

# **İTİ**

## **BAŞKENT**

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, MİSİS(YAKAPINAR)  
MAHALLESİ, 15657 ADA 3 PARSELDE KONUMLU,  
"ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN  
TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 09.01.2023

RAPOR NO: SPK-2022-33

**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](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://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	09.01.2023
Rapor No	SPK-2022-33
Talep Tarihi	27.12 .2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	29.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ACIDERE OSB MAH. 23 NİSAN CAD.NO:3/2 SARIÇAM/ADANA
Çalışmanın Konusu	ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, MİSİS(YAKAPINAR) MAHALLESİ, 15657 ADA 3 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 26064,91 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	YASAL DURUM DEĞERİ : 36.260.000,00 TL

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Çağrı CEYHANLI

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 TANIMI 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 VETAKYİDAT 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 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 BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA 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 BUYÖNTEMLERİN 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 BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....	37
<b>6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>38</b>
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....	38
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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
<b>7. BÖLÜM SONUÇ .....</b>	<b>39</b>
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 27.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

### 1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 02.01.2023 tarihinde SPK-2022-33 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 Çağrı CEYHANLI 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 : 29.12.2022**

**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 Tebliği 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 olabilme 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

övuñç 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 uzlaşa kültürümüzün bir sonucudur. Biz “Ofis Yem” olarak, her zaman uzlaşa kültürünü ön plana çıkarmayı, mantıklı ve güzel olanda birleşmeyi benimsedik. Bu uzlaşa kültürümüz ise, bizi mutlu paydaşlarla buluşturarak bir arada tuttu. Verimlilik bize göre bereketin diğere adıdır. Bizim ürettiğimiz ürünler hayvancılık sektörünce 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 değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, ACIDERE OSB MAH. 23 NİSAN CAD.NO:3/2 SARIÇAM/ADANA 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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek



değerlendirilmiştir.

6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor 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. Raporunda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.



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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Çağrı CEYHANLI



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Olca USTA



#### 4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

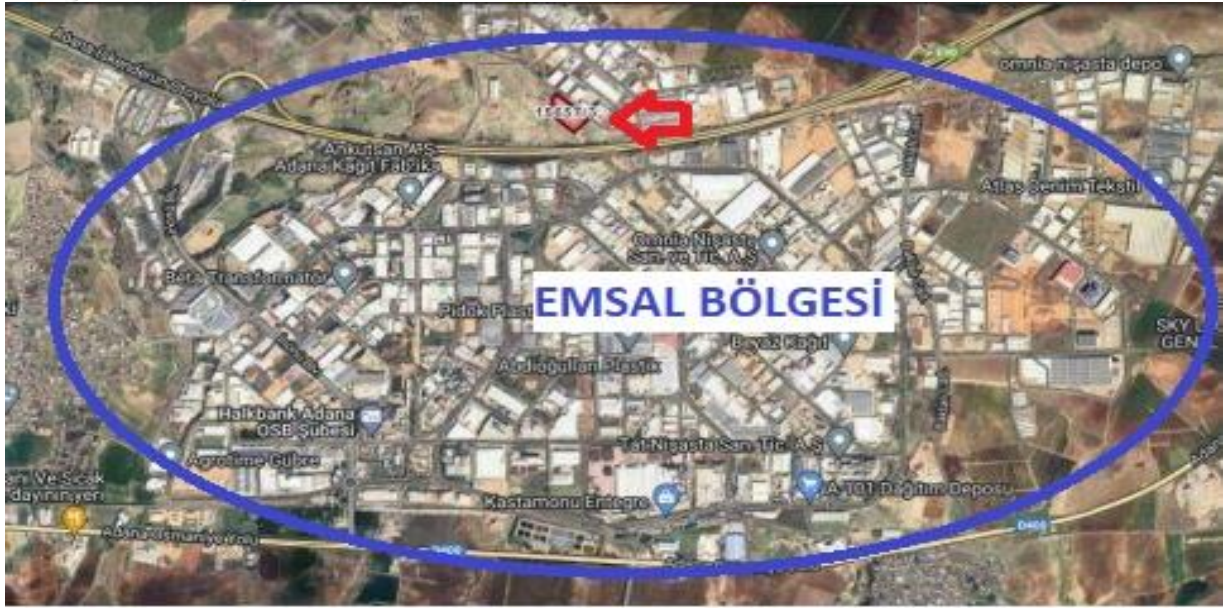
##### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

<b>İli</b>	:	ADANA
<b>İlçesi</b>	:	SARIÇAM
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	MİSİS(YAKAPINAR) MAH.
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	15657
<b>Parsel No</b>	:	3
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	ARSA
<b>Alanı</b>	:	26.064,91 m2
<b>Blok No</b>	:	-
<b>Kat No</b>	:	-
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	-
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	-
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (51588/89879), OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (38291/89879),
<b>Cilt No</b>	:	11
<b>Sayfa No</b>	:	1045
<b>Yevmiye No</b>	:	41729
<b>Tapu Tarihi</b>	:	14/12/2021

#### **4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ**

\*Değerlemeye konu taşınmaz ACIDERE OSB MAH. 23 NİSAN CAD.NO:3/2 SARIÇAM/ADANA adresinde konumludur.

Taşınmaza İsmet ATLI Bulvarı ile 23 Nisan Caddesi kesişimi referans alınarak 23 Nisan Caddesi üzerinde batı istikamette yaklaşık 400 metre ilerlenir ve sol tarafta konumlu taşınmaza ulaşım sağlanır. Bölge sanayi alanı imarlı olup sanayi tesislerinin bulunduğu Hacı Ömer Sabancı Organize Sanayi Sitesi içerisinde yer almaktadır. Bölgenin batısında Suluca Beldesi, güneyinde ise Misis Köyü yerleşim alanı bulunmaktadır. Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü Binası ve Sosyal Tesisleri, Türk Telekom Santrali ve Binası, Çukurova Semt Polikliniği, KOSGEB Tekstil Kalite Kontrol Laboratuvarı, AOSB mesleki eğitim merkezi, çarşı alışveriş merkezi, banka şubeleri bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge; Hacı Ömer Sabancı Organize Sanayi Sitesi olarak adlandırılmaktadır. Bu sitede gıda, mobilya, boya, kimyevi maddeler vb malzemeler üreten birçok fabrika ve imalathane bulunmaktadır.



### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Adana Osmaniye Yolu üzerinden geçmektedir. Taşınmazın yaklaşık 2,8 km güneyinde Adana Osmaniye Yolu bulunmaktadır.

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

Adana Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, E:1.00, Hmax: Serbest, "SANAYİ ALANI" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

### **Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**

\* Adana Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 21.06.2022 tarih 050/3-022 sayılı ruhsat ekli idari bina için ve sanayi yapıları için çizilmiş mimari projeleri incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

\* Adana Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 21.06.2022 tarih 050/3-022 sayılı Yeni Yapı ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belgeye göre, (1 adet depo ve 1 adet üretim binası için toplam 16789 m2) ve (1 adet Ofis ve İşyeri binası için 1036 m2) düzenlenmiş olup 17825 m2 inşaat alanına sahiptir.

\* Taşınmazın yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

\*\* Adana Organize Sanayi Bölgesi 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 Adana Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde (38291/89879) hissesi 14.12.2021 tarih ve 41729 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

09.01.2023-tarih, 16:38 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;

-17.08.2020 tarih ve 18399 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İLİŞİĞİ HARÇ TAHSİL EDİLMEYEN KESİLMİŞTİR. ) Tarih: 14/08/2020 Sayı: E.93667( Şablon: Diğer)



**ŞERHLER HANESİNDE;**

-21.07.2014 tarih ve 11015 yevmiye numarası ile Geri Alım Hakkı: 900000 TL . bedel karşılığında.

-05.06.2015 tarih ve 7636 yevmiye numarası ile Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

-14.12.2021 tarih ve 41729 yevmiye numarası ile Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez

-14.12.2021 tarih ve 41729 yevmiye numarası ile Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

**REHİNLER HANESİNDE;**

-10.05.2022 tarih ve 27749 yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1.0 dereceden 300.000.000.00 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 Adana Organize Sanayi Bölgesi 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 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 taşınmaz inşaat halinde olup Elips Yapı Denetim Tarafından denetlenmektedir.

#### **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 Adana Organize Sanayi Bölgesi 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. ADANA İLİ

#### Demografik Veriler

ADANA İli, Türkiye'nin güneyinde Akdeniz Bölgesinde yer alan ildir. Adana kent merkezi Seyhan , Yüreğir , Çukurova , Sarıçam ve Karaisalı İlçelerinin birleşimi ile oluşur. Adana kent merkezi 5 ilçeden, Adana ili ise toplam 15 ilçeden oluşmaktadır. Adana ilinin yüzölçümü 14.030 km<sup>2</sup> dir. Adana Türkiye'nin 5. büyük ildir. Adana Türkiye de en yüksek sıcaklık ortalamasına sahip illerden birisidir.

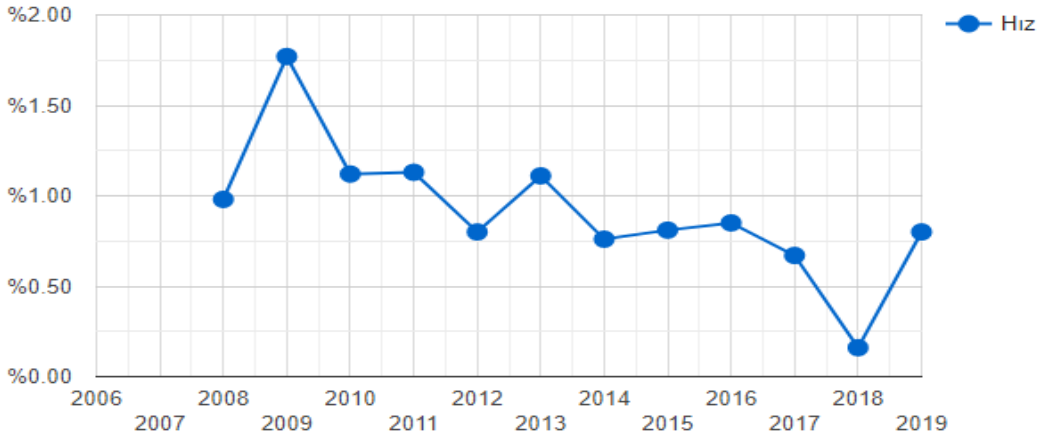
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihli itibariyle Adana İlinin nüfusu 2.237.940 kişidir. 2019 yılında Adana'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 17.815 kişi artmıştır. Nüfusun % 49,91'sini (1.117.032 kişi) erkekler, % 50,08'ini (1.120.908 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

#### Yıllara Göre Adana Nüfusu

Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	<b>2.237.940</b>	1.117.032	1.120.908
2018	<b>2.220.125</b>	1.106.811	1.113.314
2017	<b>2.216.475</b>	1.108.939	1.107.536
2016	<b>2.201.670</b>	1.101.340	1.100.330
2015	<b>2.183.167</b>	1.091.159	1.092.008
2014	<b>2.165.595</b>	1.082.497	1.083.098
2013	<b>2.149.260</b>	1.074.778	1.074.482
2012	<b>2.125.635</b>	1.061.264	1.064.371
2011	<b>2.108.805</b>	1.052.873	1.055.932
2010	<b>2.085.225</b>	1.038.575	1.046.650
2009	<b>2.062.226</b>	1.029.640	1.032.586
2008	<b>2.026.319</b>	1.009.001	1.017.318
2007	<b>2.006.650</b>	994.864	1.011.786

Aşağıdaki grafikte 2006-2019 yılları arası Adana geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.

Adana Nüfus Artış Hızı



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Adana'nın yıllık nüfus artışı 2016 yılında binde 8,4, bu oran 2017 yılında binde 6,7 olarak gerçekleşirken 2018 yılında ise bu rakam binde 1,6 olarak kayıtlara geçmiştir.

