

İTİD

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

RAPOR TARİHİ: 30.06.2022
RAPOR NO: SPK-2022-31

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, DÜLÜK MAHALLESİ, 125ADA 1
PARSEL VE 125 ADA 6 PARSEL NOLU TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN
TESPİTİ

Cevizlidere Mah Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

MAKARNACILIK
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
g. San. Böl. 8315000000 Cad. No:1
Başçiftlik / GAZİANTEP
Tel: 0342 323 46 00 Faks: 0342 323 46 10
Şehitkamil / D. 832 005 3344

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	30.06.2022	
Rapor No	SPK-2022-31	
Talep Tarihi	25.06.2022	
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2022	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Başpınar (Organize) Osb Mah. Osb 4.Bölge 83422 Nolu Cadde Oba Makarnacılık No: 1 (125 ada 1 ve 6 Parseller) Şehitkamil / Gaziantep	
Çalışmanın Konusu	GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ DÜLÜK MAHALLESİ 125 ADA 1 PARSEL VE 125 ADA 6 PARSEL NOLU ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.	
Değerleme Konusu	125 Ada 1 Parsel:	125 Ada 6 Parsel
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	Yasal Alan : 950 m ² Mevcut Alan:6150 m ²	Yasal Alan: 22.217,60 m ² Mevcut Alan:43.216,60 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.50 Hmax: Serbest, Sanayi Alanlı	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ TL (MEVCUT DEĞER)	125 Ada 1 Parsel: 110.240.000 TL 125Ada 6 Parsel: 221.630.000 TL	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ USD (MEVCUT DEĞER)	125 Ada 1 Parsel: 6.589.360 USD 125Ada 6 Parsel: 13.247.459 USD	
30.06.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=16,73 TL,1 EUR:17,54 olarak esas alınmıştır.		

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Uğur Alem BOZKURT

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER GAZİANTEP İ.....	15

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	30
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	30
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	31
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	32
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	32
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	34
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	35
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	36
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	36
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	40
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
7. BÖLÜM SONUÇ	41
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2022-31 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Uğur Alem BOZKURT tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2022

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 25.06.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA

HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

MÜŞTERİNİN ADRESİ: BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu
Cadde OBA MAKARNACILIK No: 1 / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

ŞİRKET AMACI: Şirketin 1966 yılında Gaziantep'te kurulan OBA Makarnacılık San. Ve Tic. A.Ş. yüksek teknolojik yatırımları ve insan sağlığına önem veren kaliteli üretimi ile sektöründe öncü bir kuruluştur. 2005 Yılında ÖZGÜÇLÜ AİLESİ tarafından satın alınan OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş. Gaziantep 4.Organize sanayi bölgesinde 110.000 m'2 açık, 65,000.m'2 kapalı alana sahip tesislerinde en son İtalyan teknolojisi ve yüksek kapasitesi ile dünya standartlarında üretim yapmaktadır. 2010 ve 2012 yılları arasında yaptığı 50.000.000 Euro'luk yatırımlarının ardından günlük 1.500 ton buğday kırma ve 1.000 ton/gün makarna üretimi ile Türkiye'nin 1.si Dünya'nın 2.si olarak sektörün en büyük firması olmuştur. 2017 yılında Sakarya/Hendek' te 55 bin m² alanda kurulu Piyale Makarna fabrikasını devir alarak bünyesine katan Oba Makarna, günlük 1.500 ton makarna üretimiyle şu anda Türkiye'nin en büyük makarna üreticisi olmanın haklı gururunu yaşıyor. Başta Türkiye, Afrika, Ortadoğu, Uzakdoğu pazarı olmak üzere İngiltere, Almanya, Çin, Güney Kore, Hindistan, Ukrayna ve Kolombiya'yı içeren 86 ülkenin raflarında Oba markası ile yer almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin bereketli topraklarında yetiştirilen %100 sert durum buğdayını kullanarak tüketicisine 40 farklı ürün çeşidi sunan Oba Makarna, entegre modern üretim tesislerinde el değmeden, en gelişmiş kontrol cihazlarıyla donatılmış laboratuvar analizleri ile hizmet vermektedir. Hammaddelerin seçimi, deneyimli uzman kadro tarafından, ürünün kalitesini etkileyecek her faktör (buğday cinsi, hava durumu, toprak cinsi, üretimde çevreye saygı) göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmektedir. Üretim partilerinden alınan örnekler, yapılan analizler, ürün izlenebilirliği ve periyodik kalite toplantıları ile her üründe, her ülkede aynı kaliteyi taahhüt eder.

SERMAYESİ: TL HALKA AÇIKLIK:-

İLETİŞİM: + +90 (342) 323 46 00 –

info@obamakarna.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Başpınar (Organize) OSB mahallesi, OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu Cadde, No:1 açık adresinde yer alan 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parsel nolu mülkiyeti OBA MAKARNACILIK SAN.VE TİC.A.Ş. V. Ne ait, mahallinde "Makarna Fabrikası" olarak rapor müşterisi tarafından kullanılan taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Uğur Alem BOZKURT



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ****125 ADA 1 PARSEL TAPU BİLGİLERİ**

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	GAZİANTEP	<i>Pafta</i>	25L-1b-4a
<i>İlçesi</i>	ŞEHİTKAMİL	<i>Ada</i>	125
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	1
<i>Mahallesi</i>	DÜLÜK	<i>Yüzölçümü</i>	56494.00 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	35-3432	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	ARSA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

125 ADA 6 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	GAZİANTEP	<i>Pafta</i>	25L-1b-4a
<i>İlçesi</i>	ŞEHİTKAMİL	<i>Ada</i>	125
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	6
<i>Mahallesi</i>	DÜLÜK	<i>Yüzölçümü</i>	53385.36 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	35-3437	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	YEMEKHANE,DEĞİRMEN,FABRİKA BİNASI VE ARSASI	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu olan 125 ada 1 ve 6 parsel nolu taşınmazlar, BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE, 83422 NOLU CADDE, NO: 1 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP adresinde yer alan OBA MAKARNACILIK adı altında kullanılan Makarna Üretim Tesisleridir. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Yukarıbeylerbeyi mahallesinden Gaziantep-Adıyaman yolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlenip kavşağa ulaşıldığında sapmadan kuzey istikamette yer alan Kamil Şerbetçi Bulvarına girilerek bu bulvar üzerinde ~ 2 km kadar ilerlenir. Daha sonra sağa konu taşınmazın yer aldığı 84322 nolu caddeye dönülür ve ~ 650 metre ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan 1 dış kapı no.lu tesise ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazlar bitişik parseller olup, rapor müşterisi tarafından müşterek olarak Makarna Üretim Fabrikası olarak kullanılmaktadırlar. Taşınmazların yer aldığı bölge; ticari potansiyeli oldukça yüksek bir bölgedir. Taşınmaz, Gaziantep merkeze ~ 11 km mesafede bulunmaktadır. Çevresinde genelde sanayi tesisleri, fabrikalar ve ticari-sanayi imarlı parseller bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, çevre düzenlemeleri ve yol çalışmaları tamamlanmış, altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Ana arter karayoluna yakın mesafede yer almasından dolayı ulaşım, gerek özel gerekse toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgede yapılaşma yaklaşık %60 oranında tamamlanmış olup bölge genellikle üst gelir gruplarınca yatırım ve ticari amaçlı talep görmektedir.

Koordinatlar: (37.1617, 37.3821)



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 10 / 67

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlar, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 83422-83425 ve 83426 nolu caddelere konumlu bitişik parsellerdir. Organize Sanayi Bölgesi Kemal Şerbetçi Bulvarı üzerinde yer alması sebebiyle bu aks üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, Taks;0.50, E:0.50, Hmax:SERBEST, ön çekme mesafesi:32.00 m, yan çekme mesafesi:36.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmazlar Şehitkâmil belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde yapılan araştırmada görüşülen görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu olan 125 ada 1 ve 125 ada 6 nolu parsellerin tevhit(birleştirme) edileceği ancak henüz bir çalışma olmadığı öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümüne bağlı imar arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün karşılaştırılması ile tespit edilmiştir.

Taşınmazlar kat irtifak tapulu mülkler olmaması sebebiyle TKGM Web Tapu sisteminde kayıtlı herhangi bir mimari projeleri bulunmamaktadır.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsel için mimari projeye ulaşılamamıştır

- Konu taşınmazlara ait dosya incelemesi Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümüne bağlı imar arşivinde yapılmıştır. İncelenen evraklara ait bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.

125 ada 1 parsel;

* Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 31.01.2013 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Gaziantep OSB’de değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 30.01.2013 tarih ve 03/45 sayılı ruhsat (fabrika binası için) düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsata göre Fabrika yapısı yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.Ruhsata göre yasal yapı alanı 2025 m² dir. 2/C yapı sınıfında ve 10 m yükseklikte olduğu belirtilmiştir.

125 ada 6 parsel;

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsel için mimari projeye ulaşılamamıştır .Ruhsatlı alanlar dikkate alınarak mevcut alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmaza ait 4 adet ruhsat ve 3 adet iskan belgesi incelenmiştir. Tamamı 18.02.2010 tarih, 01/62 nolu olarak düzenlenmiş olan 4 adet ruhsatın her biri,

- 10319,30 m² alanlı 10 m yükseklikte 2 B yapı sınıfı belirtilen fabrika binası,
- 951 m² alanlı 1 bodrum kat+zemin kat+2 katlı, 217 m² taban oturma alanı 3/B yapı sınıfı belirtilen idari işler binası,
- 13845,70 m² alanlı, 1bodrum kat+ zemin kat+6 katlı,4/A yapı sınıfı, taban oturma alanı 1887,70 m² olarak belirtilen Değirmen Binası
- 2001,60 m² alanlı, zemin +1 katlı,3/A yapı sınıfı olarak belirtilen yemekhane binasına aittir.

23.02.2011 tarih, 02/18 nolu 3 adet yapı kullanma izin belgesi ise yukarıda ruhsat bilgileri verilen Fabrika binası(10319,30 m²), Değirmen Binası(13845,70 m²) ve Yemekhane Binası(2001,60 m²) için düzenlenmiştir. Bu belgelerin haricinde başka herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi görülmemiştir.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Şehitkamil Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü ile Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölümü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.07.2022 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parselin tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki

takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

- 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parseller üzerinde müşterek olarak;

-Beyan Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmenliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulün, İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: -(Şablon: Diğer) (SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi)- 26-07-2007 15:52- 17832 Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi) -15-09-2008

-Beyan- Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN

ŞERHLER HANESİNDE;

125 ada 1 parsel üzerinde;

-Serh: Geri Alım Hakkı: 1307401.03 TL . bedel karşılığında. OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239 Şehitkamil -20-08-2013 14:22 -28164

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca; 22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

****Değerleme konusu 125 ada 1 parselin proje kapağında taşınmaz projesinin Yapı Denetim Firmasının “Gazikent Yapı Denetim Ltd.Şti” olduğu belirtilmiştir. 125 ada 6 parsel üzerindeki tesisin Yapı Denetim Firmasına ait bilgi ise tespit edilememiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan üretim tesisleridir. Taşınmazlar ile ilgili Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar buldukları konum, mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yapılan tespitler neticesinde mevcutta olduğu gibi sanayi –üretim tesisi olarak kullanılmaları uygun olup, farklı bir projenin uygulanması imar ve konumları gereği mümkün değildir. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların bugünkü mevcut kullanımları dikkate alınarak hazırlanmış ve taşınmaz değerleri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

