

İTİ

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



KARS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, 547 ADA 112 PARSELDE KONUMLU, "TARLA" VASIFLI, 547 ADA 114 PARSELDE KONUMLU, "TARLA" VASIFLI VE 547 ADA 221 PARSELDE KONUMLU, "FABRİKA BİNASI VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 18.01.2023

RAPOR NO: SPK-2022-42

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	18.01.2023
Rapor No	SPK-2022-42
Talep Tarihi	27.12 .2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	10.01.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	30 EKİM MAH. 1. TOKİ SİTELERİ CAD.NO: 7 MERKEZ/KARS
Çalışmanın Konusu	KARS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİNDE KAIN, TARLA VASIFLI 547 ADA 112 VE 114 NOLU PARSELLER İLE“FABRİKA BİNASI VE ARSASI” VASIFLI 547 ADA 221 NOLU PARSELİN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	547 ADA 112 PARSEL : TARLA 547 ADA 114 PARSEL: TARLA 547 ADA 221 PARSEL: FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	547 ADA 112 PARSEL : 0 547 ADA 114 PARSEL: 0 547 ADA 221 PARSEL: 1789 m ² (Yasal alan) : 2907 m ² (Mevcut alan)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E: 0,60, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	YASAL DURUM DEĞERİ: 12.300.000,00 TL <ul style="list-style-type: none">• 547 ada 112 parsel: 1.175.000 TL• 547 ada 114 parsel. 1.000.000 TL• 547 ada 221 parsel: 10.125.000 TL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 15.000.000,00 TL <ul style="list-style-type: none">• 547 ada 112 parsel: 1.175.000 TL• 547 ada 114 parsel. 1.000.000 TL• 547 ada 221 parsel. 12.825.000 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Gökay DAĞLI

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13

4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5.	BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ İLİ.....	15
5.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
5.2.1.	KÜRESEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.2.	TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM.....	20
5.2.3.	İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	23
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4.	GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.4.1.	ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	28
5.4.2.	BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	28
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
5.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSARUH SATA AYKIRI YAPILANMALAR	27
5.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
5.8.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	29
5.10.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	31
5.11.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	33
5.12.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	33
5.13.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
5.16.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIKLI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİNİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
7.	BÖLÜM SONUÇ	39
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 28.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 18.01.2023 tarihinde SPK-2022-42 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gökay DAĞLI tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 18.01.2023

1.6 DAYANAKSÖZLEŞME TARİHİ : 27.12.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Ankara Yolu 6. Km. Çubuk - Ankara

ŞİRKET MESAJI: İşletme yönetim anlayışında değişik dönemlerde çeşitli akımlar var olagelmıştır. Her ne kadar bu akımlar firmadan firmaya değişiklik gösterse de, kimi zaman toplam kalite anlayışı, kimi zaman müşteri odaklılık, kimi zaman da rekabetçi olabilmek yeteneği daha da öne çıkmıştır. Aslında doğru olan bu üç faktörü bir potada yoğurabilmektir. Bu nedenledir ki, biz bu akımların hepsine aynı derecede önem verdik ve bu akımların firmamıza kattığı artı değerleri objektif olarak gördük. Ancak bizi biz yapan asıl değer, Anadolu esnafılık anlayışı diye nitelendirdiğimiz kültürümüzü korumamız olduğunu hiçbir zaman unutmadık. İşletmelerimize yön veren itici güç bu öğelerin sağlıklı bir şekilde harmanlanması ve korunması ile oluşmuştur. Modern işletme stratejileri ile Anadolu esnafılık anlayışı harmanından elde ettiğimiz ürünün adı "Ofis Yem" gibi güçlü bir marka olmuştur. Bu markanın kıymetini hem çalışanlarımızın, hem de müşterilerimizin bilmesi, bizim en büyük övünç kaynaklarımızdandır.

Güçlü firma demek; güçlü iş ortakları, vizyonu olan bilgili ve karakterli çalışanlar, gelişme potansiyeline sahip müşteriler ve misyonunun farkında olan firma demektir. Bu kadar güçlü insanı bir arada bulundurmak ise, firmamızın ana dinamiğini oluşturan uzlaşma kültürümüzün bir sonucudur. Biz "Ofis Yem" olarak, her zaman uzlaşma kültürünü ön plana çıkarmayı, mantıklı ve güzel olanda birleşmeyi benimsedik. Bu uzlaşma kültürümüz ise, bizi mutlu paydaşlarla buluşturarak bir arada tuttu. Verimlilik bize göre bereketin diğer adıdır. Bizim ürettiğimiz ürünler hayvancılık sektöründe tüketilip, verimliliğe istinaden sonuç veren ürünlerdir. Bu nedenle bizler, berekete ulaşmak için yapılacak çalışmaların ne kadar titizlikle hazırlanması gerektiğini çok iyi biliyoruz. Ve ürettiğimiz ürünlere bu bağlamda gerekli hassasiyeti her zaman gösteriyoruz. Çalışmalarımızın sonuçlarını sizlerden duymak ve bu başarıların ödülleri sizin yüzünüzden okumak bize ayrı bir keyif veriyor. Ve diyoruz ki, bizim asli görevimiz bizimle alakalı her konuda bize güvenenlerin, yani sizlerin yüzünü güldürmektir. Yüzünüzün her daim gülmesi temennisiyle, sağlık ve mutluluklar dileriz.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: Ankara Yolu 6. Km. Çubuk - Ankara. Telefon : +90 312 837 06 22 (pbx).

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, 30 EKİM MAH. 1. TOKİ SİTELERİ CAD.NO: 7 MERKEZ/KARS adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak alel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.

6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.

8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Gökay DAĞLI



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

547 ADA 112 PARSEL	
İli	: KARS
İlçesi	: MERKEZ
Mahallesi/Köyü	: İSTASYON.
Mevkii	: PAZARCIK ŞOSESİ
Pafta No	: -
Ada No	: 547
Parsel No	: 112
Ana Gayrimenkul Niteliği	: TARLA
Alanı	: 2.352,87 m2
Blok No	: -
Kat No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Bağımsız Bölüm Niteliği	: -
Sahibi-Hissesi	: OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET (1/1),
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1651
Yevmiye No	: 10645
Tapu Tarihi	: 01/11/2018

547 ADA 114 PARSEL	
İli	: KARS
İlçesi	: MERKEZ
Mahallesi/Köyü	: İSTASYON.
Mevkii	: PAZARCIK ŞOSESİ
Pafta No	: -
Ada No	: 547
Parsel No	: 114
Ana Gayrimenkul Niteliği	: TARLA
Alanı	: 2.006,04 m2
Blok No	: -
Kat No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Bağımsız Bölüm Niteliği	: -
Sahibi-Hissesi	: OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V(1/1),

Cilt No	:	17
Sayfa No	:	1653
Yevmiye No	:	10645
Tapu Tarihi	:	01/11/2018

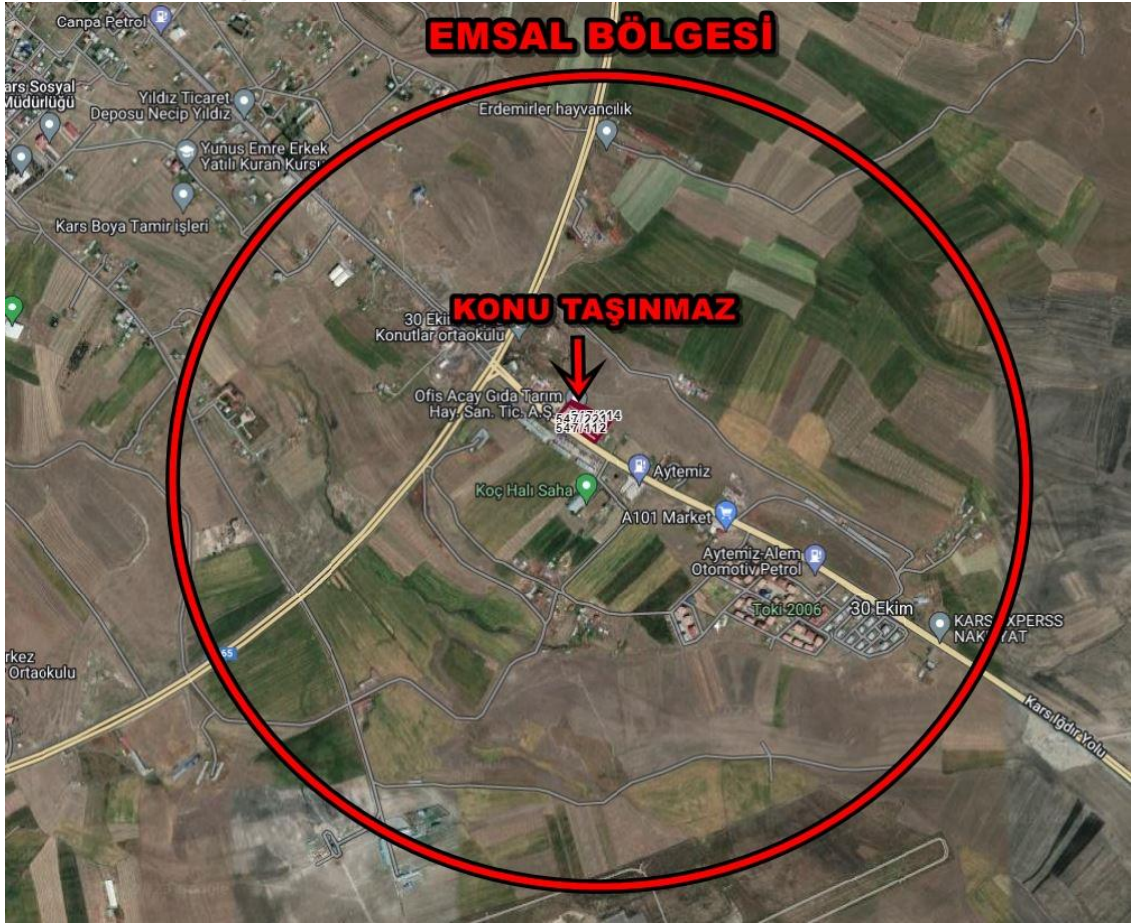
547 ADA 221 PARSEL		
İli	:	KARS
İlçesi	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	İSTASYON.
Mevkii	:	PAZARCIK ŞOSESİ
Pafta No	:	-
Ada No	:	547
Parsel No	:	221
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Alanı	:	6.477,10 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1),
Cilt No	:	85
Sayfa No	:	8357
Yevmiye No	:	10645
Tapu Tarihi	:	01/11/2018

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz 30 EKİM MAH. 1. TOKİ SİTELERİ CAD.NO: 7 MERKEZ/KARS adresinde konumludur.

Taşınmaza Karayolları Bölge Müdürlüğü referans alınarak Erzurum Kars Yolu üzerinde kuzeydoğu istikamette yaklaşık 3300 metre ilerlenir ve sağ tarafa Kars İğdır Yoluna dönülür. Değerleme konusu taşınmaz, Kars İğdır Yolu üzerinde yaklaşık 500m mesafede konumludur. Bölge 1/100.000 ölçekli lojistik ve hizmet alanı imarlı olup; çevresinde boş tarlalar ve tarımsal nitelikli yapılar yer almaktadır. Bölgenin kuzeyinde Kars İlçe Merkezi, güneyinde ise sanayi sitesi bulunmaktadır.

