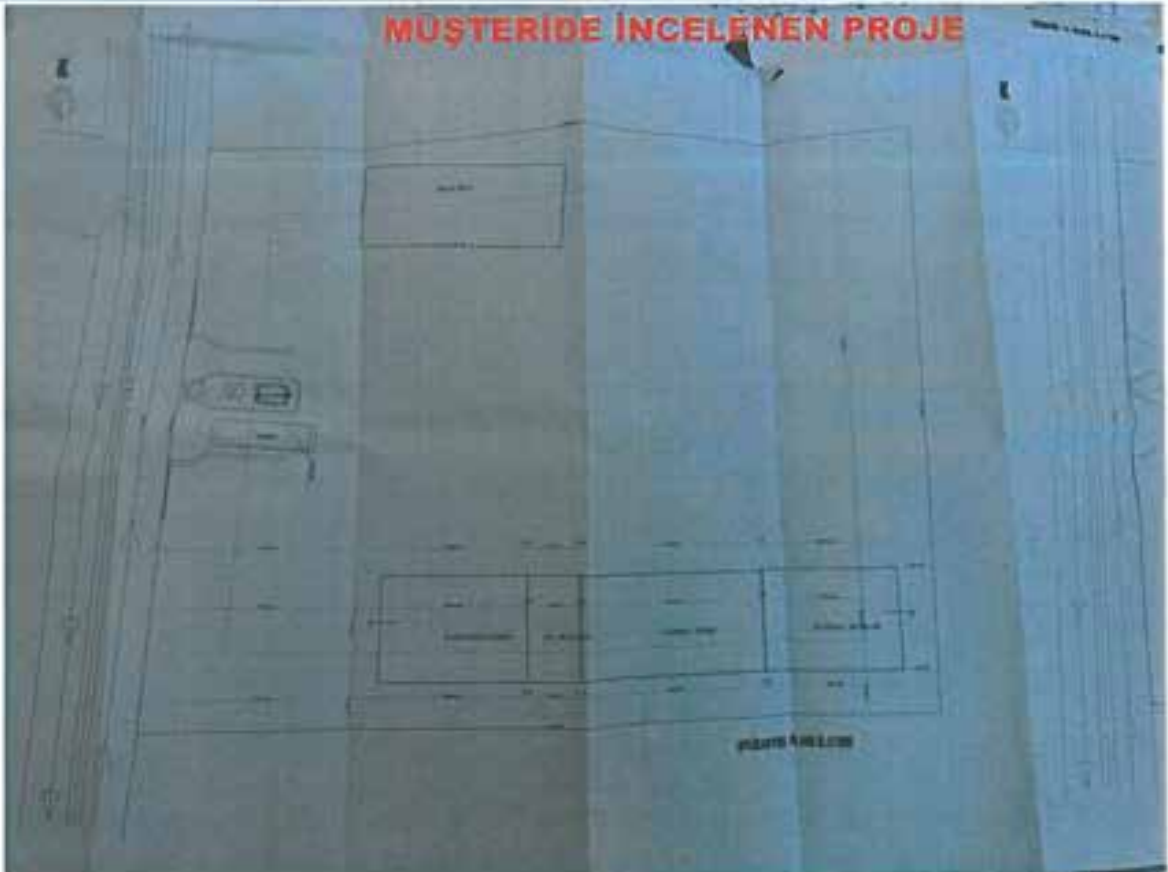
Ad 9

A

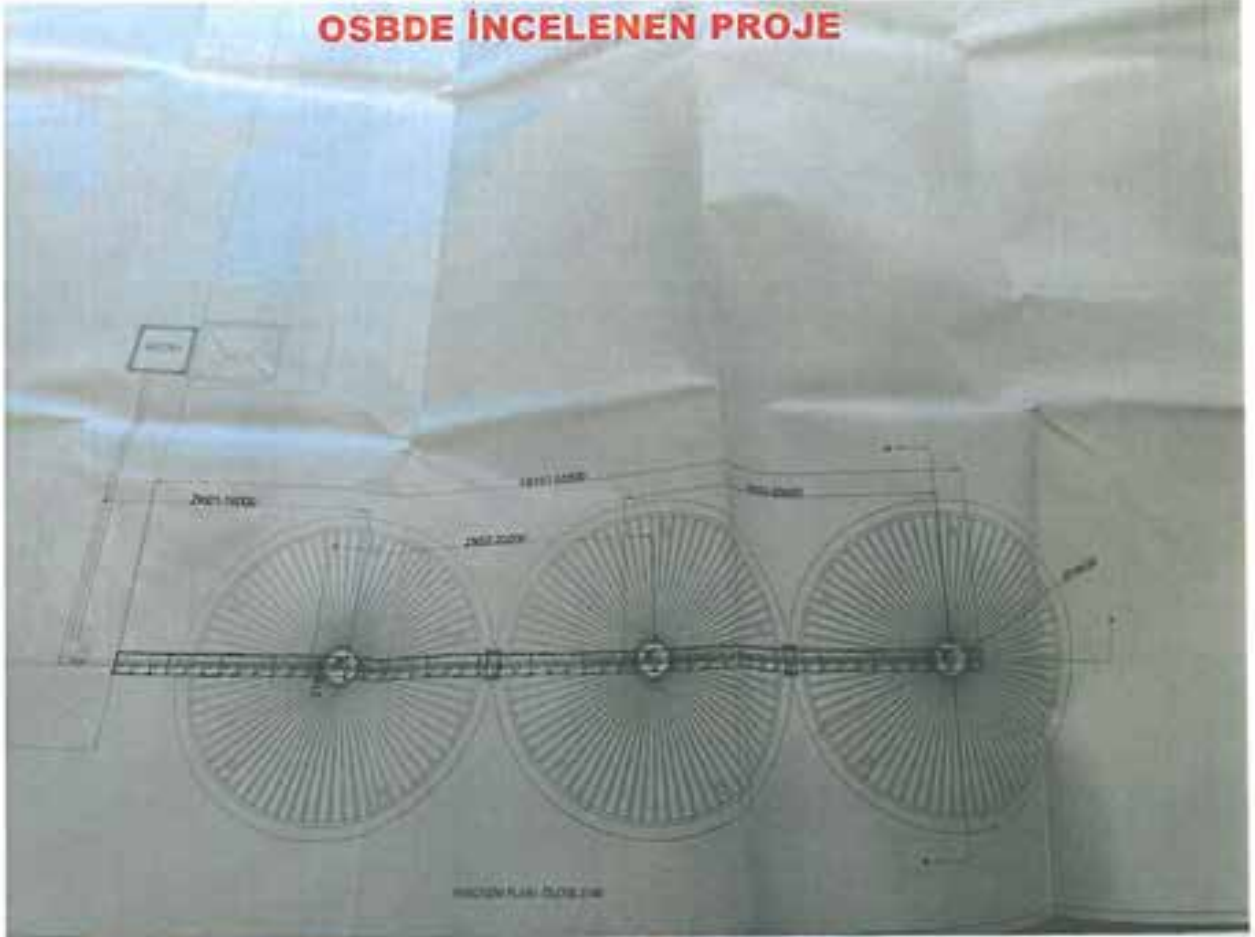
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