İL ADI	İLÇE ADI	TOPLAM		
		TOPLAM	ERKEK	KADIN
ADANA	ALADAĞ	16.121	8.306	7.815
ADANA	CEYHAN	160.977	80.948	80.029
ADANA	ÇUKUROVA	376.390	181.529	194.861
ADANA	FEKE	16.919	8.887	8.032
ADANA	İMAMOĞLU	27.938	14.075	13.863
ADANA	KARAIŞALI	21.948	11.194	10.754
ADANA	KARATAŞ	23.678	12.112	11.566
ADANA	KOZAN	131.633	66.438	65.195
ADANA	POZANTI	19.974	10.405	9.569
ADANA	SAİMBEYLİ	14.764	7.755	7.009
ADANA	SARIÇAM	181.610	92.754	88.856
ADANA	SEYHAN	796.286	395.833	400.453
ADANA	TUFANBEYLİ	17.102	8.864	8.238
ADANA	YUMURTALIK	18.026	9.247	8.779
ADANA	YÜREĞİR	414.574	208.685	205.889

Nüfus yoğunluğu bakımından ise kilometrekare hesabına göre 2016-2017-2018 yıllarında Türkiye ortalaması 105 kişi iken, Adana'dan bu oran 159 kişi olarak kayıtlara geçmiştir.

Rapora konu gayrimenkul Adana İlinin, Seyhan İlçesinde yer almaktadır. Seyhan İlçesi 31 Aralık 2019 tarihli verilere göre Adana'nın en kalabalık ilçesidir. Seyhan İlçesinin nüfusunun, Adana il nüfusuna oranı % 35,58 ile nüfus bakımından Adana'nın en kalabalık ve yoğun ilçesidir. Seyhan İlçesi, Ulucami Mahallesi eski yerleşim yeri olarak sosyal kültürel sit alanı niteliğinde bir çok tarihi esere ev sahipliği yapmaktadır. Bölge ticari, finans ve turizm açısından

yoğun bir bölgedir.

## **Ekonomik Veriler**

Adana, ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Seyhan Barajı'nın inşasıyla ve tarım tekniklerindeki gelişimlerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır.

Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, arpa, üzüm ve narenciyenin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. Türkiye yetilen mısır ve soya fasulyesinin yarısını Adana'da üretilmektedir. Türkiye'deki yerfıstığının %34'ü ve portakalın %29'u Adana'da yetiştirilmektedir. Bölgedeki çiftçilik ve tarım kaynaklı şirketlerin çoğu genel müdürlüklerini Adana'da açmıştır.

Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1,225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır.

Güney Türkiye'deki önde gelen ticari merkezlerden biri olan şehir birçok şirketin ve kamu kuruluşunun bölgesel müdürlüklerine ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Sergisi ve Kongre Merkezi fuarlar ve iş konferanslarına ev sahipliği yapmakla birlikte şu anda Çukurova'daki iş meseleleri konusunda ana buluşma noktasıdır.

Adana Ticaret Odası (ATO) 1894 yılında pamuk ticaretine rehberlik etmek ve düzenlemek için kurulmuş olup Türkiye'deki ilk ticaret odalarından biridir. Günümüzde bu ticaret odası 25,000'den fazla şirket üyesi, ve buna ek olarak iş hisseleri ve onlar adına destekçilere sahiptir. Adana Ticaret Borsası, 1913'te kurulmuş olup tarım ürünlerinin çiftlik hayvanlarının ticaretini güvenli ve açık bir biçimde düzenlemekle sorumludur.

Turizm endüstrisi Seyhan Nehri'nin her iki yakasına ve şehir merkezine inşa edilmekte olan birçok otelle beraber gelişmektedir. Ceyhan ve Yumurtalık ilçelerinin sahil bölgelerinin Enerji merkezli Sanayi Bölgeleri olarak kabul edilmesi Adana'yı otel inşası konusunda cazip bir noktaya taşımıştır.

## **Tarım, Hayvancılık;**

Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım araçlarının en çok kullanıldığı ildir. Yüzölçümünün % 39'u tarıma elverişli ve çok bereketlidir. Adana'nın bereketli ovalarından; traktör, diğer modern tarım araçları, sulama, gübreleme, ıslah edilmiş tohum ve ilaçlama ile senede bir kaç defa ürün alınmaktadır. Sulanan araziler her sene artmaktadır.

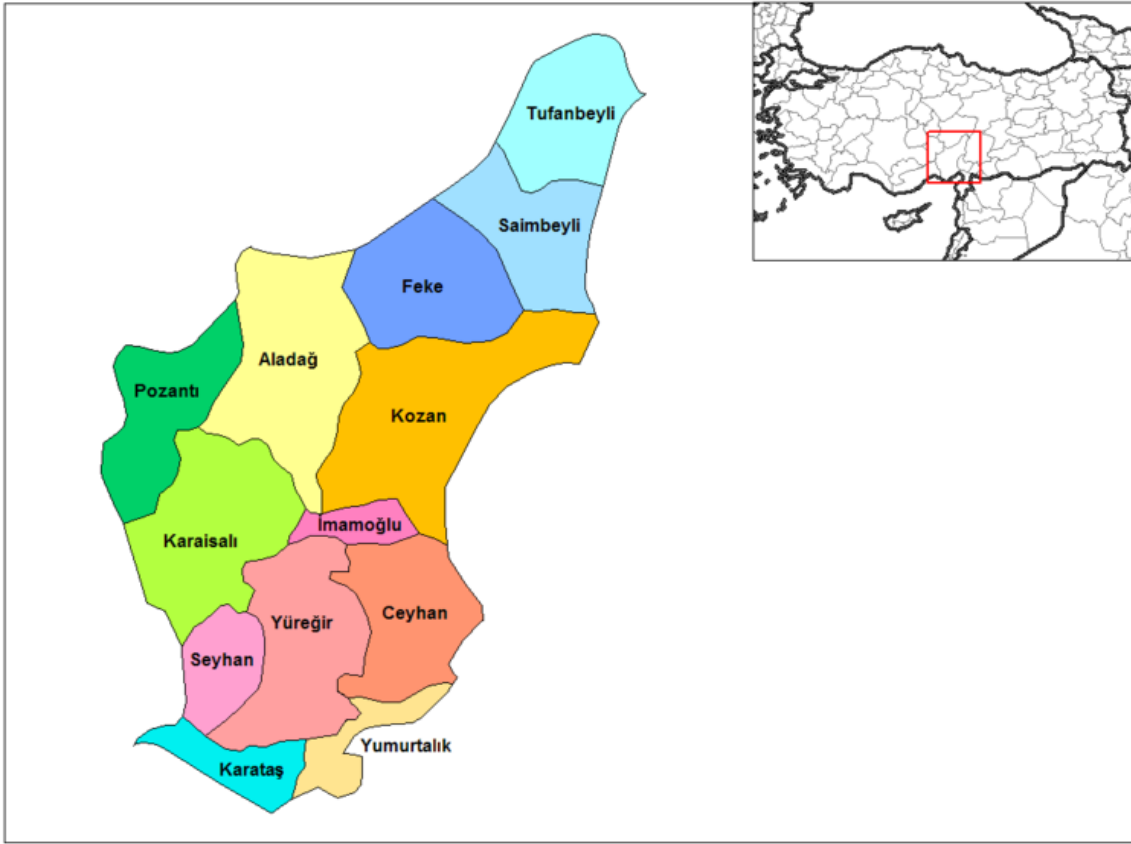
250 bin tona yaklaşan saf pamuk ile Türkiye'nin pamuk üretiminin dörtte biri buradan sağlanır. Pamuğun Akala ve Cocker türleri yetişir. Adana, pamuk ambarı olduğu gibi; tahıl, susam, kavun, karpuz, turfanda, sebze, arpa, yulaf,

baklagiller, şeker kamışı, üzüm, incir, tütün, pirinç, yer fıstığı ve turuncgiller bakımından da önemli bir yer tutar.

Hayvancılık tarım kadar önemli değildir. Mer'a ve otlaklar azdır. Hayvancılık daha çok Toros dağları yamaçlarında görülür. Koyun, kıl keçisi, sığır, at ve deve yetiştirilir. Arıcılık da gelişmiştir.

### Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Adana, Türkiye'nin en kalabalık altıncı şehri. 2015 yılı verilerine göre, 2.183.167 nüfusa sahiptir. Şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Akdeniz sahil şeridinde ise Karataş ve Yumurtalık (Ayas) ismi ile iki adet sahil ilçesi bulunmaktadır. Yine Akdeniz üzerinde bulunan Ceyhan ilçesinde ise ticari amaçlı liman bulunmaktadır.



### İdari ve Sosyo Ekonomik Yapı

**İdari yapı:** Adana ilinde 1 büyükşehir belediyesi , 15 ilçe ve 828 mahalle bulunmaktadır.

**Nüfus:** Adana ilinin nüfusu, 2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 2.183.167'dir.

**Alan:** Akdeniz Bölgesinde yer alan Adana, 14.046 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümünün % 1,8'ine denk gelmektedir.

**İlçeler:** Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Seyhan, Yüreğir, Çukurova ve Ceyhan ve en küçük ilçesi Saimbeyli'dir.

**Ekonomi:** Adana'nın coğrafi konumu ve ikliminin uygunluğu tarımsal yönden avantaj sağlamıştır. Seyhan Barajı'nın inşası ve tarım tekniklerindeki gelişmelerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır.

Yüzölçümünün % 35’i tarım alanıdır ve çok bereketlidir. Adana’nın bereketli ovalarından; Traktör ve diğer modern tarım araçlarının kullanımıyla, sulama, gübreleme, ıslah edilmiş tohum ve ilaçlamayla senede birkaç defa ürün alınabilmektedir. Çukurova topraklarında buğday, mısır, soya, ayçiçeği, fıstık gibi ürünler ile sera ürünlerinin ekim alanları giderek artmaktadır. Ayrıca bağ ve bahçecilik konularında modern yöntemlerle çalışmalar yapılmakta, üzüm, kiraz gibi meyve üretimi geliştirilmektedir.

Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkan vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üzerinde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra Akdeniz’e kıyısı bulunan Adana’nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş’ta deniz mahsulleri üretimi de önemli yer tutmaktadır.

Adana, ülkemizde ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, üzüm ve narenciye için büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. 1225 hektar alan üzerine kurulan Adana Organize Sanayi Bölgesi, küçük-orta ölçekte 300 civarında tesise ev sahipliği yapmaktadır.

Jeolojik konumu nedeniyle, çok çeşitli ve önemli yer altı kaynaklarına sahiptir. Başta demir olmak üzere krom, çinko, kurşun, altın, gümüş, boksit, manganez, barit, fosfat, kuvars kumu ve kuvarsit, alçı taşı, tuz, çimento hammaddeleri, yapı taşları, petrol, kömür, asbest, magnezit ve benzeri gibi pek çok madensel kaynak ilin doğal kaynakları arasındadır.

### **Coğrafi Durumu:**

Adana ili, Anadolu Yarımadası’nın güneyinde bulunan Akdeniz Bölgesi’nin doğusunda, Adana bölümünde yer almaktadır.

Adana ili, kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş, güneydoğusunda Hatay, Kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri, güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km’yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.046 km<sup>2</sup>’dir.

Adana ili, Orta Toroslar’ın bir bölümü ile Amanos Dağları tarafından çevrilidir. Toroslar batıdan doğuya Uzunyayla’ya kadar uzanır. Toroslar’ın bu bölümünde İç Anadolu’yu güneye bağlayan en önemli geçit olan Gülek Boğazı bulunur.

İlin toprakları, güneyden kuzeye gidildikçe yükselmekte ve Toroslara ulaşıncaya 2.500 metreye kadar çıkmaktadır.

### **İklim**

Adana’da coğrafi yapıya uygun olarak dağlık ve ovalık kesimde iklim değişiklik göstermektedir. Ovalık alanın iklim yapısı Akdeniz iklimidir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bölgede meydana gelen yağışlar, genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin karşılaşmasıyla olur. Dağlık alanlarda ise kara iklimi hakimdir. Kışın yağışlar kar şeklindedir.

### **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.



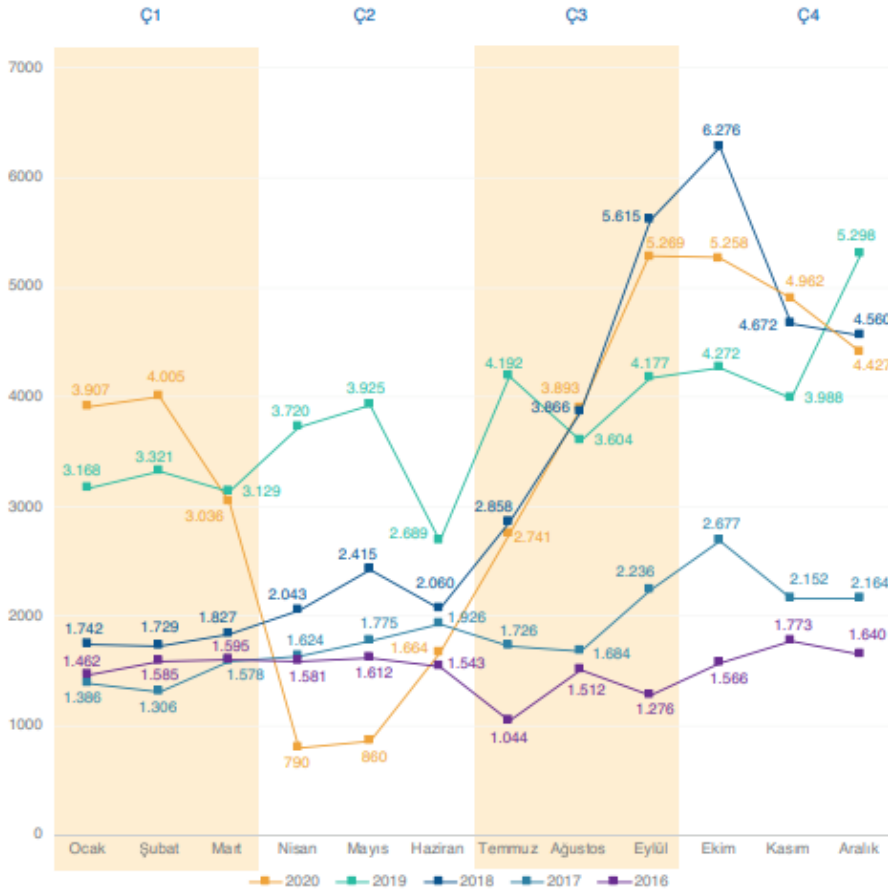
Kuzey yarımküredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip 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 göre 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 küçülmeye 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 sektörlerle 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
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>	<b>33,5</b>
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
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
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
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
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
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
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
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>

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 , Tüik

### 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 yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin

beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aş 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
<b>Dünya</b>	-3,5	5,5	4,2
<b>Gelişmiş Ülkeler</b>	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
<b>Gelişmekte olan Ülkeler</b>	-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 sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

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

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

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

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması 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 sıkılaşma 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 sıkılaşma 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 indirime 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 ediliyor olması
- Tercih edilen bölgede yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

#### 5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği Bölgesi	: Organize Sanayi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %70
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme-Çelik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C-3A
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
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 İnşaa
Halinde	
Kullanım Şekli	: Fabrika İnşa
halinde	

#### 5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Adana ili, Sarıçam İlçesi, Acidere Osb Mahallesi (Tapuda Misis(Yakapınar) Mahallesi) sınırları içerisinde yer alan Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 26064,91 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 15657 ada, 3 parsel üzerine inşa edilmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen yamuk bir şekilde sahip olup topografik açıdan eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet depo, 1 adet üretim binası ve 1 adet idari binadan oluşmakta ( parselin kuzeydoğusunda yer alan idari bina zemin + 2 normal katlı olarak projelendirilmiştir.) Fabrika çevresi ve çevre düzenlemesi inşaatın devam ediyor olması sebebiyle henüz yapılmamıştır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanlarında harfiyat ve saha düzenlemeleri devam etmektedir.

#### 1-DEPO

Onaylı mimari projesine göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmekte olup, yaklaşık toplam 6644,00 m<sup>2</sup> kapalı proje alanına sahiptir.

\*\*\*Değerleme günü itibari ile inşasına başlanmış olup toprak işleri tamamlanmıştır. Temel yapım aşamasında olup demir bağlama işlemleri yapılmaktadır. Düzenlenen inşaat seviye tablosuna göre taşınmaz % 15 inşaat seviyesindedir.

\*\*\* Depo alanı projeye ve ruhsata göre 6644,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

#### 2-ÜRETİM BİNASI

Üretim Binası onaylı mimari projesine göre depo alanının doğusunda yer alan bina +0,15 kotundan başlamak üzere +41,75 kotunda sonlanacak şekilde + zemin + 12 katlı olarak çelik yapı tarzında projelendirilmiştir.)

\*\*\*Değerleme günü itibari ile inşasına başlanmış olup toprak işleri tamamlanmıştır. Kolon dikmeleri ve bağlantı işlemleri yapılmaktadır. Değerleme günü itibari taşınmazın iskelet sistemi yükselmeye başlamıştır. Düzenlenen inşaat seviye tablosuna göre taşınmaz % 12 inşaat seviyesindedir.

\*\*\* Üretim Binası alanı projeye ve ruhsata göre toplam 10145,00 m2 alanlıdır.

### **3-İDARİ BİNA**

Onaylı mimari projesine göre 3/A yapı sınıfında, betonarme karkas tarzda inşa edilmekte olup, zemin katı 318 m2, 1. Katı 318 m2 ve 2.katı 400 m2 olmak üzere yaklaşık toplam 1036,00 m<sup>2</sup> proje alanına sahiptir.

\*\*\*Değerleme günü itibari ile inşası devam etmek olup düzenlenen inşaat seviye tablosuna göre taşınmaz % 20 inşaat seviyesindedir.

Zemin Kat; projeye göre yemekhane, abdesthane, mescid, depo, soyunma odası, wc ve duş hacimlerinde oluşmakta olup 318 m2 alanlı olarak projelendirilmiştir.

1.Kat; projeye göre arşiv, lojistik ve sevkiyat odası, toplantı odası, kantar ve muhasebe odası, pazarlama ve teknik odası, koridor ve wc hacimlerinden oluşmakta olup 318 m2 alanlı olarak projelendirilmiştir.

2.Kat; projeye göre yönetim kurulu odası, pazarlama müdürü odası, muhasebe odası, satın alma odası, üretim müdürü odası, koridoro, çay ocağı, teras ve wc hacimlerinde oluşmakta olup 400 m2 alanlı olarak projelendirilmiştir.

\*\*\* İdari Bina projeye ve ruhsata göre 1036,00 m2 alanlıdır.

### **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 m<sup>2</sup> 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

##### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin 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 uzmanlarda 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 metottür.

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 yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş 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(+/-) +

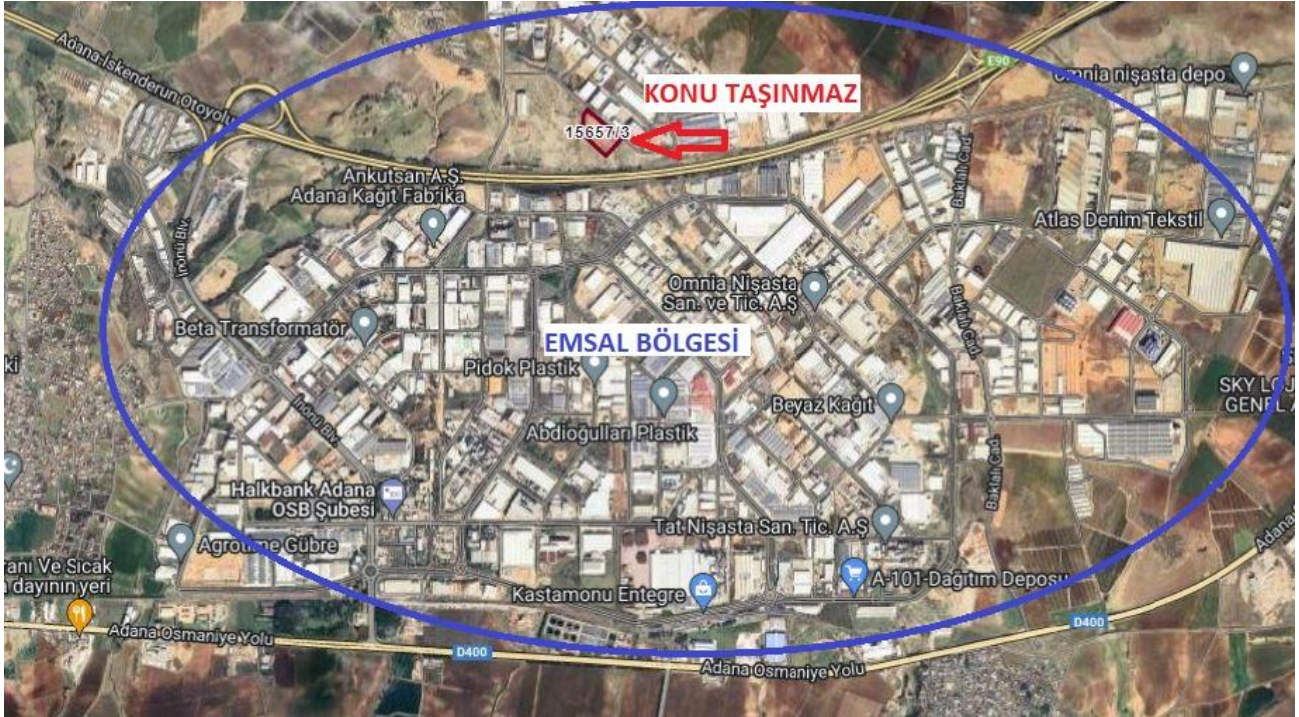
-----  
Faaliyet Nakit Akımı

### 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- PARİS GAYRİMENKUL 0552 843 63 30

Taşınmazın bulunduğu OSB sınırları içerisinde yer alan bölgede sınırlı arsa olduğu 1000 TL/m<sup>2</sup>-1200 TL/m<sup>2</sup> civarlarında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

##### EMSAL-2 - ROOF GAYRİMENKUL 0532 613 46 16

Taşınmazın bulunduğu OSB sınırları içerisinde yer alan bölgede sınırlı arsa olduğu 1000 TL/m<sup>2</sup> civarlarında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

**EMSAL-3 - OSB MÜDÜRLÜĞÜ: 0322 394 54 54**

Değerlemeye konu OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede konu taşınmazında içerisinde bulunduğu, OSB içerisinde ayırımı yapılmaksızın 2022 yılı için arsa m2 fiyatının 750 TL olarak belirlendiği, 2023 yılı için m2 birim fiyatı henüz belirlenmediği ve ellerinde satılık arsa bulunmadığı beyan edilmiştir.

**EMSAL-4 - ROOF GAYRİMENKUL 0532 613 46 16**

OSB içerisinde 23600 m2 arsa içerisinde 15000 m2 kapalı bulunan fabrika 46.000.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlıkla 45.000.000 TL olarak kabul edildiğinde, Fabrika Binası Yapı Değeri 15000 m2 x 1500 TL/m2 = ~22.500.000 TL, Yapı çıkartma Yöntemi ile Arsa Birim Değeri = 953 TL/m2)

**EMSAL-5- Zorlu Emlak 0533 249 46 33**

Değerleme konusu taşınmaza yakın fakat daha iyi konumda OSB içerisinde, 30.000 m2, arsa üzerinde 13.000 m2 sanayi binası bulunan taşınmaz için 60.000.000 TL pazarlıklı fiyat talep edildiği bilgisi alınmıştır. Yapı Değeri: 13.000 m2 X 1.500 TL/m2 = ~19.500.000 TL, Bina Çıkartama Yöntemi ile Arsa Birim Değeri: (60.000.000 TL x 0,95 (pazarlık) x 0,95 (konum şerefiye) - 19.500.000 TL) / 30.000 m<sup>2</sup> = 1155 TL/m2

**EMSAL-6- 2K Primit Emlak 0554 585 18 07**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, OSB içerisinde 10.599 m2, arsa üzerinde 5.000 m2 sanayi binası bulunan taşınmaz için 20.000.000 TL fiyattan pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapı Değeri: 5.000 m2 X 1.500 TL/m2 = ~7.500.000 TL, Bina Çıkartama Yöntemi ile Arsa Birim Değeri: (20.000.000 TL x 0,95 (pazarlık) x 0,95 (konum ve yüzölçüm şerefiye) - 7.500.000 TL) / 10.599 m<sup>2</sup> = 995 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 ulaştırın en olası kullanımudur. 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 değerlendirilmiştir.

#### **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 m<sup>2</sup> birim fiyat aralığı 953 – 1200TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerde dikkate alınmıştır.
- **Taşınmaz değerlendirme günü itibari ile inşaat halinde ve başlangıç aşamasındadır. İnşa seviyesi oldukça düşüktür. Bu aşamada taşınmazın bitmesi durumundaki değeri hakkında bilgi rapor içerisinde bahsedilmemiştir.**

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer yasal durum değeri **36.260.000 TL (OTUZALTIMİLYONİKİYÜZALTIMİŞBİNTÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

#### **6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

**7. BÖLÜM SONUÇ**

**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

( İşbu rapor ekleri ile birlikte 69 (Altmışdokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

NİTELİKLİ GAYRİMENKUL YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU							
SIRA NO	GAYİMENKUL ADI	YASAL ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	YIPRANMA-EKSİK İML.	YASAL DEĞER (TL)	SATIŞ KABİLİYETİ
1	ARSA	26064,91	₺1.100,00			₺28.671.401,00	
2	ÜRETİM BİNASI	10145,00	₺3.450,00	3A	88%	₺4.200.030,00	
3	DEPO	6644,00	₺2.685,00	2C	85%	₺2.675.871,00	
4	İDARİ BİNA	1036,00	₺3.450,00	3A	80%	₺714.840,00	
GENEL TOPLAM		17825,00				₺36.262.142,00	
						₺36.260.000,00	



**Bilgi amaçlı 2021 değeri**

SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ	
	31.12.2022	31.12.2021
ADANA SARIÇAM 15657 ADA 3 PARSEL	36.260.000,00	22.307.300,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Çağrı CEYHANLI



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 Sicil ve İlgili Kuruluşları

Tarih : 13.03.2017 No : 406571

## 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

**Çağrı CEYHANLI**

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: 23.12.2019

Belge No: 2019-01.2755

**Sayın Çağrı CEYHANLI**

(T.C. Kimlik No: 10375386890 - Lisans No: 406571 )

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

**TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2023-16:38

**Kayıdı Oluşturan: OLCAY USTA**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064623014000	20230109-1531-F10874	1400

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15657/3
Taşınmaz Kimlik No:	117862134	AT Yüzölçüm(m2):	26064.91
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1045	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İLİŞİĞİ HARÇ TAHSİL EDİLMEYEN KESİLMİŞTİR. ) Tarih: 14/08/2020 Sayı: E.93667( Şablon: Diğer)	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Sarıçam - 17-08-2020 11:23 - 18399	-

1 / 5

Serh	Geri Alım Hakkı: 900000 TL . bedel karşılığında.( Şablon: Geri Alım Hakkı)	VKN:2640029659 (SN:6484620) ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:0070042218	Yüreğir - 21-07-2014 11:33 - 11015	-
------	--	---	------------------------------------	---

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
619907021	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	51588/898 79	14960.52	26064.91	Tevhit İşlemi (TSM) 11-11-2021 35935	-
627089140	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	38291/898 79	11104.39	26064.91	Satış 14-12-2021 41729	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 900000 TL . bedel karşılığında.	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET	(SN:6484620) ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:0070042218	Yüreğir - 21-07-2014 11:33 - 11015	-

2 / 5



Serh	Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ANONİM ŞİRKETİ VKN OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıçam - 05-06-2015 11:17 - 7636
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamını ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6484620) ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:0070042218	Sarıçam - 14-12-2021 16:15 - 41729
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıçam - 14-12-2021 16:15 - 41729

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	300000000.00 TL	%28 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Altındağ - 10-05-2022 11:37 - 27749
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıçam - MİSİS(YAKAPINAR) Mah. - (Aktif) - 15657 Ada - 3 Parsel	51588/898 79	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Altındağ - 10-05-2022 11:37 - 27749	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	300000000.00 TL	%28 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Altındağ - 10-05-2022 11:37 - 27749
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıçam - MİSİS(YAKAPINAR) Mah. - (Aktif) - 15657 Ada - 3 Parsel	38291/898 79	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Altındağ - 10-05-2022 11:37 - 27749	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PI81G-ejZO69 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5































YAPI RUHSATI Building Licence										Baskül / Parsel no 140653884											
1. Ruhsat Veren Kurum: ADANA HACI SABANCI(ÖBB)										10. Ruhsatın onay tarihi: 21.06.2022		11. Ruhsat no: 059/2-022		12. İlk ruhsat tarihi: / /		13. İkinci ruhsat no: / /					
2. Başlıca inşaat yapının adresi: K: ADANA İlçe: SARIÇAM Mahalle/Mevki: ACCİDEREÖSB MAH. Mahalle tarifi kodu: 1 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyçe adı: 23 NISAN Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tarifi kodu: 205.33 Dig kapı no: 3/2 Site adı: / /										9. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yarıdenetim <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesatçilik <input type="checkbox"/> 5. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 14. Makarık tesisi <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Erişim tesisi <input type="checkbox"/> 7. Çeşme <input type="checkbox"/> 16. İmalat düzeni <input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İnatlar düzeni <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 18. Başka düzeni <input type="checkbox"/>		14. İmar planı onay tarihi: / /		15. İmar düzeni bel. tarihi: 1.08.2022		16. İmar düzeni bel. no: 114037		17. Zemin eteği onay tarihi: 9.02.2022			
3. Parça No: 17.20-IV 4. Ada No: 1887 5. Parsel No: 3 6. Blok No: / 7. Bağınca No: / 8. Yapı Kimlik No: 85842532										18. Parçeleme planı onay tarihi: / /		19. Parselin kullanma amacı: SANAYİ		20. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 2004,91		21. Tapu tesviye belgesi varken kurtul: / /		22. Tapu tesviye belgesi tarihi: / /		23. Tapu tesviye belgesi no: / /	
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 29. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: ÇUKUK 30. Vergi no: 99371336 31. Adres: OFİS YEM GIDA SAN. TIC. A.Ş. Akhisar Bulvarı 4. km Çukuk / AHKARA / ADANA 32. Bağınca No: 1887 33. Blok No: 3 34. Oda No: 407313 35. Şirketin vergi dairesi adı: ÇUKUK										Yapı Mühendisinin 33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ADAHI MAMALOĞLU, OFİS YEM GIDA SAN. TIC. A.Ş. 37803115188 34. Oda No: 407313 35. Şirketin vergi dairesi adı: ÇUKUK 36. Şirketin vergi no: 99371336 37. Adres: OFİS YEM GIDA SAN. TIC. A.Ş. Akhisar Bulvarı 4. km Çukuk / AHKARA / ADANA 38. Bağınca No: 1887 39. Blok No: 3 40. Oda No: 407313 41. Şirketin vergi dairesi adı: ÇUKUK										Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, unvanı: HAVVA AKDENİZ, İNŞAAT TEKNİKÇİ 44. TC kimlik no: 1378097026 45. Oda No: / / 46. Şirketin vergi no: / / 47. Şirketin vergi dairesi adı: ÇUKUK 48. Adres: ACCİDEREÖSB MAH. TURGUT ÖZAL BUL. NO: 6A / ÇUKUK KAPI NO: 113 SARIÇAM / ADANA 49. İmza: / /	
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler 51. Kullandığı emniyetli gönye yapının bağınca ölçülerini de en az 2 katı 52. Bağınca ölçüsü (m <sup>2</sup> ): 1 53. Tesisat ruhsatı ve tesisat alanı (m <sup>2</sup> ): / 54. Toplam yapı yüksekliği (m): 1036										Yapı ile ilgili Özellikler 55. Benzer yapı sayısı: 1 56. Yapının bağınca ölçüsü (m <sup>2</sup> ): 1 57. Yapıda koruma (örneğin) sayısı: / 58. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 318 59. Yapı yüksekliği (m): 1036 60. Toplam yapı sayısı: 1 61. Toplam bağınca ölçüsü (m <sup>2</sup> ): 1 62. Toplam koruma (örneğin) sayısı: / 63. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 318 64. Toplam yapı yüksekliği (m): 1036 65. Yapının yer altı suyu (m): 3 66. Yapının yer altı suyu (m): 3 67. Yapının toplam kat sayısı: 3 68. İskele kat sayısı: / 69. Yapının yer altı suyu yüksekliği(m): 14,5 70. Yapının yer altı suyu yüksekliği(m): 14,5 71. Yapının toplam yüksekliği(m): 14,5 72. İskele kat yüksekliği(m): / 73. Yapının ana kat: A 74. Yapının grubu: A 75. Grup no: 11 76. 1-12 malyet (TL): 2940 - 77. Yapının malyet (TL): 304840 78. Yapının ana değeri (TL): 304840 79. Ana değeri yapının malyet (TL): 304840 80. Form düzenlenen malyet (TL): 304840											
Yapının Teknik Özellikleri 81. İçerme Sistemi: 1. Merkezi sistemli <input type="checkbox"/> 2. Bina içi sistemli <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemli <input type="checkbox"/> 4. Bina <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 82. İçerme Anapa Kullanılan Yalıtım Cinsi: 1. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtım <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 83. Sıcak Su Tesisatı: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sulfon <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 84. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: 1. Diğerleri <input type="checkbox"/> 2. Diğerleri <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 85. İçerme Sistemi: 1. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 2. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 3. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 4. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 5. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 6. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 7. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 8. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 86. İçerme Sistemi: 1. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 2. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 3. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 4. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 5. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 6. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 7. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 8. İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 87. Tesisat: 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Başlatıcılar <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 10. Diğerleri <input type="checkbox"/> 11. Diğerleri <input type="checkbox"/> 12. Diğerleri <input type="checkbox"/> 88. Ornak Hükümeti Alanları: 1. Alanlar <input type="checkbox"/> 2. Diğerleri <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 10. Diğerleri <input type="checkbox"/> 11. Diğerleri <input type="checkbox"/> 12. Diğerleri <input type="checkbox"/> 89. Yapının Tesisatı Sistemleri: 1. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 2. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 3. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 4. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 5. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 6. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 7. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 8. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 9. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 10. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 11. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 12. İçerme (Katlar) <input type="checkbox"/> 90. Diğerleri Özellikleri Cinsi: 1. Diğerleri <input type="checkbox"/> 2. Diğerleri <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 10. Diğerleri <input type="checkbox"/> 11. Diğerleri <input type="checkbox"/> 12. Diğerleri <input type="checkbox"/> 91. Diğerleri: 1. Diğerleri <input type="checkbox"/> 2. Diğerleri <input type="checkbox"/> 3. Diğerleri <input type="checkbox"/> 4. Diğerleri <input type="checkbox"/> 5. Diğerleri <input type="checkbox"/> 6. Diğerleri <input type="checkbox"/> 7. Diğerleri <input type="checkbox"/> 8. Diğerleri <input type="checkbox"/> 9. Diğerleri <input type="checkbox"/> 10. Diğerleri <input type="checkbox"/> 11. Diğerleri <input type="checkbox"/> 12. Diğerleri <input type="checkbox"/>																					
Yapı Projeleri 93. Orijinal tarih: 1.06.2022 94. Adı soyadı: ÖMÜR ÖZAL 95. TC kimlik no: 1883798724 96. Oda No: 37836 97. Adres: ACCİDEREÖSB MAH. TURGUT ÖZAL BUL. NO: 6A / ÇUKUK KAPI NO: 113 SARIÇAM / ADANA 98. İmza: / / 99. Orijinal tarih: 1.06.2022 100. Adı soyadı: BELİM SANDIÇI 101. TC kimlik no: 14027816114 102. Oda No: 80617 103. Adres: ACCİDEREÖSB MAH. TURGUT ÖZAL BUL. NO: 6A / ÇUKUK KAPI NO: 113 SARIÇAM / ADANA 104. İmza: / / 105. Orijinal tarih: 1.06.2022 106. Adı soyadı: YUNUS YAVAN 107. TC kimlik no: 22638028860 108. Oda No: 43884 109. Adres: HUZUREVLERİ MAH. 77154 SK. NO: 38 ÇUKUROVA / ADANA 110. İmza: / / 111. Orijinal tarih: 31.05.2022 112. Adı soyadı: SENA KAYA 113. TC kimlik no: 20438807564 114. Oda No: 18123 115. Adres: REĞATBEY MAH. 62009 SK. ANÇAYIĞIT APT. BLOK NO: 13 / ÇUKUROVA / ADANA 116. İmza: / / 117. Orijinal tarih: 9.02.2022 118. Adı soyadı: TULYA DİKMEN 119. TC kimlik no: 1879820068 120. Oda No: 18850 121. Adres: REĞATBEY MAH. 62008 SK. ANÇAYIĞIT APT. BLOK NO: 13 / ÇUKUROVA / ADANA 122. İmza: / / 123. Orijinal tarih: 9.02.2022 124. Adı soyadı: EMİN HİÇKİŞİ 125. TC kimlik no: 23898387730 126. Oda No: 2910 127. Adres: REĞATBEY MAH. 62008 SK. ANÇAYIĞIT APT. BLOK NO: 13 / ÇUKUROVA / ADANA 128. İmza: / / 129. Orijinal tarih: 9.02.2022 130. Adı soyadı: MURAT ALI AÇIKEL 131. TC kimlik no: 1988219218 132. Oda No: 41947 133. Adres: REĞATBEY MAH. 62019 SK. MERT APT BLOK NO: 10 / ÇUKUROVA / ADANA 134. İmza: / /																					



YAPI RUHSATI Building Licence									
1. Ruhsatı Veren Kurum: ADANA HACI SABANCI(OSB)					9. Ruhsatın veriliş amacı				
2. Ruhsat verilen yapının adresi					<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restora <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fossepti <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik t <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim deği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat du <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe du				
İli: ADANA İlçe: SARIÇAM									
Köy: .....									
Mahalle/Mevki: ACIDEREOSB MAH. Mahalle tanıtm kodu: 1									
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 23 NISAN									
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtm kodu: 203,33 Dış kapı no: 3/2									
Site adı: .....									
3. Pafta No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:	8. Yapı Kimlik No:				
17 ZG-IV	15657	3			659642532				
<b>Yapı Sahibinin</b>					<b>Yapı Müteahhidinin</b>				
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no AGAŞ MAMALOĞLU, (OFİS YEM GIDA SAN. TİC. A.Ş.), 37903115166				
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı									
29. Bağılı olduğu vergi dairesi adı ÇUBUK					34. Oda sicil no 407313				
30. Vergi kimlik no 690075306					35. Bağılı olduğu vergi dairesi adı ÇUBUK				
31. Adres ACIDEREOSB MAH. 23 NISAN CAD. NO: 3 SARIÇAM / ADANA					36. Bağılı olduğu vergi dairesi adı ÇUBUK				
37. Sigorta sicil no 069 007 53 06					38. Sözleşme tarihi				
39. Sözleşme no V.D.: Ankk. Merkez					39. Sözleşme no V.D.: Ankk. Merkez				
Mersis No: 0069 0075 3000 9013					Mersis No: 0069 0075 3000 9013				
http://www.ofisyem.com.tr					http://www.ofisyem.com.tr				
ACIDEREOSB MAH. 23 NISAN CAD. NO: 3 SARIÇAM / ADANA					ACIDEREOSB MAH. 23 NISAN CAD. NO: 3 SARIÇAM / ADANA				
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>					<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>				
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m <sup>2</sup> )	54. Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı				
1220 - Ofis ve İşyeri	1		1036	1	1				
				60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı				
				1	1				
				65. Yapının yol kotu altı kat sayısı	66. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				
					3				
				69. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	70. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				
					14,5				
				73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no			
				III	A	11			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>									
81. Isıtma Sistemi					87. Tesisatlar			88. Ortak Kullanılan Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ....					<input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 1. Asanör <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekçi ku <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Açık otok <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı ot <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı de <input checked="" type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 6. Kömürtük <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ortak dep <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın m			<input type="checkbox"/> 1. Asanör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi ku <input type="checkbox"/> 3. Açık otok <input type="checkbox"/> 4. Kapalı ot <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı de <input type="checkbox"/> 6. Kömürtük <input type="checkbox"/> 7. Ortak dep <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın m	
82. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					84. Sıcak Su Yakıt Cinsi				
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....					<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ....				
83. Sıcak Su Temin Şekli					85. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ....					<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....				
85. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					86. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....					<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....				

**BASKENT**


TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

OZL-2022 -33

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtm kodu: 203,33		Diş kapı no: 3/3		5. Kat	
Site adı: .....					
3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
16 ZG-IV	15657	3			682935804
<b>Yapı Sahibinin</b>			<b>Yapı Mütahhedinin</b>		
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no AGAŞ MAMALOĞLU, (OFİS YEM GIDA SA		
29.Bağılı olduğu vergi dairesi adı ÇUBUK			34.Oda sicil no 407313		
30.Vergi kimlik adı 690075306			35.Bağılı olduğu vergi dairesi adı ÇUBUK		
31.Adres ACIDERE OSB MAH. 23 NİSAN CAD. NO: 3 SARIÇAM / ADANA			37.Bilgiye sicil no		
32.İmza No: 069 007 53 06			38.Sözleşme tarihi		
Mersis No: 0069 0075 3060 0017			Site esas adres ACIDERE OSB MAH. 23 NİSAN CAD. NO: 3 SARIÇAM / ADANA		
http://www.ofisyem.com					
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>	
51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)	55.Benzer yapı sayısı	56.İlave
1251 - Sanayi	1		16789	1	7. Geç
				1	8. Tadı
					9. Dolg
Toplam: 1251 - Sanayi	1		16789		
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>				<b>87. Tesisatlar</b>	
81. Isıtma Sistemi				87. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ....				<input type="checkbox"/> 1. Antma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input checked="" type="checkbox"/> 6. Pis su <input checked="" type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parafonör	
82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....					
83. Sıcak Su Temin Şekli		84. Sıcak Su Yakıt Cinsi			
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ....		<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ....			

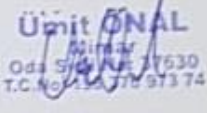








www.anatoliamimarlik.com.tr

YAPI SAHİBİN ADI: OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
YAPININ KULLANIŞ AMACI:			İDARİ BİNA		
İLİ	İLÇESİ	KÖY-MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
ADANA	SARIÇAM	MİSİS	16 ZG 1- 17 ZG 4	15657	3
ÖLÇEK	KAT ADEDİ	ARSA ALANI	T.A.K.S.	K.A.K.S	TOPLAM YAPI DENETİM ALANI
1/100 - 1/500	.....	26.094,91 m <sup>2</sup>	0.00	0.70	1,036.00 m <sup>2</sup>

<b>M</b>	Mimar	 Ümit ÖNAL Oda Sicil No: 17630 T.C. No: 1511017897374
	Ümit ÖNAL Çukurova Üniversitesi	
YAPI DENETİM		İLGİLİ KURUM
		İLGİLİ KURUM
İLGİLİ KURUM		İLGİLİ KURUM

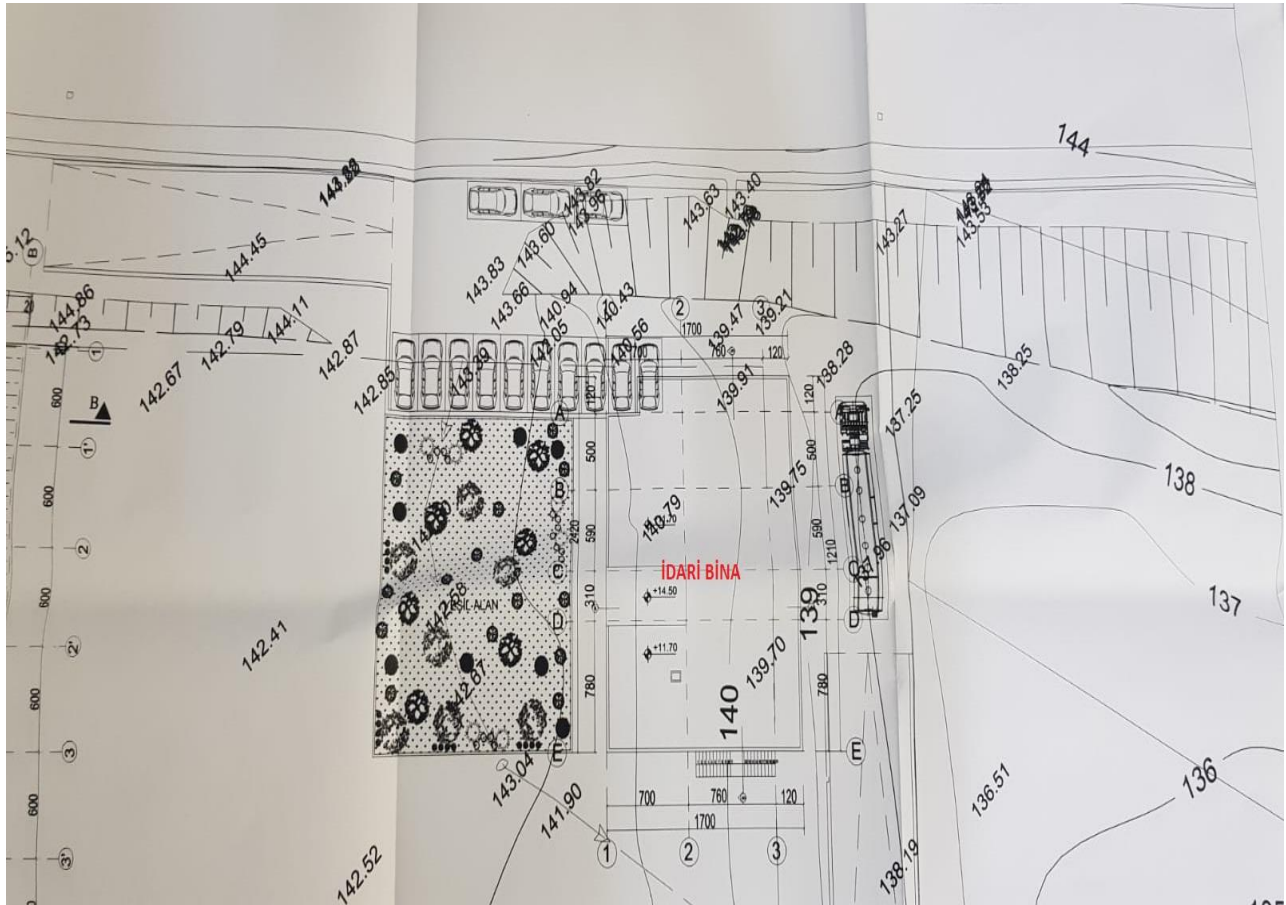
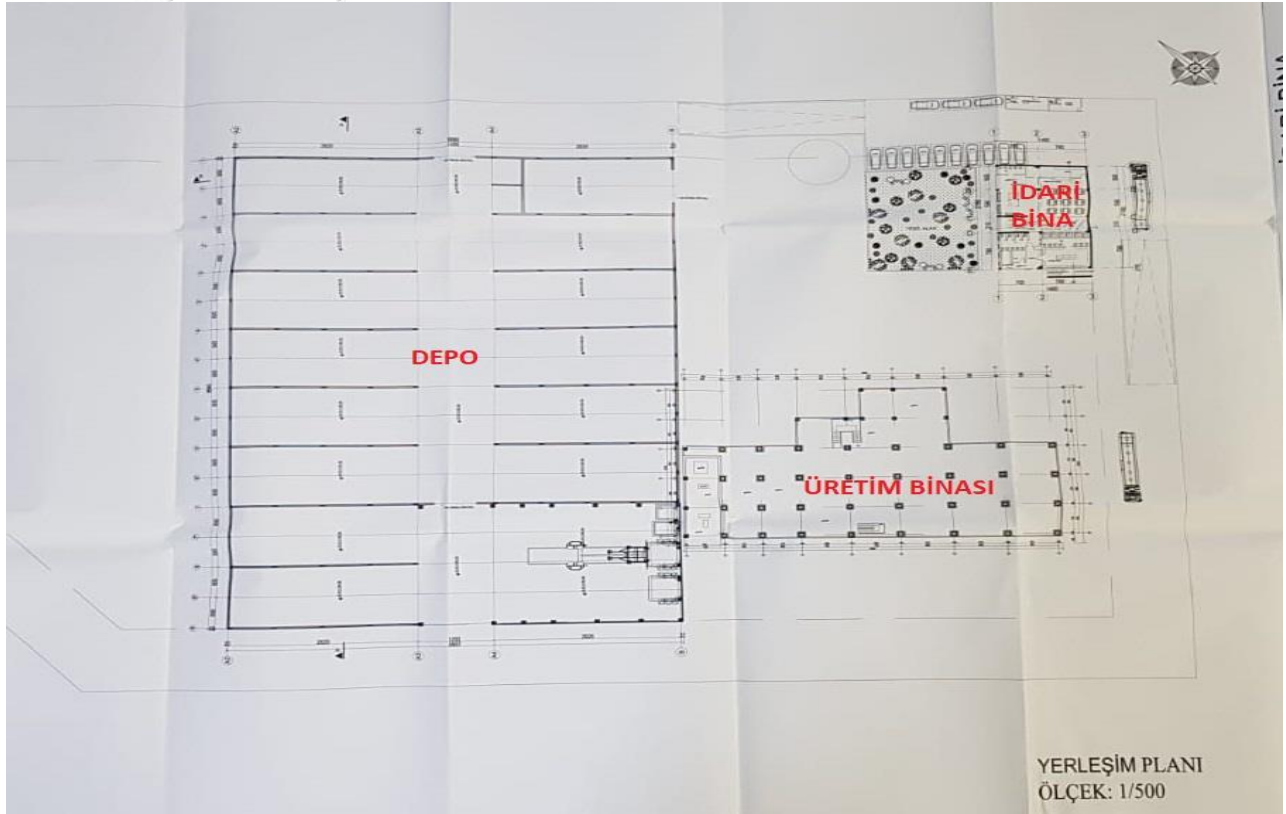


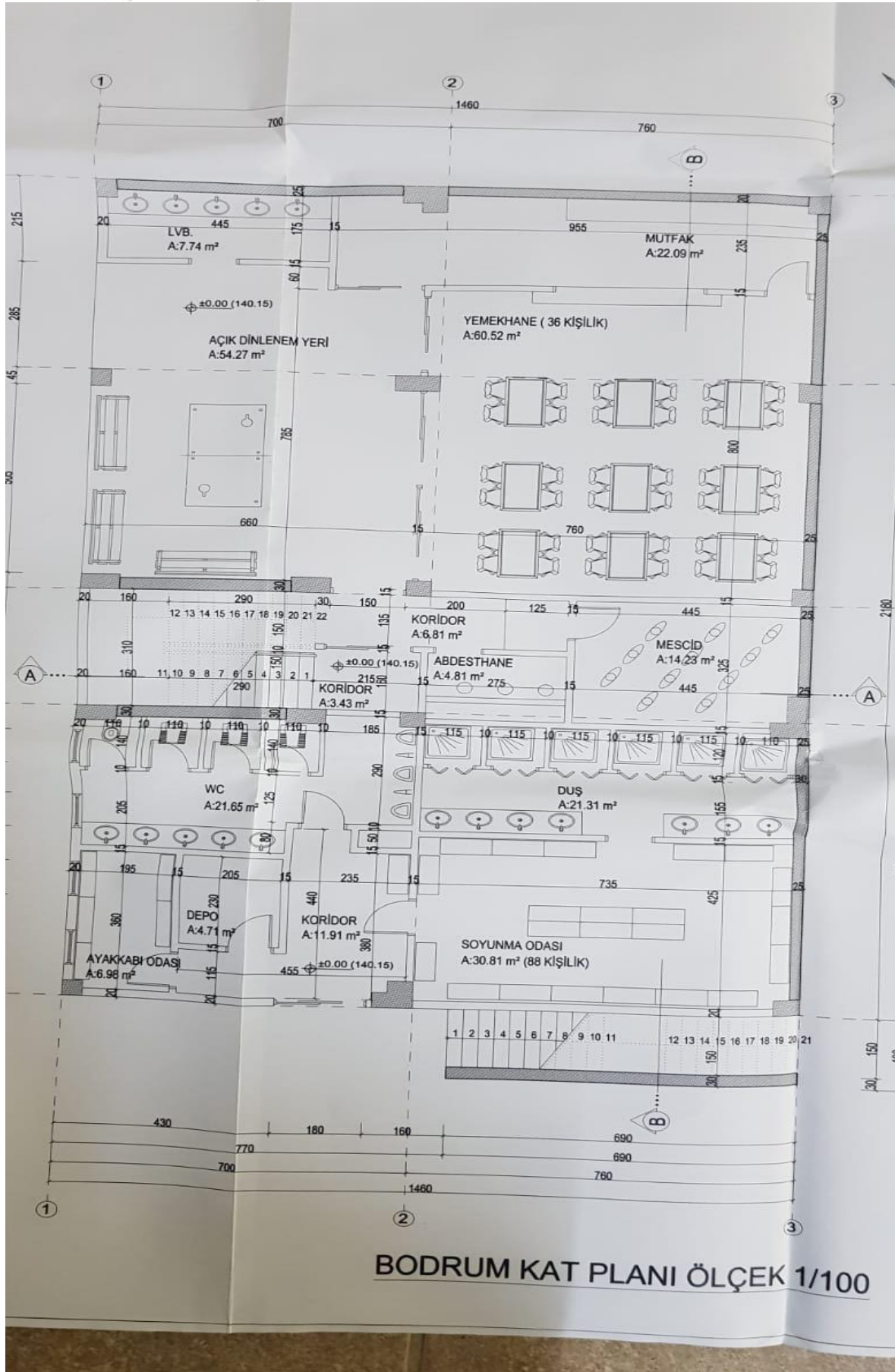
FİR ve Benzeri Eserleri Kanunu Uyarınca İbtil Hakkında Muvafık Mimarlar Akademi Mühürüyle Alınmadan Herhangi Bir Şekilde Kopya Edilemez, Çoğaltılamaz ve Kullanılamaz.



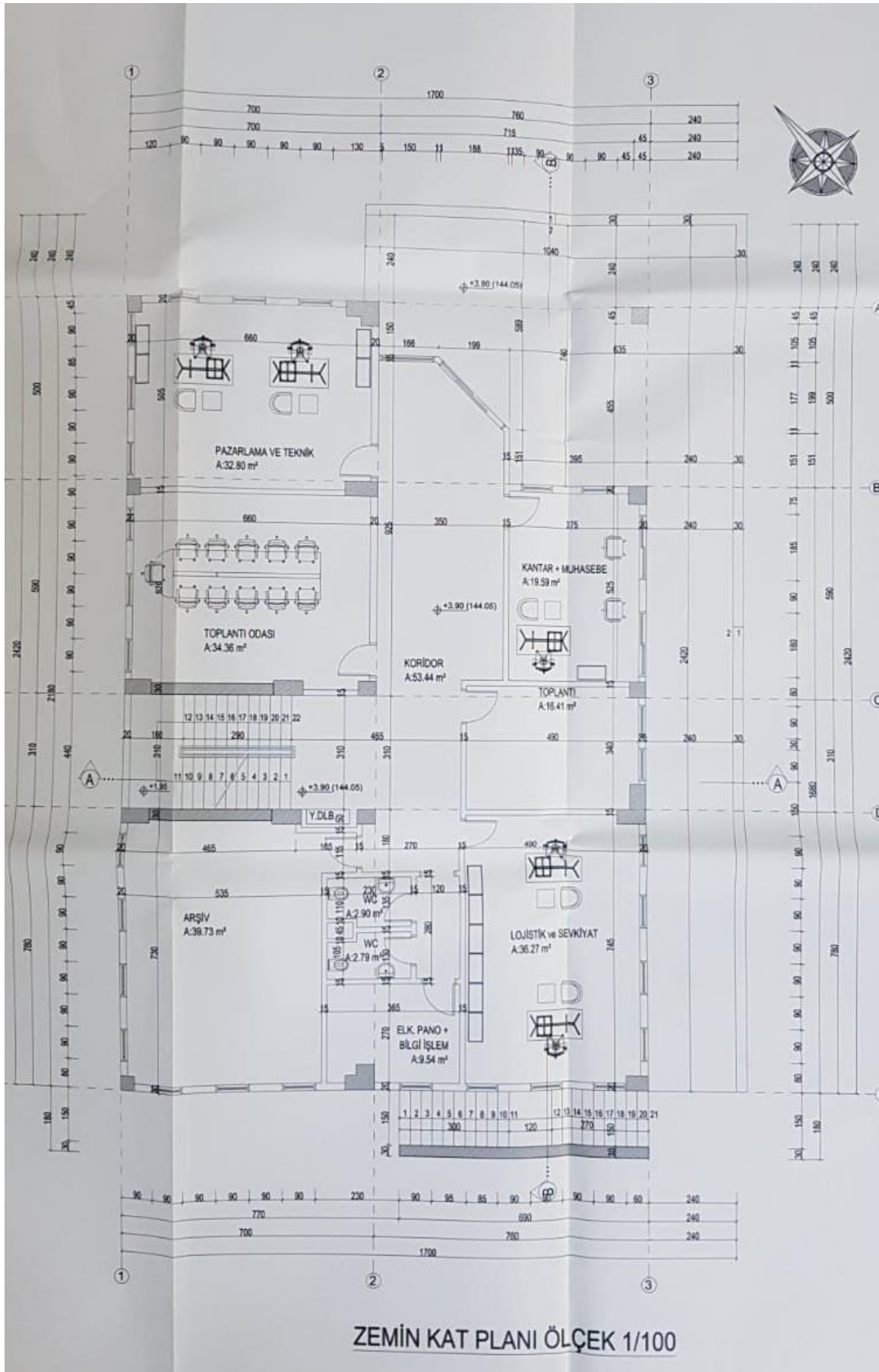
RUHSAT TARİHİ: 21.06.2022	RUHSAT NO: 0504/2-2022	YİBF: 1936542
YAPI SAHİBİ: Ofis Yem Gıda San. Tic. A.Ş.		
YAPI MÜTEAHHİDİ: Ofis Yem Gıda San. Tic. A.Ş.		
YAPI DENETİMİ: Elips Yapı Denetim Ltd. Şti.		
PAFTA: 17 ZG IV	ADA: 15657	PARSEL: 3
KURUM AMACI: İşletme Bina	KULLANIM ALANI: 1036m <sup>2</sup>	
MÜHÜRÜZLÜ RUHSATA GÖRE İZİN VERİLEN İNŞAATA AİT İZİN VERİLMİŞTİR.		
Levent C. AYVAZOĞLU Mimar Ruhsat ve İzinler Şefi		Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

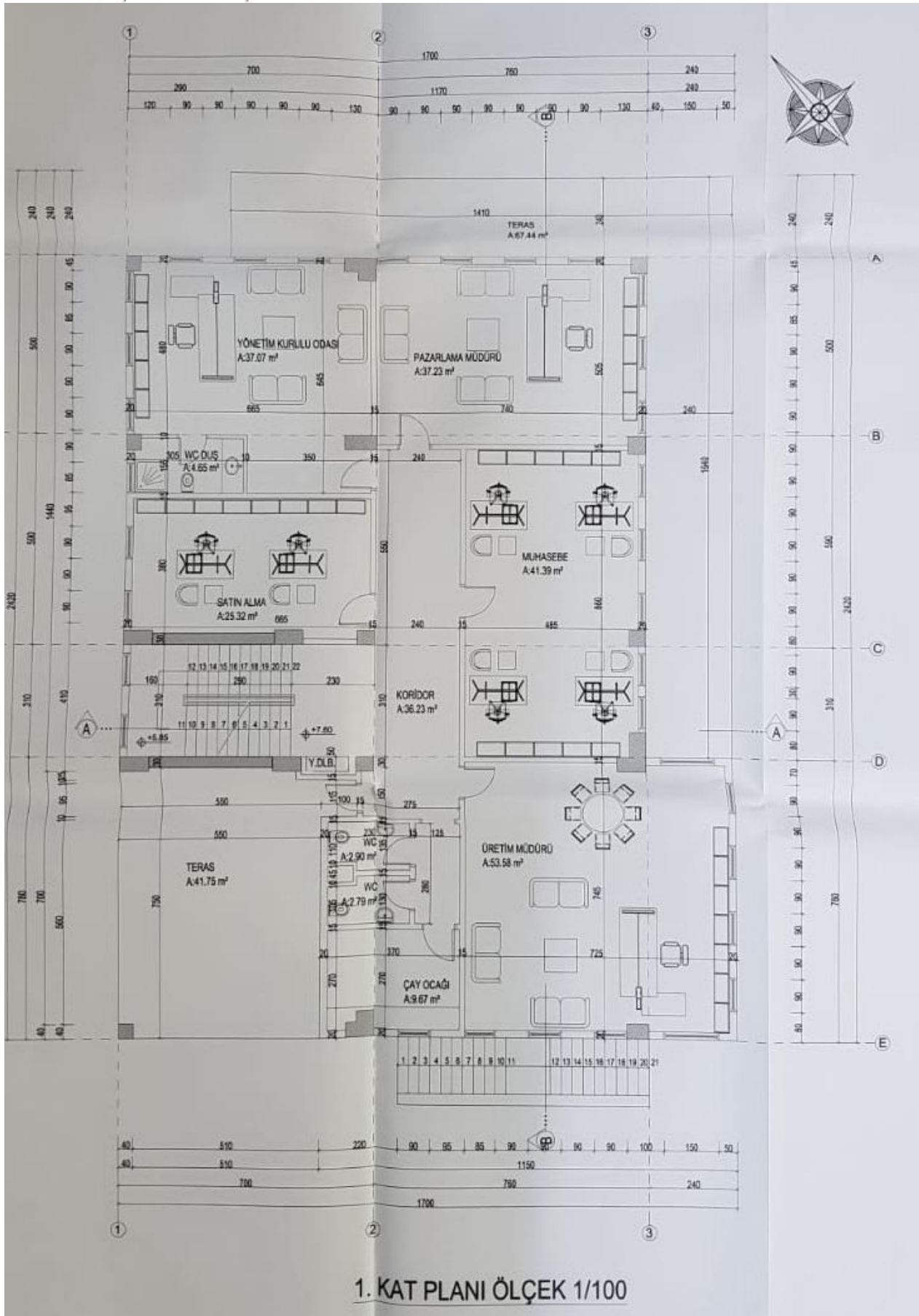
İDARİ BİNA ALAN HESABI		
KAT ADI	NET ALAN	BRÜT ALAN
ZEMİN	318.00 m <sup>2</sup>	
1. KAT	318.00 m <sup>2</sup>	
2. KAT	400.00 m <sup>2</sup>	
<b>TOPLAM</b>	<b>1,036.00 m<sup>2</sup></b>	













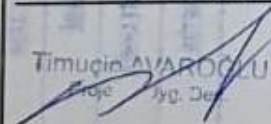




**Anatolia**  
MİMARLIK-MÖH.İNŞ. SAN. LTD. ŞTİ

www.anatoliamimarlik.com.tr

YAPI SAHİBİN ADI: OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
YAPININ KULLANIŞ AMACI: ÜRETİM BİNASI - DEPO					
İLİ	İLÇESİ	KÖY-MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
ADANA	SARIÇAM	MİSİS	16 ZG 1- 17 ZG 4	15657	3
ÖLÇEK	KAT ADEDİ	ARSA ALANI	T.A.K.S.	K.A.K.S	TOPLAM YAPI DENETİM ALANI
1/100 - 1/500	.....	26.094,91 m <sup>2</sup>	0.00	0.70	16,789.00 m <sup>2</sup>

<h1>M</h1>	Mimar	 Ümit ÖNAL Çukurova Üniversitesi
	Ümit ÖNAL Çukurova Üniversitesi	

YAPI DENETİM	İLGİLİ KURUM
 Timuçin AVARÖÇÜ Yyg. Den.	
İLGİLİ KURUM	İLGİLİ KURUM



FİR ve Sanat Esasları Kanunu Uyarınca Telif Hakkı Muafifi Mimarlık A.Ş.  
Muhafazatı Alınmadan Hiçbir Şekilde Kopya Edilmez,  
Çoğaltılmaz ve Kullanılmaz.



**BİRTEK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.**  
Resulbey Mh. 62006 Sk. No:9/1  
Seyhan ADANA  
Ziyapasa V.D.: 1780246574

**BİRTEK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.**  
Resulbey Mh. 62006 Sk. No:9/1  
Seyhan ADANA  
Ziyapasa V.D.: 1780246574

**Timuçin AVAROĞLU**  
Proje ve Uyg. Den.

**YİBF NO:1936537**

DEPO ALAN HESABI		
KAT ADI	NET ALAN	BRÜT ALAN
DEPO	6,644.00 m <sup>2</sup>	
<b>TOPLAM</b>	<b>6,644.00 m<sup>2</sup></b>	

**YİBF NO:1936537**

ÜRETİM BİNASI ALAN HESABI		
KAT ADI	NET ALAN	BRÜT ALAN
+0.15	1,335.00 m <sup>2</sup>	
+3.15	585.00 m <sup>2</sup>	
+6.15	1,215.00 m <sup>2</sup>	
+10.15	1,100.00 m <sup>2</sup>	
+13.65	680.00 m <sup>2</sup>	
+16.95	1,037.00 m <sup>2</sup>	
+19.85	313.00 m <sup>2</sup>	
+23.65	685.00 m <sup>2</sup>	
+27.45	195.00 m <sup>2</sup>	
+30.95	966.00 m <sup>2</sup>	
+34.45	1,001.00 m <sup>2</sup>	
+37.45	747.00 m <sup>2</sup>	
+41.75	306.00 m <sup>2</sup>	
<b>TOPLAM</b>	<b>10,145.00 m<sup>2</sup></b>	

**YİBF NO:1936542**

İDARİ BİNA ALAN HESABI		
KAT ADI	NET ALAN	BRÜT ALAN
ZEMİN	318.00 m <sup>2</sup>	
1. KAT	318.00 m <sup>2</sup>	
2. KAT	400.00 m <sup>2</sup>	
<b>TOPLAM</b>	<b>1,036.00 m<sup>2</sup></b>	

**Timuçin AVAROĞLU**  
Proje ve Uyg. Den.

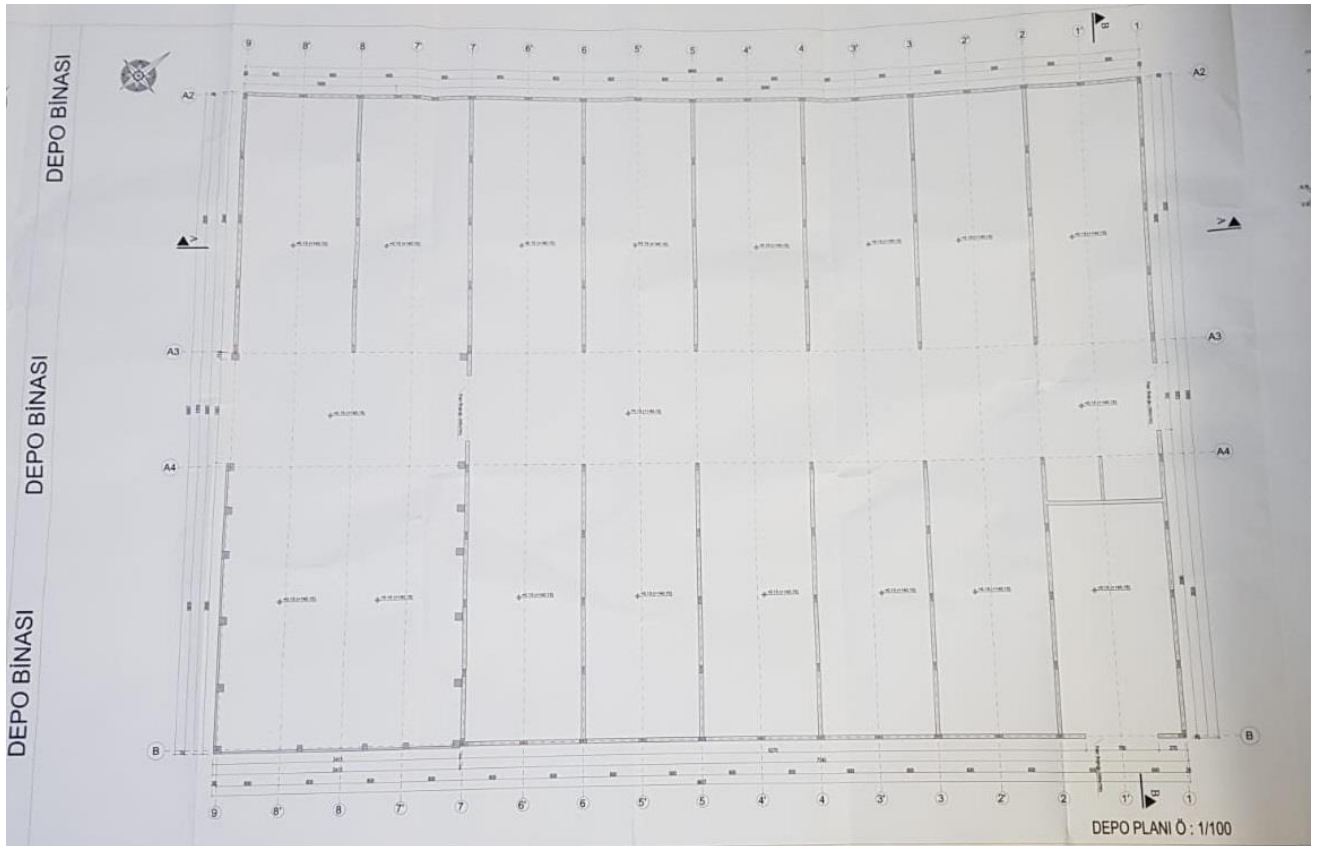
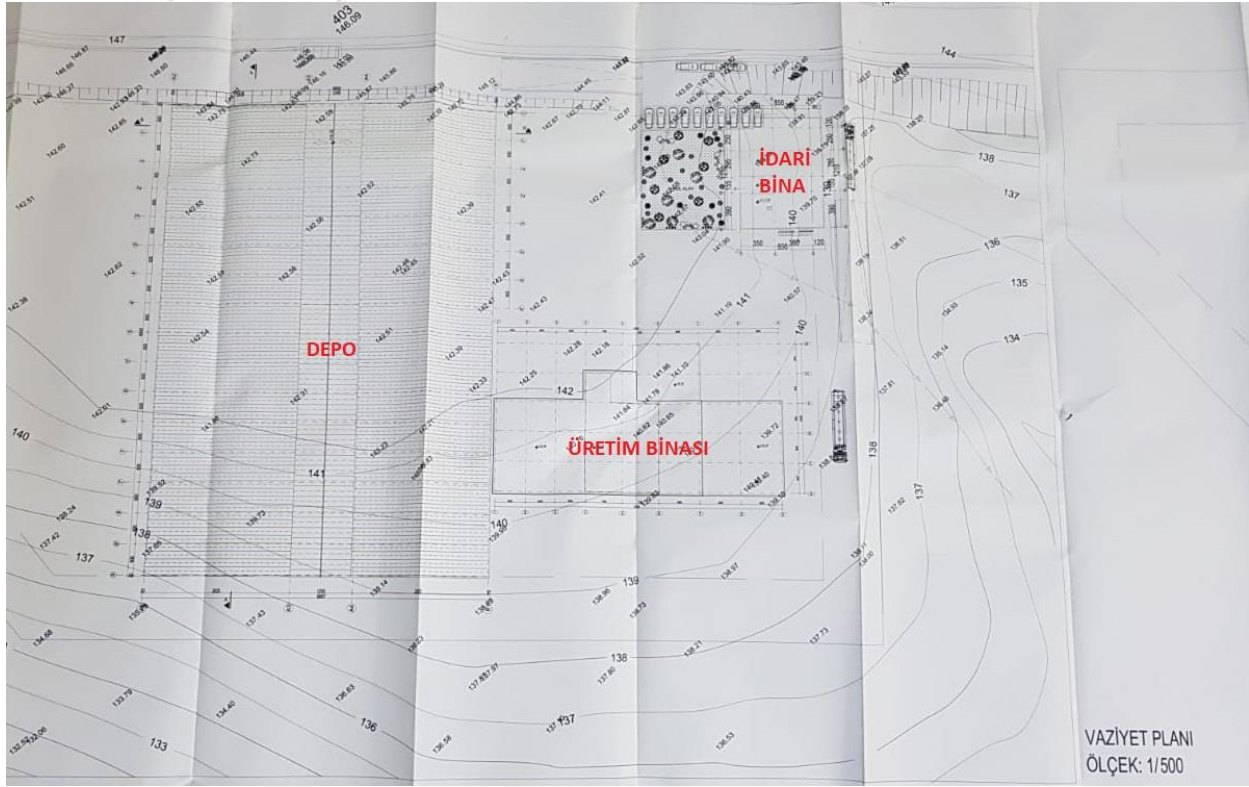
**BİRTEK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.**  
Resulbey Mh. 62006 Sk. No:9/1  
Seyhan ADANA  
Ziyapasa V.D.: 1780246574

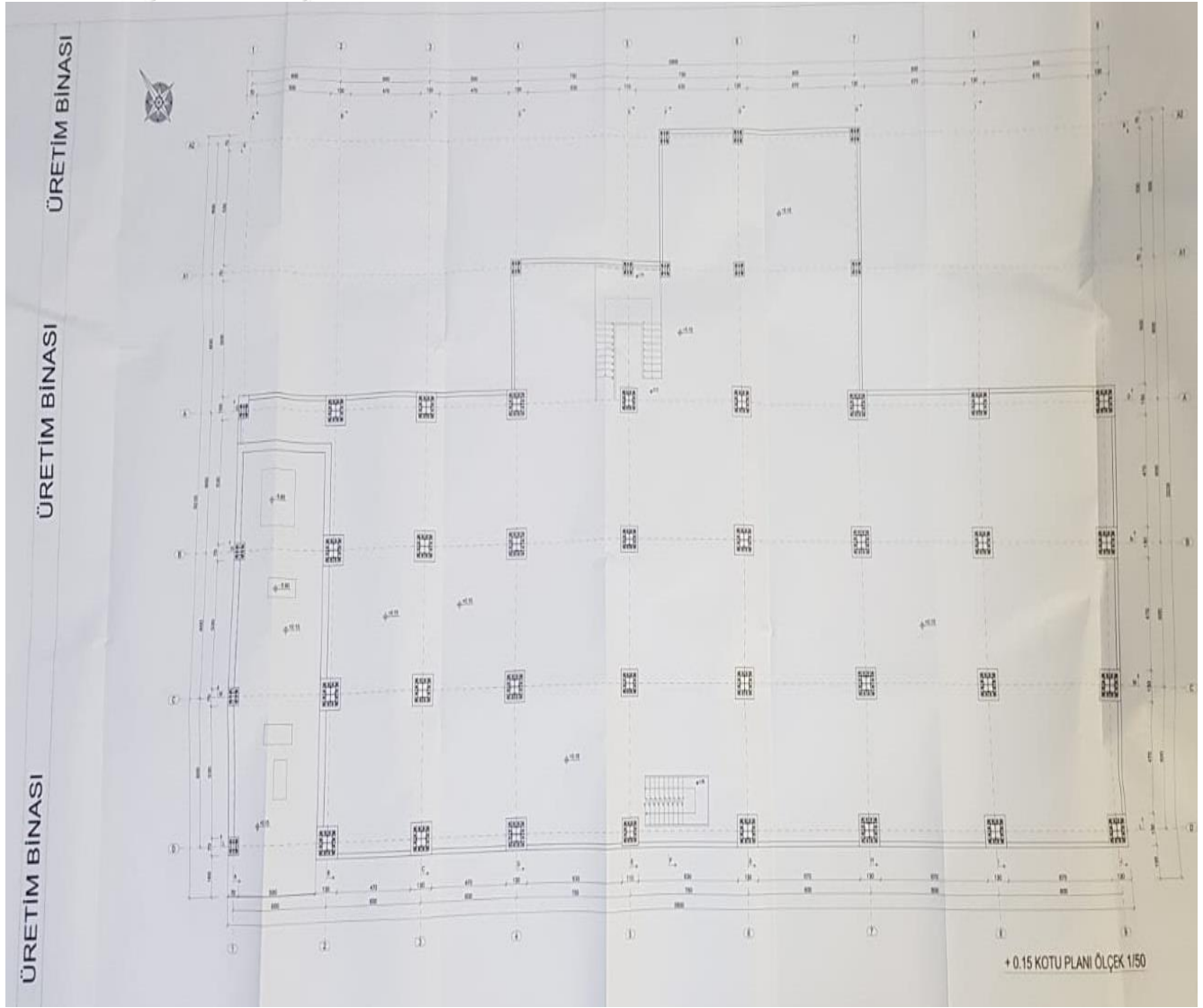
**Timuçin AVAROĞLU**  
Proje ve Uyg. Den.

<b>TOPLAM</b>	<b>16,789.00 m<sup>2</sup></b>	
---------------	--------------------------------	--

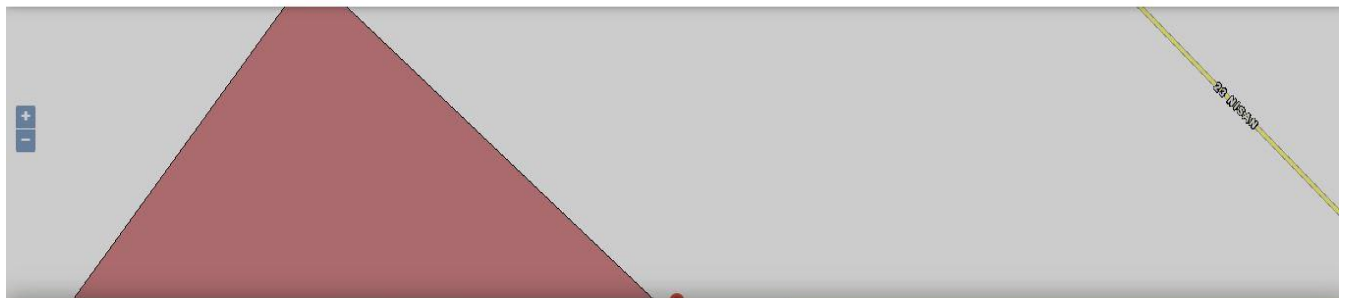
DEPO, ÜRETİM BİNASI, İDARİ BİNA ALAN HESABI	
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>17,825.00 m<sup>2</sup></b>

ARSA ALANI : 26.094,91 m<sup>2</sup> x 0,70 = 18.266,43 m<sup>2</sup>





ADANA / SARIÇAM / ACIDEREOSB MAHALLESİ / 23 NISAN (Cadde) / 3/2 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Du



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
392005229	15657	3	17 ZG-IV	-	Bina Ana Giriş	-	-	3/2	5247669947	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İnşaat	-

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5247669947



**FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU**

<b>Müşteri Adı:</b>	<b>OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b>					
<b>Tarih:</b>	<b>29.12.2022</b>					
<b>Fabrika Tipi</b> Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	<b>2</b>					
<b>Bitmişlik Oranı (%)</b>	<b>15,48</b>		<b>DEPO</b>			
<b>TİP 1</b>	<b>TİP 2</b>	<b>TİP 3</b>	<b>TİP 4</b>	<b>TİP 5</b>		
<b>YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)</b>	<b>YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)</b>	<b>YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)</b>	<b>PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)</b>	<b>ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)</b>	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	<b>Açıklama **</b>
<b>Toprak işleri</b> (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
<b>Betonarme karkas işleri</b> (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	20	
<b>Zemin betonu işleri</b> (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah )	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	0	
<b>Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)</b>	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	0	
<b>Alt yapı işleri</b> (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri )	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	0	
<b>Çatı kaplaması işleri</b> (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	0	
<b>Çatı deresi izolasyon işleri</b>	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
<b>Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)</b>	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
<b>Cephe kaplaması işleri</b> (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
<b>Diğer işler</b> (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	

**FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU**

<b>Müşteri Adı:</b>	<b>OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b>					
<b>Tarih:</b>	<b>29.12.2022</b>					
<b>Fabrika Tipi</b> Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	<b>5</b>					
<b>Bitmişlik Oranı (%)</b>	<b>12,2 ÜRETİM BİNASI</b>					
<b>TİP 1</b>	<b>TİP 2</b>	<b>TİP 3</b>	<b>TİP 4</b>	<b>TİP 5</b>		
<b>YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)</b>	<b>YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)</b>	<b>YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)</b>	<b>PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)</b>	<b>ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)</b>	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	<b>Açıklama **</b>
<b>Toprak işleri</b> (Kazi işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
<b>Betonarme karkas işleri</b> (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)	25	
<b>Zemin betonu işleri</b> (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah )	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	25	
<b>Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)</b>	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu))	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	0	
<b>Alt yapı işleri</b> (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri )	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	0	
<b>Çatı kaplaması işleri</b> (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	0	
<b>Çatı deresi izolasyon işleri</b>	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
<b>Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)</b>	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
<b>Cephe kaplaması işleri</b> (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
<b>Diğer işler</b> (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	



**IDARİ BİNA İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU**

<b>Müşteri Adı:</b>	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
<b>Tarih:</b>	29.12.2022		
<b>Kalorifer</b>	Hayır		
<b>Asansör</b>	Hayır		
<b>Bitmişlik Oranı (%)</b>	<b>20,15</b>		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	50	
	Demir işleri	50	
	Beton işleri	50	
	Duvar imalatları	0	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	0	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	0	
	Çatı Kaplaması	0	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	0	
	İç ince sıva	0	
	Dış kaba sıva	0	
	Dış ince sıva	0	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	0	
	Pis su boruları	0	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	0	
	Kablo işleri	0	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	0	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
BOYA-BADANA	Denizlik-harpušta	0	
	İç Boya-Badana işleri	0	
PARAPET-KORKULUK	Dış cephe kaplama/boya	0	
	Balkon ve çatı parapeti	0	
KALORİFER TESİSATI	Merdiven korkulukları	0	
	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0	
	Boru ve tecrit işleri	0	
	Radyatör montajı	0	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	