Bölgenin batısında Kars İl Merkezi, güneyinde ise Sanayi Sitesi yerleşim alanı bulunmaktadır. Kars Havalimanı, Karayolları Bölge Müdürlüğü, Şeker Fabrikası vb malzemeler üreten birçok fabrika ve imalathane bulunmaktadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlar, Kars- Iğdır Yolu üzerinde konumlu birbirine bitişik konumlu parsellerdir. Taşınmazlara Kars Iğdır yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım mümkündür. Bölgeye ayrıca taşınmazların n yaklaşık 0.5 km kuzeyinde yer alan Erzurum Kars Yolu kullanılarak ta ulaşılmaktadır

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

Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parsellerin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, E: 0.60, Hmax: Serbest, "SANAYİ ALANI" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

547 ada 112 ve 114 parsel:

* Kars Belediyesi İmar Servisinde yapılan inceleme ve araştırmada 547 ada 112 parsel ve 547 ada 114 parsel üzerinde bulunan taşınmazlara ait herhangi bir resmi evraka ulaşılamamıştır.

547 ada 221 parsel:

* Kars Belediyesi İmar Servisinde yapılan inceleme ve araştırmada 547 ada 221 parsel üzerinde bulunan 889 m² alanlı fabrika binası ve 900 m² kullanım alanlı depolar için resmi evraklarına ulaşılmış olup; diğer yapıların resmi evraklarına ulaşılamamıştır.

** Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan fabrika binasına ait bila tarih bila sayılı ruhsat ekli fabrika binası için çizilmiş mimari projeleri incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

** Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan depo binasına ait bila tarih bila sayılı ruhsat ekli fabrika binası için çizilmiş mimari projeleri incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

** Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu fabrika binası için verilmiş, 25.05.2005 tarih 200 sayılı Yeni Yapı ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belgeye göre, (1 adet üretim binası için toplam 889 m²) düzenlenmiş olup 889m² inşaat alanına sahiptir.

** Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu fabrika binası için verilmiş, 19.11.2007 tarih 2005/20 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge 1 adet üretim binası için toplam 889m² için düzenlenmiş olup 889m² inşaat alanına sahiptir. Belgeye göre yapı 21,50 m yüksekliğinde IV-A yapı sınıfındadır.

** Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu depo binası için verilmiş, 07.06.2012 tarih 38 sayılı Yeni Yapı ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belgeye göre, (1 adet depo binası için

toplam 900m²) düzenlenmiş olup 900m² inşaat alanına sahiptir. Belgeye göre yapı 8 m yükseklikte olup, II-B sınıfındadır.

** Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Kars Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir malik hareketi bulunmamaktadır. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

547 ADA 112 PARSEL

11.01.2023-tarih, 15:05 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)Tarih: 05/04/2018 Sayı: 3734

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Tarih: 21/04/2009 Sayı: 3395

REHİNLER HANESİNDE;

-04.03.2015 tarih ve 1659 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAT BANKASI A.Ş. lehine 1.0 dereceden 350.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-01.10.2021 tarih ve 21825 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAT BANKASI A.Ş. lehine 1.0 dereceden 650.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

547 ADA 114 PARSEL

11.01.2023-tarih, 15:05 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro

Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)Tarih: 05/04/2018 Sayı: 3734

547 ADA 221 PARSEL

11.01.2023-tarih, 15:05 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)Tarih: 05/04/2018 Sayı: 3734

REHİNLER HANESİNDE;

-29.04.2013 tarih ve 2541 yevmiye numarası ile AKBANK T.A.Ş. lehine 1.0 dereceden 15.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kars Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya

tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika ve Tarla olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı tamamlanmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Kars Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

5.2. KARS İLİ

Demografik Veriler

Türkiye'nin kuzeydoğusunda, Doğu Anadolu Bölgesinin Erzurum Kars Bölümü içerisinde yer alan Kars İli, yaklaşık 9939 km² alana yayılan 8 ilçe ve merkezi ile 383 köy yerleşiminden oluşan idari yapıya sahiptir. Halen 300.000 civarında nüfusun yaşadığı il, Türkiye nüfusunun

% 0.39' unu oluşturmakta ve Türkiye illeri nüfus sıralamasında 59. sırada bulunmaktadır. Kars İli, Sahip olduğu km 2 ye 30 civarında nüfus yoğunluğu ile Türkiye'de km 2 ye 100 civarında bulunan nüfus yoğunluğunun oldukça altında bir yoğunluğa sahiptir. Doğum oranlarının halen yüksek olduğu Kars İli, doğal nüfus artışı oranının da yüksek olmasına rağmen, başta ekonomik sebeplere dayalı göçler nedeniyle nüfus kaybına uğramaktadır. İl sahip olduğu % 0 -23.01 göç oranıyla Türkiye illeri giden göçler sıralamasında 3. durumda bulunmakta ve nüfus kaybetmeye devam etmektedir. Nüfusun niceliğini ilgilendiren mevcut koşulların devamı halinde ilin nüfus kaybını sürdüreceği düşünülmektedir. Sahip olduğu coğrafi konum özellikler nedeniyle nüfus dağılışında büyük farklılıklar göstermeyen Kars İlinde nüfus, daha çok su kaynakları ve ulaşım yolları üzerindeki yerleşimlerinde yaşamaktadır. Nüfusunun yaklaşık 2/3 ü kırsal alanlarda yaşayan ilde bu durum nedeniyle kırsal alanlara özgü nüfus özellikleri dikkat çekmektedir.

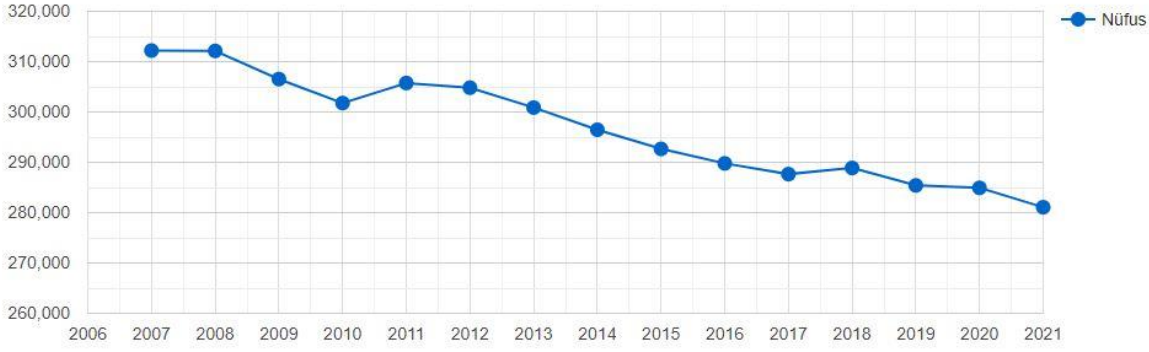
Yıllara Göre Adana Nüfusu

Yıllara Göre Kars Nüfusu

Yıl	Kars Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	281.077	144.396	136.681
2020	284.923	147.150	137.773
2019	285.410	146.668	138.742
2018	288.878	149.510	139.368
2017	287.654	149.481	138.173
2016	289.786	150.515	139.271
2015	292.660	152.040	140.620
2014	296.466	153.676	142.790
2013	300.874	155.625	145.249
2012	304.821	158.403	146.418
2011	305.755	159.179	146.576
2010	301.766	154.817	146.949
2009	306.536	159.411	147.125
2008	312.128	163.678	148.450
2007	312.205	161.787	150.418

Aşağıdaki grafikte 2006-2021 yılları arası Adana geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.

Kars Nüfus Grafiği

**İlçelere göre Kars Nüfusu**

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2021	Merkez	117.312	59.523	57.789	% 41,74
2021	Kağızman	45.079	22.926	22.153	% 16,04
2021	Sarıkamış	39.486	20.714	18.772	% 14,05
2021	Selim	22.267	11.416	10.851	% 7,92
2021	Digor	21.088	11.010	10.078	% 7,50
2021	Arpaçay	15.922	8.246	7.676	% 5,66
2021	Akyaka	10.353	5.649	4.704	% 3,68
2021	Susuz	9.570	4.912	4.658	% 3,40

Coğrafi Durum

İlin güneyinden geçen Aras Nehri, Çıldır Gölünden doğan ve Türkiye'nin Ermenistan sınırını oluşturan Arpaçay ile Kars, Iğdır, Ermenistan sınırında birleşmekte ve İran ile Azerbaycan üzerinden Hazar Denizi'ne ulaşmaktadır. İlde yer alan akarsularının rejimi düzensizdir. Bunun nedeni; yağış rejiminin düzensizliği ve kış yağışlarının kar şeklinde düşmesidir. Kışın yağın karlar erimeden uzun süre yerde kaldığı için akarsuların debileri azalmaktadır. İlkbahar ve yaz aylarında eriyen karlar akarsuların debilerinin yükselmesine yol açmaktadır. Ayrıca akarsuların eğimlerinin fazlalığı ve bölgede çok sayıda vadi olması nedeniyle ildeki hidroelektrik enerji potansiyeli yüksektir. Kars ilinde irili ufaklı çok sayıda göl mevcuttur. Bir kısmı Ardahan il sınırları içerisinde yer alan Çıldır Gölü'nün yanı sıra Aygır Gölü, Kuyucuk Gölü ve Turna Gölü öne çıkmaktadır. Bu doğal göllerin yanında tek yapay göl ise Arpaçay Baraj Gölü'dür.

Nüfus ve Demografi

2011 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Kars ilinin nüfusu 305.755 kişi ile TRA2 Düzey II Bölgesi nüfusunun %26,4'ünü teşkil etmektedir. İldeki kadın nüfusu 146.576 kişi (%47,9) olup erkek nüfusu il nüfusunun %52,1'ini (159.179 kişi) oluşturmaktadır.

Şehirleşme

Şehirleşme oranı, bir ilin şehirleşmiş bölgelerinde yaşayan nüfusun o ilin toplam nüfusa oranını ifade etmekte olup gelişmişlik endekslerinde kullanılan göstergelerden birisidir. Grafik 2.8'de Türkiye geneli, TRA2 Bölgesi ve Kars ilinde 1965-2011 yılları arasında şehirleşme oranlarının yıllara göre değişimi gösterilmektedir. 1965 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre günümüz Kars ilinde (1992 yılında il olan Ardahan ve Iğdır hariç kalan yerler) kentsel alanlarda yaşayan nüfusun toplam nüfus içerisindeki payı % 24,77 iken 2011 ADNKS kayıtlarına göre bu oran %17,5 puan artışla %42,2 olmuştur. Aynı dönemde Türkiye genelinde şehirleşme oranı %42,4 artış ile %76,8'e ulaşmıştır.