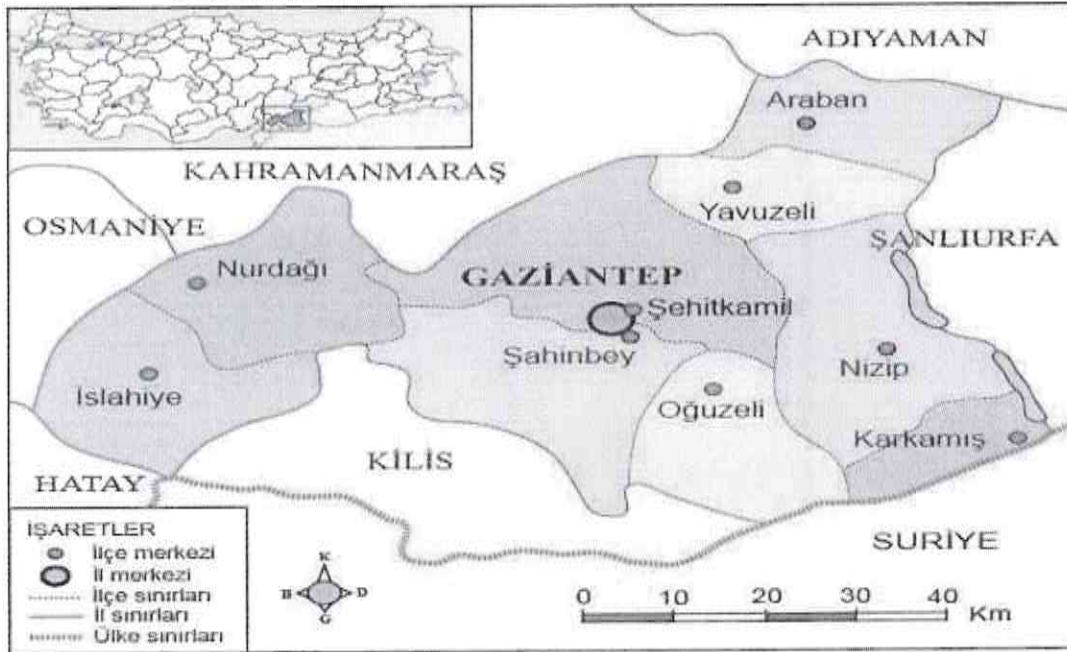
Yapılan araştırmada değerlendirme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

GAZİANTEP İLİ

- Yüzölçümü: 6.819 km²
- Nüfus: 2,163.572 (2022)
- İl Trafik No: 27



GAZİANTEP İLİ HARİTASI

Gaziantep Tanıtım

Gaziantep ya da eski ve halk arasındaki kısa adıyla Antep Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dokuzuncu, şehir merkez nüfusuyla en kalabalık 6. Şehridir. 2020 sonu itibarıyla 2.101.157 nüfusa sahiptir. Akdeniz ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kesişme noktasında bulunan Türkiye'nin önemli şehirlerinden Gaziantep; sanayi ve gelişmişlik bakımından ilk sıralarda yer alır. Eğitim, ticaret ve sanayi şehridir. Hâlâ yaşanan en eski kentlerinden biridir. Bunların yanında Gaziantep, Türkiye sanayisi ve ticaretinde de çok önemli bir yer tutar. Bunun sebepleri arasında Gaziantep'in Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilir. Gaziantep'in simgeleri arasında Gaziantep Kalesi sayılabilir.

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. İlin en önemli akarsuyu Fırat Nehri ve kollarıdır. Gaziantep ilinde çok az doğal orman bulunmaktadır. İldeki toprakların sadece %14'ü ormanlık alanlarla kaplıdır. Bu ormanlarda özellikle meşe ve kızılçam ağaçları hâkimdir. Meşe ormanlarının hepsi bozuk olup koruma altındadırlar. Kızılçam ormanlarının çoğunluğu yapay ormandır. Gaziantep ilinin batı ve kuzey çevreleri ormanlık, bozkır ve meralarla çevrilidir. İlin topraklarının yüzde 60'ı tarıma elverişlidir. Bu kısım, tarlalar, zeytin, Antep fıstığı, meyve ve sebze bahçeleri ile bağlarla kaplıdır.

İldeki başlıca dağlar, ilin batısındaki Nur Dağları ile Sof Dağları'dır. Nur ve Sof Dağları arasındaki bölge levha hareketleri sonucu oluşmuş bir çöküntüdür. İldeki en yüksek dağ ise 1496 metre yüksekliği ile Büyük Sof Dağı'dır. İldeki başlıca ovalar ise İslahiye, Barak ve Tilbaşar ovalarıdır. Gaziantep ilinde Nurdağı ve İslahiye 1. derece, Yavuzeli ve Araban 2. derece, Oğuzeli, Nizip ve Karkamış ise 3. derece deprem bölgesidir.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Konumu sebebiyle Gaziantep'te Akdeniz iklimi ve Karasal iklim bir karışımı görülmektedir. İlin batısında Akdeniz iklimi, doğusunda ise Karasal iklim hakimdir. Merkez ilçelerden Şahinbey ve Şehitkamil ilçelerinde Karasal iklim, Oğuzeli ilçesinde Akdeniz iklimi görülmektedir. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -13 °C'dir.

Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir.

Gaziantep İlçeleri ve Nüfus

Gaziantep il Nüfusu: 2,163.572 (2022). İlin yüzölçümü 6.819 km²'dir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: Şahinbey'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,47 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Oğuzeli (%2,99)- İslahiye (-% -0,77)

04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 9 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 781 mahalle bulunmaktadır.

Gaziantep İli Ekonomik Yapısı

Gaziantep ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindedir. Gaziantep'teki en önemli geçim kaynakları tarım, sanayi ve ticarettir. Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanması ile kentte tarımın daha gelişmesi planlanıyor.

Tarihsel Değerler

Kentin tam merkezinde tarihî Gaziantep Kalesi yer alır. Kalenin güneyinde tarihî Naib Hamamı bulunmaktadır. Kalenin kuzeyinde ise çok sayıda tarihî han (Bayaz Han, Büdeyri Hanı ve Şire Han gibi) bulunmaktadır. Hanların kuzeyinde bakır işlemleriyle ünlü tarihî Bakırcılar Çarşısı yer alır. İlde Boyacı Camii, Kurtuluş Camii ve Şirvan Camii gibi çok sayıda tarihî cami yer alır. Bey Mahallesi'nde ise tarihi Antep evleri yer alır. İldeki görülecek bir diğer yer ise Aziz Bedros Kilisesi'dir. Bu cümleden önce adı geçen bütün yerler ödüllü "Kültür Yolu Projesi" adı altında restore edilmiştir. Gaziantep sınırları içerisindeki Zeugma ile Yesemek Taş Ocağı ve Heykel Atölyesi, UNESCO'nun Dünya Mirası Geçici Listesi'nde bulunmaktadır.

Gaziantep, ilinde çok sayıda müze vardır. Yapılmakta olan müzelerle beraber Gaziantep tam bir müzeler kenti olacaktır. Aşağıda Gaziantep'teki müzelerin bir listesi yer almaktadır.

- Gaziantep Arkeoloji Müzesi
- Gaziantep Mevlevihanesi Vakıf Müzesi
- Şahinbey Savaş Müzesi
- Medusa Cam Müzesi
- Hasan Süzer Etnografya Müzesi
- Zeugma Mozaik Müzesi

Tarım

Tarım şehir ekonomisinde önemli bir yer tutuyor olmasına rağmen özellikle yaz aylarında yağış az olduğu için tarım gerektiği kadar gelişmemiştir. Gaziantep'teki en önemli tarım ürünü antepfıstığıdır. Türkiye'deki antepfıstığı üretimin büyük bölümü ise Gaziantep'ten sağlanır. Öyle ki, 2007 yılında sadece Gaziantep'te 60.000 ton antepfıstığı üretilmiştir. Zaten antepfıstığı adını bu kentten almaktadır. Hatta Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü de Gaziantep'tedir.[40] Gaziantep'te antepfıstığı kadar zeytin ve üzüm de önemli tarım ürünlerindedir. Bu şekilde Gaziantep, tarımsal açıdan da çok gelişmiştir.

* Sanayi: Gaziantep, sanayi ve ticarete çok gelişmiştir. Kentteki bütün gelişme özel sektörün çabaları ile oluşmuştur. Gaziantep'te Türkiye'nin en büyük sanayi sitesi bulunur. Ayrıca Gaziantep, Türkiye'nin sanayi ve ticaretinde 5. sıradadır. Yakın zamana kadar ticareti büyük ölçüde sınır kaçakçılığına dayanan Gaziantep, şimdi gelişmiş bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Gaziantep'teki en önemli sanayi dalları pamuk ve akrilik iplik, halı, un, irmik, makarna, gıda maddeleri, bitkisel yağ, plastik, deterjan üretimi ve deri üretimidir.

Gaziantep'in ülke çapında ihracat payı %13'tür. Ayrıca kent, antepfıstığı üretim ve ihracatının %90'ı, kuruyemiş işleme ve ihracatının %85'ini, makarna işleme ve ihracatının %60'ını, pamuk ipliği imalat ve ihracatının %45'ini ve havlu imalat ve ihracatının %10'unu elinde tutmaktadır.

Mutfak

Gaziantep'in çok zengin bir mutfağı toplamda 300 çeşide yakın yemeği vardır. Türkiye'nin lezzet ve gastronomi şehridir. Bu mutfak seneler boyunca çeşitli geleneklerin ve uygarlıkların harmanlanmasıyla zenginleşmiştir. Antep mutfağı özellikle kebab, et yemekleri, tencere yemekleri ve tatlıları ile meşhurdur. Beyran, alinazik, içli köfte, mercimek köftesi, maş çorbası, pırpırm aşı, lebeniye çorbası, yoğurtlu çiğdem aşı, yoğurtlu keme aşı, zerdali aşı, alaca çorba, altı ezmeli kebab, arap köftesi, baklava, beyti, börk aşı, çağla aşı, çağırtlak kebab, doğrama, ekşili taraklı kebab, erik tavası, firik pilavı, kavurma, kuşbaşı kebab, küşneme, lolazlı pilav, yağlı köfte, omaç, sarımsaklı lahmacun, patlıcan kebabı, sarımsak kebabı, simit kebabı, soğan kebabı, şiveydiz, yuvarlama, yeni dünya kebabı, diş hedigi, zerdali sütlaç, katmer, baklava çeşitleri, künefe, kuymak (lohusa kuymağı), un helvası, nişe helvası, şam tatlısı, şirin tarhana Gaziantep mutfağına özgü yemek ve tatlıların sadece çok azıdır. Gaziantep, 2015'te gastronomi dalında UNESCO'nun Yaratıcı Şehirler Ağı'na dâhil edildi.

* Hayvancılık: Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde çok önemli bir yer tutar. İde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. Ancak verimli ırk olmadıkları için yeterince ürün elde edilememektedir. Kentten Arap ülkelerine çok sayıda canlı hayvan ihraç edilir.

Madenler

Gaziantep, madenler bakımından çok zengin değildir. Bu yüzden de ilde madencilik yaygın bir uğraş değildir. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'ne (MTA) göre Gaziantep'te boksit, demir, dolomit, fosfat, gümüş, krom, maden kömürü, doğalgaz ve petrol bulunur. Ancak sadece kum, kil ve taş çıkarılmaktadır.

İlde elektrik üretiminde en çok hidroelektrik enerjiden faydalanılmaktadır. Elektrik üretiminde Karkamış ve Birecik barajları bulunur. Su ısıtmak amacıyla ise güneş enerjisinden faydalanılmaktadır.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Gaziantep'te beş Organize Sanayi Bölgesi (OSB) bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri, şirketlerin kullanıma hazır altyapı ve sosyal tesisleri ile yatırımcı dostu bir ortamda faaliyet göstermelerini sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Bölgelerde sağlanan mevcut altyapı, yollar, su, doğal gaz, elektrik, iletişim, atık arıtma ve diğer hizmetleri içermektedir.

1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1960'larda ilk girişimlerde bulunularak 1969 yılında Türkiye'de ilk defa oluşturulan organize sanayi bölgelerinden biri olarak kuruluşunu tamamlamış olup, altyapısı tamamen yapılandırılmış ve tüm parseller yapılaşmıştır. 1. Organize Sanayi Bölgesi 210 hektar alan üzerinde kurulmuştur. I. Bölgede 166 parsel yer almaktadır.

2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Gaziantep'in 1980'li yıllarda ihracat yapısının sanayi ürünleri lehine gelişme göstermesi ile birlikte yatırım yapmak isteyen sanayicilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, tevsii alanı olarak 1987 yılında II. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır. 450 hektar alan üzerine kurulu olan II. Bölge'nin altyapı çalışmaları 1997 yılında tamamlanmıştır. II. Bölgede 284 parsel yer almaktadır.

3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1994 yılında 540 hektarlık alan üzerinde III. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır. III. OSB'nin altyapı inşaatı, tamamen devlet desteği olmadan bölgede yatırım yapan sanayicilerden toplanan tahsilatlar ile OSB müteşebbis teşekkülünün katkı ve sorumluluğunda inşaa edilerek, kısa sürede tamamlanmıştır. III. Bölgede 290 parsel yer almaktadır.

4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

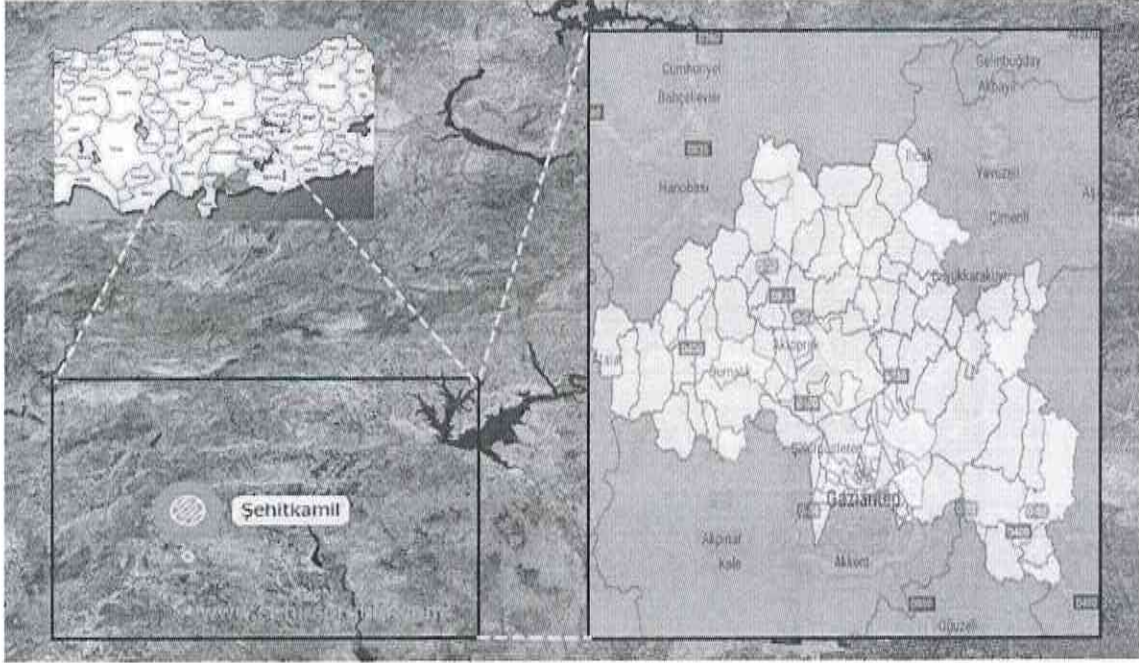
2002 yılında 1.170 hektarlık alan üzerinde IV. Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. Organize Sanayi Bölgesinde daha çok orta ve büyük ölçekte üretim yapacak olan işletmelere arsa tahsisi yapılmıştır.

5. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Mevcut Organize Sanayi Bölgelerine ilave olarak kurulması için çalışmaları başlatılan Gaziantep V. Kısım Organize Sanayi Bölgesi yapımı için ilk etapta 1120 ha.'lık alandan üretilen sanayi parsellerinden 402 sanayiciye kura ile yer teslimi yapılmıştır. Mevcut 5. Bölge yatırımcının talebini karşılamaması nedeni ile bu alana ilave olarak yeniden 805 hektarlık ek yer için istimlak çalışması ve planlama yapılarak 2014 ağustos ayı içerisinde 200 adet sanayiciye yeni yer tahsisleri yapılmıştır. Ek yerin de 5. OSB'ye katılması ile birlikte toplamda 1925 hektar

olmuştur.

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ



Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir."Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

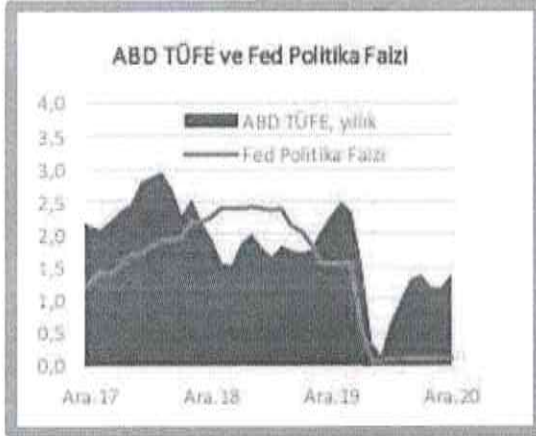
Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe, 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçemizin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

İlçedeki başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi immesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi immesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli

etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık,

tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte

değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgali bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda

ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaları
- Reklam kabiliyeti bulunan bir konumda yer almaları
- Bitişik konumlu olmaları sebebiyle müşterek kullanma avantajlarının bulunması
- Bazı yapılara ait iskanların bulunması(125 ada 6 parsel)
- Tesisin bakımlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: OSB
Merkezi Dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	Ticaret.
İnşaat Tarzı	
Betonarme	
İnşaat Nizamı	: Ayrık
nizam	
Binanın Kat Adedi	: Bknz. Ana gayrimenkul Özellikleri Bölümü
Yapı Sınıfı	: Bknz. Ana gayrimenkul Özellikleri Bölümü
Deprem Bölgesi	: 3
Derece Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 24 / 67

Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Bknz.Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri Bölümü
Yaşı	: 12
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: YOK
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme günü itibari ile taşınmaz parseller üzerinde bulunan rapor müşterisi firma tarafından kullanılan tesisi meydana getiren yapılar 125 ada 1 parselde 6150 m² kapalı alan, 125 ada 6 parselde ise 43.216,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Heriki parseldeki kapalı alanlar toplamı 49.366,60 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan tesis düz bir arazi yapısına sahiptir. Tesisin çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. Tesis meydana getiren parseller ve bu parseller üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

125 ADA 1 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Mahallesi, 125 ada 1 parsel nolu Arsa vasıflı taşınmaz, 56494,57 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemede parselin geometrik dörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parselin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu ve konumunun doğru olduğu belirlenmiştir.

Taşınmaz komşu parsel olan aynı zamanda iş bu değerlendirme raporuna konu olan diğer parsel olan 125 ada 6 parsel ile müşterek kullanıldığı tespit edilmiştir. Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm de yapılan araştırmada değerlemeye konu 125 ada 1 parsel için olan 30.01.2013 tarih ve 03-45 sayılı ruhsat ve ruhsata konu mimari proje incelenmiştir. Söz konusu belge Fabrika vasıflı 10 m yükseklikte/1 katlı , 2025 m² alanlı 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen yapı için düzenlenmiştir.

Mahalde yapılan incelemede ise konu parsel üzerinde yukarıda belirtilen ruhsata konu olan yapının 950 m² lik kısmının inşa edildiği ve buna ilave olarak komşu parsel olan 125 ada 6 parsel üzerindeki 10319,30 m² alanlı fabrika binasının yaklaşık 4900 m² lik kısmının bu parsel için inşa edildiği tespit edilmiştir. 950 m²lik kısım fabrika giriş kapısının sol tarafında, 4900 m² lik kısım ise fabrika girişinin karşısında konumlanmıştır.

Bu yapıların haricinde parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 2 katlı ofis binasının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapı 300 m² alanlı zemin +1 katlı olup, betonarme karkas yapı sisteminde inşa edilmiştir. Yapı mahallinde OBALİDAŞ tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde yer alan fabrika binalarına ait kısımlar betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş, zemin katlı yaklaşık 4900m² alana sahip fabrika binası kısmı ve 950m² alana sahip fabrika binası ,300 m² alanlı zemin +1 katlı olup, betonarme karkas yapı sisteminde inşa edilmiş olan OBALİDAŞ ofis binası ile toplam 6150,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Fabrika çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır.

125 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait ruhsatlı alan 2025 m² dir. Ancak yerinde yapılan incelemede ruhsata konu yapının sadece 950 m² lik kısmının 125 ada 1 parsel dahilinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle yasal durum değerlemesinde 950 m² fabrika alanı dikkate alınmıştır.

Mevcut durum değerlemesinde ise ruhsat dahilinde olan ve 125 ada 6 parseldeki yapının bu parsel için taşınmaz kısmı ile bu parsel dahilinde yer alan ruhsatsız idari binadan oluşan 6150 m² yapı alanı mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

*****NOT. Söz konusu değerlendirme raporu 125 ada 1 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parselin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 6 parselden bu parsel için taşınmaz 4900 m² lik kısım ve diğer ruhsat harici inşa edilen 300 m² idari bina parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.**

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

125 ADA 6 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Mahallesi, 125 ada 6 parsel no lu YEMEKHANE,DEĞİRMEN FABRİKA BİNASI VE ARSASI vasıflı taşınmaz, 53385,36 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parselin geometrik dörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu görülmüştür. Taşınmaz komşu parsel olan aynı zamanda iş bu değerlendirme raporuna konu diğer parsel olan 125 ada 1 parsel ile müşterek kullanıldığı tespit edilmiştir. **Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parselde ait mimari projeye ulaşılamamıştır .Ruhsatlı alanlar dikkate alınarak mevcut alanlar dikkate alınmıştır.**

Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm arşivinde taşınmaza ait **4 adet ruhsat ve 3 adet iskan belgesi incelenmiştir. Tamamı 18.02.2010 tarih, 01/62 nolu olarak düzenlenmiş olan 4 adet ruhsatın her biri,**

- 5419,30 m² alanlı 10 m yükseklikte 2 B yapı sınıflı belirtilen fabrika binası, (TOPLAM FABRİKA BİNASI 10319,30 M² OLUP 4900M² LİK KISMI 125 ADA 1 PARSELDE İNŞAA EDİLMİŞTİR.)
- 951 m² alanlı 1 bodrum kat+zemin kat+2 katlı, 217 m² taban oturum alanlı 3/B yapı sınıflı belirtilen idari işler binası,
- 13845,70 m² alanlı, 1bodrum kat+ zemin kat+6 katlı,4/A yapı sınıflı, taban oturum alanı 1887,70 m² olarak belirtilen Değirmen Binası
- 2001,60 m² alanlı, zemin +1 katlı,3/A yapı sınıflı olarak belirtilen yemekhane binasına aittir.

23.02.2011 tarih, 02/18 nolu 3 adet yapı kullanma izin belgesi ise yukarıda ruhsat bilgileri verilen Fabrika binası(10319,30 m²), Değirmen Binası(13845,70 m²) ve Yemekhane Binası(2001,60 m²) için düzenlenmiştir. Bu belgelerin haricinde başka herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi görülmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemede ise aşağıda belirtilen yapılar tespit edilmiştir.

* 3450 m² alanlı, 10 m yükseklikte /1 katlı , 2/C yapı sınıfı fabrika binası,(bu yapı 125 ada 6 parsel üzerinde ruhsatsız yapılan alandır. 125 ada 1 parseldeki 950 m² alanlı yapının 125 ada 6 parselde taşınan kısmıdır.

*fabrika giriş kapısının karşısında konumlu ruhsata göre 10319,30m² alana sahip olmasına karşın yerinde bu yapının 4900 m² sinin 125 ada 1 parselde taşınmalı olduğu görülmüştür. Buna göre 125 ada 6 parsel dahilinde kalan yasal kısım 5419,30 m² dir. Yerinde bu yapıya ilave olarak 12280,70 m² ilave kısım inşa edilmiştir. Buna göre fabrikanın mevcut alanı 5419,30 m²+ 12280 m²=17.699 m² olmaktadır. Taşınmazın mevcut durum değerlemesinde bu alan dikkate alınmıştır.

*15576m² alana sahip 4/A yapı sınıfı olarak belirtilen 8 katlı değirmen,

- *202m² alana sahip çiller olarak adlandırılan işletme su giriş kısmı,
- *490m² alana sahip 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen kazan dairesi,
- *810m² alana sahip 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen akü sarz ve yükleme boşaltma alanı,
- *2688m² alana sahip idari işler için kullanılan bina,(RUHSATA GÖRE 951M² OLMASINA KARŞIN MAHALDE 1737M² BÜYÜME YAPILARAK 2688M² OLARAK İNŞAA EDİLMİŞTİR.)
- *2001,6m² alana sahip yemekhane ofis,soyunma odaları,mescid olarak kullanılan 3/B yapı sınıfı olarak belirtilen kısımlar,
- *300m² alana sahip fabrika girişinde yer alan 3/A yapı sınıfı olarak belirtilen sevkiyat güvenlik ve diğer binalar... kısımlarından oluşmaktadır.

*****NOT. Söz konusu değerlendirme raporu 125 ada 6 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parselin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 1 parselden bu parselde taşınan 3450 m² lik kısım ve diğer ruhsatsız inşa edilen-mevcut durum değerlendirme tablosunda belirtilen ilave alanlar parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.**

İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA

Ruhsata göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +3.normal katlı olup, yaklaşık toplam 951,00 m² kullanım alanına sahiptir. Mahalde yapılan incelemelerde projeye göre idari bina olarak belirtilen kısım zemin+1 normal kat olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.İdari işler için kullanılan bina mahalde 2.688,00m² alana sahip olarak 2 katlı inşa edilmiştir. Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

YEMEKHANE

Ruhsata göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +1.normal katlı olup, yaklaşık toplam 2001,6 m² kullanım alanına sahiptir. Mahalde yapılan incelemelerde projeye göre yemekhane olarak belirtilen kısımlarda yemekhanenin yanısıra bölmelendirmeler yapılarak ofisler,soyunma odaları,mescid kullanımları yapıldığı tespit edilmiştir.Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

DEĞİRMEN

Ruhsata projesine göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +7 normal katlı olup, yaklaşık toplam 13845,7 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde ise projeye aykırı olarak yaklaşık 15.576m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Yapının 7.katı ruhsat harici inşa edilmiştir Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

FABRİKA BİNASI (125 ADA 6 PARSELDE KALAN KISIM)

Taşınmaz ruhsata göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş zemin katlı olup, projesine göre tamamı göre 10319,30m² alana sahip olmasına karşın yerinde bu yapının 4900 m² si 125 ada 1 parselde taşınmaz inşaa edilmiştir. Ruhsatlı alanın 125 ada 6 parsel dahilinde kalan kısmı 10319,30 m²-4900 m²= 5419,30 m² dir. Yerinde bu yapıya ilave olarak inşa edilen fabrika binasının 12.280 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. 125 ada 6 parsel dahilinde kalan fabrikanın yasal kısmı 5419,30 m², mevcut alanı ise 5419,30 m²+ 12280 m²=17.699,30 m²~17.699 m² olarak hesaplanmıştır.

Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir.

FABRİKA BİNASI (125 ADA 6 PARSELDE KALAN KISIM)

Taşınmaz ruhsata göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş zemin katlı olup, projesine göre tamamı 2.025.0m² alana sahip iken mahalde yapılan incelemelere göre ise toplam 4400m² olarak inşaa edilip 125 ada 6 parselde kalan kısmı 3.450,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. (950m² lil kısmı 125 ada 1 parselde yer almaktadır.) Projeye aykırı olarak inşaa edilen 3450,00m² alan olduğu belirlenmiştir. Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. 125 ada 6 parsel üzerinde kalan 3450 m² lik kısım 125 ada 6 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

MAHALDE ÇİLLER OLARAK ADLANDIRILAN ALAN (RUHSATSIZ)

Bu bölüm fabrikanın ön cephesinde yer almaktadır. Çiller olarak adlandırılan bu bölüm işletmeye ait su giriş sistemi için inşa edilmiştir. Çiller bölümleri 1-B yapı sınıfında demir direkler üzerine sac malzemeler ile kapatılarak inşa edilmiştir. Çillerin toplam mevcut alanı brüt 202,00 m² dir. Zeminler beton kaplıdır.

KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)

Kazan dairesi bölümü fabrikanın ön cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle tek katlı olarak inşaa edilmiş ve mahalde yapılan incelemelere göre ise 490,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Zeminler beton kaplıdır.

AKÜ SARZ ALANI VE YÜKLEME BOŞALTMA ALANI (RUHSATSIZ)

Akü şarz alanı bölümü ve yükleme boşaltma alanı fabrikanın ön cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle tek katlı olarak inşa edilmiş ve mahalde yapılan incelemelere göre ise 810,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Zeminler beton kaplıdır.

SEVKİYAT-GÜVENLİK VE DİĞER YAPILAR (RUHSATSIZ)

Yapılar; fabrika giriş kapısının sağında ve solunda yer alan bölümünde olup betonarme karkas yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, tek katlı inşa edilmiştir. Mahalde sevkiyat ofisi,güvenlik ofisi vb.

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 29 / 67

amaçla kullanılmaktadır. Mahalde yapılan incelemelere göre 300,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir Zeminler beton kaplıdır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 başlıklarda açıklanmıştır. **Söz konusu değerlendirme raporu 125 ada 1 ve 6 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parsellerin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 1 parselden 125 ada 6 parselde taşınan kısım 125 ada 6 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır. Aynı şekilde 125 ada 6 parselden 125 ada 1 parselde taşınan kısımlar ise 125 ada 1 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.**

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaları
- Reklam kabiliyeti bulunan bir konumda yer almaları

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

- Bitişik konumlu olmaları sebebiyle müşterek kullanma avantajlarının bulunması
- Bazı yapılara ait iskanların bulunması(125 ada 6 parsel)
- Tesisin bakımlı olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
125 ada 6 parselin projesine ulaşılammış olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar, sanayi tesisi olması sebebiyle değerlendirme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının

iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+)
Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+)
Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akım

5.12. DEĞERLEMEDE ESASALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte ofis/büro kullanımının yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirilerek çalışmada esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 30.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;0,70) 36.000.000 TL bedel ile satılıktır . Evsan Gayrimenkul: 0532 380 95 27 (%5 Pazarlık : 1140TL/m²)

EMSAL 2: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 30.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;0,70) 39.500.000 TL bedel ile satılıktır . Gaziantep Emlak; 0532 216 46 05 (%5 Pazarlık : 1251TL/m²)

EMSAL 3: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefyesine sahip 40.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;1,00) 60.000.000 TL bedel ile satılıktır . Next Gayrimenkul: 0532 230 26 87 (%5 Pazarlık ve %25 poz. Ruhsat şerefyesi 1781 TL/m²)

EMSAL 4: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefyesine sahip 50.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 75.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden: (%5 Pazarlık ve %25 poz.ruhsat şer : 1781 TL/m²)

EMSAL 5: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefyesine sahip 40.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ürün Gayrimenkul:507 690 73 63 (%5 Pazarlık : 1543TL/m²)

EMSAL 6: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefyesine sahip 25.000 m² açık alana ve 60.000 m² kapalı alana sahip fabrika 330.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden:(iletişim numarası belirtilmemiştir)

EMSAL 7: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefyesine sahip 5.000 m² açık alana ve 20.000 m² kapalı alana sahip içerisinde 2 adet bina ve idari binası ile trafo bulunduğu belirtilen fabrika 170.000.000 TL bedel ile satılıktır. Akmeşe Gayrimenkul:553 160 66 77

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

• Bölgede yer alan arsaların satılık m² birim fiyatı 1150–1800,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen emsallere göre taşınmazların reklam kabiliyeti yüksek bir yerde OSB sınırları içerisinde bulunmaları, alt yapı çevre düzenlemelerinin yapılmaması, parsellerin ruhsatları alınmış tesisler olmaları dikkate alınmıştır. Dikkate alınan bu kabullere göre,

- Taşınmazların arsa birim fiyatının çevre düzenleme –harici ve müteferrik işler dikkate alınarak 1710 TL esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.
- Parsellerin yasal durum değerlemesinde yasal alan dahilinde parsel sınırlarında kalan kısımlar dikkate alınmıştır.
- Mevcut durum değerlemesinde ise parsel sınırları dahilinde yer alan mevcut alanlar dikkate alınmıştır. Ayrıntılı alan-yapı tablosu aşağıda ekli değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

125 ADA 1 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU (TABLO 1)

YASAL DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	1	ARSA	56.494,57	₺1.710,00	1,00	₺96.605.714,70	₺96.605.000,00
		FABRİKA BİNASI (2C YAPI SINIFI)	950,00	₺2.425,00	0,90	₺2.073.375,00	₺2.075.000,00
Not: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.							
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							
₺98.680.000,00							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							
\$5.898.386,13							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							
€ 5.625.997,72							
						1 DOLAR	₺15,73
						1 EURO	₺17,54

MEVCUT DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	1	ARSA	56.494,57	₺1.710,00	1,00	₺96.605.714,70	₺96.605.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE KALAN KISIM) (2C YAPI SINIFI)	4.900,00	₺2.425,00	0,90	₺10.694.250,00	₺10.695.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE KALAN RUHSATLI KISIM) (2C YAPI SINIFI)	950,00	₺2.425,00	0,90	₺2.073.375,00	₺2.075.000,00
		OFİS (OBALIDAŞ) (RUHSATSIZ) (3A YAPI SINIFI)	300,00	₺3.200,00	0,90	₺864.000,00	₺865.000,00
Not: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.							
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							
₺110.240.000,00							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							
\$6.589.360,43							
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							
€ 6.285.062,71							
						1 DOLAR	₺15,73
						1 EURO	₺17,54

125 ADA 6 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO2)

ADA	PARSEL	YASAL DURUM	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	YASAL DURUM DEĞERİ (DOLAR)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (DOLAR)
125	6	ARSA	53.385,36	ARSA	1.710,00	1,00	€91.288.965,60
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE YER ALAN KISIM DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN KISIM) (2C YAPI SINIFI)	5.419,30		2.425,00	0,90	€11.827.622,25
		DEĞİRMEN (4A YAPI SINIFI)	13.845,70		4.580,00	0,90	€57.071.975,40
		YEMEKHANE (3B YAPI SINIFI)	2.001,60		3.200,00	0,90	€5.764.608,00
		İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (3B YAPI SINIFI)	951,00		4.275,00	0,90	€3.656.972,50
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)			€169.615.000,00	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)			€169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)			\$10.138.374,18	RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)			\$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)			€ 9.670.182,44	RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)			€ 9.670.182,44
			1 DOLAR				1 DOLAR
			€16,73				€16,73
			€17,54				€17,54
125	6	ARSA	53.385,36	ARSA	1.710,00	1,00	€91.288.965,60
		FABRİKA BİNASI (RUHSATLI KISIM VE RUHSAT HARİCİ KISIMLAVE) (2C YAPI SINIFI)	17.699,00		2.425,00	0,90	€38.628.067,50
		FABRİKA BİNASI (İLAVE) (2C YAPI SINIFI)	3.450,00		2.425,00	0,90	€7.529.625,00
		YEMEKHANE (3B YAPI SINIFI)	2.001,60		3.200,00	0,90	€5.764.608,00
		İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (3B YAPI SINIFI)	2.688,00		4.275,00	0,90	€10.342.080,00
		DEĞİRMEN (4A YAPI SINIFI)	15.576,00		4.580,00	0,90	€64.204.272,00
		ÇİLLER (İŞLETME SU GİRİŞİ) (RUHSATSIZ)	202,00		910,00	0,90	€165.438,00
		KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)	490,00		2.425,00	0,90	€1.089.425,00
		AKÜ ŞARJ VE YÜKLEME BOŞALTIMA ALANLARI (RUHSATSIZ)	610,00		2.425,00	0,90	€1.767.825,00
		SEVKİYAT-GÜVENLÜK -DİĞER BETONARME YAPILAR (RUHSATSIZ)	300,00		€3.200,00	0,90	€864.000,00
Not: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yanılmıştır.							
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)			€221.630.000,00	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)			€221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)			\$13.247.459,65	RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)			\$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)			€ 12.635.689,85	RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)			€ 12.635.689,85
			1 DOLAR				1 DOLAR
			€16,73				€16,73
			€17,54				€17,54

Firma portföyüne dahil edilecek konu mülkler için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri kullanılarak değer verilmiştir. Taşınmazların yasal ve Mevcut durumlarını gösteren değerlendirme tabloları (TABLO 1 ve TABLO 2) yukarıda eklidir.

- 125 ada 1 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺98.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$5.898.386,13
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 5.625.997,72
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 116.442.400 TL (Yüzonaltımilyon Dörtüzkırkikibin Dörtüç Türk Lirası)

- 125 ada 1 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺110.240.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$6.589.360,43
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 6.285.062,71
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 130.083.200 TL (Yüzotuzmilyon Seksenüçbin İkiyüz Türk Lirası)

- 125 ada 6 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 9.670.182,44
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 200.145.700 TL (İkiyüzmilyon Yüzkırkbeşbin Yediyüz Türk Lirası)

- 125 ada 6 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 12.635.689,85
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 261.523.400 TL (İkiyüzaltmışbirmilyon Beşyüzyirmiüçbin Dörtüç Türk Lirası)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 67 (Altmışyedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**125 ada 1 parselin yasal durum değeri**

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺98.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$5.898.386,13
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 5.625.997,72
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 116.442.400 TL (Yüzonaltımilyon Dörtüzkırkikibin Dörtüç Türk Lirası)

125 ada 1 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺110.240.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$6.589.360,43
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 6.285.062,71
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 130.083.200 TL (Yüzotuzmilyon Seksenüçbin İkiyüz Türk Lirası)

125 ada 6 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 9.670.182,44
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

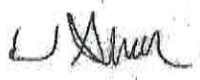
KDV (18%) Dahil Yasal Değer TL: 200.145.700 TL (İkiyüzmilyon Yüzkırkbeşbin Yediyüz Türk Lirası)

125 ada 6 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 12.635.689,85
1 DOLAR	₺16,73
1 EURO	₺17,54

KDV (18%) Dahil Mevcut Değer TL: 261.523.400 TL (İkiyüzaltmışbirmilyon Beşyüzyirmiüçbin Dörtüyük Türk Lirası)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Uğur Alem BOZKURT



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



Ekler:

- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Mimari Projeler
- Resmi Evraklar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Ekler

LİSANS BELGESİ



Tarih : 06.11.2018

No : 410994

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

Uğur Alem BOZKURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih: 12.07.2017

No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 26-7-2022-12:01

webtapu

Kayıt Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No 184322799570	Dekont No 202-20776-1531-FD1980	Başvuru No 79957
---------------------------	------------------------------------	---------------------

TAŞINMAZ KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi Taşınmaz Kimlik No Bölge Konusu Adı Mhaller/Köy Adı Mevki Cilt/Sayfa No Kayıt Durumu	Ana Taşınmaz 110992400 GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL Şehirkamil DOLUK Mah. - 35/2432 Aktif	Ada/Parşel AT YÖZÜGÖM(m2) Bağimsiz Bölüm Niteliği Bağimsiz Bölüm İmtaz Yürürlüğü Bağimsiz Bölüm İmtaz Yürürlüğü İmar/Kullanım/Bina No Arsa Payı/Payda Ana Taşınmaz Niteliği	125/1 56494.57 Arsa
--	--	--	---

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/V/B	Açıklama	Mali/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi Tarih-Yerineye
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulanma Yönetmeliğinin 97 Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulun İnce satışları dahil diğer koşullara devrinde GSB den oluşan şartı aranacaktır.) Tarih: 0 Sayı: - (Şahıs: Diğer)	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Şehirkamil 2 Bölge(Kapasite) -26-07-2007 15.52 -17852	Değerlendirme 21.09.2022 - 15.09.2022

1 / 3

VKN:3890402239	45.49 - 22593
----------------	---------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mali	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mutrekure	Toplam Mutrekure	Edinme Sebabi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
549150521	(SN:5290767) ODA MAKARNAÇILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56494.57	56494.57	3402 S.V. Karşılıklı Kuruluşun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mhaller/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-10-2020 60357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/V/B	Açıklama	Kısmi Mali (Hisse) Akt Soyadı	Mali/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
Beyan	Mali bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılmaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirtildiği hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılmamasına yönelik	ODA MAKARNAÇILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM			

2 / 3

	Belirtiminin tesis edilmesini, bu belirtime kaidelerinden itibaren üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılmayacağını, bu belirtiminin mahkumetle, arsa müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerini karşılamasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtiminin kaldırılması için bizzat talebinin olması gerektiğini bildiğini, belirtiminin tüm sonuçlarını kabul ettiğini kabul ve tasahhüt ederim.)	ŞİRKETİ VKN			
Serh	Geri Alın Hakkı: 1307403.03 TL. bedel karşılığında.	ODA MAKARNAÇILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehirkamil - 20-09-2013 14:02 - 28164	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<http://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ARKoxyYktwK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıd Oluşturan: ÖLCAY USTA

Makbuz No	Defter No	Sayı No
184322799570	00220726-1531-F01980	79957

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	125/6
Tasınmaz Kimlik No:	11D992405	AY Yüzölçümü(m2)	53365,36
İl/İlçe	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Bağimsiz Bölüm Niteliği	
Konum Adı	Şehitkamil	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	DÜLÜK Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki:	-	S Blok/Kat/Giriş/Bahçe	
Çizim/Sayfa No:	35/3437	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği	Yerleşime,Değirmen,Fabrika Binası Ve Arsa

TASINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Makû/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebep-Tarih-Yevmiye
-------	----------	-------------	----------------------------	----------------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulanma Yönetmeliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulun İcra satışı dahil açılacağı işlere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 6 Sayı: - (Şahsın: Diğer)	(SPK 4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil 2.Bölge(Kapalı) - 26-07-2007 15:52 - 17832	Şehitkamil 2.Bölge(Kapalı) - 15-09-2009 15:49 - 37597
-------	--	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemin No	Makû	İT Birtipi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebep-Tarih-Yevmiye
546150551	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	53365,36	53365,36	3402 S.V. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-10-2020 60357	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Kredili Makû (Hisse) Ad Sayısı	Makû/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebep-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	-------------	----------------------------	----------------------------



2 / 3


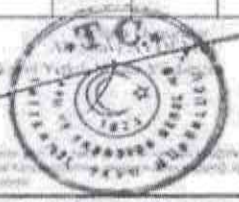
	yapılmaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtiminin teale edilmesi). Bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılmayacağına, bu belirtiminin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtiminin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtimin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RDn7p4WQSHK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



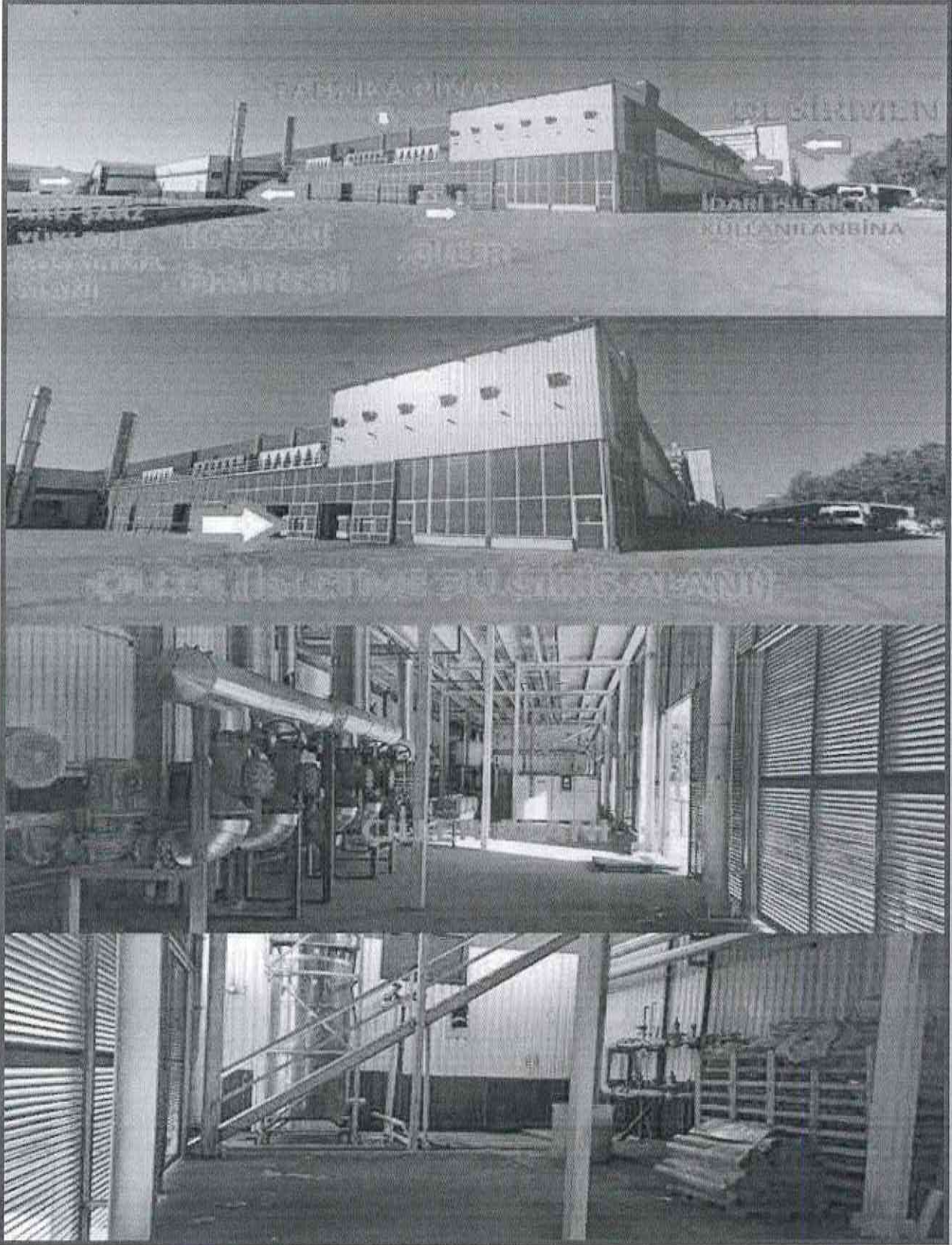
3 / 3

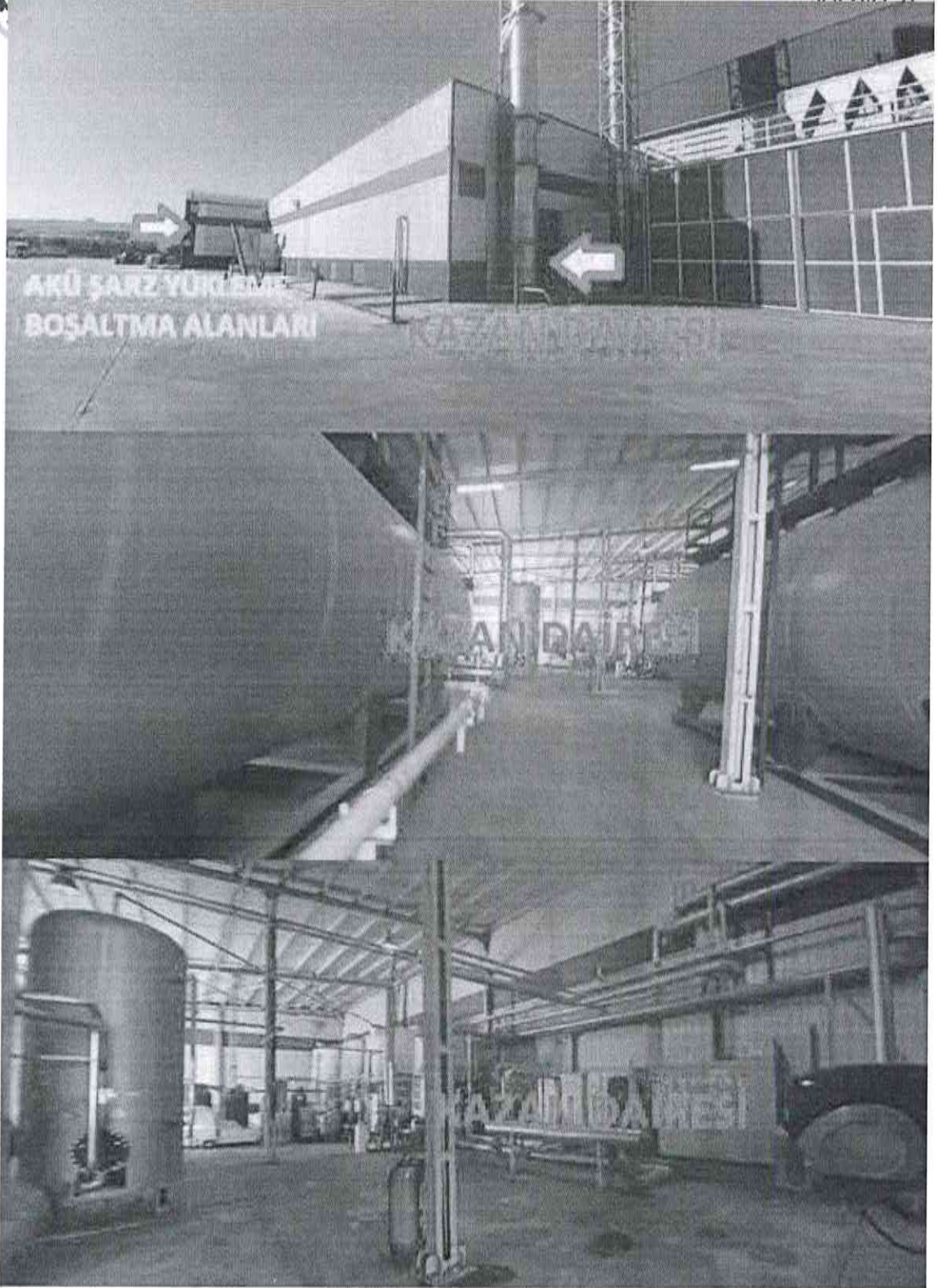
İl	GAZİANTEP	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçe	ŞEHİTKAMİL					
Mahalle						
Köy	DÜLEK					
Sokak						
Mevki						
İzmir Bedeli	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
1.307.401,00	111.406	125	1	ha	m ²	d ²
Notary	AKSA					
Şerh	Platrolu					1
	Zemin Sıra No : 13371269					
Edirne Sebati	<p>Temaat GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ s.ka. köyü. Km.08A MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARİT A.Ş s.ka. Satış izlenirler.</p> <p>Çizim Alanı: 1307401.00 TL. İvaz: 1307401.00 TL. LİSANS: GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALYUMİNYUM MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARİT A.Ş (Baş Dur: 19/08/2017 İm. Tar: 18/08/2018)</p>					
Satıcı	KİRA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARİT A.Ş					Tipi
Gözetki	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:	Gözetki
OK No:	28164	35	3432		20/08/2018	Cilt No:
Sahife No:						Sahife No:
Sıra No:						Sıra No:
Tarih:						Tarih:

İli	GAZİANTEP	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p>		
İlçesi	SEHİTKAMİH					
Mahallesi						
Köyü	DÜLÜK					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
920.244,98	292/A	428	6	ha.	m ²	dm ²
<p>Yüzölçümü: 30.382,74 m²</p>						
Niteligi	YENİ KHANE, DEĞİRMEN, FABRİKA BİNASI VE ARSANI					
Sınırı	Planlıdır Zemin Katı No: 0371277					
Edinme Sebibi	Tuzum GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ sınıra kayıtlı Akar ÇİRAĞAKARNAÇLILAR SANAYİ VE TİCARİET A.Ş. sınıra Satış işlemidir.					
Sahibi	ÇİRAĞAKARNAÇLILAR SANAYİ VE TİCARİET A.Ş. Tam					
<p>GAYRİMENKULUN</p>						
Geldisi	Kayıt No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gibisi
Cilt No.	10744	35	3437		15/11/2013	Cilt No.
Sahife No						Sahife No.
Sıra No						Sıra No.
Tarih						Tarih.
						
<p>NOT: 1. Mülkiyet hakkı, 2. Tapu harcı, 3. Tapu Sicil Harcı, 4. Tapu Sicil Mükellefiyeti</p>						
<p>D.M.O. Basım İş. Mf. Dönem Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No: 129</p>						

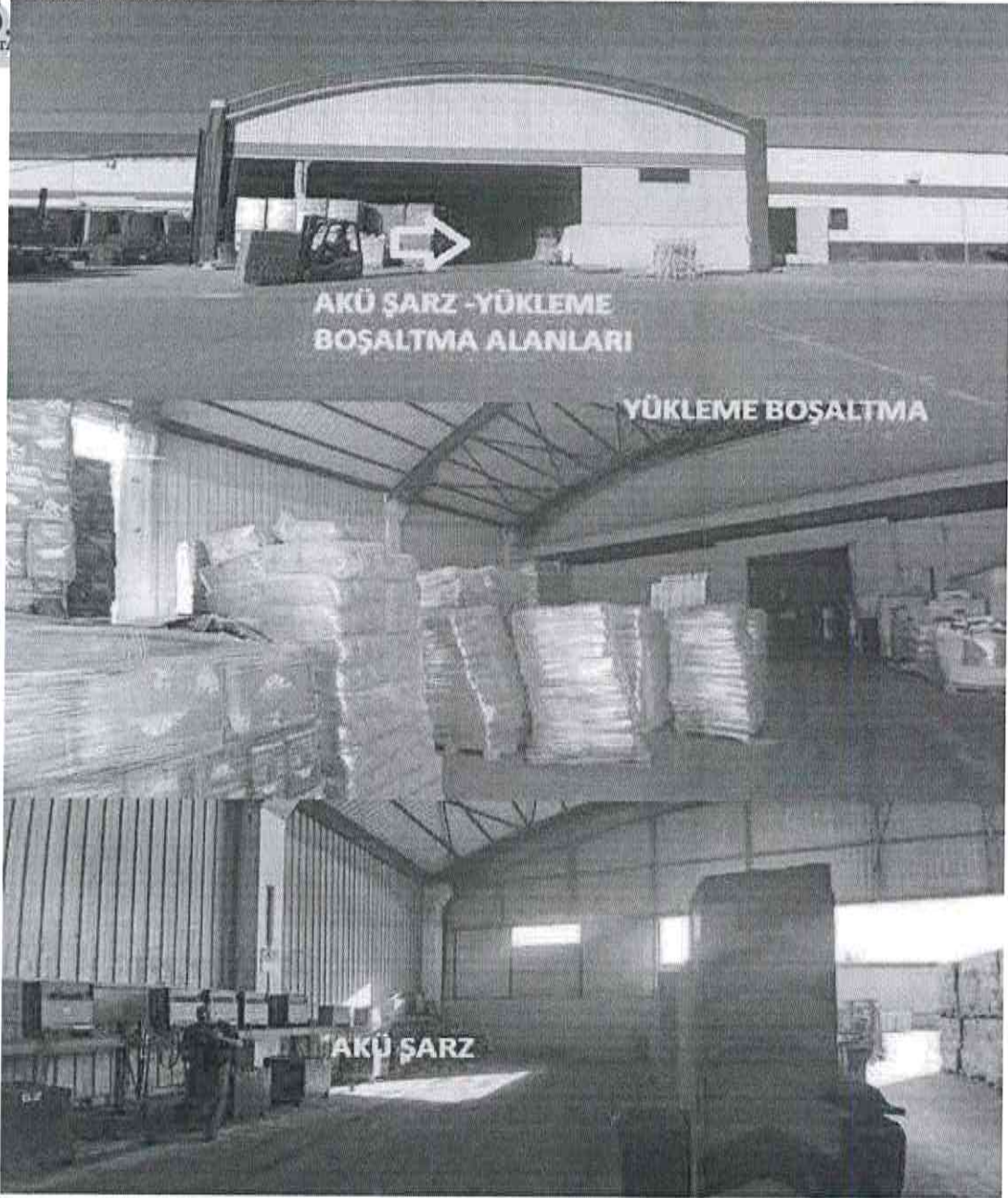


- 1-FABRİKA BİNASI
- 2-OBALIDAŞ (OFİS KISMI)
- 3-ÇİLLER (İŞLETME SU GİRİŞ ALANI)
- 4-KAZAN DAİRESİ
- 5-AKÜ ŞARJ-YÜKLEME BOŞALTIMA ALANI
- 6-FABRİKA BİNASI
- 7-İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA
- 8-YEMEKHANE
- 9-DEĞİRMEN
- 10-SEVKİYAT-GÜVENLİK VE DİĞER BİNALAR

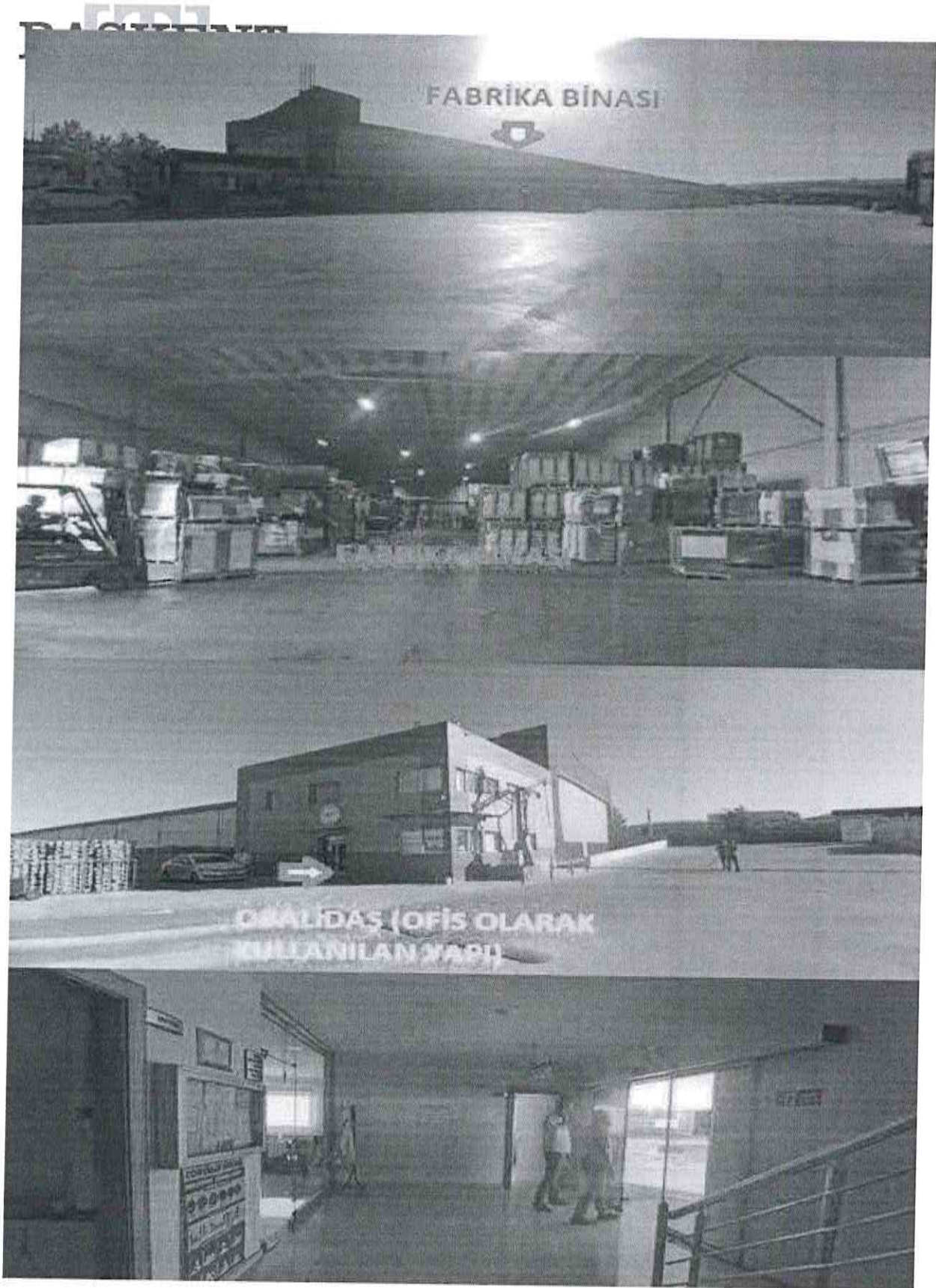




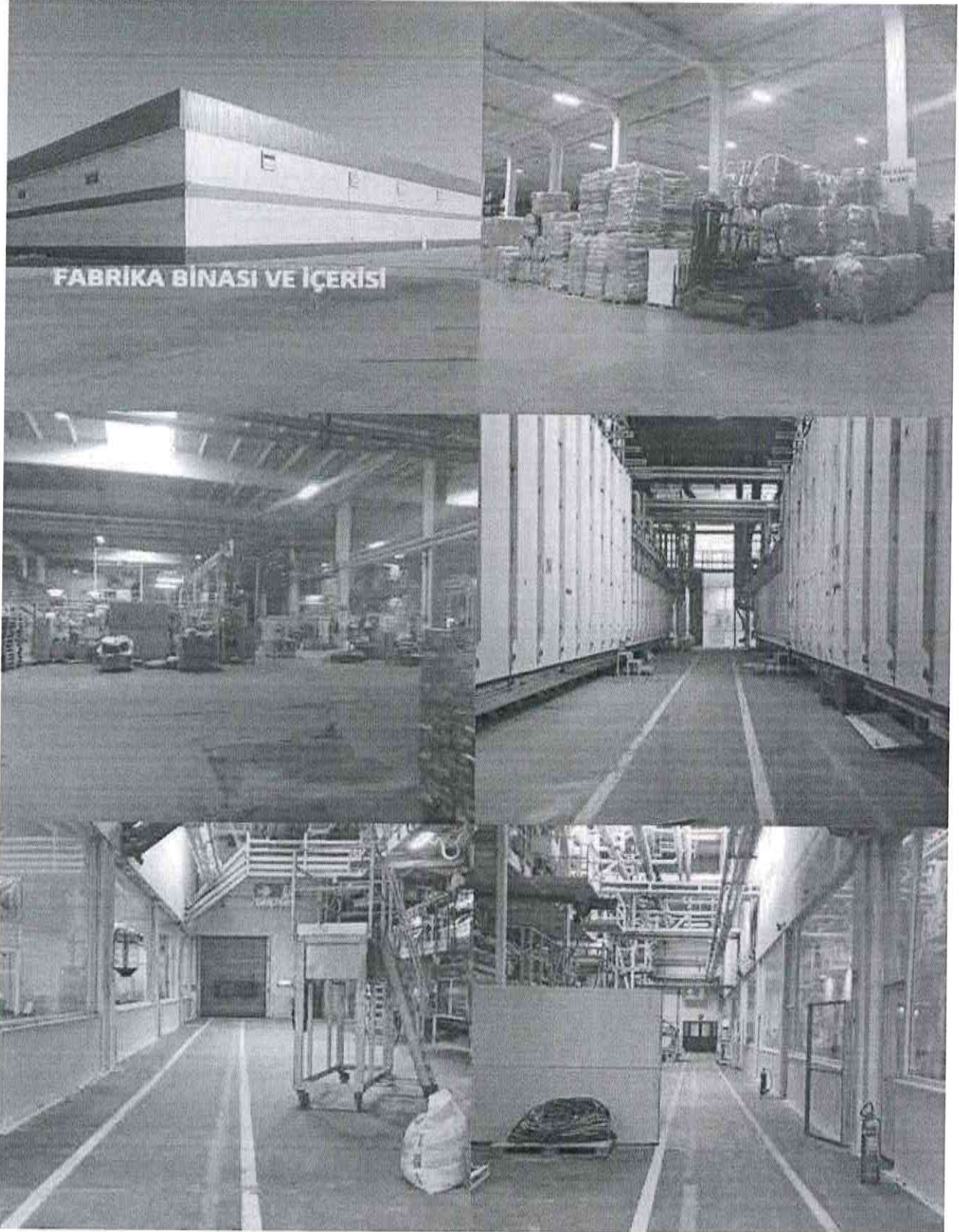
BAS
37

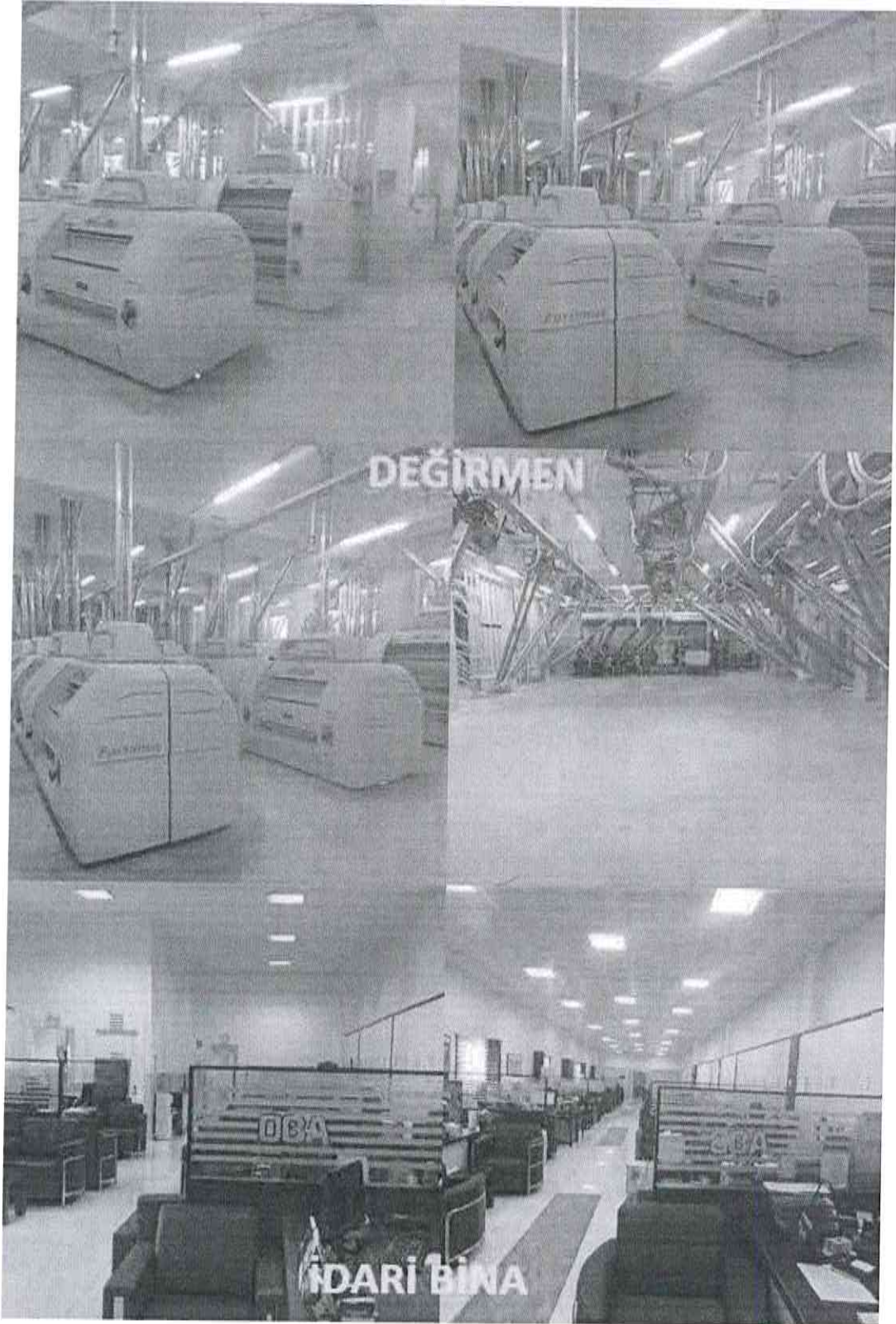


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr





BÜYÜKDEMİR MİMARLIK

İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ

FİRMA ADI							
M	ARSAİNİN						
	İL	İLÇE	MAHALLESİ	SOĞAÇI	PAFTA	ADA	PARSEL
	GAZİANTEP	ŞEHİRCİK	4. ORG. SAN. BÖL.		286 - 19 - 48	125	1
							İMAR DURUMU TABBH VE SAYISI
							29.12.2009 / 05/14

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE PROJENİN ORJİNALINI İMZA ETMİŞTİR. İN MİMARLAR MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. İN ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		İMZA-MÜHÜR	İŞİN ADI
ADİ SOYAD	ALPER BÜYÜKDEMİR		
UNVANI	MİMAR		
ODA SİCİL NO	40452		
BÖRÖ TESCİL BELGE NO	27-428		
ADRES-TEL	0342 215 00 10		

MİMARLAR ODASI GAZİANTEP ŞUBESİ

Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliğince incelenmiş 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereğince 03 OCAK 2013 tarihinde 03/45 sayılı ile kayıt altına alınmıştır.

Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi

Beşire BEYHAN
Mimar

GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ MÜHÜRÜ

MÜDÜRLÜĞÜ

Belgüzar Edis GÜLDAS
İnşaat Mühendisi

Hayri AYIK
Harita İmar Böl. Şefi

Tuncay KERVANCIĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

03 / 45

31 OCAK 2013

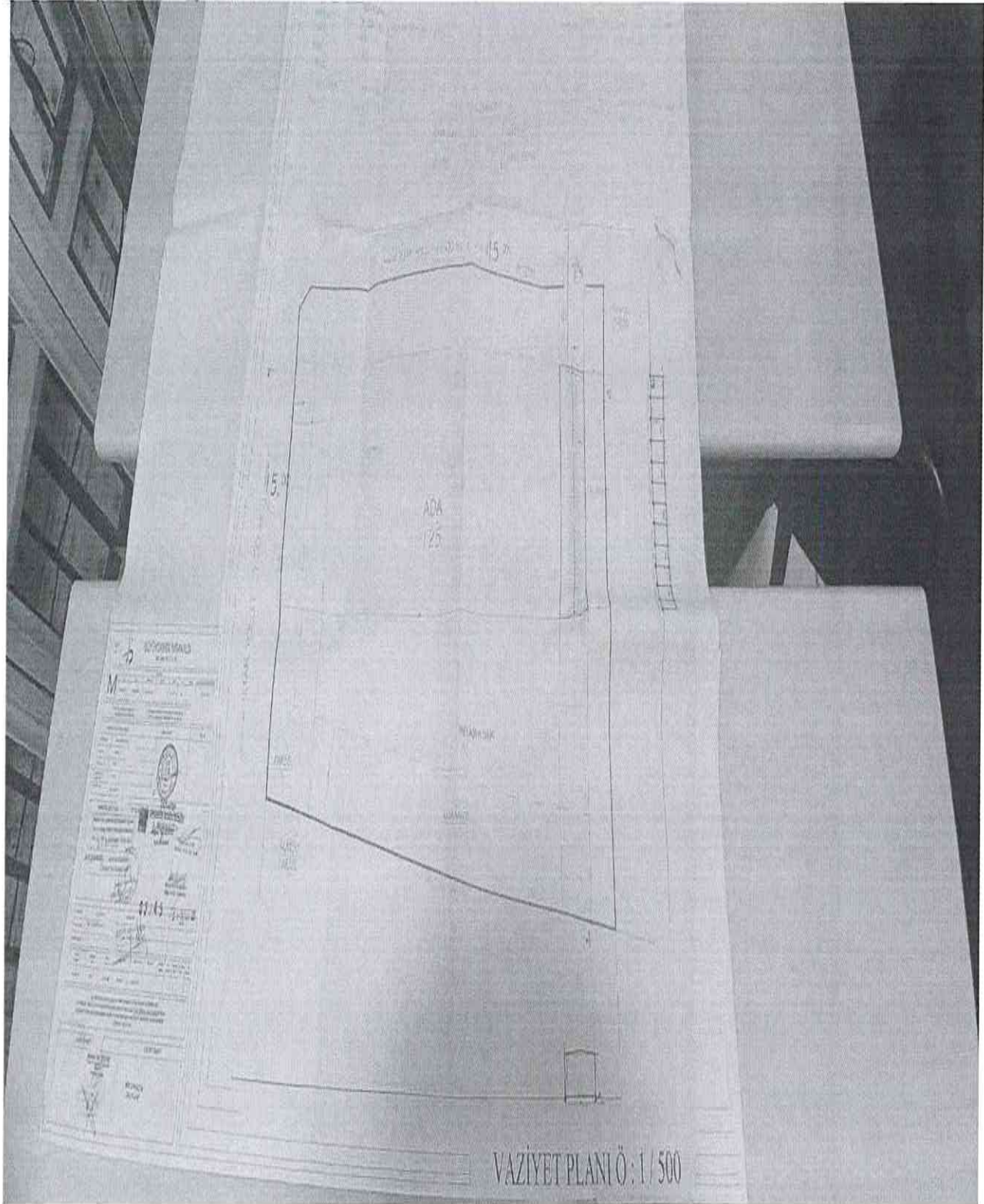
İMZA

YAPININ	ADİ SOYAD	ADRES-TEL
MAİ. SAHİBİ	DBA MAKARNA SAN. Vİ	
MÜTAAHEDİ		

Yapı No / Ayarları	Kullanım Amacı	Yapı Sistemi	Yapı Alanı	Taban Alanı	Net Alanı	B. Bölme Adedi	Blok Adedi	Mim. No. Sınıfı	Yapı Me. Sınıfı	Zorun. Katları
UYGULAMA	İŞTİH	PAZ. PRİTAFERK	2025.00 m ²	2035.00 m ²	1	1	1	2C		

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, COĞA İTİLAZ, DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKLARI VE ONAY OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI DENETİMİ Mehmet Sami BİRDİNC Proje ve Uygulama Denetimci Mühürü Denetim No: 103309 	GASKİ ONAYI ARŞİVE KONAÇAK
--	---



YAPI RUHSATI																	
1 Ruhsat Verilen Kurum: GAZIANTEP					8 Ruhsatın Uygulama Tarihi: 8 Subat 2010					10 Ruhsat no: 01/82		11 Ruhsat tarihi: / /		12 Ruhsat no:			
7 Ruhsatın yapıya ait olduğu adres: GAZIANTEP					9 Ruhsatın Uygulama Alanı: 1 Yarı Yığı, 2 Yarı Yığı, 3 Yarı Yığı, 4 5. Sınıf, 5 Kat Katman, 6 Katman, 7 Çatı, 8 Döşeme, 9 Dış Cephe, 10 Dış Duvar, 11 İç Cephe, 12 İç Duvar, 13 İç Cephe, 14 İç Duvar, 15 İç Kat Katman, 16 İç Kat Katman, 17 İç Kat Katman, 18 İç Kat Katman					13 İmar planı no: 28.08.2004		14 İmar planı tarihi: 28.12.2004		15 İmar alanı no: 05/15		16 İmar alanı tarihi: 10.09.2009	
23 Adres: BAŞBAĞCIYIĞI/BAŞBAĞCIYIĞI Mahalle numarası: 82					17 Parçeleme planı no: /					18 Parçeleme alanı: SAHAYI ALANI		19 Parçeleme alanı no: 83382.74		20 Tapu sicil no: 10223			
24 Adres: O.S.B. 4.BÖLGE 81422 HÖLÜ					21 Tapu sicil no: 18.07.2005					22 Tapu sicil tarihi: 18.07.2005		23 Tapu sicil no: 10223		24 Tapu sicil tarihi: 10.02.2019			
25 Adres: ODA MAKARNAÇLIK					26 Tapu sicil no: 18.07.2005					27 Tapu sicil tarihi: 18.07.2005		28 Tapu sicil no: 10223		29 Tapu sicil tarihi: 10.02.2019			
30 Adres: ODA MAKARNAÇLIK					31 Tapu sicil no: 18.07.2005					32 Tapu sicil tarihi: 18.07.2005		33 Tapu sicil no: 10223		34 Tapu sicil tarihi: 10.02.2019			
35 Adres: ODA MAKARNAÇLIK					36 Tapu sicil no: 18.07.2005					37 Tapu sicil tarihi: 18.07.2005		38 Tapu sicil no: 10223		39 Tapu sicil tarihi: 10.02.2019			
30 Adres: ODA MAKARNAÇLIK					31 Tapu sicil no: 18.07.2005					32 Tapu sicil tarihi: 18.07.2005		33 Tapu sicil no: 10223		34 Tapu sicil tarihi: 10.02.2019			

37 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		38 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		39 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		40 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		41 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		42 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		43 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		44 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420	
45 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		46 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		47 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		48 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		49 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		50 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		51 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420		52 Adres: ODA MAKARNAÇLIK SAN. VE TIC. AŞ. 34509450420	

11 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	12 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	13 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	14 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	15 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	16 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	17 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	18 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	19 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	20 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	21 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	22 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	23 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	24 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	25 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	26 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi
(12116) Yamaçhanne (AŞH) yapı (AŞH)	1	2001,6	1	1000,0	1	1000,0	1	1000,0	1	1000,0	1	1000,0	1	1000,0	1
Toplam: (12116) Yamaçhanne (AŞH) yapı (AŞH) 1 2001,6 1 1000,0 1 1000,0 1 1000,0 1 1000,0 1 1000,0 1 1000,0 1 1000,0 1 1000,0															

78 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				79 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				80 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				81 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				82 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi			
83 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				84 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				85 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				86 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				87 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi			
88 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				89 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				90 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				91 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi				92 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi			

93 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	94 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	95 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	96 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	97 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	98 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	99 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi	100 Kurumun yapıya ait olduğu adresin adresi
31.12.2008	GAHAP GÖNEYLİÖL	14963134528	679	ORDU CD. NO:3 GAZIANTEP			
11.01.2010	VAHDED AKDOĞAN	22141094416	41487	BATIKENT MHL K. TÖZMEH BLV. NO:4 G. ANTEP			
06.01.2010	ABDI AYCAN	36419210948	20819	INGİLİPİNAR MHL ATILIM İŞ MRK. KAT:2 GAZIANTEP			
11.01.2010	VILMAZ KARAÇURUN	33092539014	44219	ATATÖRK MHL BAĞ BARLAŞ CD. NO:3			
10.09.2009	ÖKMEZ ÇOBAN	4159260296	8370	HAL BİLEN CD. 11 NOLU EK. NO:11 GAZIANTEP			

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Verilen Durum: GAZİANTEP		8. Ruhsatın Verildi Tarihi:		10. Ruhsat no: 1-9 Subat 2010	11. İlk inşaat tarihi: 01/07	12. İlk inşaat no:
2. Ruhsat sahibi yapının adresi: GAZİANTEP		9. Yarı Yıllık Durum:		13. İkinci inşaat tarihi: 29.08.2004	14. İkinci inşaat no: 29.12.2009	15. Üçüncü inşaat tarihi: 05/13
3. Ruhsat sahibinin adresi: GAZİANTEP		10. İnşaat Durumu:		16. İnşaatın bitirildiği tarih: 18.07.2005	17. İnşaatın bitirildiği yer: GAZİANTEP	18. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74
4. Ruhsat sahibinin adresi: GAZİANTEP		11. İnşaatın Bitirildiği Yer:		19. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	20. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	21. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74
5. Ruhsat sahibinin adresi: GAZİANTEP		12. İnşaatın Bitirildiği Yer:		22. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	23. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	24. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74
6. Ruhsat sahibinin adresi: GAZİANTEP		13. İnşaatın Bitirildiği Yer:		25. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	26. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	27. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74
7. Ruhsat sahibinin adresi: GAZİANTEP		14. İnşaatın Bitirildiği Yer:		28. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	29. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74	30. İnşaatın bitirildiği alan: 63382,74

31. Adres: GAZİANTEP	32. Adres: GAZİANTEP	33. Adres: GAZİANTEP	34. Adres: GAZİANTEP	35. Adres: GAZİANTEP	36. Adres: GAZİANTEP	37. Adres: GAZİANTEP	38. Adres: GAZİANTEP	39. Adres: GAZİANTEP	40. Adres: GAZİANTEP
41. Adres: GAZİANTEP	42. Adres: GAZİANTEP	43. Adres: GAZİANTEP	44. Adres: GAZİANTEP	45. Adres: GAZİANTEP	46. Adres: GAZİANTEP	47. Adres: GAZİANTEP	48. Adres: GAZİANTEP	49. Adres: GAZİANTEP	50. Adres: GAZİANTEP

51. İnşaatın Bitirildiği Yer:	52. İnşaatın Bitirildiği Yer:	53. İnşaatın Bitirildiği Yer:	54. İnşaatın Bitirildiği Yer:	55. İnşaatın Bitirildiği Yer:	56. İnşaatın Bitirildiği Yer:	57. İnşaatın Bitirildiği Yer:	58. İnşaatın Bitirildiği Yer:	59. İnşaatın Bitirildiği Yer:	60. İnşaatın Bitirildiği Yer:
61. İnşaatın Bitirildiği Yer:	62. İnşaatın Bitirildiği Yer:	63. İnşaatın Bitirildiği Yer:	64. İnşaatın Bitirildiği Yer:	65. İnşaatın Bitirildiği Yer:	66. İnşaatın Bitirildiği Yer:	67. İnşaatın Bitirildiği Yer:	68. İnşaatın Bitirildiği Yer:	69. İnşaatın Bitirildiği Yer:	70. İnşaatın Bitirildiği Yer:

71. İnşaatın Bitirildiği Yer:	72. İnşaatın Bitirildiği Yer:	73. İnşaatın Bitirildiği Yer:	74. İnşaatın Bitirildiği Yer:	75. İnşaatın Bitirildiği Yer:	76. İnşaatın Bitirildiği Yer:	77. İnşaatın Bitirildiği Yer:	78. İnşaatın Bitirildiği Yer:	79. İnşaatın Bitirildiği Yer:	80. İnşaatın Bitirildiği Yer:
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

81. İnşaatın Bitirildiği Yer:	82. İnşaatın Bitirildiği Yer:	83. İnşaatın Bitirildiği Yer:	84. İnşaatın Bitirildiği Yer:	85. İnşaatın Bitirildiği Yer:	86. İnşaatın Bitirildiği Yer:	87. İnşaatın Bitirildiği Yer:	88. İnşaatın Bitirildiği Yer:	89. İnşaatın Bitirildiği Yer:	90. İnşaatın Bitirildiği Yer:
91. İnşaatın Bitirildiği Yer:	92. İnşaatın Bitirildiği Yer:	93. İnşaatın Bitirildiği Yer:	94. İnşaatın Bitirildiği Yer:	95. İnşaatın Bitirildiği Yer:	96. İnşaatın Bitirildiği Yer:	97. İnşaatın Bitirildiği Yer:	98. İnşaatın Bitirildiği Yer:	99. İnşaatın Bitirildiği Yer:	100. İnşaatın Bitirildiği Yer:

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BAŞPINAR(ORGANIZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE
83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK SİT. No: 1
/ ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:

1

Bu adrese ait adres kodu:

3711701486

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BAŞPINAR(ORGANIZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE
83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK SİT. No: 1
A / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:

1 A

Bu adrese ait adres kodu:

2073456093

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BAŞPINAR(ORGANIZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE
83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK SİT. No: 1
B / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:

1 B

Bu adrese ait adres kodu:

2069556229

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BAŞPINAR(ORGANIZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE
83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK SİT. No: 1
C / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:

1 C

Bu adrese ait adres kodu:

2068956248

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın