



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

(PAZAR DEĞERİ)

FABRİKA

SUSUZ-SAKARYA/MERKEZ/AFYONKARAHİSAR
258 ADA, 710 VE 726 PARSEL İLE ÜZERİNDE YER ALAN
FABRİKA BİNALARINA KONU OLAN

DEĞERLEME RAPORU



ATAKEY PATATES GIDA SAN. TİC. A.Ş.



**KALE TAŞINMAZ
DEĞERLEME**

Bu belge *****

kimlik numaralı

OSMAN NURI

ULUÖZYURT

tarafından

elektronik olarak

imzalanmıştır.

16.01.2023

2022-SMK-015

Tarih: 31/01/2023

11:21

OSMAN

NURI

ULUÖZYURT



e-imza

**SENEM
DOĞAN**

Bu belge *****

kimlik numaralı

SENEM DOĞAN

tarafından

elektronik olarak

imzalanmıştır.

Tarih: 31/01/2023

11:29

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
1.11 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	6
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	6
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	7
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	9
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	10
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
3.2 ÖZEL VERİLER; GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.2.1 AFYONKARAHİSAR İLİ	14
AFYONKARAHİSAR	14
3.3 AFYONKARAHİSAR İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	17
4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	19
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEğine İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	19
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	21
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	21

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	22
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	22
GAYRİMENKULLERİN MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	23
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	24
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	33
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	33
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	33
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	33
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	33
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)	34
6.6 MALİYET YÖNTEMİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	37
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	39
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	39
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	39
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	40
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	40
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	40
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	40
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	40
7.10 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	41
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	43
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	44

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.01.2023 Rapor No: 2022-SMK-015

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor **Atakey Patates Gıda San. Tic. A.Ş.** nin talebi üzerine; Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü'nde Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Susuz-Sakarya Mahallesi, K25A23A1 Pafta, 258 ada, 710 parsel numarasında kayıtlı 149.583,18 m² yüzölçümlü “ 3 Katlı Prefabrik Soğuk Hava Deposu 3 Katlı Hammadde Deposu Tek Katlı Betonarme Amonyak Binası İki Katlı Betonarme Su Tasfiye Binası Tek Katlı Betonarme Kazan Dairesi Tek katlı Betonarme Arıtma Tesisi 2 Katlı Betonarme Proses Binası ve 3 katlı Betonarme Depo “ nitelikli taşınmaz ve K25A23A1 Pafta, 258 ada, 726 parsel numarasında kayıtlı 7.101,56 m² yüzölçümlü “ Arsa “ nitelikli taşınmazın 31.12.2022 tarihindeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 12.01.2023'dür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.11.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli “Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ” hükümleri kapsamında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor “**Atakey Patates Gıda San. Tic. A.Ş.**” nin 18.11.2022 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Raporun içeriğinde değeri etkileyen veriler, bulgular, kabuller gibi tüm faktörler 31.12.2022 tarihine dayalıdır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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 ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kaldığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

1.11 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Müşteri	ATAKEY PATATES GIDA SAN. TİC. A.Ş
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi : 11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası : 259125-5
Mersis No : 0491032456200017
Sermayesi : 1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No : BEYLİKDÜZÜ / 4910324562

Faaliyet Konusu : Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

Akreditasyonlar : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşabilmektedir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKEY PATATES GIDA SAN. TİC. A.Ş

EMİRHAN CAD. NO:109 KAT:11 DİKİLİTAŞ-BEŞİKTAŞ-İSTANBUL TEL: 0 212 310 66 99

MECİDİYEKÖY V.D. 0950306207

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

Pazar katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.4 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- 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.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye

olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

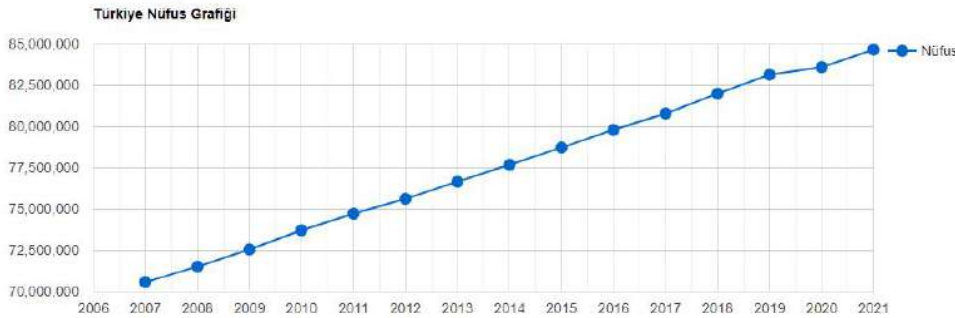
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

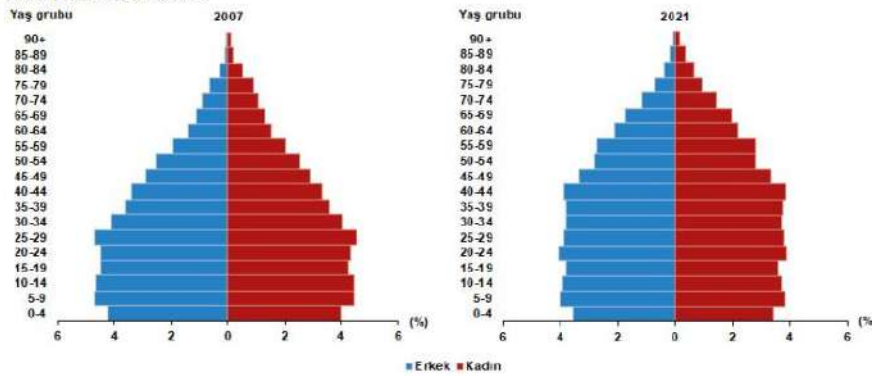
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 22,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2021'de yüzde 22,4'üne karşılık gelmektedir. Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



Türkiye nüfusu 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması yüzünden düştü. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıktı; 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2021



3.1.2 EKONOMİK VERİLER

EKONOMİK VERİLER

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üç çeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında yürürlüğe giren ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılırsa da, bu durum orta vadede değişecektir. **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un** 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.



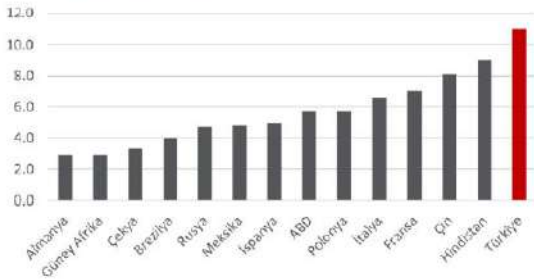
Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

Türkiye'nin her yıl büyüyen bir enflasyon ve döviz ihtiyacı sorunu mevcuttur 2006-2017 döneminde ortalama yıllık % 8,4 olan enflasyon, 2018-2021 döneminde ortalama yıllık % 18'in üzerine çıkmıştır. Son bir yıllık dönemde enflasyon ortalama % 25 seviyesinde Şubat sonu ise % 55 TÜFE, % 105 ÜFE enflasyonu gerçekleşmiştir.

Para politikasında dönem dönem gelen erken faiz indirimleri, bazı dönemlerde de geciken faiz artırımları sonucunda ekonomide fiyat istikrarının kalmadığı bir süreç yaşanmıştır. Bunlara ek olarak Eylül 2021 itibari ile benimsenen iktisadi çerçeve, ülke ekonomisinin içinden bir türlü çıkmadığı «enflasyon kur faiz» sarmalını daha da derinleştirmekte, yeniden global tarafta savaş gibi bir arz şoku ve fiyat artışları ile karşı karşıya kalındığı için, özellikle yılın ikinci çeyreğinde yıllık % 70 enflasyon görme riski ortaya çıkmıştır. Her ne kadar piyasada, baz etkisi kaynaklı, yıl sonunda % 40-45 civarı bir yıllık enflasyon hesaplanıyor olsa da öncelikli sorunun enflasyonu hangi seviyeden aşağı çevrilebileceğidir. Risklerin yılbaşına kıyasla daha da arttığı ve enflasyonu bundan sonrasında kontrol edilmesinin çok daha zor olduğu bir global ortamda ilerlenmektedir.

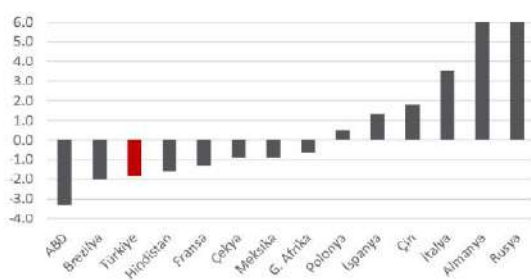
Dış finansman ihtiyacı yani ekonomideki toplam 2022 'ye düşen döviz ihtiyacı ise 190-200 milyar dolara yakın olup bunun 170 milyar doları bu yıla denk düşen dış borç ödemesi, geriye kalan kısmı ise cari açıktır. Son dönemde genişleyen dış ticaret açığı, bu yıl cari açık tarafında temennilerin aksine azalma ile değil artışla sonuçlanacağına işaret etmektedir. Özellikle global tarafta, FED'in öncülüğündeki finansal koşulların sıkılaşması hem dövize erişimi zorlaştırmakta hem de maliyetini yükseltmektedir. Bunun üzerine Türkiye'nin kendi kırılganlıkları da eklendiğinde ihtiyaç olan dövize erişim hem miktar hem de fiyat olarak pahalı hale gelmektedir bu da ister istemez TL üzerinde baskı ve değer kaybıyla enflasyon yaratmaktadır.