Sektör Analizi

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir. 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. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma

eğilimini İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörler göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

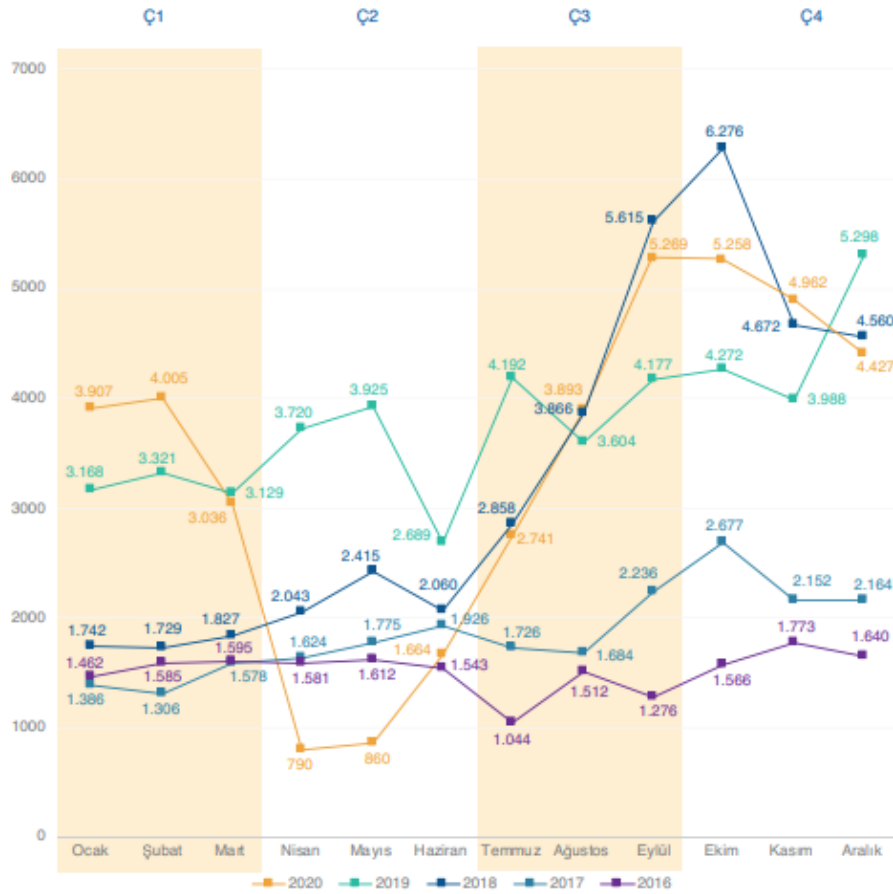
Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve

%19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir.

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



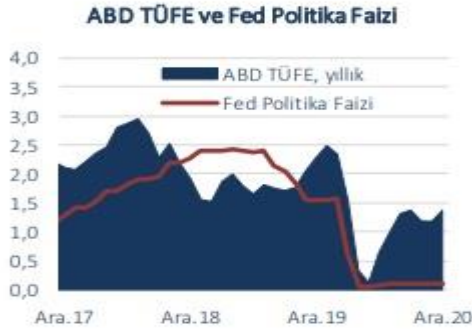
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir.

**Kaynak : Gyoder , Tük

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

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

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

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

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

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim

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

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

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

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü

bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

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

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans

oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı

2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

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

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Parsellerin birbirine bitişik konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Parsel üzerinde bulunan binaların bazılarının ruhsatsız olması
- 547 ada 112 parsel Kars-İğdır yoluna cepheli 1.parsel olmasına rağmen imar planına göre 25 m lik çekme mesafesine tekabül etmesi
- 547 ada 114 parselin ana yola göre 3.parsel konumunda olması
- 547 ada 114 parselin şekil itibariyle üçgen formda olması
- 547 ada 221 parsel tek başına düşünüldüğünde şekli nedeniyle ana yola cephesinin dar olması

5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Sanayi Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %30
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme-Çelik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C ve 4A
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: VAR
Yaşı	: 16
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz 547 ada 112 parsel 'Tarla' vasıflı, 547 ada 114 parsel 'Tarla' vasıflı ve 547 ada 221 'Fabrika Binası ve Arsası' vasıflı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar bütünlük arz etmeleri sebebiyle ana taşınmaz özelliklerine birlikte yer verilmiştir. Parseller halihazırda müşterek kullanılmaktadır. Asıl fabrika parseli 547 ada 221 parseldir. İmar planı görselinden de görüleceği üzere 547 ada 112 parsel ana yola cepheli 1.parsel konumundadır. 547 ada 221 parsel üzerinde kurulu fabrikanın görülebilirliği bu parselden sağlanmaktadır. Plana göre konu parsel ana yoldan 25 m bırakılması gereken çekme mesafesine tekabül etmektedir. Şeklinin ince uzun dikdörtgen formda olması sebebiyle tek başına yapılaşmaya uygun değildir. Taşınmaz halihazırda bahçe olarak kullanılmakta olup, üzerinde sadece 60 tonluk kantar bulunmaktadır.

547 ada 114 parsel, fabrika arsası olan 221 parselin hemen arka tarafında yer almaktadır. Ana yola göre 3.parsel konumundadır. Şekil itibariyle üçgen formda olan parselin tek başına şerefiyesi düşük olup, 221 parselle müşterek kullanılması değerini artıran unsurdur. Konu parsel üzerinde yasalda kayıtlı herhangi bir yapı mevcut değildir. Bu parselde 221 nolu parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilen 635 m² alanlı depo yapının bir kısmı ile üretim amaçlı kullanılan siloların bir kısmı yer almaktadır. (***)Silolar makine ekipman değerlendirme kapsamında olması sebebiyle taşınmaz değerlendirme işlemine konu iş bu raporda değerlendirilmemişlerdir. Sadece silo altı beton temel maliyeti ve saha betonu vs. gibi unsurlar şerefiye olarak dikkate alınmıştır.)

547 ada 221 parsel;

Konu parsel 6477,10 m² yüzölçüme sahiptir. Konu parselin bulunduğu bölge 2. Dereceden deprem bölgesinde yer almakta ve parsel topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Konu parsel üzerinde mahallinde "Yem Üretim ve İşleme Tesisi" faaliyet göstermektedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde konu parsel üzerinde yer alan Fabrika Binası ve depo bölümü için alınmış yapı ruhsatları ve iskan belgeleri incelenmiş olup; silolar, idari bina, şöförler odası, muhasebe binası ve güvenlik birimine ait herhangi bir yasal evrak bulunmadığı tespit edilmiştir. **Konu parsel üzerinde yer alan fabrika binası 889 m² kapalı alana sahip olup toplam 24.80 mt yapının toplam yüksekliği bulunmaktadır. Yapı betonarme olarak inşa edilmiş ayrıca içerisinde çelik kontrüksiyon kullanılmıştır. Yapının her kademesinde makineler mevcuttur.

**Depo bölümü 900 m² alana sahip olup iki bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda depo bölümünün hemen bitişiğine brüt yaklaşık 635 m² alanlı ilave depo inşa edilmiştir ancak bu yapının yaklaşık 200m² lik bölümü 222 nolu parsel ile 335 nolu parsel sınırları içerisinde kalmaktadır.

Taşınmazın geriye kalan 435 m² lik kısmı için mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Konu depo bölümünün duvarları akrilik boyalı, zeminleri beton kaplı tavanı ve çatısı çelik konstrüksüyon kaplıdır. **Parsel üzerinde yer alan ruhsatsız idari bina 120 m² taban oturma alanlı zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Zemininde yemekhane, wc-banyo, dinlenme yeri normal katında ise yönetim odası, bilgi işlem odası, banyo, wc kısımlarından oluşmakta toplam 240 m² inşaat alanına sahiptir. Dış cephesi akrilik boya kaplı, zeminleri seramik ve laminant parke kaplı, duvarları saten boyalı, ıslak hacim zeminleri seramik ıslak hacim duvarları fayans kaplıdır. Aydınlatması klasik olan idari binanın dış kapısı çelik kapı ve iç kapıları ahşap doğrama, pencereleri PVC kaplamadır.

**Parsel üzerinde yer alan muhasebe birimi ve güvenlik birimi betonarme yapı tarzında ve her biri zemin katlı inşa edilmiş, giriş kapıları alüminyum doğrama iç kapıları amerikan panel kapı ve pencereleri pvc doğramadır. Zeminleri hol ve mutfakta seramik kaplı, ofis bölümlerinde ise laminant kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Islak hacim zeminleri ise seramik kaplı olup duvarları fayans kaplıdır. Konu parsel üzerinde proje dışı imal edilmiş yasal herhangi bir belgesi bulunmayan idari bina (240 m²), depo alanları 140 m² ve 100 m² lik, şöförler odası (56 m²), muhasebe birimi (132 m²), güvenlik birimi (15 m²) bulunmakta toplam 683 m² alanlı ruhsat harici yapılaşma mevcuttur. Konu parsel üzerinde 60 ton kapasiteli kantar, 4 adet yem silosu bulunmakta bu silolar 900 ton depolama kapasitelidir. Konu parselin çevresi beton duvarlarla çevrili olup; konu parselinsahası beton kaplamadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz fabrika nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa ediliyor olması
- Müşterek kullanılmaları

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- *Tek başına düşünüldüklerinde 547 ada 112 ve 114 parsellerin şerefiyesinin yapılaşma izni bakımından düşük olması

5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

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

değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı

peşinen kabul edilir.

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

5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

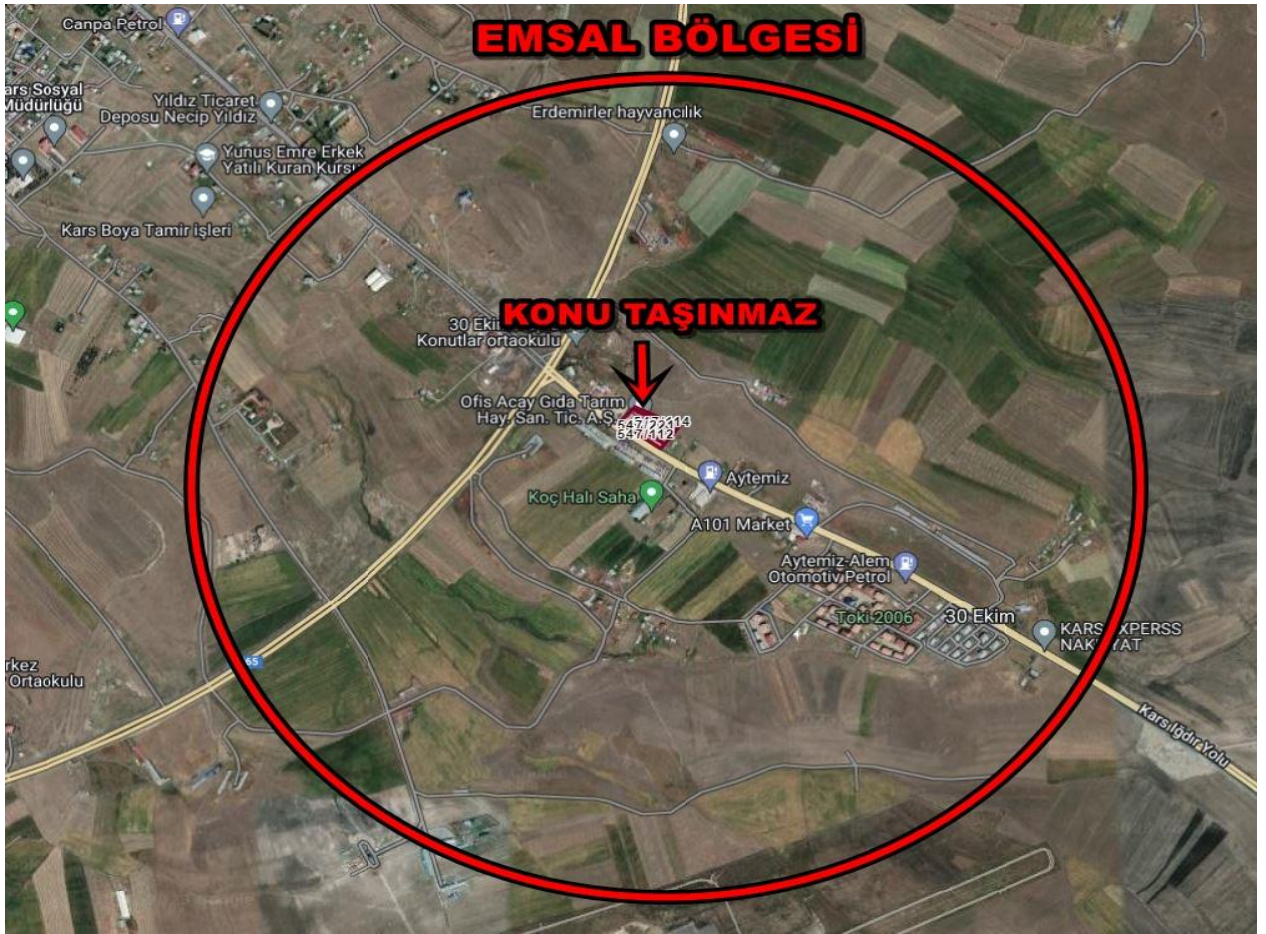
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ



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

ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- Zeytinoğlu Emlak 0 (532) 068 00 48

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde yer alan Sanayi Tesisi İmarlı, benzer özelliklere sahip benzer konum şerefyesine sahip olan, 1.239 m² yüz ölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmazın 700.000-TL bedelle satılmıştır. (564-TL/m²)

EMSAL-2- Altınbaşlar Emlak 0 (474) 225 11 12

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde yer alan Ticari İmarlı, benzer özelliklere sahip daha iyi konum şerefiyesine sahip olan, 11.242m² yüz ölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmazın 8.000.000-TL bedelle satılmıştır. (711-TL/m²)

EMSAL-3- Aras Emlak 0 (532) 164 83 86

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde yer alan Sanayi Tesisi İmarlı, benzer özelliklere sahip benzer konum şerefiyesine sahip olan, 9800 m² yüz ölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmazın 3.500.000-TL bedelle satılmıştır. (357-TL/m²)

EMSAL-4- Altınbaşlar Emlak 0 (474) 225 11 12

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde yer alan Sanayi Tesisi İmarlı, benzer özelliklere sahip benzer konum şerefiyesine sahip olan, 3850 m² yüz ölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmazın 1.600.000-TL bedelle satılmıştır. (415-TL/m²)

5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirme analizi yapılmıştır.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 350 –750 TL/m² olarak tespit edilmiştir.
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerinde dikkate alınmıştır.
- Parsel bazında yapılan değerlemede konum ve imar durumları dikkate alınmıştır.
- 547 ada 112 parsel imar planında 25 m çekme mesafesinde kalmasına rağmen 221 parselin şerefiyesini artırması ve tevhit edilme durumları-olasılıkları dikkate alınarak parselin değerlemesinde negatif şerefiye indirilmesi yapılmamıştır. Her iki parselin müşterek teminat alınması veya tasarrufa konu olması uygun olacaktır. Aynı durum 114 parsel içinde geçerli olup, belirtilen hususlar dikkate alınarak negatif şerefiye indirilmesi yapılmamıştır.
- Taşınmazların değerlemesinde makine ekipman değerlendirme kapsamına giren silolar-kantar vs. gibi ekipman ve makine /teçhizat dikkate alınmamıştır.
- Yapıların mevcut durumları ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak ruhsatlarda belirtilen yapı sınıfından bağımsız maliyet hesabı yapılmıştır.
- Tüm bu kabullere göre yapılan değerlendirme çalışmasını gösteren DEĞERLEME TABLOSU aşağıda eklenmiştir.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer yasal durum değeri **12.300.000 TL (ONİKİMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRLİRASI)**, mevcut durum değeri **15.000.000 TL (ONBEŞMİLYONTÜRLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 78 (Yetmişsekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**547 ADA 112 VE 114 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU****547 ADA 112 PARSEL VE 114 PARSEL NOLU TARLA VASIFLI GAYRİMENKULLERİN
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU**

SIRA NO	GAYİMENKUL ADI	KAT	YASAL ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER(TL)
1	547 ADA 112 PARSEL	-	2.352,87	500	1	1.176.435	1.175.000
2	547 ADA 114 PARSEL		2.006,04	500	1	1.003.020	1.000.000
GENEL TOPLAM			4.358,91			2.179.455	2.175.000

547 ADA 221 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU**547 ADA 221 PARSEL NOLU FABRİKA NİTELİKLİ GAYRİMENKUL YASAL DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU**

SIRA NO	GAYRİMENKUL ADI	KAT	MEVCUT ALAN (M ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/M ²)	AMORTİSMAN	YASAL DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER(TL)
1	547 ADA 221 PARSEL ARSA		6.477,10	600	1	3.886.260	3.885.000
2	FABRİKA BİNASI		889,00	3.750	0,95	3.167.063	3.165.000
3	DEPO BİNASI		900,00	2.685	0,90	2.174.850	2.175.000
4	HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER VE ŞEREFİYE		0,00			700.000	900.000
GENEL TOPLAM			1.789,00			9.928.173	10.125.000

547 ADA 221 PARSEL NOLU FABRİKA NİTELİKLİ GAYRİMENKUL MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU

SIRA NO	GAYRİMENKUL ADI	KAT	MEVCUT ALAN (M ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/M ²)	AMORTİSMAN	MEVCUT DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER(TL)
1	547 ADA 221 PARSEL ARSA	-	6.477,10	600	1	3.886.260	3.885.000
2	FABRİKA BİNASI		889,00	3.750	0,95	3.167.063	3.165.000
3	DEPO BİNASI		900,00	2.685	0,90	2.174.850	2.175.000
4	RUHSAT HARİCİ İLAVE YAPILAR		1.118,00	2.685	0,90	2.701.647	2.700.000
5	HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER VE ŞEREFİYE		0,00			700.000	900.000
GENEL TOPLAM			2.907,00			12.629.820	12.825.000

Bilgi amaçlı 2021 değeri

SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ	
	31.12.2022	31.12.2021
KARS MERKEZ 547 ADA 221 PARSEL	12.825.000,00	7.820.000,00
KARS MERKEZ 547 ADA 112 PARSEL	1.175.000,00	715.000,00
KARS MERKEZ 547 ADA 114 PARSEL	1.000.000,00	610.000,00
TOPLAM	15.000.000,00	9.145.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gökay DAĞLI



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Söcil Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406096

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gökay DAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2719

Sayın Gökay DAĞLI

(T.C. Kimlik No: 14586245310 - Lisans No: 406096)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-15:05

**Kayıd Oluşturan: OLCAY USTA**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
046923010866	20230111-1531-F02899	1086

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	547/112
Taşınmaz Kimlik No:	102654370	AT Yüzölçümü(m2):	2352.87
İl/İlçe:	KARS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kars	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Pazarcık Şosesi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1651	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Kars - 05-04-2018 11:43 - 3734	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 6

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
455648949	(SN:7807450) OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2352.87	2352.87	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 01-11-2018 10645	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	

2 / 6

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	ŞİRKETİ VKN OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILI K SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILI K SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILI K SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILI K SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILI K SANAYİ VE TİCARET	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	

3 / 6

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	ANONİM ŞİRKETİ VKN OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILI K SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6033181) ARAS ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:0720398522	Kars - 21-04-2009 13:58 - 3395	
-------	--	---	---	-----------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	350000.00 TL	Yıllık% 16	1/0	F.B.K.	Kars - 04-03-2015 13:50 - 1659
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kars - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 547 Ada - 112 Parsel	1/1	(SN:7807450) OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	350000.00 TL	Kars - 04-03-2015 13:50 - 1659	-	

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	650000.00 TL	YILLIK % 18	2/0	F.B.K.	Çubuk - 01-10-2021 14:15 - 21825
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kars - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 547 Ada - 112 Parsel	1/1	(SN:7807450) OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	650000.00 TL	Çubuk - 01-10-2021 14:15 - 21825	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WTGpQZt_Sc7Jr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-15:05

**Kayıd Oluşturan: OLCAY USTA**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
046923010866	20230111-1531-F02899	1086

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	547/114
Taşınmaz Kimlik No:	102654371	AT Yüzölçüm(m2):	2006.04
İl/ilçe:	KARS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kars	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pazarcık Şosesi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Clit/Sayfa No:	17/1653	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Kars - 05-04-2018 11:43 - 3734	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
455649049	(SN:7807450) OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2006.04	2006.04	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 01-11-2018 10645	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tAs8uiw9t4TsP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2023-15:05

Kaydı Oluşturan: **OLCAY USTA**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
046923010866	20230111-1531-F02899	1086

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	547/221
Taşınmaz Kimlik No:	102654398	AT Yüzölçümü(m2):	6477.10
İl/İlçe:	KARS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kars	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ISTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pazarcık Sosesi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	85/8357	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Fabrika Binası Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Kars - 05-04-2018 11:43 - 3734	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
455649332	(SN:7807450) OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6477.10	6477.10	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 01-11-2018 10645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	15000000.00 TL	Yıllık % 36	1/0	F.B.K.	Kars - 29-04-2013 15:32 - 2541
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kars - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 547 Ada - 221 Parsel	1/1	(SN:7807450) OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Kars - 29-04-2013 15:32 - 2541	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **0sZoVJhw0lcUk5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



























FER-KA YAPI MÜHENDİSLİK VE MİMARLIK

M

İli	İlçesi	Mahallesi	Cadde / Sokak	Pafta	Ada	Parsel
KARS	MERKEZ	İSTASYON		18B	547	221

Mimari Proje Müellifi		İmza / Kaşe	
Adı Soyadı	Kadir BİLGİR	Kadir BİLGİR Mimar Oda Sicil No: 36471 / V. No: 2007/0015 Büro Tes. No: 36-011 / V. No: 3850531764 K A R S	
Ünvanı	Mimar		
Diploma No / Oda Sicil No	2007/0015 / 36471		
Büro Tescil No	36.011		
Vergi No	3850531764 Kars V.D.		

Tadilat Oluru Veren Mimar	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil No.	Büro Tescil No.	Vergi No.	İmzası

Teknik Uygulama Sorumlusunun	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil No.	Büro Tescil No.	Vergi No.	İmzası
	Kadir BİLGİR	Mimar	36471	36.011	3850531764 Kars	

Mal Sahibi	Adı Soyadı
	OFİS ACAY GIDA TARIM HAYVANCILIK LTD.ŞTİ

TMMOB Mimarlar Odası Onayı
Bu mimari proje için 16.05.2022 tarih
26.11.2022 P.05222 sayılı
Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.
TMMOB Mimarlar Odası
VAN Şubesi Mimarlar Odası Kars Temsilciliği
KARS Temsilciliği

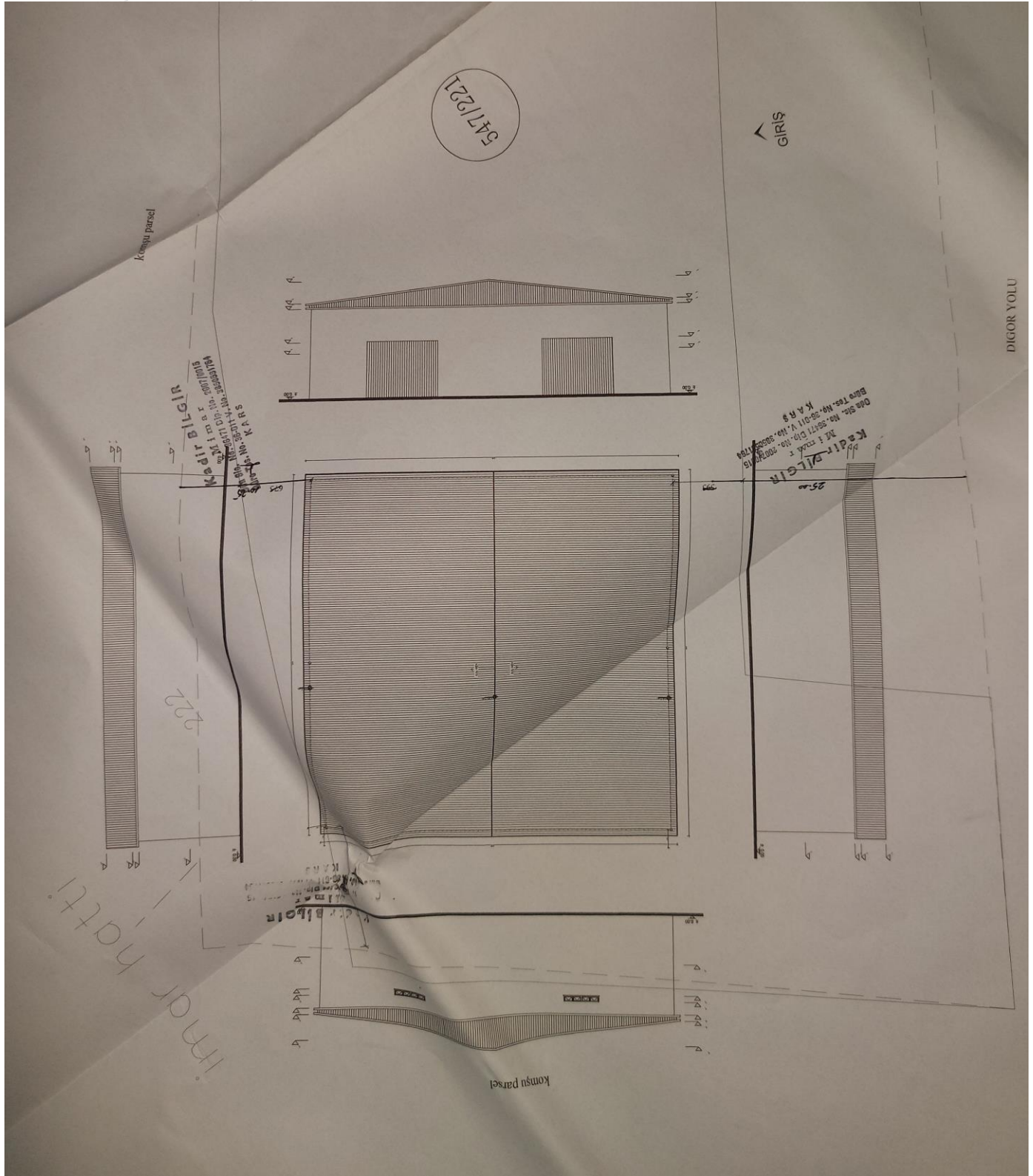
İNCELEME
YAPI DENETİM ONAYI
TEMEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Mrkez Mah. Bakircilar Cad.
Belediye İsh. Kat: No.211 KARS
Kars V.D. V.No:837 053 75 37
Tel.0474 223 86 Cep.0535 937 05 04
TEMEL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Alev SAĞLAM / Mimar

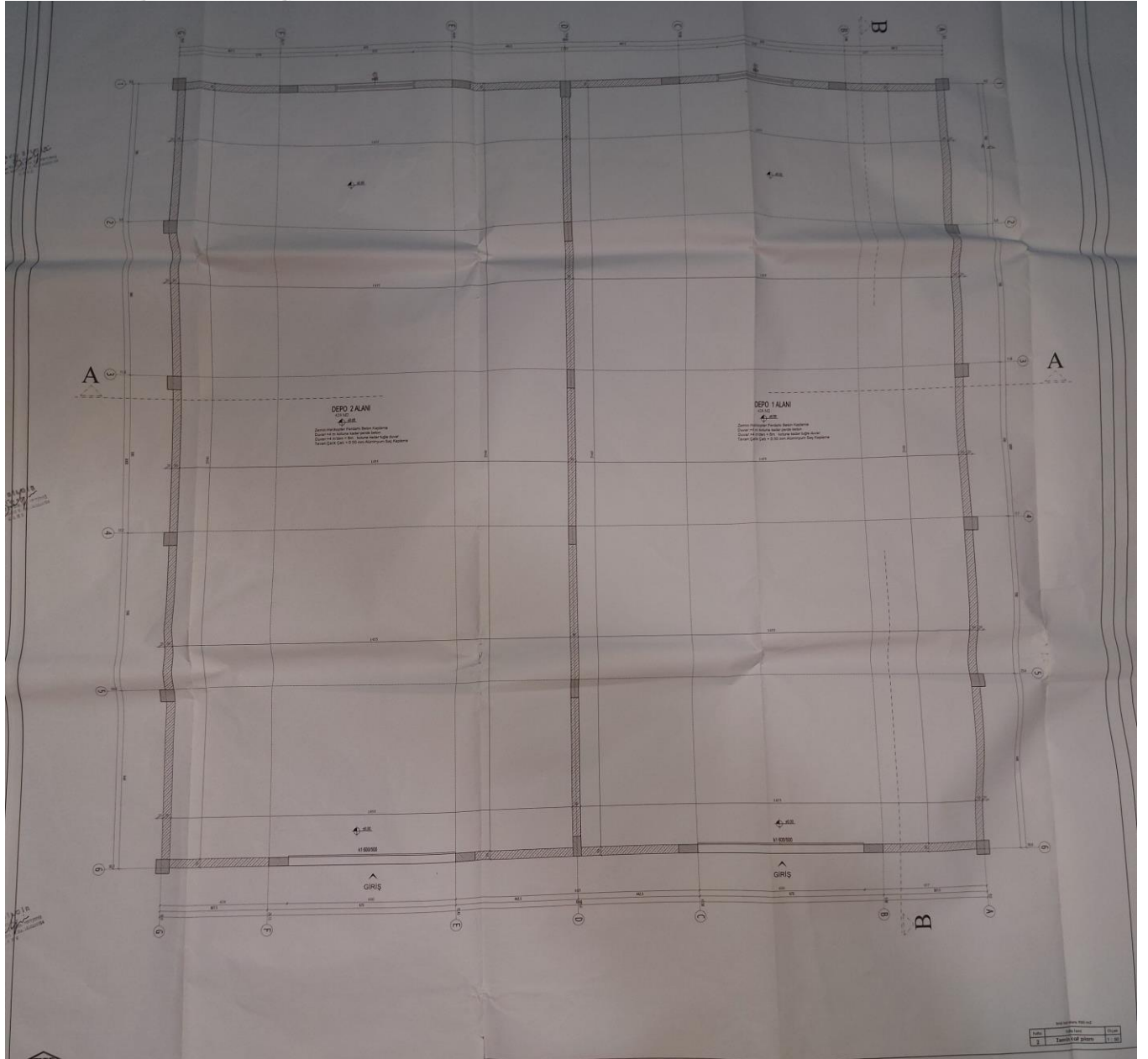
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Kullanım Amacı	İnşaat Türü	Taban Alanı	Kat Adedi	Kaçar Alanı	İnşaat Alanı
	DEPO	BAK	900 m ²	ZEMİN	900 m ²	900 m ²

Bu Proje Mimar'ın Oluru Olmadan Yayımlanamaz, Çoğaltılamaz, Kullanılamaz ve Değiştirilemez.
Bu Projedeki Taşıyıcı Sistem Mimari Tasarımla Bir Bütündür. 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Yasası Gereğince Proje Müellifi Mimarın Haberi Olmadan Projede ve Projedeki Taşıyıcı Sistemde Değişiklik Yapılamaz.

FER-KA YAPI MÜHENDİSLİK VE MİMARLIK

Merkez mahallesi Küçük Kazım bey cad.No:77/2 KARS Tel : 0474. 212 22 14 Fax : 0474.212 22 14 Gsm : 0530.345.53.45
ferkayapi@hotmail.com





MİMARİ PROJJE	BETONARME PROJJE BETONARME HESABI	SİHİİ TESİSAT PROJJE SİHİİ TESİSAT HESABI	ELEK. TESİSAT PROJJE ELEK. TESİSAT HESABI
DN TETKİK	MİMARİ TETKİK	BETONARME TETKİK	