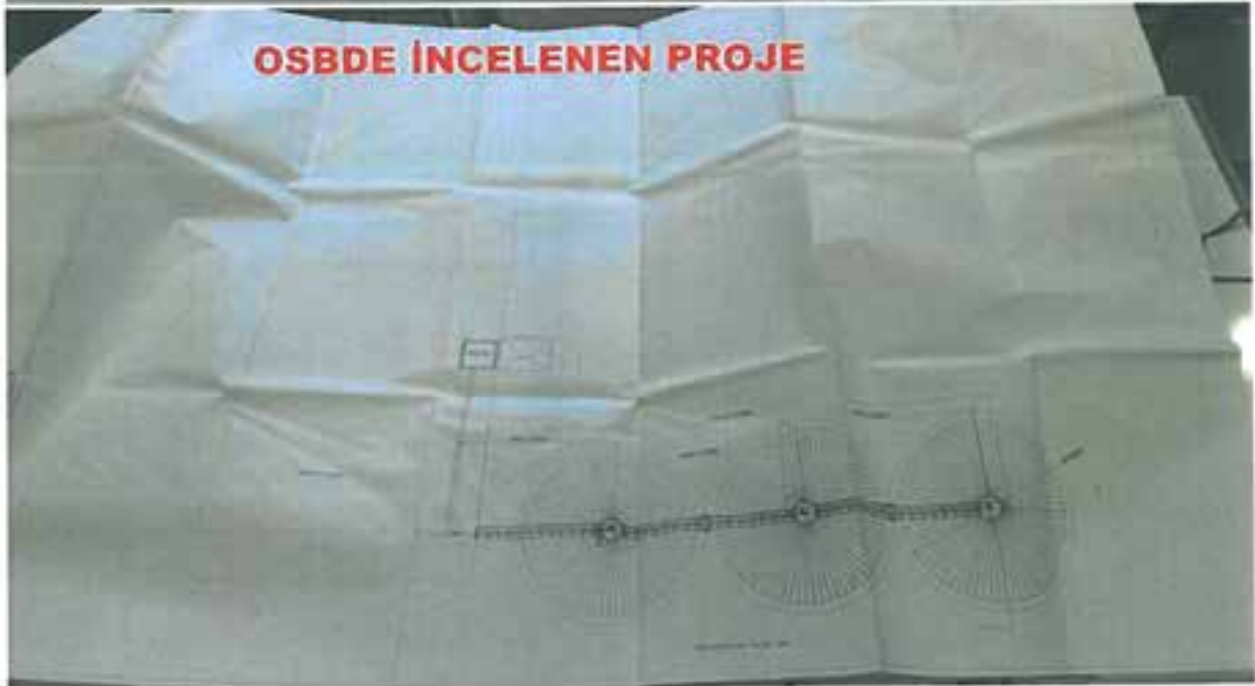
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



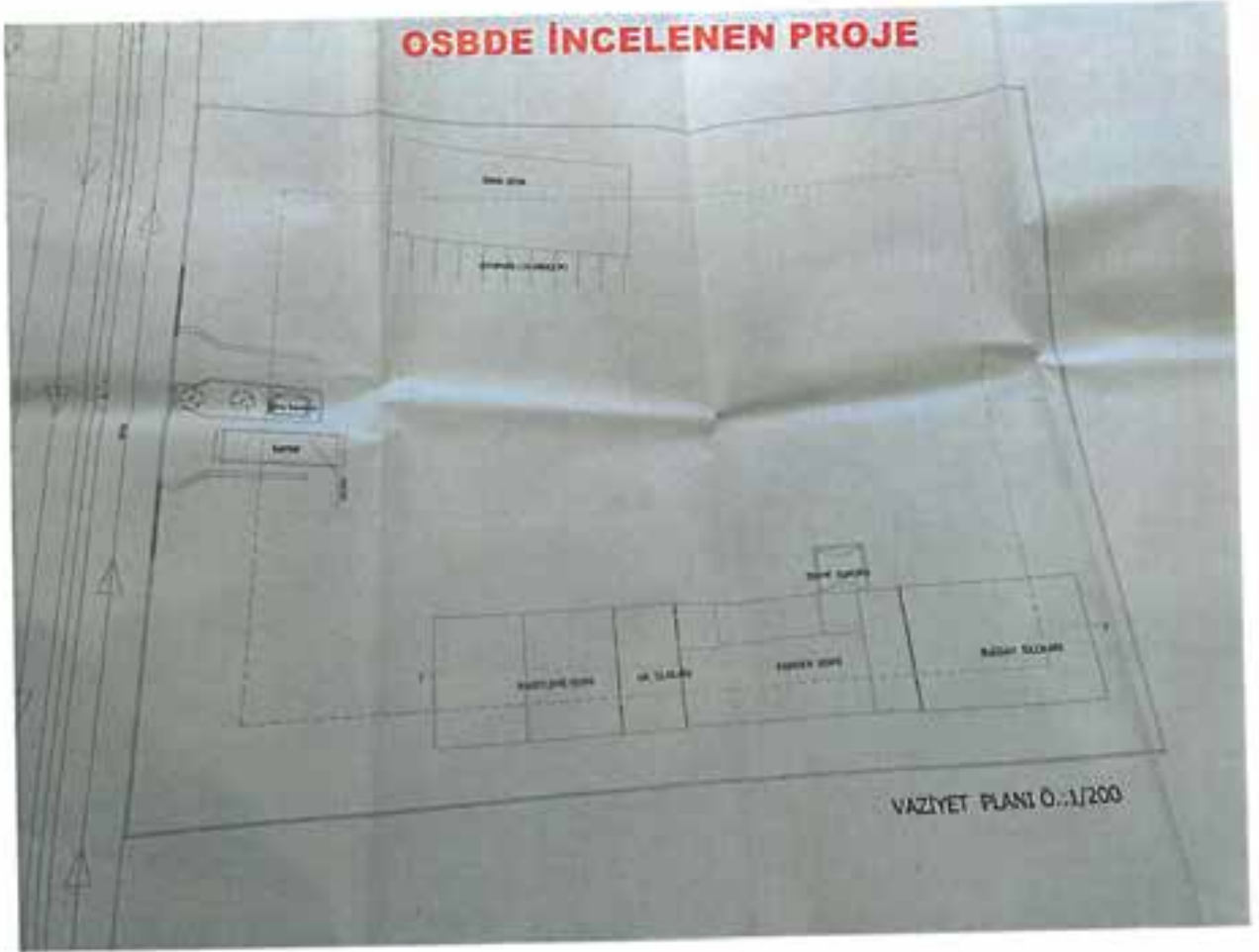
OSBDE İNCELENEN PROJE



OSBDE İNCELENEN PROJE



Handwritten signature and initials in blue ink.

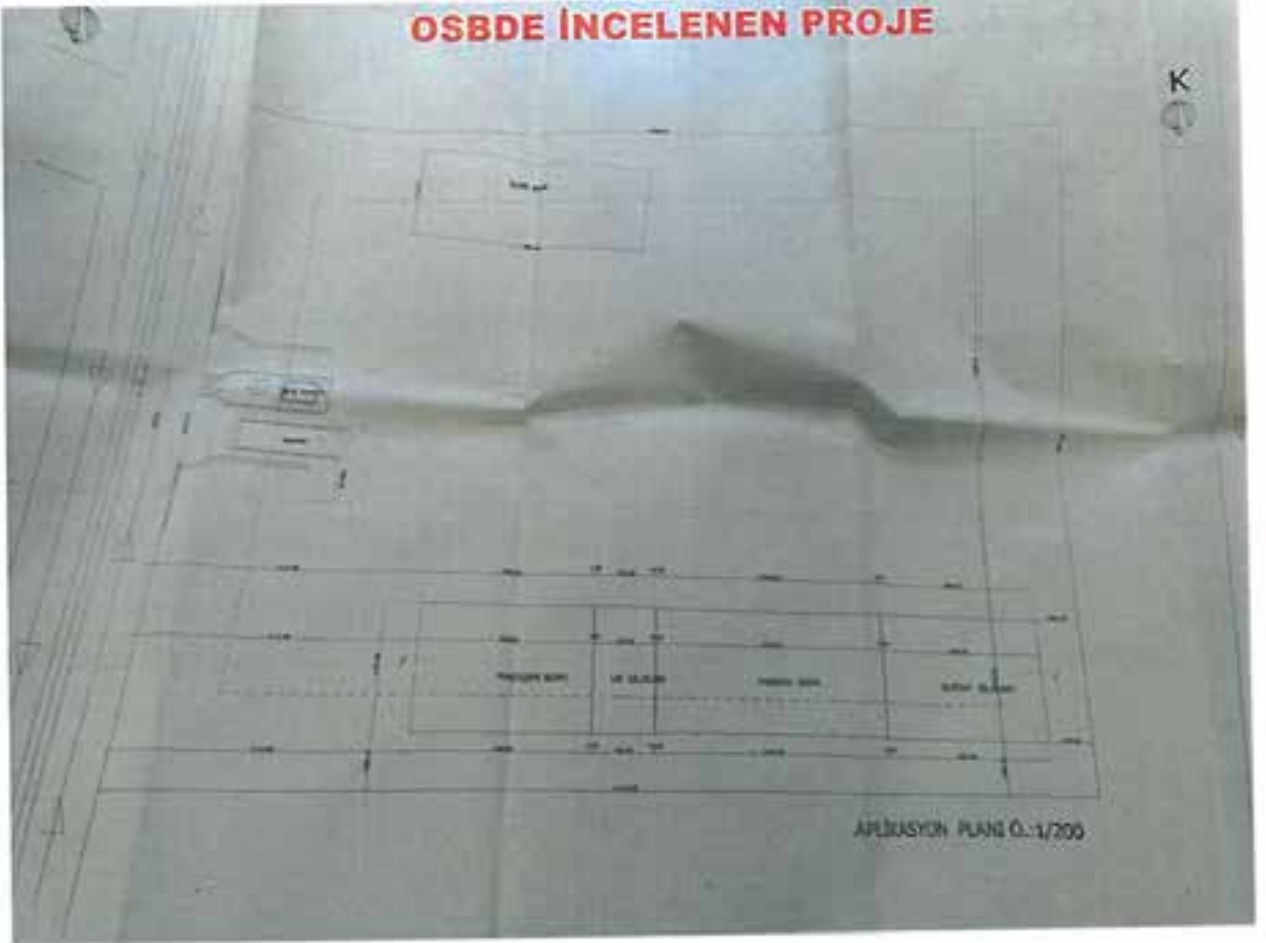


Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



OSBDE İNCELENEN PROJE



Handwritten signature

Handwritten signature



OSBDE İNCELENEN PROJE

AZİM LN

AÇIKLAMA		BELEDİYE AÇIKLAMA	
		REF ERTİYE ONAY	
EMO PROJE ONAY		EMO (TUS) FENNİ MESULİYET ONAY	
PROJE MÜHÜR DUNDAR TARIM İNŞAAT VE YATIRIM TİC. A.Ş. M. SALİM DUNDAR Elektrik Elektronik Mühendisi E.İ.İ. Sicil No: 34347		FENNİ MESULİYET (TUS) DUNDAR TARIM İNŞAAT VE YATIRIM TİC. A.Ş. M. SALİM DUNDAR Elektrik Elektronik Mühendisi E.İ.İ. Sicil No: 34347	
PROJE SAHİBİ		PAFTA	ADA
İŞİN ADRESİ			PARSEL
KULLANIM AMACI	Yapı Toplam Alanı	Yapı Kurulu Güç	Toplam Kurulu Güç
ELEKTRİK AĞ PROJESİ			
PROJE SORUMLUSU	Adı - Soyadı	Unvanı	Dip. No
TUS SORUMLUSU			SNM No
ÇİZİM			Oda No
	Mühür KAPANI		ÖLÇEK
			1/50

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



YAPI RUHSATI

1. Başvuru Yapan Kurum Mardin Belediyesi		2. Tesisin Tarihi 29.04.1997		3. Tesisin Alanı 72/5	
4. Başvuru Yapan Kurumun Adı Yeni Yapı için		5. Başvuru Yapan Kurumun Adı Organize Sanayi Böl.		6. Alanın Alanı 24	
7. Alanın Alanı 24		8. Alanın Alanı 2		9. Alanın Alanı 2	
10. Alanın Alanı 24		11. Alanın Alanı 2		12. Alanın Alanı 2	
13. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		14. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		15. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
16. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		17. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		18. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
19. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		20. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		21. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
22. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		23. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		24. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
25. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		26. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		27. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
28. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		29. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		30. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
31. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		32. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		33. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
34. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		35. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		36. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
37. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		38. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		39. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
40. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		41. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		42. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
43. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		44. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		45. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
46. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		47. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		48. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
49. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		50. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		51. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
52. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		53. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		54. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
55. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		56. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		57. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
58. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		59. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		60. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
61. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		62. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		63. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
64. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		65. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		66. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
67. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		68. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		69. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
70. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		71. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		72. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
73. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		74. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		75. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
76. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		77. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		78. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
79. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		80. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		81. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
82. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		83. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		84. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
85. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		86. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		87. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
88. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		89. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		90. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
91. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		92. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		93. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
94. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		95. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		96. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
97. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		98. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		99. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	
100. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		101. Tesisin Tesisin Alanı Mardin		102. Tesisin Tesisin Alanı Mardin	



YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: ...		2. Proje Sahibi: ...		3. Proje Yeri: ...		4. Proje Alanı: ...		5. Proje Durumu: ...	
6. Proje Tutarı: ...		7. Proje Tutarı: ...		8. Proje Tutarı: ...		9. Proje Tutarı: ...		10. Proje Tutarı: ...	
11. Proje Tutarı: ...		12. Proje Tutarı: ...		13. Proje Tutarı: ...		14. Proje Tutarı: ...		15. Proje Tutarı: ...	
16. Proje Tutarı: ...		17. Proje Tutarı: ...		18. Proje Tutarı: ...		19. Proje Tutarı: ...		20. Proje Tutarı: ...	
21. Proje Tutarı: ...		22. Proje Tutarı: ...		23. Proje Tutarı: ...		24. Proje Tutarı: ...		25. Proje Tutarı: ...	
26. Proje Tutarı: ...		27. Proje Tutarı: ...		28. Proje Tutarı: ...		29. Proje Tutarı: ...		30. Proje Tutarı: ...	
31. Proje Tutarı: ...		32. Proje Tutarı: ...		33. Proje Tutarı: ...		34. Proje Tutarı: ...		35. Proje Tutarı: ...	
36. Proje Tutarı: ...		37. Proje Tutarı: ...		38. Proje Tutarı: ...		39. Proje Tutarı: ...		40. Proje Tutarı: ...	
41. Proje Tutarı: ...		42. Proje Tutarı: ...		43. Proje Tutarı: ...		44. Proje Tutarı: ...		45. Proje Tutarı: ...	
46. Proje Tutarı: ...		47. Proje Tutarı: ...		48. Proje Tutarı: ...		49. Proje Tutarı: ...		50. Proje Tutarı: ...	
51. Proje Tutarı: ...		52. Proje Tutarı: ...		53. Proje Tutarı: ...		54. Proje Tutarı: ...		55. Proje Tutarı: ...	
56. Proje Tutarı: ...		57. Proje Tutarı: ...		58. Proje Tutarı: ...		59. Proje Tutarı: ...		60. Proje Tutarı: ...	
61. Proje Tutarı: ...		62. Proje Tutarı: ...		63. Proje Tutarı: ...		64. Proje Tutarı: ...		65. Proje Tutarı: ...	
66. Proje Tutarı: ...		67. Proje Tutarı: ...		68. Proje Tutarı: ...		69. Proje Tutarı: ...		70. Proje Tutarı: ...	
71. Proje Tutarı: ...		72. Proje Tutarı: ...		73. Proje Tutarı: ...		74. Proje Tutarı: ...		75. Proje Tutarı: ...	
76. Proje Tutarı: ...		77. Proje Tutarı: ...		78. Proje Tutarı: ...		79. Proje Tutarı: ...		80. Proje Tutarı: ...	
81. Proje Tutarı: ...		82. Proje Tutarı: ...		83. Proje Tutarı: ...		84. Proje Tutarı: ...		85. Proje Tutarı: ...	
86. Proje Tutarı: ...		87. Proje Tutarı: ...		88. Proje Tutarı: ...		89. Proje Tutarı: ...		90. Proje Tutarı: ...	
91. Proje Tutarı: ...		92. Proje Tutarı: ...		93. Proje Tutarı: ...		94. Proje Tutarı: ...		95. Proje Tutarı: ...	
96. Proje Tutarı: ...		97. Proje Tutarı: ...		98. Proje Tutarı: ...		99. Proje Tutarı: ...		100. Proje Tutarı: ...	



İşletme No / İşletme Adı	Statü	Varlık Türü	Değerlendirme Tarihi - Yeri
0001	Genel		
İşletmeler			

* Tesis edilen şirketler ya beyanlar ya da elektronik ortamda sisteme girilir.

Rapor No: 044278
Emel KAYA
Kontrol Üyesi
26.12.2023

Rapor Sayısı: 044278 / 044278

Am X

Am



İl		MARDİN		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		KIZILTEPE					
Mahalle		YUKARIAZIRLI					
Köy		...					
Sokağı		...					
Mevki		...					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
31000 TL		N45A24A3C	124	2	ha	m ²	cm ²
						9224	54
Niteliği		Arsa...					
Sınırı		Paftasında . . .					
Edinme Sebebi		Tasarruflar: MARDEM GIDA TARIM NAKLİYAT İNŞAAT PETROL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ namında kayıtlı iken, satışından tescil edildi...					
Sahibi		GIDA AZİM UN TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ...					
Geldiği	Yevmiye No.	Cir No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gibisi	
Cir No.	2	242	14/10/2009			Cir No.	
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Fatura Mentes
Tapu Sicil Müdürlüğü
14/10/2009

NOT: Bu belge, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 14/10/2009 tarihinde 242 sayılı fatura ile tescil edilmiştir. Bu belge, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 14/10/2009 tarihinde 242 sayılı fatura ile tescil edilmiştir.

13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

Tarih : 15.02.2016

No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