GSYH Büyüme (yıllık, %)



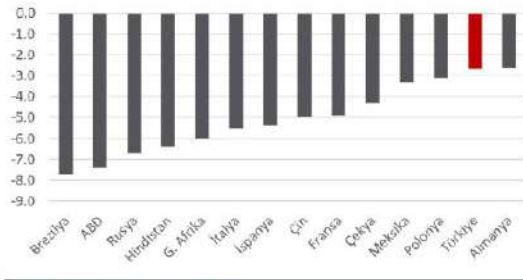
Kaynak: Tradingeconomics

Cari Denge (% GSYH)



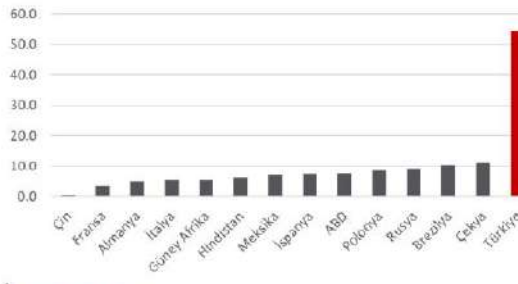
Kaynak: Economist Intelligence Unit

Bütçe Dengesi (% GSYH)



Kaynak: Economist Intelligence Unit

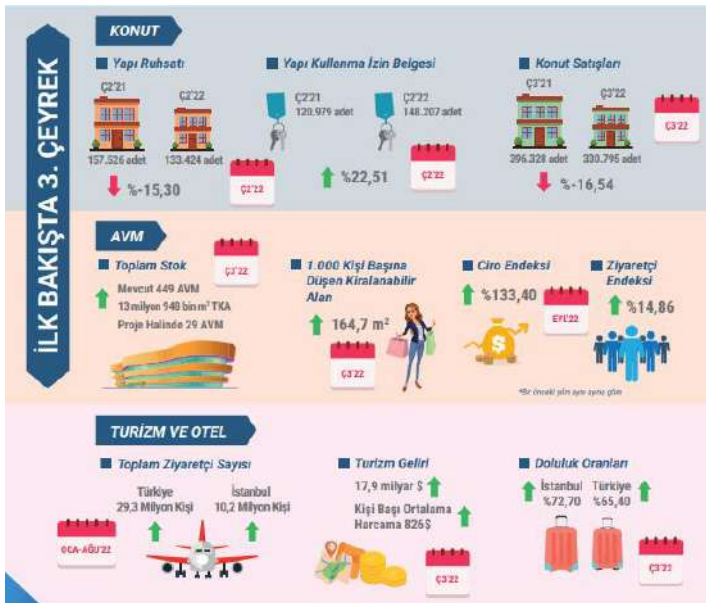
Enflasyon (2022 Şubat, yıllık, %)



Kaynak: Bloomberg

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam etmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış



bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl

etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir. Türkiye'de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrıışan performans sergilemiştir.

İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40'ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılgan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur. Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5'e çıkarmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3'ten %151,5'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14'ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100'er baz puan indirerek %12'ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

KAYNAK: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu – GYODER

3.2 ÖZEL VERİLER; GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 AFYONKARAHİSAR İLİ

AFYONKARAHİSAR



Türkiye'nin 81 ilinden biri olan Afyonkarahisar, Anadolu yarımadasının batıya yakın ortasında ve Ege Bölgesi'nin iç kesiminde yer alır. İç Anadolu yaylasının Ege kıyılarına açılan bir eşiği, bir geçidi durumundadır. Çevresinde Eskişehir, Konya, Isparta, Denizli, Uşak ve Kütahya illeri bulunur. Kuzey doğudan güney batıya uzandıkça alçalan

ovaları ile hem Orta Anadolu'dan ve hem de Ege Bölgesi'nden sayılır. En kuzeyde Eskişehir sınırından, en güneyde Denizli sınırına kadar kuzey doğudan güney batıya uzunluğu 210 kilometredir. Eni ise Kütahya sınırından Isparta sınırına kadar kuzey batıdan güney doğuya 112 kilometredir. Denizli'ye doğru incelerek eni 20 kilometreye kadar düşer, bir parça halindedir.

Afyonkarahisar ili nüfusu: 744.179'dir. Bu nüfusun %78,07'ü şehirlerde yaşamaktadır (2021 sonu). İlin yüzölçümü 14.016 km²'dir. İlde km²'ye 53 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 253'dür.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,99 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler Emirdağ (% 7,11), Kızılören (-% 4,76)

04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 18 ilçe, 60 belediye, bu belediyelerde 448 mahalle ve ayrıca 420 köy vardır.

Ekonomi ve Turizm

Afyonun temel sanayi ürünleri mermer ve gıda üzerinedir. Afyon sanayisi Mermer ve Traverten taşında dünyanın önde gelen üreticilerindendir. İscehisar ilçesinden dünyanın en kaliteli beyaz mermeri çıkmaktadır. Antik çağlarda birçok yerde kullanılmıştır; örneğin Efes antik tiyatro. Günümüzde birçok yerli ve yabancı ünlünün evini süslemektedir. Amerikadaki Beyaz Saraya'da döşenmiştir. Türkiye'nin bütün illerine ve bazı ülkelere ihraç edilir.

Afyonkarahisar, Türkiye'de kaplıca ve ılıca yönünden sayılı iller arasındadır. Bu sebeple son yıllarda fertler ve şirketler ve kooperatifler termal turizme yönelik yatırımlara yönelmişlerdir. Yapılan ve yapılacak olan bu yatırımların sonunda Afyonkarahisar turizmde hak ettiği yerini alacaktır. Kaplıcaları, zengin Tabiat yapısı, tarihî eserleri, alternatif turizm çeşitliliği, kültür ve inanç turizmi festival ve şenlikler gibi çeşitli turizm değerlerine sahip olan Afyonkarahisar, Anadolu'nun batı yakasında bir kavşak noktası olup, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan tabii bir kapı konumundadır. Bu yüzden turizm potansiyeli yönüyle Türkiye'nin sayılı illeri arasındadır.

3.2.2 Merkez İlçesi:

İl sınırları içinde, Merkez'de Akarçay, Sandıklı ve Hocalar'da Kûfi, Dinar'da ise Menderes ırmakları bulunmaktadır. Acıgöl, Akşehir ve Eber gölleri de ilimiz sınırları içindedir. Afyonkarahisar, Ege Bölgesi sınırları içerisinde yer almasına rağmen İç Anadolu iklimine daha yakındır. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kurak bir step iklimi görülür. İlkbahar ve sonbaharda ise yağışlar, yağmur şeklindedir.

İlk yerleşim izlerine, Eski Tunç Çağı olarak bilinen, M.Ö. 3000'lerden itibaren yaşanan Maden Çağın'da rastlamaktayız. Daha sonra Hitit, Frig, Lidya, Helen, Roma ve Bizans dönemlerinde de aralıksız yerleşimler olmuştur. 12. yy ortalarından itibaren ise tamamen Türk egemenliği altına girmiştir.

Roma ve Bizans döneminde Asya ve Anadolu eyaletine bağlı bir yerleşim yeri olan ilimizin adı, Akronium (Yüksek tepe)'dur. Hitit döneminden itibaren her dönemde savunma amaçlı yerleşim yeri olmuş kale; yüksek, sarp ve elde edilmesi güç özelliğinde dolayı 'Yalçın Tepe' (Hapanuva) olarak tanınmış ve stratejik önemini hep koruyarak, şehre ad olmuştur.

Afyon,(haşhaş) tıpta ilaç yapımında kullanılan haşhaş bitkisinin özsuyudur. Latince de opium denilen özsuyu içeren ve günümüzde haşhaş olarak adlandırılan bitkinin M.Ö. II. yüzyıldan itibaren ekildiğini, üzerinde haşhaş kabartması bulunan Synnada (Şuhut) kentine ait sikkeden anlamaktayız. Opium, zamanla yazılış ve söylenişte değişikliğe uğrayarak Afyon olmuştur.

Afyonkarahisar asıl önemine "Selçuklular döneminde" kavuşmuştur. Sarp kayalar üzerindeki kalesi sağlam ve güvenilir olan Afyonkarahisar'da Selçuklu Devleti'nin hazineleri saklanır olmuş ve adına da "Karahisar-ı Devle" denilmiştir.

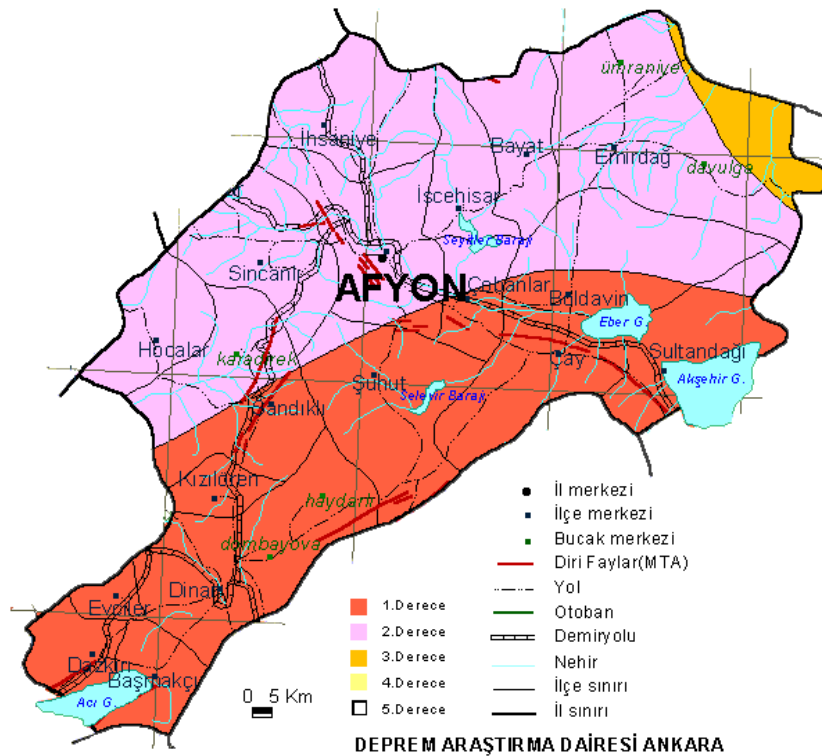
Anadolu Selçuklu Devleti'nin 1243 Köseadağ Savaşı sonrasında Moğolların egemenliğine girmesiyle Afyonkarahisar'da Sahipata Beyliği kurulmuş, daha sonra sırayla Eşrefoğulları, Germiyanogulları ve

Karamanoğulları Beylikleri egemenliğinde kalmıştır. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu döneminde genişleyerek büyümüştür.

Kurtuluş Savaşı'nda Afyonkarahisar'ın, önce Şuhut daha sonra Merkez İlçeleri Başkomutanlık karargah merkezi olmuş, Milli Mücadele'yi zafere ulaştıran Büyük Taarruz Harekatı 26 Ağustos 1922 sabahı Kocatepe'de başlamış, böylece Türkiye Cumhuriyeti'nin temeli burada atılmıştır.

Afyonkarahisar ilinin Merkez, Başmakçı, Bayat, Bolvadin, Çay, Çobanlar, Dazkırı, Dinar, Emirdağ, Evciler, Hocalar, İhsaniye, İscehisar, Kızılören, Sandıklı, Sinanpaşa, Şuhut ve Sultandağı olmak üzere 18 ilçesi, 107 beldesi, 392 köyü vardır. Suluova'nın tarihi M.Ö. 2000'li yıllara dayanmaktadır. "Doğukent" denilen mahallede bulunan Kümbettepe'de Alman Arkeolog Walter'in yaptığı kazılar sonucu çıkan tuğla ve taş parçaları Suluova'nın tarihinin Kalkolitik Çağ Hititler devrine kadar dayandığını göstermektedir.

3.3 AFYONKARAHİSAR İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI



Afyon ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Merkez İlçesinin tamamı 2'inci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Merkez İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 2'inci derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

726 PARSEL ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AFYONKARAHİSAR	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MERKEZ	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SUSUZ-SAKARYA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	OSMAN ALANI	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	03.08.2018/23049
PAFTA NO	K25A23A1	ÇİLT/ SAHİFE NO	14/1308
ADA/PARSEL NO	258 / 726	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	7.101,56 m2		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

710 PARSEL ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AFYONKARAHİSAR	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MERKEZ	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SUSUZ-SAKARYA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	OSMAN ALANI	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	03.08.2018/23049
PAFTA NO	K25A23A1	ÇİLT/ SAHİFE NO	13/1292
ADA/PARSEL NO	258 / 710	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	3 KATLI PREFABRİK SOĞUK HAVA DEPOSU 3 KATLI HAM MADDE DEPOSU TEK KATLI BETONARME AMONYAK BİNASI 2 KATLI BETONARME SU TASFIYE BİNASI TEK KATLI BETONARME KAZAN DAİRESİ TEK KATLI B.ARME ARITMA TESİSİ 2 KATLI B.ARME PROCESS BİNASI 3 KATLI B.ARME DEPO TEK KATLI B.ARME TRAFO BİNASI, TEK KATLI BETONARME SOSYAL TESİS , TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	149.583,18 m2		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü dijital portalından **22.11.2022** tarihinde alınan TAKBİS belgelerinde taşınmazlar üzerinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. (Takyidat Belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.)

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

258 Ada 710 Parsel tapu kayıtlarında;

İRTİFAK HANESİ: 2121,61 m² lik kısmında BOTAŞ AŞ. Lehine daimî irtifak hakkı. 16.03.2006 Tarih 3463 Yevmiye.

BEYAN HANESİ : A- parselin krokide görüldüğü üzere A harfi ile gösterildiği kısımdan 12 m² B harfi ile gösterilen kısımdan 13 m² yola bina tecavüzü vardır. 31.03.2005 Tarih 3145 Yevmiye.

ŞERHLER HANESİ: İcrai Haciz - İstanbul 11. İcra Dairesi nin 28/09/2021 tarih 2021/23895 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 113.002,06 TL bedel ile Alacaklı: Bigtem Makine Endüstrisi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 29.09.2021 Tarih 40982 Yevmiye.

REHİNLER HANESİ:

**** HSBC BANK A.Ş.** lehine 36.000.000 EUR bedelle 1. Dereceden, %11 Değişken faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (06/02/2020 Tarih 4522 Yevmiye no)

**** HSBC BANK A.Ş.** lehine 6.300.000 USD bedelle 2. Dereceden, %11 Değişken faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (06/02/2020 Tarih 4589 Yevmiye no)

**** T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.** lehine (687043/748858 Hissede) 500.000.000 TL bedelle

3. Dereceden, %18 Yıllık Akdi faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (21/06/2021 Tarih 18221 Yevmiye no)

**** HSBC BANK A.Ş.** lehine 3.200.000 EUR bedelle 1. Dereceden, %11 Değişken faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (06/02/2020 Tarih 4524 Yevmiye no)

**** HSBC BANK A.Ş.** lehine 700.000 USD bedelle 2. Dereceden, %11 Değişken faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (06/02/2020 Tarih 4586 Yevmiye no)

**** T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.** lehine (61815/748858 Hissede) 500.000.000 TL bedelle 3. Dereceden, yıllık %18 Akdi faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (21/06/2021 Tarih 18228 Yevmiye no)

TEFERRUAT BİLGİLERİ: Ektedir. Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde teferruat listesindeki ekipmanlar dikkate alınmamıştır ve bu ekipmanlar ayrıca Makine değerlendirme yapılarak raporlanmıştır.

258 Ada 726 Parsel tapu kayıtlarında;

REHİNLER HANESİ:

**** HSBC BANK A.Ş.** lehine 800.000 EUR bedelle 1. Dereceden, %11 Değişken faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (06/02/2020 Tarih 4527 Yevmiye no)

**** T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.** lehine 500.000.000 TL bedelle 2. Dereceden, %18 faiz oranı ile FBK süreyle bir ipotek mevcuttur. (21/06/2021 Tarih 18237 Yevmiye no)

TEFERRUAT BİLGİLERİ: Ektedir. Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde teferruat listesindeki ekipmanlar dikkate alınmamıştır ve bu ekipmanlar ayrıca Makine değerlendirme yapılarak raporlanmıştır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

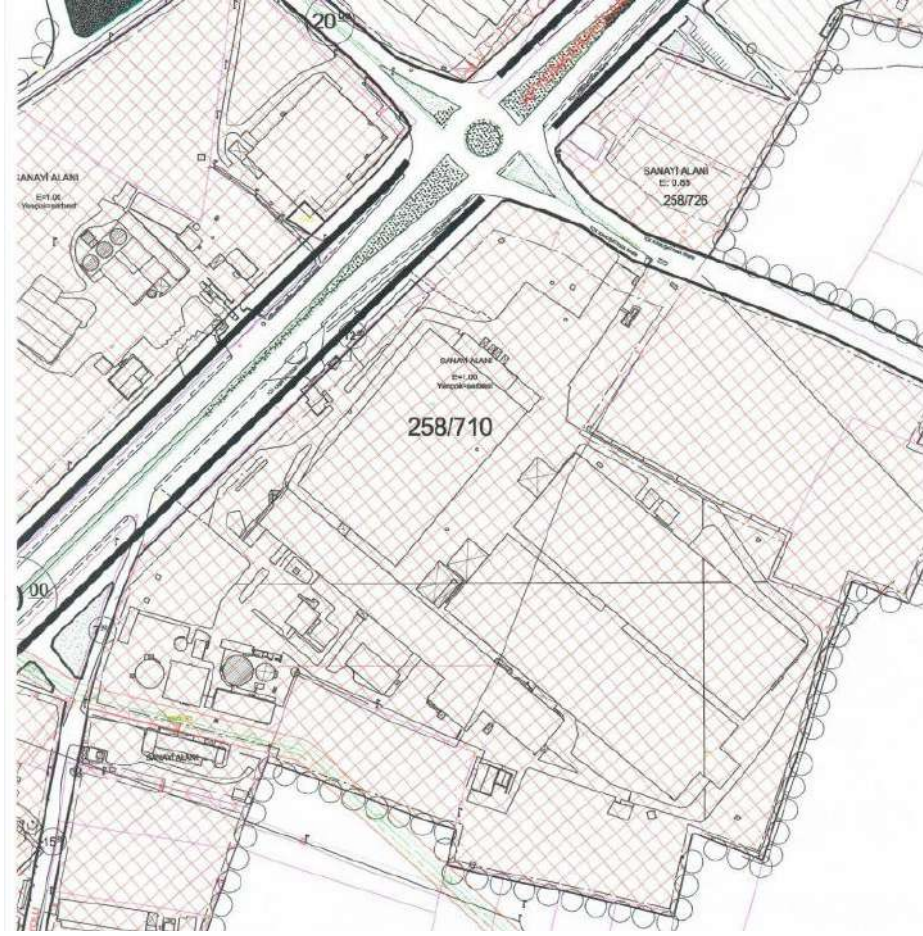
Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, “kamu haczi” denilen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir. 29.09.2021 Tarih 40982 Yevmiye ile 710 parsel üzerinde icrai haciz vardır.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

Afyonkarahisar İli Susuz Belediye Başkanlığından alınan 20.12.2022 tarihli yazıya göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parsellerin 10.05.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Afyon Merkez Susuz Uygulama imar planında “Sanayi Alanında” kalmakta oldukları tespit edilmiştir. Yapılaşma koşulları 710 Parsel E=1,00 H=Serbest, 726 Parsel E=0,85 H=Serbesttir. Taşınmazların Onaylı mimari projesinin Belediye Arşivinde ilgililerce bulunamadığı yapı Ruhsatı/kullanma izin belgelerine göre yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde 710 parselde: 73.476 m² toplam alan ve 11 adet yasal yapı yer aldığı tespit edilmiştir.

**YAPI RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ**

PARSEL NO	BİNA ADI	RUHSAT TARİHİ	İSKAN TARİHİ	RUHSAT NO	İSKAN NO	YAPI ALANI	AÇIKLAMA
258/710	1-SOĞUK HAVA DEPOSU	16.01.2013	17.10.2014	2013/1	2014/24	14816.00	
258/710	2- KAZAN DAİRESİ	1.11.2013	17.10.2014	2013/29	2014/22	604.00	
258/710	3- SOSYAL TESİS BİNASI	1.11.2013	-	2013/24	-	158.40	
258/710	4- TRAFO BİNASI	1.11.2013	-	2013/24	-	95.60	
258/710	5- SU TASFİYE BİNASI	1.11.2013	17.10.2014	2013/30	2014/23	1586.00	
258/710	6- HAM MADDE DEPOSU	15.03.2013	27.12.2013	2013/06	2013/32	30532.00	
258/710	7- DEPOLAR (2 KAT)	22.04.2013	17.10.2014	2013/06	2014/20	9795.00	İDARİ BİNA DAHİL
258/710	8- ÜRETİM BİNASI (2 KAT)	-	27.12.2013	-	2013/33	5684.00	
258/710	9- AMONYAK BİNASI	-	27.12.2013	-	2013/34	700.00	
258/710	10- ATIK SU TESİSİ	-	27.12.2013	-	2013/35	2265.00	
258/710	11- TOHUM DEPOSU	-	27.11.2017	-	2017/37	7240.00	
258/710	OFİS VE İŞYERİ	-	17.10.2014	-	2014/21	254.00	
TOPLAM							

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Rapor konusu parsellerde; kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

İlgili Belediyesinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin Yapı Denetim Şirketinin ve belgeleri araştırmasında;

Ünvanı: Kayacan Yapı Denetim Limited Şirketi /Afyonkarahisar olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



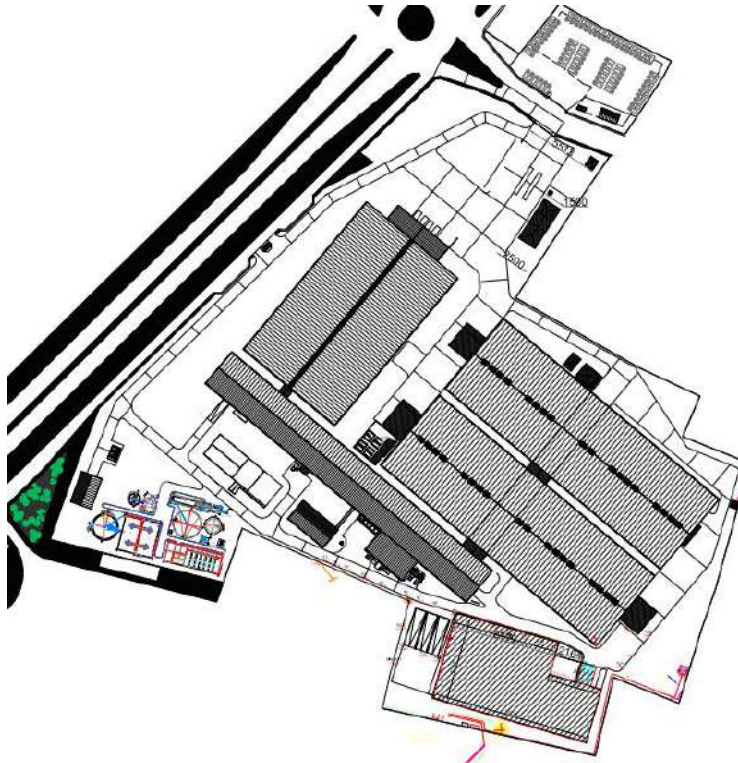
Rapora konu taşınmazlar Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Susuz-Sakarya Mahallesi, K25A23A1 Pafta, 258 ada, 710 parsel numarasında kayıtlı 149.583,18 m² yüzölçümlü “ 3 Katlı Prefabrik Soğuk Hava Deposu 3 Katlı Hammadde Deposu Tek Katlı Betonarme Amonyak Binası İki Katlı Betonarme Su Tasfiye Binası Tek Katlı Betonarme Kazan Dairesi Tek katlı Betonarme Arıtma Tesisi 2 Katlı Betonarme Proses Binası ve 3 katlı Betonarme Depo “ nitelikli taşınmaz ve K25A23A1 Pafta, 258 ada, 726 parsel numarasında kayıtlı 7.101,56 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazın açık adresi Sakarya Mahallesi Ankara Caddesi No:6 Susuz / Afyonkarahisar’dır.

Taşınmazın civarında Tarım arazileri, Sanayi tesisleri, Ticarethaneler ve düşük yoğunluğa sahip konutlar mevcuttur. Ankara caddesi üzerinde Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı imarlı kısımlarında Oto galerileri ve muayene istasyonları Depo ve fabrikalar yer almaktadır. 1,5 km. mesafede Afyon 2. Küçük sanayi sitesi ve 4km. mesafede Afyon OSB konumlanmaktadır. Taşınmazlar İl merkezine 7 km. mesafede yer alır.

GAYRİMENKULLERİN MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Fabrika, yılda 90.000 ton patates işleme kapasitesine sahiptir. Atakey ayrıca, patates tedarik eden çiftçilere tohum ve gübre de sağlamaktadır. Atakey, Türkiye’deki restoran zincirlerine patates temin etmektedir.

258 Parsel üzerinde yapı ruhsatı ve mimari projelerine göre 15 adet yapı bulunmakta olup yapı özellikleri altta ki tablolarda belirtilmiştir ve toplam 73.476 m² Yasal yapı alanı mevcuttur. Eski idari bina ve güvenlik binası ruhsata bağlı olmadığından bu yapılar değerlendirme dışında tutulmuştur. 726 Parsel de yapı bulunmamaktadır, araç parkı olarak kullanılmaktadır.



Vaziyet Planı

5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI**SOĞUK HAVA DEPOSU****KAZAN DAİRESİ****SOSYAL TESİS BİNASI****TRAFO BİNASI**

SU TASFİYE BİNASI



HAMMADDE DEPOSU



HAMMADDE DEPOSU



ÜRETİM BİNASI



ÜRETİM BİNASI



AMONYAK BİNASI



ATIK SU TESİSİ



TOHUM DEPOSU



İDARİ BİNA



İDARİ BİNA



ESKİ İDARİ BİNA



GÜVENLİK BİNASI



YÜKLEME SUNDURMALARI (2 ADET)



ÇEVRE GÖRÜNÜMÜ



ÇEVRE GÖRÜNÜMÜ



ÇEVRE GÖRÜNÜMÜ



5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



HAMMADDE DEPO BİNASI	
Nizamı	Ayrık nizamda A1 A2 B1 ve B2 bölümlerinden oluşur
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	B.Arme Karkas
Kat adedi	1 kat H=9,50
Duvar ve kaplamaları	Dıştan alüminyum doğrama olup içten sıvalı boyalı ve MDF kaplı, ıslak hacimler seramik kaplıdır.
Zemin ve kaplamaları	Endüstriyel şap
Tavan ve kaplamaları	Kat araları beton olup alttan taş yünü plak ve alçıpan asma tavan kaplıdır.
Çatı makası ve örtüsü	Çatısı bulunmamaktadır.
Kapılar	Panel
Pencereler	Alüminyum doğrama olup ısı camlıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	30.352 m ²

TOHUM DEPO BİNASI	
Nizamı	Ayrık nizam
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	B.Arme karkas
Kat adedi	1 kat H=9,50
Duvar ve kaplamaları	Çelik kolon üzeri dıştan izolasyonlu sandviç panel ıslak hacimler seramik kaplıdır.
Zemin ve kaplamaları	Seramik
Tavan ve kaplamaları	Doğrudan çatı
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, basınçlı hava tesisatı, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	7.240 m ²

SOĞUK HAVA DEPO BİNASI	
Nizamı	İdari binası ile bitişik olup bağımsız olarak inşa edilmiştir.
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	B.Arme Karkas
Kat adedi	Tek kat H=13,50
Duvar ve kaplamaları	Çelik kolon üzeri dıştan ve içten izolasyonlu sandviç panel
Zemin ve kaplamaları	Endüstriyel beton
Tavan ve kaplamaları	Doğrudan çatı
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, basınçlı hava tesisatı, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	14.816 m ²

SU TASFİYE BİNASI	
Nizamı	Ayrık nizam
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	Betonarme Karkas
Kat adedi	Bodrum + Zemin H=9,50
Duvar ve kaplamaları	Çelik kolon araları panel beton olup içten ve dıştan sıvalı boyalıdır.
Zemin ve kaplamaları	Sertleştirilmiş beton
Tavan ve kaplamaları	Doğrudan çatı
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Kapılar	Demir doğrama
Pencereler	PVC doğrama olup ısı camlıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat,
Toplam kapalı alan	1.586 m ²

TRAFO BİNASI	
Nizamı	Ayrık nizam
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	Betonarme
Kat adedi	Tek kat
Duvar ve kaplamaları	Betonarme + Panel beton
Zemin ve kaplamaları	Beton
Tavan ve kaplamaları	Doğrudan çatı
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Kapılar	Demir doğrama
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, basınçlı hava tesisatı, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	95,60 m ²

SOSYAL TESİS BİNASI	
Nizamı	Ayrık nizam
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	Betonarme
Kat adedi	Tek kat
Zemin ve kaplamaları	Düz beton
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	158,40 m ²

KAZAN DAİRESİ BİNASI	
Nizamı	Ayrık nizam
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	Betonarme
Kat adedi	Tek kat
Zemin ve kaplamaları	Düz beton
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	604 m ²

İDARİ BİNA	
Nizamı	Depolarla Bitişik nizam
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	B.Arme karkas
Kat adedi	3 kat (Bodrum 600 m ² , Zemin 600 m ² , 1. Kat 600 m ²)
Duvar ve kaplamaları	izolasyonlu sandviç panel ıslak hacimler seramik kaplıdır.
Zemin ve kaplamaları	Seramik, Parke
Tavan ve kaplamaları	Doğrudan çatı
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, basınçlı hava tesisatı, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	1.800 m ²

DEPOLAR	
Nizamı	İdari Bina ile Bitişik
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	B.Arme Prefabrik
Kat adedi	3 kat (Bodrum 2265 m ² , Zemin 2265 m ² , 1. Kat 2265 m ²)
Duvar ve kaplamaları	izolasyonlu sandviç panel
Zemin ve kaplamaları	Şap
Tavan ve kaplamaları	Doğrudan çatı
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, basınçlı hava tesisatı, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	7.995 m ²

ARITMA TESİSİ	
Nizamı	Ayrık nizam, 3 Adet Havuz, 2 Katlı Bina, Reaktör binası ve Teknik Bina
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	Betonarme
Kat adedi	2 kat
Zemin ve kaplamaları	Düz beton
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	2.265 m ²
AMONYAK BİNASI	
Nizamı	Üretim Binasına bitişik
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	B.Arme Prefabrik
Kat adedi	1 kat
Zemin ve kaplamaları	Düz beton
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	700 m ²

Diğer Yeraltı ve yer üstü düzenlerine konu yapılar 8.3.3 Heasap tablosunda yer almaktadır.

ÜRETİM BİNASI	
Nizamı	Amonyak Binasına bitişik
Yapı tarzı	Tam kâgir
Taşıyıcı sistem	Betonarme prefabrik
Kat adedi	2 kat (Zemin 5.160 m ² , 1. Kat 524 m ²) H=9,00
Zemin ve kaplamaları	Düz beton
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	700 m ²

DEPO BİNASI	
Nizamı	Ayrık Nizam
Yapı tarzı	Betonarme- Çelik, IV-A
Taşıyıcı sistem	Bina Betonarme – Çatı Çelik
Kat adedi	İki kat
Duvar ve kaplamaları	Çelik kolon üzeri dıştan ve içten izolasyonlu sandviç panel
Zemin ve kaplamaları	Endüstriyel beton ve epoksi kaplama
Tavan ve kaplamaları	Trapez Saç
Çatı makası ve örtüsü	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, basınçlı hava tesisatı, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	4.037 m ²

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan pazar araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5.3 bölümünde tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır.

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer; Arsa değer tespiti için Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Sanayi taşınmazları için Maliyet Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve gelir yöntemine ilişkin Sanayi Yapılarının yer aldığı pazarda örnek saha verileri (Emsal Değerler) yeterli sayıda olmayıp ayrıca stabil ve istatistiksel anlamda da güvenilir olmadıklarından bu yöntemle ulaşılabilecek sonucun gerçek değeri yansıtmayacağından dolayı; UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece **MALİYET DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

- Arsa değer tespiti için Pazar Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

(*) UDES 105 10/4 : Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

6.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Aydın İli, Germencik ve İncirliova İlçeleri, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek **emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu** düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Raporu konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirme yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.

ARSALAR FİİLİ DURUM	NİTELİK	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	TL/m2	ARSA DEĞERİ
FABRİKA	FABRİKA	258	710	149,583.18	1000	149,583,200 TL
TIR ALANI	ARSA	258	726	7,101.56	800	5,681,200 TL

EMSAL HARİTASI

EMSAL SATILIK ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	710 PARSEL	726 PARSEL
EMSAL 1	(Birim m ² satış değeri: 1.092 TL/m ²) BAYLAN EMLAK: 0 (272) 215 2324	Sürüm/Satış Değeri	510,000 TL	510,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Akçin mh 381-3 parselde konumlu olup H: 10,50 m ön çekme 10 m sanayi imar izni olduğu beyan edilen 467 m ² Arsa vasıflı boş parsel 510.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	484,500 TL	484,500 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	5%	5%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	467 m ²	467 m ²
		Birim değeri TL/m ²	986 TL/m ²	830 TL/m ²
EMSAL 2	(Birim m ² satış değeri: 1.112 TL/m ²) NİL EMLAK: 0 (532) 616 94 75	Sürüm/Satış Değeri	1,025,000 TL	1,025,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Akçin mh 379-17 parselde konumlu olup H: 10,50 m ön çekme 10 m sanayi imar izni olduğu beyan edilen 922 m ² Arsa vasıflı boş parsel 1.025.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	973,750 TL	973,750 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	5%	5%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	922 m ²	922 m ²
		Birim değeri TL/m ²	1,003 TL/m ²	845 TL/m ²
EMSAL 3	(Birim m ² satış değeri: 1.200 TL/m ²) SAFİR EMLAK: 0 (272) 213 4838	Sürüm/Satış Değeri	18,000,000 TL	18,000,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Susuz mh 258-1206 parselde konumlu olup E: 0,80 H: 11,50 m ticari imar izni olduğu beyan edilen 15.000 m ² Arsa vasıflı boş parsel 18.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	17,100,000 TL	17,100,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	15,000 m ²	15,000 m ²
		Birim değeri TL/m ²	1,140 TL/m ²	969 TL/m ²
EMSAL 4	(Birim m ² satış değeri: 982 TL/m ²) DOST EMLAK 0 (552) 425 6515	Sürüm/Satış Değeri	19,000,000 TL	19,000,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Susuz mh 252-71 parselde konumlu olup E: 0,80 H: 10,50 m sanayi imar izni olduğu beyan edilen 19.354.000 m ² Arsa vasıflı boş parsel 19.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	18,050,000 TL	18,050,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	19,354 m ²	19,354 m ²
		Birim değeri TL/m ²	933 TL/m ²	793 TL/m ²
EMSAL 5	(Birim m ² satış değeri: 1.848 TL/m ²) AÇIKGÖZ EMLAK 0 (272) 213 5030	Sürüm/Satış Değeri	16,250,000 TL	16,250,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Susuz mh 277-10 parselde konumlu olup E: 0,80 H: 10,50 m ticari imar izni olduğu beyan edilen 8.743 m ² Arsa vasıflı boş parsel 16.250.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	15,437,500 TL	15,437,500 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	8,743 m ²	8,743 m ²
		Birim değeri TL/m ²	1,766 TL/m ²	1,501 TL/m ²

EMSAL 6	(Birim m ² satış değeri: 996 TL/m ²) OKTAY BEY: 0 (544) 685 2924	Sürüm/Satış Değeri	13,200,000 TL	13,200,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Susuz mh 258-777 parselde konumlu olup E: 0,50 H: 10,50 m sanayi imar izni olduğu beyan edilen 13.250.000 m ² Arsa vasıflı boş parsel 13.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	12,540,000 TL	12,540,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	13,250 m ²	13,250 m ²
		Birim değeri TL/m ²	946 TL/m ²	804 TL/m ²
EMSAL 7	(Birim m ² satış değeri: 1.313 TL/m ²) SARITAŞ EMLAK 0 (552) 561 5862	Sürüm/Satış Değeri	1,050,000 TL	1,050,000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Akçin mh 378-13 parselde konumlu olup H: 10,50 m ön çekme 10 m ticari imar izni olduğu beyan edilen 800 m ² Arsa vasıflı boş parsel 1.050.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	997,500 TL	997,500 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	5%	5%
		İmar Düzeltmesi	0%	15%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	800 m ²	800 m ²
		Birim değeri TL/m ²	1,185 TL/m ²	998 TL/m ²
	DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER			1,000 TL/m ²

6.6 MALİYET YÖNTEMİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Taşınmazların Arsalarının Değerlemesi esas olarak “Pazar Değeri” yöntemi ile yapılmış olmakla birlikte üzerinde yapı bulunan parsellerde “Maliyet Yaklaşımı” yöntemiyle yapı değeri tespiti yapılmıştır.

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği (Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak **2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 2022 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 3. Kez Güncellenmiştir. 3. kez güncellenerek yayınlanan 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 13.09.2022 tarihinde Resmî Gazetede yayınlanmıştır.** Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi’nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile çevre duvarı, saha betonu, çevre ve bahçe peyzajının tamamı ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir. Yapıların aşınma ve yıpranma değerleri hesap tablosunda dikkate alınarak indirgenmiştir.

710 parsel üzerinde yer alan yapının değer takdirinde maliyet yöntemi esas alınmış, altta açıklamalı değer tablosu maliyet yöntemi tablosunda belirtilmiştir.

DEĞER TABLOSU						31.12.2022 DEĞER	
ARSALAR	NİTELİK		ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ
FABRİKA	FABRİKA		258	710	149,583.18	1000	149,583,200 TL
TIR ALANI	BOŞ ARSA		258	726	7,101.56	800	5,681,200 TL
TOPLAM						155,264,400 TL	
BİNALAR	YASAL ALAN M2/M	MEVCUT ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
1-SOĞUK HAVA DEPOSU	14,816.00	14,816.00	III-A	8	0.10	3450	46,004,000 TL
2- KAZAN DAİRESİ	604.00	604.00	II-B	8	0.10	2400	1,305,000 TL
3- SOSYAL TESİS BİNASI	158.40	158.40	III-A	8	0.10	3450	492,000 TL
4- TRAFİ BİNASI	95.60	95.60	II-C	8	0.10	2685	231,000 TL
5- SU TASFİYE BİNASI	1,586.00	1,586.00	II-C	8	0.10	2685	3,833,000 TL
6- HAM MADDE DEPOSU	30,532.00	30,532.00	II-C	8	0.10	2685	73,781,000 TL
7- DEPOLAR (2 KAT)	7,995.00	7,995.00	II-B	8	0.10	2400	17,269,000 TL
8- ÜRETİM BİNASI (2 KAT)	5,684.00	5,684.00	III-A	8	0.10	3450	17,649,000 TL
9- AMONYAK BİNASI	700.00	700.00	II-C	8	0.10	2685	1,692,000 TL
10- ATIK SU TESİSİ	2,265.00	2,265.00	II-B	8	0.10	2400	4,892,000 TL
11- TOHUM DEPOSU	7,240.00	7,240.00	III-A	8	0.10	3450	22,480,000 TL
12- İDARİ BİNA (3 KAT)	1,800.00	1,800.00	III-B	8	0.10	4650	7,533,000 TL
13-ESKİ İDARİ BİNA	0.00	200.00	III-A	8	0.20	3450	- TL
14-GÜVENLİK BİNASI	0.00	20.00	II-A	8	0.20	1650	- TL
15-YÜKLEME SUNDURMALARI	0.00	1,350.00	II-A	8	0.20	1650	1,782,000 TL
TOPLAM	73,476	73,696					198,943,000 TL

YER ALTİ VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL/M2-M	DEĞER
SAHA BETONU YOL	27,000	I-A	8	0.10	650	15,795,000 TL
PERDE ÇEVRE DUVARI	1,800	I-B	8	0.10	990	1,604,000 TL
TEL ÇİT DUVAR	920	I-A	8	0.10	650	538,000 TL
YIKAMA HAVUZU	400	I-A	8	0.10	650	234,000 TL
DÜZENLER TOPLAMI						18,171,000 TL

İCMAL TABLOSU						DEĞER
ARSALAR						155,264,400 TL
BİNALAR						198,943,000 TL
YER ALTİ VE ÜSTÜ DÜZENLERİ						18,171,000 TL
DÜZELTME						22,000 TL
TOPLAM						372,400,000 TL

31.12.2022 TARİNDKİ TESİSİN ARSALAR DAHİL TOPLAM DEĞERİ	
TOPLAM	372.400.000- TL

ARSALARIN DEĞERLERİ

Sanayi arsalarının Pazar değeri; 258 Ada 710 parsel 1000-TL/m² 258 Ada 726 parsel 800-TL/m² olarak belirlenmiştir.

BİNA VE YERALTI- ÜSTÜ DÜZENLERİ DEĞERLERİ

Yapılar, yeraltı ve üstü düzenlerin inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 (13.09.2022 yayımlanan) Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Alt yapı imkânlarının olması
- Taşınmazların Yapı Kullanma izinlerinin olması

Olumsuz Faktörler

- 2. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “ Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “ Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi” , “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**” dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**” dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Taşınmazın İmar koşullarına göre projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin son dönemdeki mevcut değişim ve dönüşümüne paralel nitelikli sanayi yapıların konumlandığı görülmüştür.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların “Sanayi Yapıları” kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazların değer tespitinde, raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değeri; Arsa değer tespiti için “**Pazar Değeri Yaklaşımı**” Sanayi yapıları için de “**Maliyet Yaklaşımı**” kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazın Yapı Ruhsatı ve ruhsata esas teşkil eden onaylı mimari projesinin Belediye Arşivinde ilgililerce bulunamadığı, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) alınmış olduğu ve Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü’nde Ana gayrimenkul olarak tescil işleminin yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Susuz-Sakarya Mahallesi, K25A23A1 Pafta, 258 ada, 710 parsel numarasında kayıtlı 149.583,18 m² yüzölçümlü “ 3 Katlı Prefabrik Soğuk Hava Deposu 3 Katlı Hammadde Deposu Tek Katlı Betonarme Amonyak Binası İki Katlı Betonarme Su Tasfiye Binası Tek Katlı Betonarme Kazan Dairesi Tek katlı Betonarme Arıtma Tesisi 2 Katlı Betonarme Proses Binası ve 3 katlı Betonarme Depo “ nitelikli taşınmaz ve K25A23A1 Pafta, 258 ada, 726 parsel numarasında kayıtlı 7.101,56 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazlardır. Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü kayıtlarına göre fiili kullanımlarına uygunluğu mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirildiğinde; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği II-48.1 Madde 22 ve Gayrimenkul Yatırım Esaslar Tebliği III-52.3 madde 18) göre **GYO/GYF** portföyüne alınmasında sakınca görülmemiştir.

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yapılan arşiv incelemelerinde; Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı kararı ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır.

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullere ilişkin Satış vaadi, Katkarşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar **“Yeni Bina”**, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar **“Mevcut Bina”** olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi hakkında;

Yeni binalarda; 01.01.2011 tarihinden itibaren zorunlu hale getirilmiştir. Ancak Mevcut binalar (Yapı Kullanma izni almış) ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde (02.05.2017 tarihine kadar) Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

Enerji Kimlik Belgesi (EKB), Aşağıda belirtilen yapıların dışında tüm binalara yönelik düzenlenmesi gerekmektedir.

- Sanayi alanlarında üretim faaliyetleri yürütülen binalar,

- Planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan binalar,
- Toplam kullanım alanı 50 m2'nin altında olan binalar,

- Seralar, Atölyeler, Depolar

- Münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına, soğutulmasına gerek duyulmayan depo, ardiye, ahır, ağıl gibi binalar,
- Mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı 1.000 m2'den az olan binalar.
- Türk Silahlı Kuvvetleri, Milli Savunma Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı binaları.

Tesisinin genel olarak Sanayi Yapıları olmaları nedeni ile “Enerji Kimlik Belgesi” düzenlenmesinden muaftır.

7.10 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

Taşınmazların değerlemesi mevcut yapıların Yapı ruhsat ve iskânları çerçevesinde gerçekleştirilmiş olup, tamamlanmış bir proje olduğundan farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.

7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerlemeye konu 258 ada, 710 parsel numarasında kayıtlı sanayi yapıları ruhsatlı ve iskanlıdır. 258 ada, 726 parsel numarasında kayıtlı 7.101,56 m² yüzölçümlü “ Arsa “ nitelikli taşınmazın edinme tarihi 3.8.2018 dir. Beş yıllık süreç devam etmektedir.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmaz herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır. Değerleme çalışmalarında rapor konusu Fabrika Arsası için “Pazar Değeri Yöntemi” ve Yapı için “Maliyet Yöntemi” ile değer tespiti yapılarak ulaşılan değer kabul edilmiştir.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış olup taşınmazının “31.12.2022” tarihindeki pazar değeri;

PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)
372.400.000 TL	439.432.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; ÜçYüzYetmişikiMilyonDörtYüzBinTürk Lirası’dır.)

* 30.12.2022 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,6983.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,7320.-TL, Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL’ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 75 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

Senem DOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402434

* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR*

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)

TAPULAR

İli	AFYONKARAHİSAR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	SUSUZ-SAKARYA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Osmanlı					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	K25-A-23-A-1	258	726	ha	m ²	dm ²
Niteliği Arsa Planındadır Sınırı Zemin Sistem No : 101121949 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi SUSUZ Köyü 4010 Parsel taşınmazının 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltmesi İşlemi ile.						
Sahibi ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	13049	14	1308		03/08/2018	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur Ayşe TAYLAN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile seniler için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Taahhüt Kanunu hükümlerini gerektiren adrese değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

129

İli	AFYONKARAHİSAR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	SUSUZ-SAKARYA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Oşman Alanı					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	K25-A-23-A-1	258	710	ha	m ²	dm ²
				149.583,18 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	3 Katlı Prefabrik Soğuk Hava Deposu 3 Katlı Ham Madde Deposu Tek Katlı Betonarme Amonyak Binası 2 Katlı Betonarme Su Tasfiye Binası Tek Katlı Betonarme Kazan Dairesi Tek Katlı Betonarme Arıtma Tesisi 2 Katlı Betonarme Process Binası 3 Katlı Betonarme Depo Planındadır				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 101121898 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.				
	Edinme Sebebi	SUSUZ Köyü 4501 Parsel taşınmazının 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile.				
	Sahibi	ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 687043/ 748858 ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 61815/ 748858				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	23049	13	1292		03/08/2018	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur Ayşe TAYLAN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yerleşim için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

129

TAKYİDATLAR

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-11-2022-10:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	258/710
Tasınmaz Kimlik No:	101121898	AT Yüzölçümü(m2):	149583.18
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SUSUZ-SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Osman Alanı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1292	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	3 Katlı Prefabrik Soğuk Hava Deposu 3 Katlı Ham Madde Deposu Tek Katlı Betonarme Amonyak Binası 2 Katlı Betonarme Su Tasfiye Binası Tek Katlı Betonarme Kazan Dairesi Tek Katlı Betonarme Arıtma Tesisi 2 Katlı Betonarme Process Binası 3 Katlı Betonarme Depo Tek Katlı Betonarme Trafo Binası, Tek Katlı Betonarme Sosyal Tesis , Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

1 / 12

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	2121,61 M2 LİK KISMINDA BOTAŞ A.Ş. LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Afyonkarahisar - 16-03-2006 00:00 - 3463	-
Beyan	A- PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE a HARFI İLE GÖSTERİLDİĞİ KISIMDAN 12 M² B HARFI İLE GÖSTERİLEN KISIMDAN 13 M² YOLA BİNA TECAVÜZÜ VARDIR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Afyonkarahisar - 31-03-2005 00:00 - 3145	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
373320	Airbag System Complate	Airbag System Complate	7	34268.360 00 Türk Lirası	-
373321	Bant Yapıştırma Makinası	Bant Yapıştırma Makinası	1	25656.610 00 Türk Lirası	-
373322	Buhar Kazanları ve Yardımcı Ekipman	Buhar Kazanları ve Yardımcı Ekipman	1	526959.70 000 Türk Lirası	-
373323	Çok Kefeli Tartım Terazisi	Çok Kefeli Tartım Terazisi	1	299419.50 000 Türk Lirası	-
373324	Damperli Römork	Damperli Römork	2	11500.000 00 Türk Lirası	-

2 / 12

373325	Dizel Forklift	Dizel Forklift	4	48887.280 00 Türk Lirası	-
373326	Elektrikli Forklift	Elektrikli Forklift	3	99704.080 00 Türk Lirası	-
373327	Elektrikli Manlift	Elektrikli Manlift	1	50585.080 00 Türk Lirası	-
373328	Elektrikli Transpalet	Elektrikli Transpalet	6	13688.080 00 Türk Lirası	-
373329	Haşlama Makinası	Haşlama Makinası	1	1748190.1 5000 Türk Lirası	-
373330	Hijyen Bariyeri	Hijyen Bariyeri	1	37853.840 00 Türk Lirası	-
373331	İstifleme Makinesi	İstifleme Makinesi	4	152779.66 000 Türk Lirası	-
373332	Jeneratör	Jeneratör	1	241380.60 000 Türk Lirası	-
373333	Kabuk Soyma Hattı	Kabuk Soyma Hattı	1	2463158.2 9000 Türk Lirası	-
373334	Kantar	Kantar	2	37578.100 00 Türk Lirası	-
373335	Koli Kodlama Makinesi ve Ekipmanları	Koli Kodlama Makinesi ve	1	1267279.0 0000 Türk	-

3 / 12

		Ekipmanları		Lirası	
373336	Kompresör, Kurutucu ve Basınçlı Hava Depolama	Kompresör, Kurutucu ve Basınçlı Hava Depolama	3	46524.420 00 Türk Lirası	-
373337	Kurutucu Sistemi	Kurutucu Sistemi	1	3468694.6 9000 Türk Lirası	-
373338	Küçük Patates, Kıymık ve Hatalı Ürün Ayıklama Sistemi	Küçük Patates, Kıymık ve Hatalı Ürün Ayıklama Sistemi	1	3203929.4 2000 Türk Lirası	-
373339	Optik Ayıklama Sistemi	Optik Ayıklama Sistemi	1	624321.10 000 Türk Lirası	-
373340	Ön Haşlama Makinası	Ön Haşlama Makinası	1	913311.11 000 Türk Lirası	-
373341	Paketleme (Poset Doldurma ve Kapatma) Makinesi	Paketleme (Poset Doldurma ve Kapatma) Makinesi	1	418630.30 000 Türk Lirası	-
373342	Patates Alım ve Transfer Sistemi	Patates Alım ve Transfer Sistemi	1	2846020.6 9000 Türk Lirası	-
373343	Patates Boyutlandırma Hattı	Patates Boyutlandırma Hattı	1	1041408.0 0000 Türk Lirası	-
373344	Patates Dağıtım Sistemi	Patates Dağıtım Sistemi	1	2413819.8 8000 Türk Lirası	-
373345	Patates Kaplama Hazırlama, Uygulama ve 2 Kademeli	Patates Kaplama	1	6119654.9	-

4 / 12

		Hazırlama, Uygulama ve 2 Kademeli		7000 Türk Lirası	
373346	Patates Kesme Hattı	Patates Kesme Hattı	1	1414838.1 2000 Türk Lirası	-
373347	Patates Sulu Kesim Sistemi	Patates Sulu Kesim Sistemi	1	1628023.8 7000 Türk Lirası	-
373348	Proses Günlük Yağ Tankı	Proses Günlük Yağ Tankı	2	52704.940 00 Türk Lirası	-
373349	Reach Truck	Reach Truck	3	99139.330 00 Türk Lirası	-
373350	Streç Sarma Makinası Aksesuarlarıyla	Streç Sarma Makinası Aksesuarlarıyla	2	47183.200 00 Türk Lirası	-
373351	Taş Ayıklama ve Yıkama Sistemi	Taş Ayıklama ve Yıkama Sistemi	1	625844.83 000 Türk Lirası	-
373352	Titreşimli Konveyör Bant Ekipmanları	Titreşimli Konveyör Bant Ekipmanları	1	344539.10 000 Türk Lirası	-
373353	Tünel Tipi Ön Soğutusu ve Dondurucu	Tünel Tipi Ön Soğutusu ve Dondurucu	1	3878541.8 1000 Türk Lirası	-
373354	Vidalı Soğutma Kompresörü	Vidalı Soğutma Kompresörü	3	262066.00 000 Türk Lirası	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

5 / 12

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
440550042	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	687043/74 8858	137235.73	149583.18	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 03-08-2018 23049	-
440550058	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	61815/748 858	12347.45	149583.18	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 03-08-2018 23049	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

6 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	36000000.00 EUR	%11 DEĞİŞKEN	1/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:25 - 4522
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	687043/74 8858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	36000000.00 EUR	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:25 - 4522	-	

7 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	63000000.00 USD	%11 değişken	2/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:05 - 4589
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	687043/74 8858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	63000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:05 - 4589	-	

8 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000000.00 TL	Yıllık % 18 akdi	3/0	F.B.K.	Üsküdar - 21-06-2021 15:21 - 18221
İpotegün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ-SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	687043/74 8858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	Üsküdar - 21-06-2021 15:21 - 18221	-	

9 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	3200000.00 EUR	%11 DEĞİŞKEN	1/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:28 - 4524
İpotegün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ-SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	61815/748 858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3200000.00 EUR	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:28 - 4524	-	

10 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	700000.00 USD	%11 değişken	2/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:00 - 4586
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	61815/748 858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	700000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:00 - 4586	-	

11 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000000.00 TL	yıllık % 18 akdi	3/0	F.B.K.	Üsküdar - 21-06-2021 15:26 - 18228
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	61815/748 858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	Üsküdar - 21-06-2021 15:26 - 18228	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) izigHWfKqZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12 / 12

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-11-2022-10:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	258/710
Taşınmaz Kimlik No:	101121898	AT Yüzölçümü(m2):	149583.18
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SUSUZ-SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Osman Alanı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1292	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 Katlı Prefabrik Soğuk Hava Deposu 3 Katlı Ham Madde Deposu Tek Katlı Betonarme Amonyak Binası 2 Katlı Betonarme Su Tasfiye Binası Tek Katlı Betonarme Kazan Dairesi Tek Katlı Betonarme Arıtma Tesisi 2 Katlı Betonarme Process Binası 3 Katlı Betonarme Depo Tek Katlı Betonarme Trafo Binası, Tek Katlı Betonarme Sosyal Tesis , Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

1 / 12

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	2121,61 M2 LİK KISMINDA BOTAŞ A.Ş. LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Afyonkarahisar - 16-03-2006 00:00 - 3463	-
Beyan	A- PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE a HARFI İLE GÖSTERİLDİĞİ KISIMDAN 12 M² B HARFI İLE GÖSTERİLEN KISMINDAN 13 M² YOLA BİNA TECAVÜZÜ VARDIR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Afyonkarahisar - 31-03-2005 00:00 - 3145	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
373320	Airbag System Complate	Airbag System Complate	7	34268.360 00 Türk Lirası	-
373321	Bant Yapıştırma Makinası	Bant Yapıştırma Makinası	1	25656.610 00 Türk Lirası	-
373322	Buhar Kazanları ve Yardımcı Ekipman	Buhar Kazanları ve Yardımcı Ekipman	1	526959.70 000 Türk Lirası	-
373323	Çok Kefeli Tartım Terazisi	Çok Kefeli Tartım Terazisi	1	299419.50 000 Türk Lirası	-
373324	Damperli Römork	Damperli Römork	2	11500.000 00 Türk Lirası	-

2 / 12

373325	Dizel Forklift	Dizel Forklift	4	48887.280 00 Türk Lirası	-
373326	Elektrikli Forklift	Elektrikli Forklift	3	99704.080 00 Türk Lirası	-
373327	Elektrikli Manlift	Elektrikli Manlift	1	50585.080 00 Türk Lirası	-
373328	Elektrikli Transpalet	Elektrikli Transpalet	6	13688.080 00 Türk Lirası	-
373329	Haşlama Makinası	Haşlama Makinası	1	1748190.1 5000 Türk Lirası	-
373330	Hijyen Bariyeri	Hijyen Bariyeri	1	37853.840 00 Türk Lirası	-
373331	İstifleme Makinesi	İstifleme Makinesi	4	152779.66 000 Türk Lirası	-
373332	Jeneratör	Jeneratör	1	241380.60 000 Türk Lirası	-
373333	Kabuk Soyma Hattı	Kabuk Soyma Hattı	1	2463158.2 9000 Türk Lirası	-
373334	Kantar	Kantar	2	37578.100 00 Türk Lirası	-
373335	Koli Kodlama Makinesi ve Ekipmanları	Koli Kodlama Makinesi ve	1	1267279.0 0000 Türk	-

3 / 12

		Ekipmanları		Lirası	
373336	Kompresör, Kurutucu ve Basıncı Hava Depolama	Kompresör, Kurutucu ve Basıncı Hava Depolama	3	46524.420 00 Türk Lirası	-
373337	Kurutucu Sistemi	Kurutucu Sistemi	1	3468694.6 9000 Türk Lirası	-
373338	Küçük Patates, Kıymık ve Hatalı Ürün Ayıklama Sistemi	Küçük Patates, Kıymık ve Hatalı Ürün Ayıklama Sistemi	1	3203929.4 2000 Türk Lirası	-
373339	Optik Ayıklama Sistemi	Optik Ayıklama Sistemi	1	624321.10 000 Türk Lirası	-
373340	Ön Haşlama Makinası	Ön Haşlama Makinası	1	913311.11 000 Türk Lirası	-
373341	Paketleme (Poset Doldurma ve Kapatma) Makinesi	Paketleme (Poset Doldurma ve Kapatma) Makinesi	1	418630.30 000 Türk Lirası	-
373342	Patates Alım ve Transfer Sistemi	Patates Alım ve Transfer Sistemi	1	2846020.6 9000 Türk Lirası	-
373343	Patates Boyutlandırma Hattı	Patates Boyutlandırma Hattı	1	1041408.0 0000 Türk Lirası	-
373344	Patates Dağıtım Sistemi	Patates Dağıtım Sistemi	1	2413819.8 8000 Türk Lirası	-
373345	Patates Kaplama Hazırlama, Uygulama ve 2 Kademeli	Patates Kaplama	1	6119654.9	-

4 / 12

		Hazırlama, Uygulama ve 2 Kademeli		7000 Türk Lirası	
373346	Patates Kesme Hattı	Patates Kesme Hattı	1	1414838,1 2000 Türk Lirası	-
373347	Patates Sulu Kesim Sistemi	Patates Sulu Kesim Sistemi	1	1628023,8 7000 Türk Lirası	-
373348	Proses Günlük Yağ Tankı	Proses Günlük Yağ Tankı	2	52704,940 00 Türk Lirası	-
373349	Reach Truck	Reach Truck	3	99139,330 00 Türk Lirası	-
373350	Streç Sarma Makinası Aksesuarlarıyla	Streç Sarma Makinası Aksesuarlarıyla	2	47183,200 00 Türk Lirası	-
373351	Taş Ayıklama ve Yıkama Sistemi	Taş Ayıklama ve Yıkama Sistemi	1	625844,83 000 Türk Lirası	-
373352	Titreşimli Konveyör Bant Ekipmanları	Titreşimli Konveyör Bant Ekipmanları	1	344539,10 000 Türk Lirası	-
373353	Tünel Tipi Ön Soğutusu ve Dondurucu	Tünel Tipi Ön Soğutusu ve Dondurucu	1	3878541,8 1000 Türk Lirası	-
373354	Vidalı Soğutma Kompresörü	Vidalı Soğutma Kompresörü	3	262066,00 000 Türk Lirası	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

5 / 12

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
440550042	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	687043/74 8858	137235,73	149583,18	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 03-08-2018 23049	-
440550058	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	61815/748 858	12347,45	149583,18	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 03-08-2018 23049	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

6 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	36000000.00 EUR	%11 DEĞİŞKEN	1/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:25 - 4522
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	687043/74 8858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	36000000.00 EUR	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:25 - 4522	-	

7 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	6300000.00 USD	%11 değişken	2/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:05 - 4589
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	687043/74 8858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6300000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:05 - 4589	-	

8 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000000.00 TL	Yıllık % 18 akdi	3/0	F.B.K.	Üsküdar - 21-06-2021 15:21 - 18221
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ-SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	687043/74 8858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	Üsküdar - 21-06-2021 15:21 - 18221	-	

9 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	3200000.00 EUR	%11 DEĞİŞKEN	1/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:28 - 4524
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ-SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	61815/748 858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3200000.00 EUR	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:28 - 4524	-	

10 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	700000.00 USD	%11 değişken	2/1	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:00 - 4586
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	61815/748 858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	700000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-02-2020 14:00 - 4586	-	

11 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000000.00 TL	yıllık % 18 akdi	3/0	F.B.K.	Üsküdar - 21-06-2021 15:26 - 18228
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 710 Parsel	61815/748 858	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	Üsküdar - 21-06-2021 15:26 - 18228	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) izigHWfKqZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12 / 12

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-11-2022-10:55



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	258/726
Taşınmaz Kimlik No:	101121949	AT Yüzölçümü(m2):	7101.56
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SUSUZ-SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Osmanlı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	14/1308	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Test Kurum Tarih-Yevmiye
373355	52 KALEMDEN İBARET ALET VE EDAVAT	52 KALEMDEN İBARET ALET VE EDAVAT	52	217210000 0.00000 Eski Türk Lirası	-
373356	58 KALEMDEN İBARET MAKİNE VE TESİSAT	58 KALEMDEN İBARET MAKİNE VE TESİSAT	58	151950000 0.00000 Eski Türk Lirası	-
373357	58 KALEMDEN İBARET	58 KALEMDEN	58	240745000	-

1 / 4

		İBARET		.00000 Eski Türk Lirası	
--	--	--------	--	----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440550232	(SN:7764688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7101.56	7101.56	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 03-08-2018 23049	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Evet	800000.00 EUR	%11 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:31 - 4527
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 726 Parsel	1/1	(SN:7754688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	800000.00 EUR	Afyonkarahisar - 06-02-2020 09:31 - 4527	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000000.00 TL	%18	2/0	F.B.K.	Üsküdar - 21-06-2021 15:45 - 18237
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - SUSUZ- SAKARYA Mah. - (Aktif) - 258 Ada - 726 Parsel	1/1	(SN:7754688) ATAKEY PATATES GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	Üsküdar - 21-06-2021 15:45 - 18237	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T07Ch-DbI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4