ONAYLANDI 30 Aralık 2003 YERİNDE GÖRÜLDÜ RÜHSAT

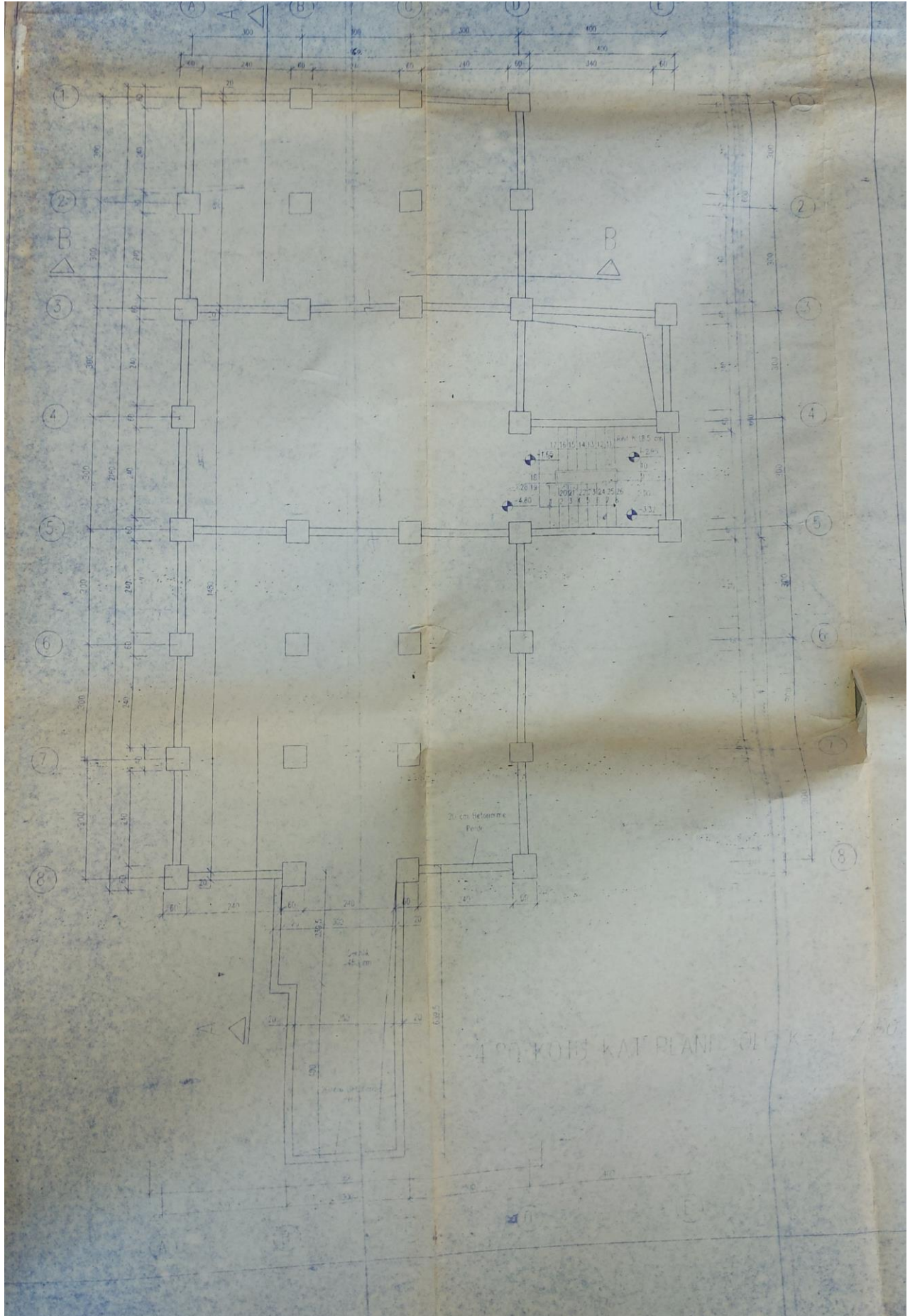
2003/007

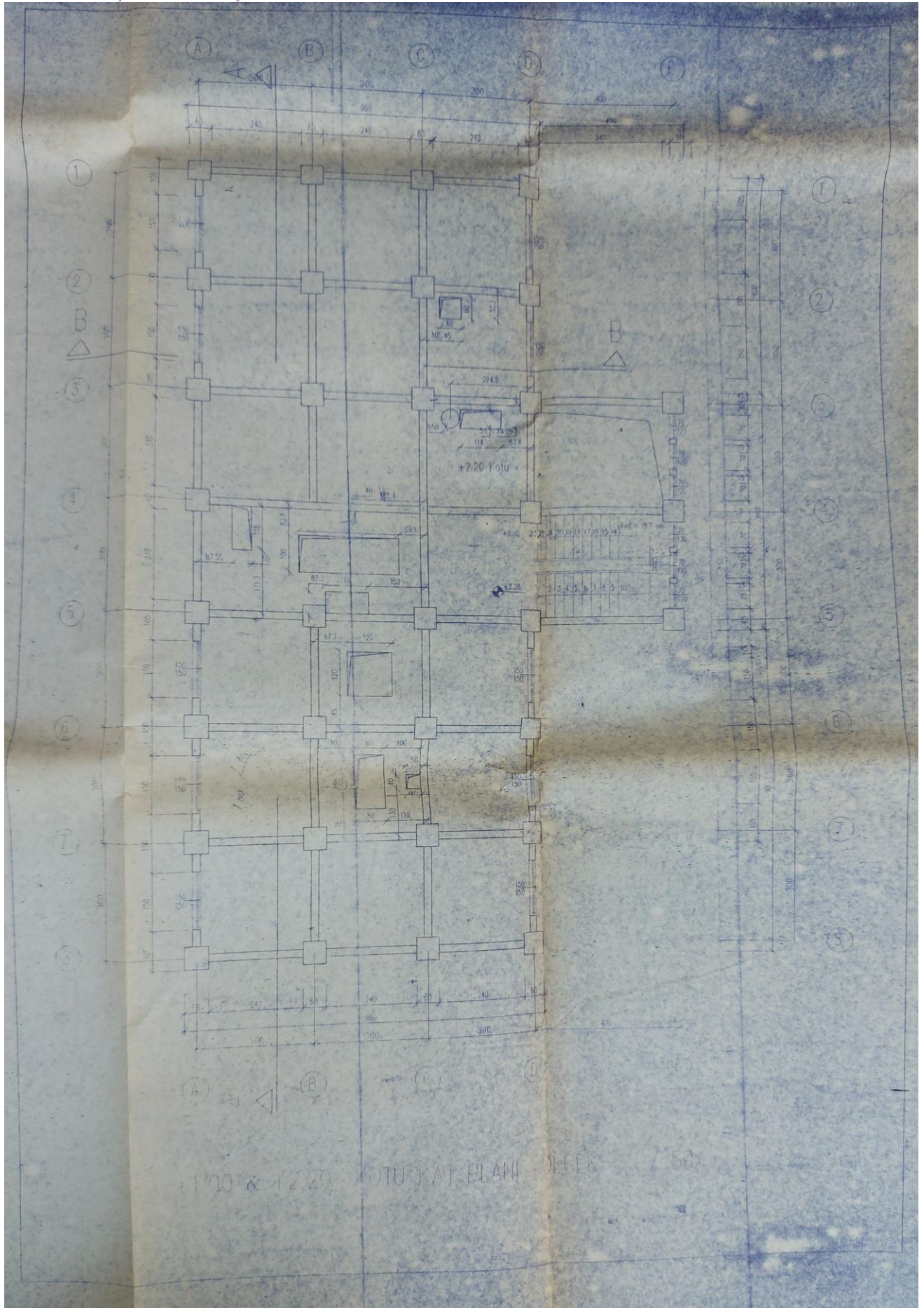
TMMOB MİMARLAR ODASI
VAN ŞUBESİ
* Kariş Özgü Temsilcisi *

