



VARLIK
DEĞERLEME

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARDİN / KIZILTEPE / YUKARIAZIKLI

131 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

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00368

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited 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	2023OZELP00368
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Yukarıdaki OSB Mahallesi, V. Fikret Güler Caddesi, No.18 Kızıltepe/Mardin
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıdaki Mahallesi 131 Ada 2 no'lu parselde kaim "Arsa" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Depo 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	Sanayi
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	9.070.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	10.884.000,00.-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 CANTEKİNER 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 DEĞERLEMİYİ 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.....	8
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.....	28
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	28
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	28
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	28
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	28
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	30
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	32
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	32
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	33
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
12.	SONUÇ.....	37
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	38
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI.....	38
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	39
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	41
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ VE TAPU SURETİ.....	41
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	43
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	44



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited 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 Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi, 131 Ada 2 no'lu parselde kaim "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 CANTEKİNER, 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 Ekşi 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@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
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 Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

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 haiz 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.

131 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 (m ²)	5.514,32	Sayfa No	278
Pafta No	-	Tapu Tarihi	22.11.2023
Ada No	131	Tapu Yevmiye	38226
Parsel No	2	Eklenti	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikleri:	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited 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 "taşınmaz icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." 16.08.2012 tarih 6174 yevmiye
- Diğer (Konusu: Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır.) Tarih: 17.10.2023 Sayı: 8890 (Başlama Tarihi: 25.10.2023 Süre:) 25.10.2023 tarih 35441 yevmiye

Pasif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanunun 106.maddesinin 2.fıkrasına göre "taşınmaz icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." Tescil Tarihi/Yevmiye: 16.08.2012 - 6174. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 16.04.2015 - 3944.
- Mardin Sigorta İl Müdürlüğü'nün 16.10.2007 tarih 24165 sayılı yazı ile Nurullah İpek Hissesi Tescil Tarihi/Yevmiye: 19.10.2017 - 4221. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 20.12.2017 - 12447.
- Mardin Sigorta İl Müdürlüğü'nün 08.02.2008 tarih 1613 sayılı yazı ile Nurullah İpek Hissesi Tescil Tarihi/Yevmiye: 11.02.2008 - 873. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 20.12.2017 - 12447.
- Mardin Sigorta İl Müdürlüğü'nün 25.06.2009 tarih 5999 sayılı yazı ile Nurullah İpek Hissesi Tescil Tarihi/Yevmiye: 29.06.2009 - 4704. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 20.12.2017 - 12447



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Satış" işlemi ile "Mehmet Nuri Özer" adına 25.06.2002 tarih 933 yevmiye ile tescilli iken 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Nurullah İpek" adına 06.09.2007 tarih 3605 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış+Birleş." işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile tescilli iken 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile terkin edilmiş, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde 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 müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

OSB müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında herhangi bir yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

Mimari Proje:

OSB müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında herhangi bir mimari projeye rastlanmamıştır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge, mimari proje olmaması dolayısıyla yapılar yapı denetime tabi değildir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde "Satış" işlemi ile "Mehmet Nuri Özer" adına 25.06.2002 tarih 933 yevmiye ile tescilli iken 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Nurullah İpek" adına 06.09.2007 tarih 3605 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış+Birleş." işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile tescilli iken 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile terkin edilmiş, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 seyretilmesi 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 savaş 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 ülkeler 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 güçleştirmektedir.

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, inşaat 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 sanayi 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 katılmanın 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 kalem 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. Yı-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yı-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 incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak

yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımını yapmış olup kamu bankalarının SYR'sı 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-I. Çeyrek

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpalandırılması ve fiyatlamada davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşı yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreten dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli 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

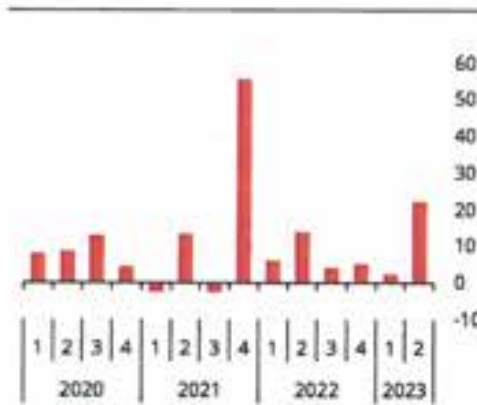


altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyrile birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler 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 Belirleyicileri

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.

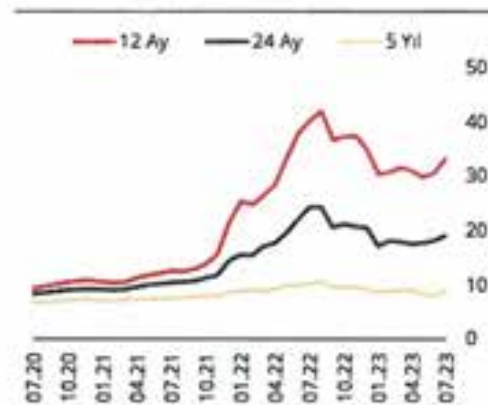
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



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 seyir izleyerek 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;

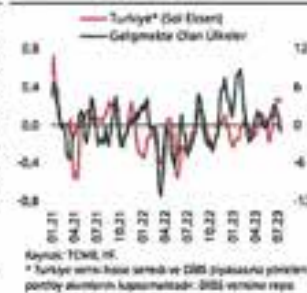
Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oymaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz 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 puanına 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)

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Primleri*



Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



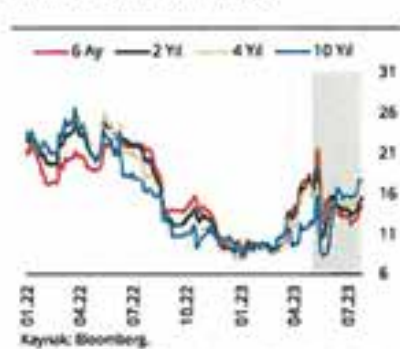
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı 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)

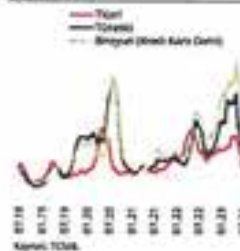


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

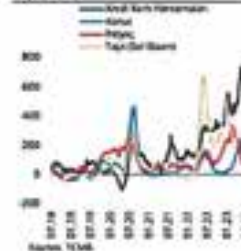


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler 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.

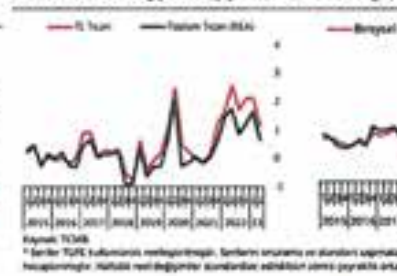
Grafik 2.2.8: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Standartından Anomalide, %)



Grafik 2.2.9: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)

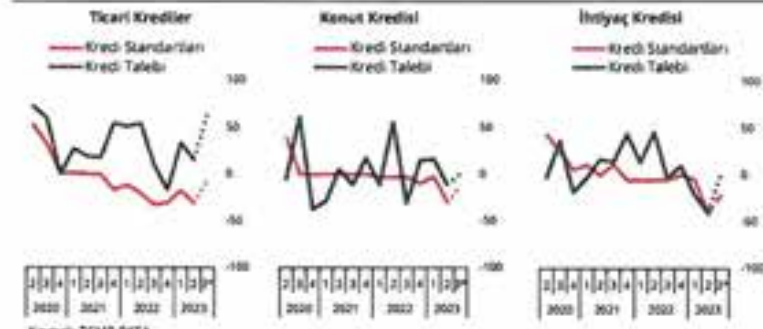


Grafik 2.2.10: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)





Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB BREZİ

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankaların kredi standartlarının (kredi talebini) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sunulmaktadır. Yarıdan yarıya olarak hesaplanan her çeyrek kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artış) ifade etmektedir.

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

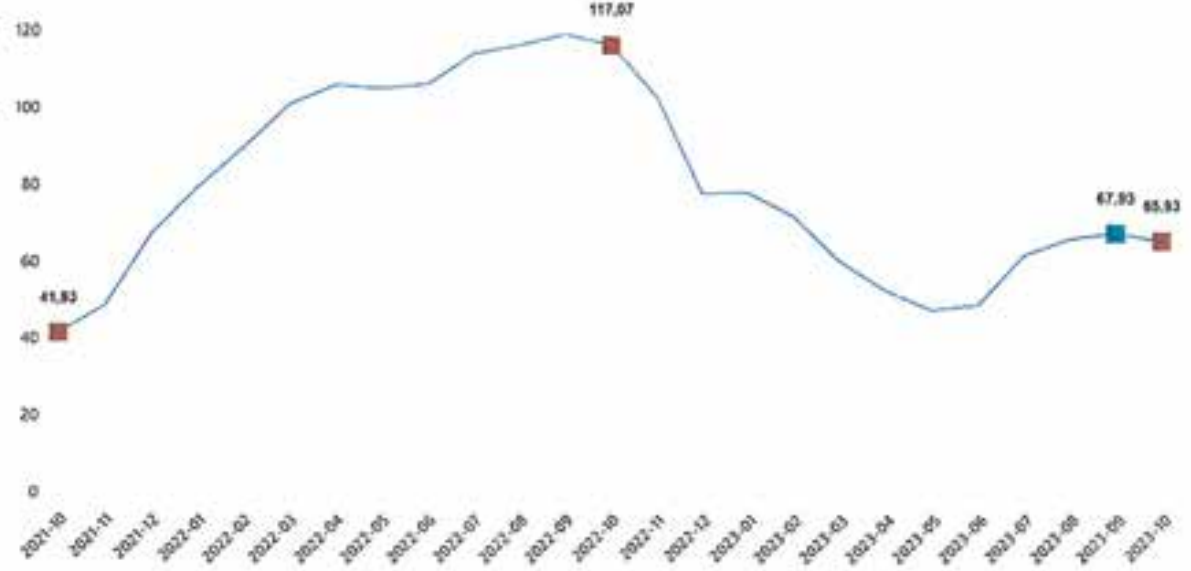
📍 Türkiye İnşaat Sektörü:

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 çıkarmıştır. 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 görünmektedir. 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 yüzde 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



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



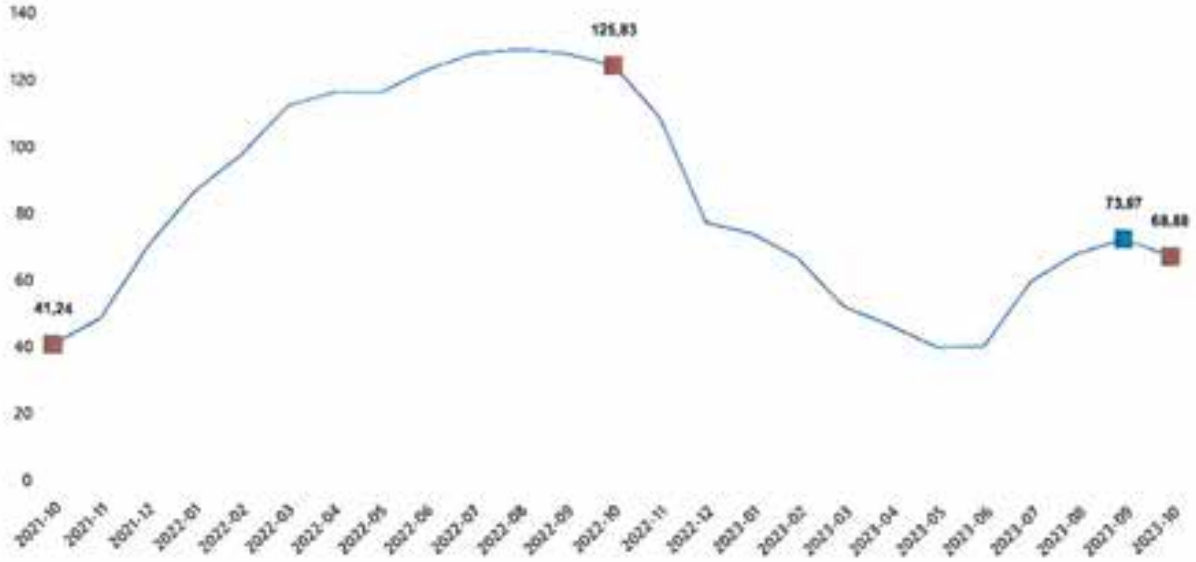
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

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.

[Handwritten signatures]



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

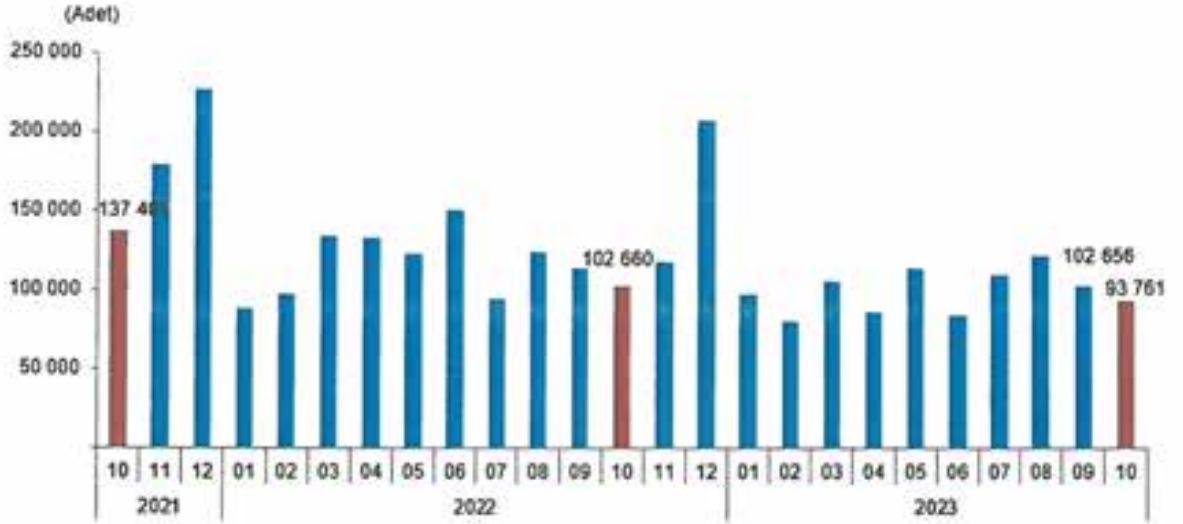
Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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 signatures)



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.

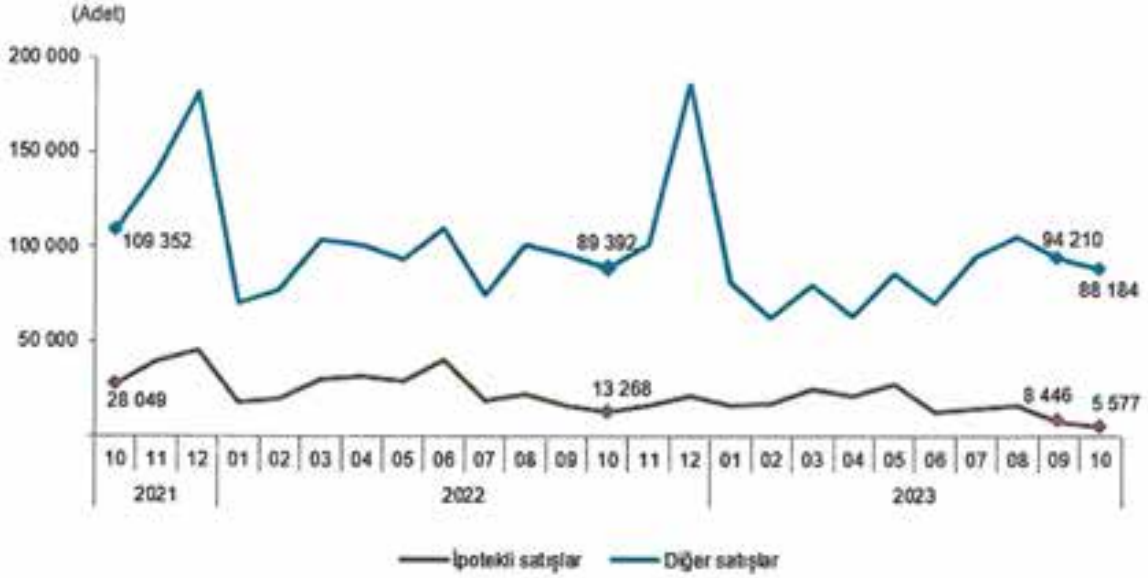
Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

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.

(Handwritten signatures)



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



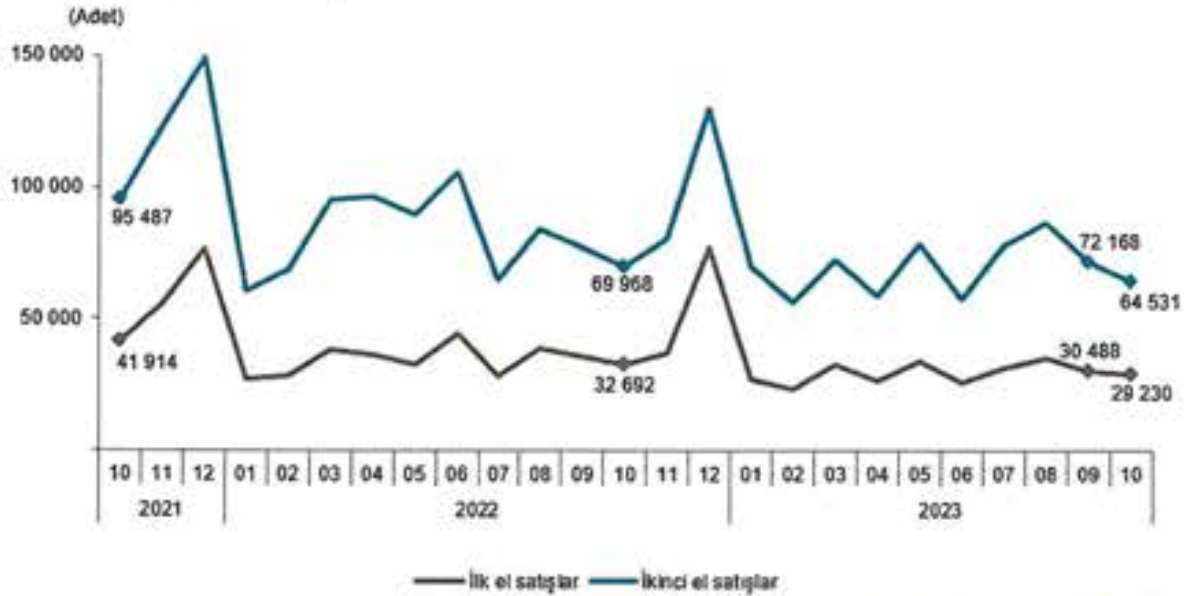
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

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

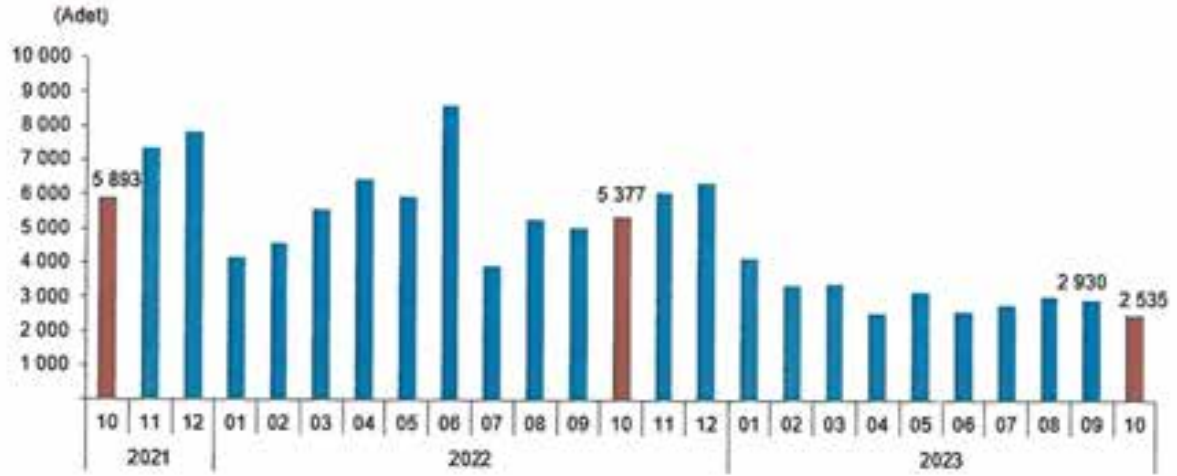




Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar 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 yapılan konut satışının payı %2,7 oldu. Yabancılar 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 yapılan konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar 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

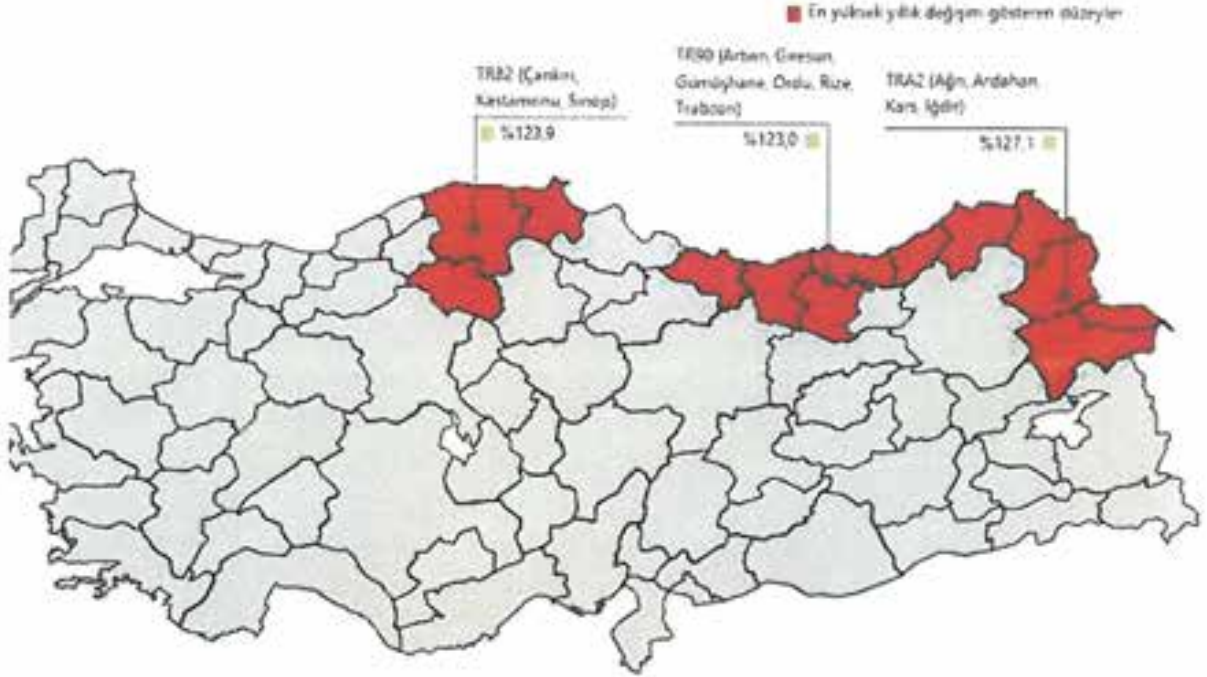
Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

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

(Handwritten signatures)

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)**
 TÜRKİYE	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
 İSTANBUL	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
 ANKARA	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
 İZMİR	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)	1118,5 (%80,4)	34774,2 ₺

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 İlçesinden 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.

Amel *SA*

SA

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. İilde 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.





Kızıltepe İlçesi:

Genel Bilgiler: Mardin ilinin bir ilçesidir. Kızıltepe yerleşimi kuruluş tarihi milattan önceki yıllara dayanır. Bu tarih, tarihi eserler ve bugün harabe haline gelmiş eski yerleşim merkezlerinde bulunan kalıntılara dayanır. MS 1200 yıllarında Artuklular tarafından yapılan ve günümüzde hâlen ibadete açık olan tarihi camii bu bilgileri doğrulamaktadır. Yapılan araştırmalara göre, şehir birçok kez savaşlar sonucunda harabeye dönüşüp yer değiştirmiştir. Buna göre, ilk yerleşim alanı bugünkü şehir merkezinin 10 km güneyinde bir köy yerleşmesi olan Haramhattat 'tır. Kızıltepe'nin tarihinde bilinen ilk isimleri "Qoser", Dunaysir ve Telermendir.

Coğrafya: Kızıltepe İlçesi, Mardin ilinin güneybatısında yer alır Doğusunda Mardin ve Nusaybin, Batısında Derik ve Viranşehir ilçeleri Kuzeyinde Mazıdağı İlçesi ile Güneyinde Suriye Arap Cumhuriyet Devleti sınırları ile çevrilidir. İlçe İl Merkezine 23 km mesafededir. İlçe genel anlamda düz sayılabilecek bir alana kuruludur İlçede akdeniz iklimi hakim olup, yazları ve sıcak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer.

Nüfus: Büyükşehir yasası nedeniyle köyler mahalle statüsüne geçtiğinden 2013'ten itibaren kır nüfusu tabloda yer almamıştır. Kızıltepe, ilçeye bağlı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 4 belde, 145 köy ve 18 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim: İlköğretim hizmetlerini tüm ilçe genelinde yaygınlaştırılması bakımından, son yıllarda büyük gelişmeler olmasına rağmen, ilçenin gün geçtikçe büyümesi ve son yıllardaki göçün olmasından ötürü ilköğretim alanında yapılan yatırımlar yetersiz kalmaktadır. Her şeye rağmen Kızıltepelili öğrencilerin üniversiteye giriş sınavlarındaki başarıları oldukça yüksek olup, her sene yüzlerce Kızıltepelili öğrenci çeşitli bölümlere yerleşmektedir.

İklim: İklimi Akdeniz iklimine benzer özellikler taşır. Yazları çok sıcak ve kurak kışları ise yağışlı ve ılımandır. Yıllık yağış ortalaması 300 mm3 tür. Yağışların az olması nedeniyle zaman zaman kuraklıklar yaşanmaktadır. İlçemizde nemlilik oranı 0 sayılabilecek bir orandadır.



Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yukarıazıklı OSB Mahallesi, V. Fikret Güler Caddesi, No.18 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölge; Mardin Organize Sanayi bölgesinde kalmaktadır. Bölge girişimcisinin sanayi açısından en sık tercih ettiği noktalarda olup sanayi yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkanları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Raporu konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Mardin-Kızıltepe Karayolu üzerinde Yukarıazıklı Kırşal Mahallesi yakınında O.S.B içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı cadde araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu cadde üzerinde konumlanmaktadır.





8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; 131 ada, 2 parsel 5.514,32 m² yüzölçümlüdür. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup girişi kuzeybatı cepheden 5.Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Adresi güneydoğu cepheden V. Fikret Güler Caddesinden almaktadır. Bu iki tarafı imar yolu olan parsel kuzeydoğu cepheden 131 ada 3 ve 4 parsel, güney batı cepheden 131 ada 1 parsel cephelidir. Sokak girişi cephesi yaklaşık 45 m., derinliği 122 m.dir. OSB müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir evrakına rastlanmamıştır. Mahallen yapılan tetkiklerde parsel üzerinde 21m. eninde, 24 m. boyunda toplam 504 m² alanlı çelik prefabrik depo bulunmaktadır. Yapı yasal olmadığından ve prefabrik olduğundan 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 kullanımıdır. 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 hesaplarken varlık 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; İmar lejantına uygun olarak yapılaşarak "sanayi" şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Sanayi bölgesinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- İskân belgesine sahip olması
- Yapının bakımlı olması

Zayıf Yanlar:

- Parsel üzerinde yer alan depoya ait herhangi bir yasal belge olmaması

✓ Fırsatlar:

- OSB içerisinde yer alması dolayısıyla bölgede faaliyet aktifliğinin devamlılığı olması

✗ Tehditler:

- Döviz kurundaki aşağı/yukarı hareketlerin, emlak piyasasında belirsizliğe neden olması

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerleme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanmayacağını 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 kıla kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapip yapmadığını) 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 pazarlanabilir.
- 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 kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyen varsayımları.

- Mülkün, tapu ve kadastrous 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 raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri 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.

121 9/

A

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA/FABRIKA/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 kanaat getirilmiştir.

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmazın yakın konumunda 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 kanaat getirilmiştir.

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	1.544,00					
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 Kojulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	İmar Durumu Kojulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Kojulları	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	1.544,00					
Ortalama Değer											1.645,40
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)
131 Ada 2 Parsel	5.514,32	1.645	9.071.056,40
TOPLAM			9.071.056,40
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			9.070.000,00

Pazar yaklaşımına göre arsa değeri 9.070.000,00 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 alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin herhangi bir resmi belge olmaması ve yapının prefabrik olarak yapılması dolayısıyla değerlendirilmede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin herhangi bir resmi belge olmaması ve yapının prefabrik olarak yapılması dolayısıyla değerlendirilmede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Ayrıca gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri olan proje geliştirme yöntemine ise OSB içerisinde inşa edilip kullanılan yapıların kullanım niteliği farklılığına göre inşaat yapısında değişiklik göstermesi kanaati ile proje geliştirme yöntemi kullanılmaması uygun görülmüştür.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ 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

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 9.070.000,00	₺ 9.070.000,00
Kas.23	3,28	₺ 8.781.951,98	₺ 8.781.951,98
Eki.23	3,43	₺ 8.490.720,27	₺ 8.490.720,27
Eyl.23	4,75	₺ 8.105.699,54	₺ 8.105.699,54
Ağu.23	9,09	₺ 7.430.286,50	₺ 7.430.286,50
Tem.23	9,49	₺ 6.786.269,52	₺ 6.786.269,52
Haz.23	3,92	₺ 6.530.282,45	₺ 6.530.282,45
May.23	0,04	₺ 6.504.265,39	₺ 6.504.265,39
Nis.23	2,39	₺ 6.352.442,02	₺ 6.352.442,02
Mar.23	2,29	₺ 6.210.227,81	₺ 6.210.227,81
Şub.23	3,15	₺ 6.020.579,55	₺ 6.020.579,55
Oca.23	6,65	₺ 5.645.175,39	₺ 5.645.175,39
Ara.22	1,18	₺ 5.579.339,19	₺ 5.579.339,19
Kas.22	2,88	₺ 5.423.152,40	₺ 5.423.152,40
Eki.22	3,54	₺ 5.237.736,52	₺ 5.237.736,52
Eyl.22	3,08	₺ 5.081.234,50	₺ 5.081.234,50
Ağu.22	1,46	₺ 5.008.116,01	₺ 5.008.116,01
Tem.22	2,37	₺ 4.892.171,54	₺ 4.892.171,54
Haz.22	4,95	₺ 4.661.430,72	₺ 4.661.430,72
May.22	2,98	₺ 4.526.539,83	₺ 4.526.539,83
Nis.22	7,25	₺ 4.220.549,96	₺ 4.220.549,96
Mar.22	5,46	₺ 4.002.038,65	₺ 4.002.038,65
Şub.22	4,81	₺ 3.818.374,82	₺ 3.818.374,82
Oca.22	11,1	₺ 3.436.881,03	₺ 3.436.881,03
Ara.21	13,58	₺ 3.025.956,18	₺ 3.025.956,18

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal ve mevcut değeri 5.579.339,19 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal ve mevcut değeri 3.025.956,18 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			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 2 Parsel	5.514,32	537	2.960.572,96
TOPLAM			2.960.572,96
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			2.960.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 2 Parsel	5.514,32	300	1.654.296,00
TOPLAM			1.654.296,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			1.655.000,00

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

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	PAZAR YAKLAŞIMI	₺ 2.960.000,00	₺ 2.960.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 5.579.339,19	₺ 5.579.339,19
Ara.21	PAZAR YAKLAŞIMI	₺ 1.655.000,00	₺ 1.655.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 3.025.956,18	₺ 3.025.956,18

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

M /



12. SONUÇ

İş bu Rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 131 Ada 2 no'lu parselde kaim "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	₺ 9.070.000,00	Yalnız Dokuz Milyon Yetmiş Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 10.884.000,00	Yalnız On Milyon Sekiz Yüz Seksen Dört 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 Görünüşleri
- 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



Handwritten signatures

Handwritten signature

13.2. FOTOĞRAFLAR



Art 





Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



İl	MARDİN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	KIZILTEPE					
Mahallesi						
Köyü	YUKARIAZIKLI					
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli		Patna No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
243.000 TL		NİSAZİHED	131	2	ha	m ²
					5.514,32 m ²	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planında				
		Zemin Sınırı No: M859971				
	Edinme Sebebi	1/2 pay NURULLAH UPOK - ABDURRAHMAN Oğlu adına kayıtlı olan AKHAN'IN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'NE adına Satış işleminden				
Sahibi	AKHAN'IN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ					
Geldici	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gözetil
Cilt No	12447	2	276		26/12/2017	Cilt No
Sahife No	Siciline uygundur, Haluk SARIHAN Tapu Müdürü 				Sahife No	
Sıra No					Sıra No	
Tarih					Tarih	
KGM - Bilgiye sunulan tapu senedi ve sair tapu kâğıtları nüsha edilmiştir. - Tapu Senedi/Saahifesi/Şerhleri adını değiştirip tapu Senedi/Saahifesi/Şerhleri						

Handwritten signature

Handwritten signature

13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



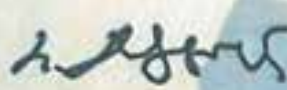
Tarih : 15.02.2016 No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Am ch

Am



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)