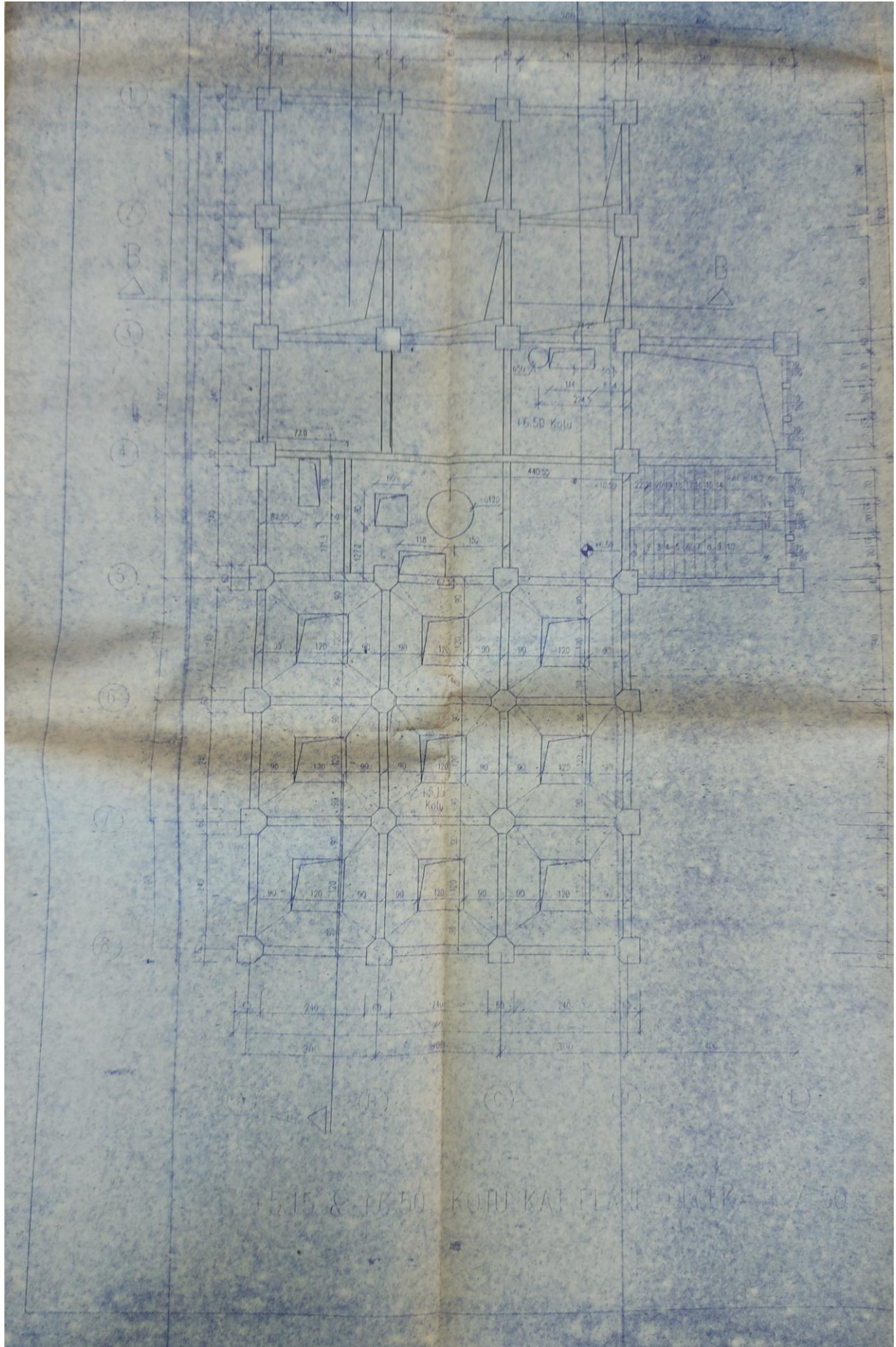
ALİ İZZET ALINAK
MİMAR

ÖZGÜVEN ÖZALIT
KİRTASİYE
421 76 89 - 421 12 27 - 463 21 01

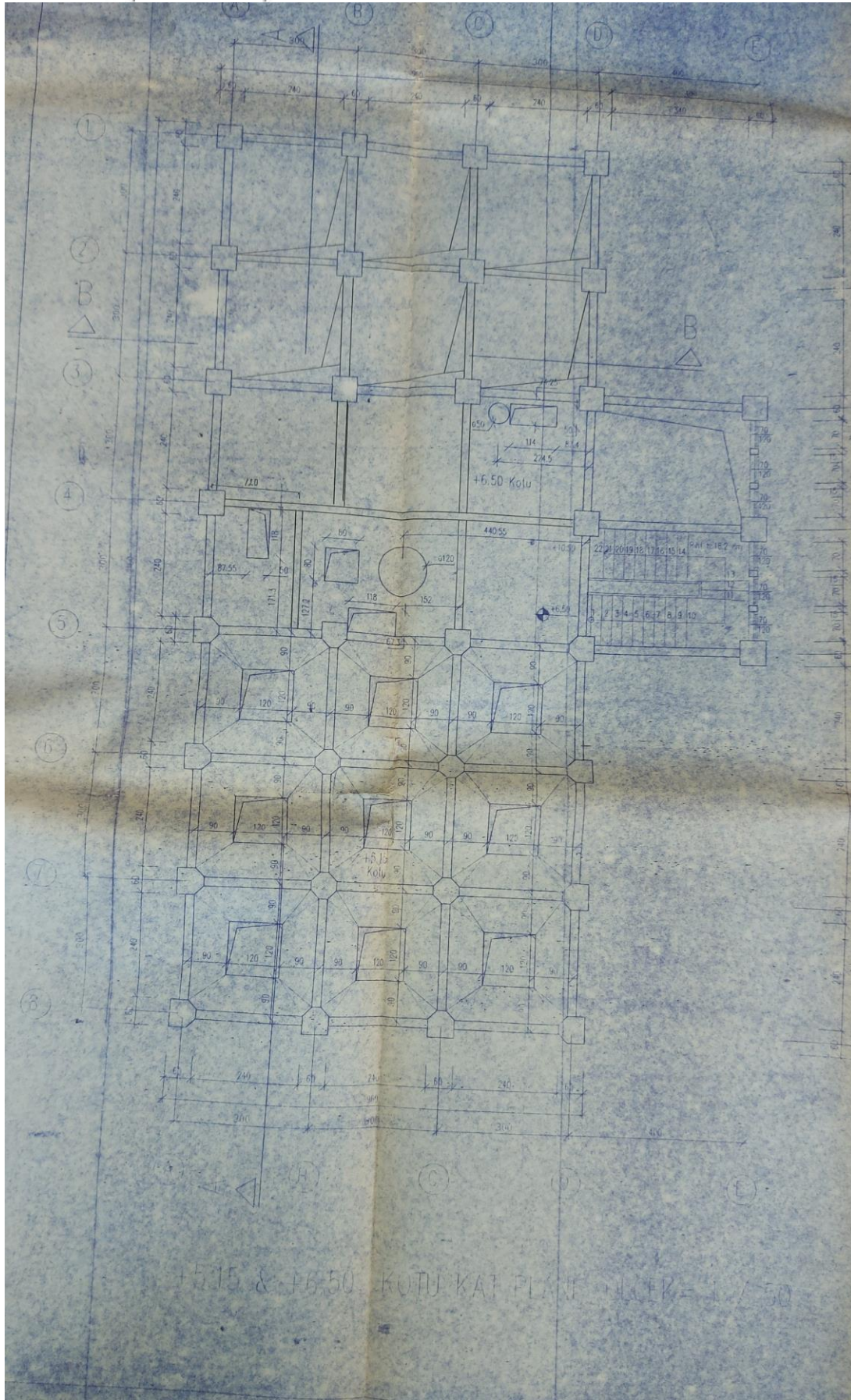
PROJE MÜELLİFİ - FENNİ MESUL						
HİZMET	SORUMLU	ADI SOYADI	SICİL NO.	VERGİ DAİ HESAP NO	ADRES	İMZA
PROJE MÜELLİFİ						
İNŞ. MÜH.						
MESLEKİ F. MESUL						
İNŞ. MÜH.						
FENNİ MESUL						
İNŞ. MÜH.						
YAPI İS GÜVENLİĞİ						
SORUMLUSU						
MESLEK ODASI VİZESİ		İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI İZMİR ŞUBESİ				
YAPI SAHİBİNİN						
ADI SOYADI						
ADRES						
VERGİ DAİRESİ VE HESAP NO						
ARSA TANIMI			YAPİ TANIMI			
İLÇE			KAT SAYISI			
MAHALLE			TOPLAM İNŞAAT ALANI			
SOKAK / KAPI NO			YAPI SİSTEMİ			
PAFTA			TEMEL SİSTEMİ			
ADA			ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ			
PARSEL			HAREKETLİ YÜK			
İHAZ DURUMU TARİHİ			KULLANMA AMACI			



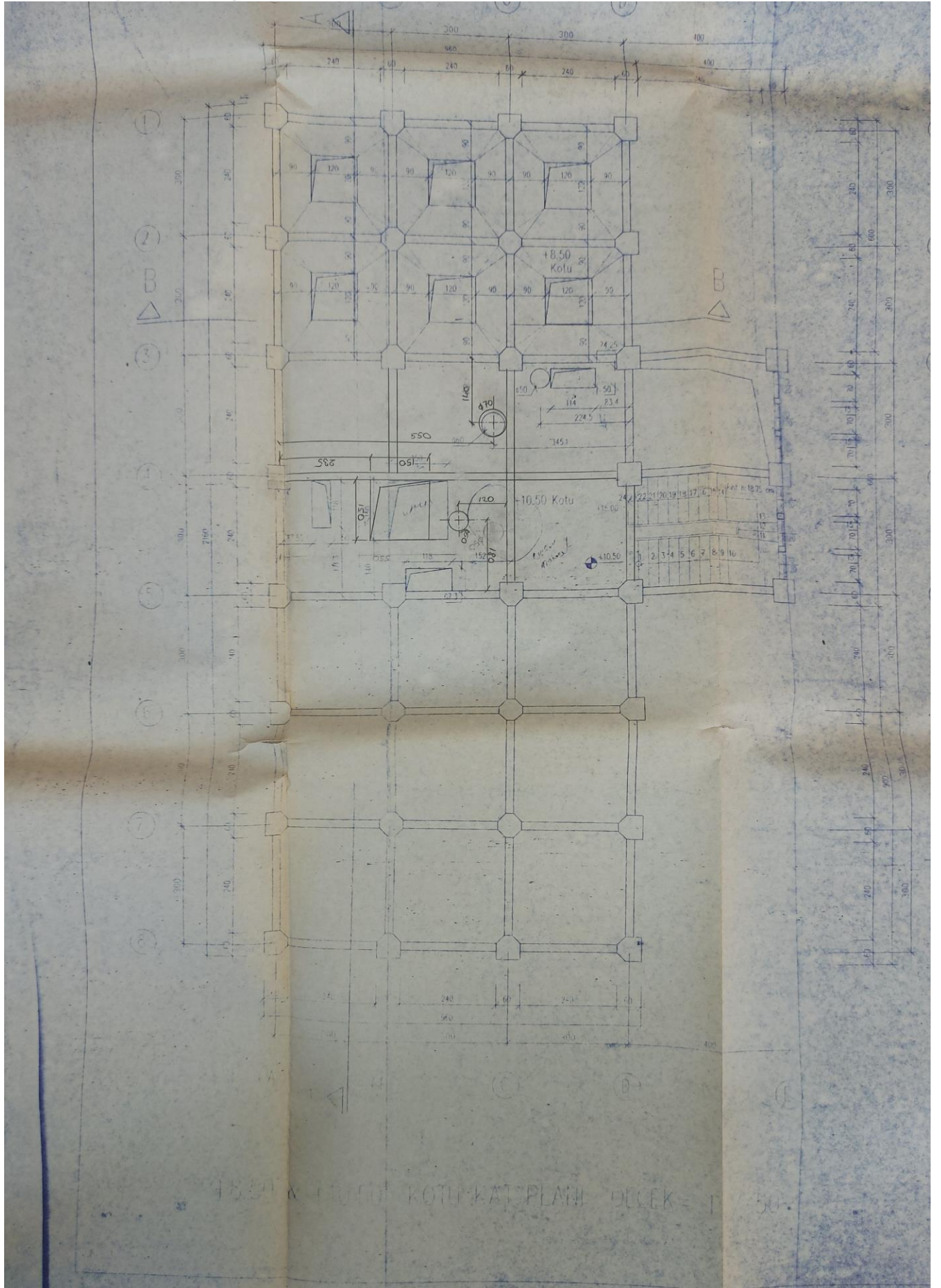




5.15 & 16.50 KOLU KAT PLANI ÇİZİM-1 / 50



+5.15 & +6.50 KOLU KAT PLANI ÇEKİŞ = 1 / 50



15.01 & 15.02 KOTU KAT PLANI DÜZEK = 1 50.

YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No :	
1. Ruhsatı veren kurum KARS BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		3. Ruhsatın onay tarihi 25/05/2005	
İl : KARS		<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat		4. Ruhsat no. 20	
İlçe : MERKEZ		<input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		5. Pafta no 18.6	
Bucak :		<input type="checkbox"/> Yeniden		6. Ada no 547	
Köy :		8. İmar planı onay tarihi/20.....		7. Parsel no 221	
Belediye : KARS		9. Parselasyon planı onay tarihi/20.....		10. İmar durumu tarihi ve no 18.6-4d	
Mahalle : İSTASYON		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Kars Tapu Sicil Müdürlüğü	
Muhtarlık :		14. Zemin etüdü onay tarihi/20.....		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23/02/2004	
		15. ÇED raporu onay tarihi/20.....		17. Planlanan inşaat başlama tarihi 8.357/85	
		16. Planlanan inşaat başlama tarihi/20.....		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi/20.....	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Hacı Tarım Hocazade		24. Adı soyadı, unvanı Yapı Sahibi		34. Adı soyadı, unvanı Engin Sadak	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Hukuki durumu		35. Oda sicil no 12923	
21. Vergi dairesi sicil no		26. Kurum sicil no		36. Büro tescil no. 36.0001	
22. Adres İstasyon Mah. Pazarcık sosesi KARS		27. Bağlı olduğu vergi dal.		37. Oda belge no	
23. İmza KARS		28. Vergi dairesi sicil no.		38. Sigorta sicil no.	
		29. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
		30. Sözleşme tarihi ve no.		40. Adres Belediye işhanı Kat:2 No:1 KARS	
		31. Müteahhitlik karne no.		41. İmza	
		32. Adres İstasyon Mah. Pazarcık sosesi KARS		42. Adres	
		33. İmza		43. İmza	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)	
48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı	
60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)		65. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)	
66. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)		67. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
Toplam		1		889	
406.000.000		260.934.000.000		7.200.000.000	
366.134.000.0					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
66. YAKIT ÇİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME		73. Onay tarihi	
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgin verin kurum Belediye			9. Belgin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni			10. Belgin onay tarihi 19.11.2007			11. Belge no 2005/20		
2. Ruhsat verilen yapının adresi KARS İlçe: MERKEZ Köy: MERKEZ Belediye: KARS BELEDİYESİ Mahalle: 30 EKİM			12. Belgin ekas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 3 Yarıden <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 7 Geçer			13. Belgin ekas ruhsat <input type="checkbox"/> 8 Tashihi <input type="checkbox"/> 9 Dalgı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat			15. Son yapı ruhsatı tarihi		
3. Pano no 18b			4. Aida no 547			5. Panel no 221			6. Blok no		
7. Kısım kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no			8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no			14. İlk yapı ruhsatı no 2005/20			15. Son yapı ruhsatı tarihi		
16. Tapu tesdit belgesi tarihi			17. Yemleme ruhsatı tarihi			18. Tapu tesdit belgesi tarihi			19. Yemleme ruhsatı tarihi		
19. Aides 30 EKİM MAHALLESİ İSMAIL HAKKI ALACA BULVARI NO:111 KARS			35. İmza			41. Sigorta sicil no			42. Sözleşme tarihi 14.02.2005		
36. Aidiyet durumu HEDEF TARIM VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİ İTH İHR TURİZM VE SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ 25487112268			37. Oda sicil no			38. Oda sicil durumu belge no			39. Yergi kimliği no		
38. Aides ALPASLAN MAHALLESİ AZİZBEY SOKAK NO:21 KARS			43. Sözleşme no 01863			44. Yapı müteahhidi yerli belge no 0			45. Sigorta sicil no		
39. Yergi kimliği no			40. Yergi kimliği no			41. Sigorta sicil no			42. Sözleşme tarihi		
40. Yergi kimliği no			41. Sigorta sicil no			42. Sözleşme tarihi			43. Sözleşme no		
41. Sigorta sicil no			42. Sözleşme tarihi			43. Sözleşme no			44. Yapı müteahhidi yerli belge no		
42. Sözleşme tarihi			43. Sözleşme no			44. Yapı müteahhidi yerli belge no			45. Sigorta sicil no		
43. Sözleşme no			44. Yapı müteahhidi yerli belge no			45. Sigorta sicil no			46. İmza		
44. Yapı müteahhidi yerli belge no			45. Sigorta sicil no			46. İmza			47. Aidiyet durumu		
45. Sigorta sicil no			46. İmza			47. Aidiyet durumu			48. TC kimlik no		
46. İmza			47. Aidiyet durumu			48. TC kimlik no			49. Oda sicil durumu belge no		
47. Aidiyet durumu			48. TC kimlik no			49. Oda sicil durumu belge no			50. Sigorta sicil no		
48. TC kimlik no			49. Oda sicil durumu belge no			50. Sigorta sicil no			51. Sözleşme tarihi		
49. Oda sicil durumu belge no			50. Sigorta sicil no			51. Sözleşme tarihi			52. Sözleşme no		
50. Sigorta sicil no			51. Sözleşme tarihi			52. Sözleşme no			53. Aides		
51. Sözleşme tarihi			52. Sözleşme no			53. Aides			54. İmza		
52. Sözleşme no			53. Aides			54. İmza			55. İmza		
53. Aides			54. İmza			55. İmza			56. İmza		
54. İmza			55. İmza			56. İmza			57. İmza		
55. İmza			56. İmza			57. İmza			58. İmza		
56. İmza			57. İmza			58. İmza			59. İmza		
57. İmza			58. İmza			59. İmza			60. İmza		
58. İmza			59. İmza			60. İmza			61. İmza		
59. İmza			60. İmza			61. İmza			62. İmza		
60. İmza			61. İmza			62. İmza			63. İmza		
61. İmza			62. İmza			63. İmza			64. İmza		
62. İmza			63. İmza			64. İmza			65. İmza		
63. İmza			64. İmza			65. İmza			66. İmza		
64. İmza			65. İmza			66. İmza			67. İmza		
65. İmza			66. İmza			67. İmza			68. İmza		
66. İmza			67. İmza			68. İmza			69. İmza		
67. İmza			68. İmza			69. İmza			70. İmza		
68. İmza			69. İmza			70. İmza			71. İmza		
69. İmza			70. İmza			71. İmza			72. İmza		
70. İmza			71. İmza			72. İmza			73. İmza		
71. İmza			72. İmza			73. İmza			74. İmza		
72. İmza			73. İmza			74. İmza			75. İmza		
73. İmza			74. İmza			75. İmza			76. İmza		
74. İmza			75. İmza			76. İmza			77. İmza		
75. İmza			76. İmza			77. İmza			78. İmza		
76. İmza			77. İmza			78. İmza			79. İmza		
77. İmza			78. İmza			79. İmza			80. İmza		
78. İmza			79. İmza			80. İmza			81. İmza		
79. İmza			80. İmza			81. İmza			82. İmza		
80. İmza			81. İmza			82. İmza			83. İmza		
81. İmza			82. İmza			83. İmza			84. İmza		
82. İmza			83. İmza			84. İmza			85. İmza		
83. İmza			84. İmza			85. İmza			86. İmza		
84. İmza			85. İmza			86. İmza			87. İmza		
85. İmza			86. İmza			87. İmza			88. İmza		
86. İmza			87. İmza			88. İmza			89. İmza		
87. İmza			88. İmza			89. İmza			90. İmza		
88. İmza			89. İmza			90. İmza			91. İmza		
89. İmza			90. İmza			91. İmza			92. İmza		
90. İmza			91. İmza			92. İmza			93. İmza		
91. İmza			92. İmza			93. İmza			94. İmza		
92. İmza			93. İmza			94. İmza			95. İmza		
93. İmza			94. İmza			95. İmza			96. İmza		
94. İmza			95. İmza			96. İmza			97. İmza		
95. İmza			96. İmza			97. İmza			98. İmza		
96. İmza			97. İmza			98. İmza			99. İmza		
97. İmza			98. İmza			99. İmza			100. İmza		
98. İmza			99. İmza			100. İmza			101. İmza		
99. İmza			100. İmza			101. İmza			102. İmza		
100. İmza			101. İmza			102. İmza			103. İmza		
101. İmza			102. İmza			103. İmza			104. İmza		
102. İmza			103. İmza			104. İmza			105. İmza		
103. İmza			104. İmza			105. İmza			106. İmza		
104. İmza			105. İmza			106. İmza			107. İmza		
105. İmza			106. İmza			107. İmza			108. İmza		
106. İmza			107. İmza			108. İmza			109. İmza		
107. İmza			108. İmza			109. İmza			110. İmza		
108. İmza			109. İmza			110. İmza			111. İmza		
109. İmza			110. İmza			111. İmza			112. İmza		
110. İmza			111. İmza			112. İmza			113. İmza		
111. İmza			112. İmza			113. İmza			114. İmza		
112. İmza			113. İmza			114. İmza			115. İmza		
113. İmza			114. İmza			115. İmza			116. İmza		
114. İmza			115. İmza			116. İmza			117. İmza		
115. İmza			116. İmza			117. İmza			118. İmza		
116. İmza			117. İmza			118. İmza			119. İmza		
117. İmza			118. İmza			119. İmza			120. İmza		
118. İmza			119. İmza			120. İmza			121. İmza		
119. İmza			120. İmza			121. İmza			122. İmza		
120. İmza			121. İmza			122. İmza			123. İmza		
121. İmza			122. İmza			123. İmza			124. İmza		
122. İmza			123. İmza			124. İmza			125. İmza		
123. İmza			124. İmza			125. İmza			126. İmza		
124. İmza			125. İmza			126. İmza			127. İmza		
125. İmza			126. İmza			127. İmza			128. İmza		
126. İmza			127. İmza			128. İmza			129. İmza		
127. İmza			128. İmza			129. İmza			130. İmza		
128. İmza			129. İmza			130. İmza			131. İmza		
129. İmza			130. İmza			131. İmza			132. İmza		
130. İmza			131. İmza			132. İmza			133. İmza		
131. İmza			132. İmza			133. İmza			134. İmza		
132. İmza			133. İmza			134. İmza			135. İmza		
133. İmza			134. İmza			135. İmza			136. İmza		
134. İmza			135. İmza			136. İmza			137. İmza		
135. İmza			136. İmza			137. İmza			138. İmza		
136. İmza			137. İmza			138. İmza			139. İmza		
137. İmza			138. İmza			139. İmza			140. İmza		
138. İmza			139. İmza			140. İmza			141. İmza		
139. İmza			140. İmza			141. İmza			142. İmza		
140. İmza			141. İmza			142. İmza			143. İmza		
141. İmza			142. İmza			143. İmza			144. İmza		
142. İmza			143. İmza			144. İmza			145. İmza		
143. İmza			144. İmza			145. İmza			146. İmza		
144. İmza			145. İmza			146. İmza			147. İmza		
145. İmza			146. İmza			147. İmza			148. İmza		
146. İmza			147. İmza			148. İmza			149. İmza		
147. İmza			148. İmza			149. İmza			150. İmza		
148. İmza			149. İmza			150. İmza			151. İmza		
149. İmza			150. İmza			151. İmza			152. İmza		
150. İmza			151. İmza			152. İmza			153. İmza		
151. İmza			152. İmza			153. İmza			154. İmza		
152. İmza			153. İmza			154. İmza			155. İmza		
153. İmza			154. İmza			155. İmza			156. İmza		
154. İmza			155. İmza			156. İmza			157. İmza		
155. İmza			156. İmza			157. İmza			158. İmza		
156. İmza			157. İmza			158. İmza			159. İmza		
157. İmza			158. İmza			159. İmza			160. İmza		
158. İmza			159. İmza			160. İmza			161. İmza		
159. İmza			160. İmza			161. İmza			162. İmza		
160. İmza			161. İmza			162. İmza			163. İmza		
161. İmza			162. İmza			163. İmza			164. İmza		
162. İmza			163. İmza			164. İmza			165. İmza		
163. İmza			164. İmza			165. İmza			166. İmza		
164. İmza			165. İmza			166. İmza			167. İmza		
165. İmza			166. İmza			167. İmza			168. İmza		
166. İmza			167. İmza			168. İmza			169. İmza		
167. İmza			168. İmza			169. İmza			170. İmza		
168. İmza			169. İmza			170. İmza			171. İmza		
169. İmza			170. İmza			171. İmza			172. İmza		
170. İmza			171. İmza			172. İmza			173. İmza		
171. İmza			172. İmza			173. İmza			174. İmza		
172. İmza			173. İmza			174. İmza			175. İmza		
173. İmza			174. İmza			175. İmza			176. İmza		
174. İmza			175. İmza			176. İmza			177. İmza		
175. İmza			176. İmza			177. İmza			178. İmza		
176. İmza			177. İmza			178. İmza			179. İmza		
177. İmza			178. İmza			179. İmza			180. İmza		
178. İmza			179. İmza			180. İmza			181. İmza		
179. İmza			180. İmza			181. İmza			182. İmza		
180. İmza			181. İmza			182. İmza			183. İmza		
181. İmza			182. İmza			183. İmza			184. İmza		
182. İmza			183. İmza			184. İmza			185. İmza		
183. İmza			184. İmza			185. İmza			186. İmza		
184. İmza			185. İmza			186. İmza			187. İmza		
185. İmza			186. İmza			187. İmza			188. İmza		
186. İmza			187. İmza			188. İmza			189. İmza		
187. İmza			188. İmza			189. İmza			190. İmza		
188. İmza			189. İmza			190. İmza			191. İmza		
189. İmza			190. İmza			191. İmza			192. İmza		
190. İmza			191. İmza			192. İmza			193. İmza		
191. İmza			192. İmza			193. İmza			194. İmza		
192. İmza			193. İmza			194. İmza			195. İmza		
193. İmza			194. İmza			195. İmza			196. İmza		
194. İmza			195. İmza			196. İmza			197. İmza		
195. İmza			196. İmza			197. İmza			198. İmza		
196. İmza			197. İmza			198. İmza			199. İmza		
197. İmza			198. İmza			199. İmza					



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
-	-	-	Diğer Yapı Girişi	-	-	7/3	3153141902	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	
-	-	Bina Ana Giriş	-	-	7/1	1008211409	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	
-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	7/1A	2366566624	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	
-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	7/1B	1601591702	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	
-	-	Bina Tali Giriş	-	-	7						



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
547	111	-	-	Bina Ana Giriş	-	OFİS YEM	7	1407478377	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri					
İlk No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
288	-	-	-	-	Diğer Yapı Giriş	-	-	7/12	1089814667	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan