

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZA POLYESTER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



GAZİANTEP İLİ / ŞEHİTKAMİL İLÇESİ / KARAHÜYÜK MAHALLESİ

101 ADA / 17 PARSEL

KİRA DEĞERLEME RAPORU

2023/OZ/3077

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

KİRA DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KOZA POLYESTER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.03.2023
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	4. Organize Sanayi Bölgesi, Başpınar Mahallesi, 83414. Nolu Cadde, Şehitkamil / GAZİANTEP
RAPOR TARİHİ	22.03.2023
RAPOR NO	2023/OZ/3077
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Akınal Sentetik Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m ² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 Ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazda, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kira değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	21.03.2023 tarihinde, saat 11:48 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.

İMAR DURUMU	Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 101 Ada 17 sayılı Parselin; 1/1000 Ölçekli OSB Uygulama İmar Planı'nda; Sanayi Tesisi Alanı, E:1,00, Hmaks: Serbest, Ayrık Nizam yapılanma şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
KİRA DEĞERİ	<u>KDV Haric Aylık Kira Değeri:</u> 2.270.000,00-TL (İkimilyonikiyüzyetmişbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Aylık Kira Değeri:</u> 2.678.600,00-TL (İkimilyonaltıyüzyetmişsekizbinaltıyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No: 400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No: 401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Yapı Kullanma İzin Belgesi
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Koza Polyester Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 22.03.2023 tarihinde, 2023/OZ/3077 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Eyüp SAMAN ve Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 21.03.2023 tarihinde çalışmalara başlamış, 22.03.2023 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 21.03.2023 tarihinde Koza Polyester Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 21.03.2023 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2023/OZ/3077 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Tarafımızdan Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kira değerinin tespiti talep edilmiş olup söz konusu alanlar için tarafımızca daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Koza Polyester 2012 yılında Türkiye'nin Güneydoğu'sunda bulunan Gaziantep şehrinde Akınal ailesi tarafından kurulmuştur. Koza Polyester Türkiye'nin sürekli polimerizasyon'dan polyester elyaf üreten ikinci şirketi konumundadır ve elyaf üretiminde Avrupa'nın en büyük kapasitelerinden birine sahiptir. Koza Polyester 2013 yılı sonunda üretim faaliyetlerine başlamıştır.

Koza'nın geniş bir üretim yapabilme kabiliyeti mevcut olup, bu kabiliyet ile birçok farklı endüstriye hitap etmektedir. Bunlardan bazıları polimer/cips kullanan firmalar (FDY, POY, BCF Spunbond, Film, Plastik ve masterbatch üreticileri), plastifiyan üretimi ile PVC & Kablo, Kauçuk, suni deri ve diğer plastik endüstrilerine hitap etmektedir.

Şirket merkezi Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Başpınar 4. OSB, 83414. Caddesi, No: 30 posta adresinde yer almaktadır.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Akınal Sentetik Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 Ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazda, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu rapor, Mülkiyeti Akınal Sentetik Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 Ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazda, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

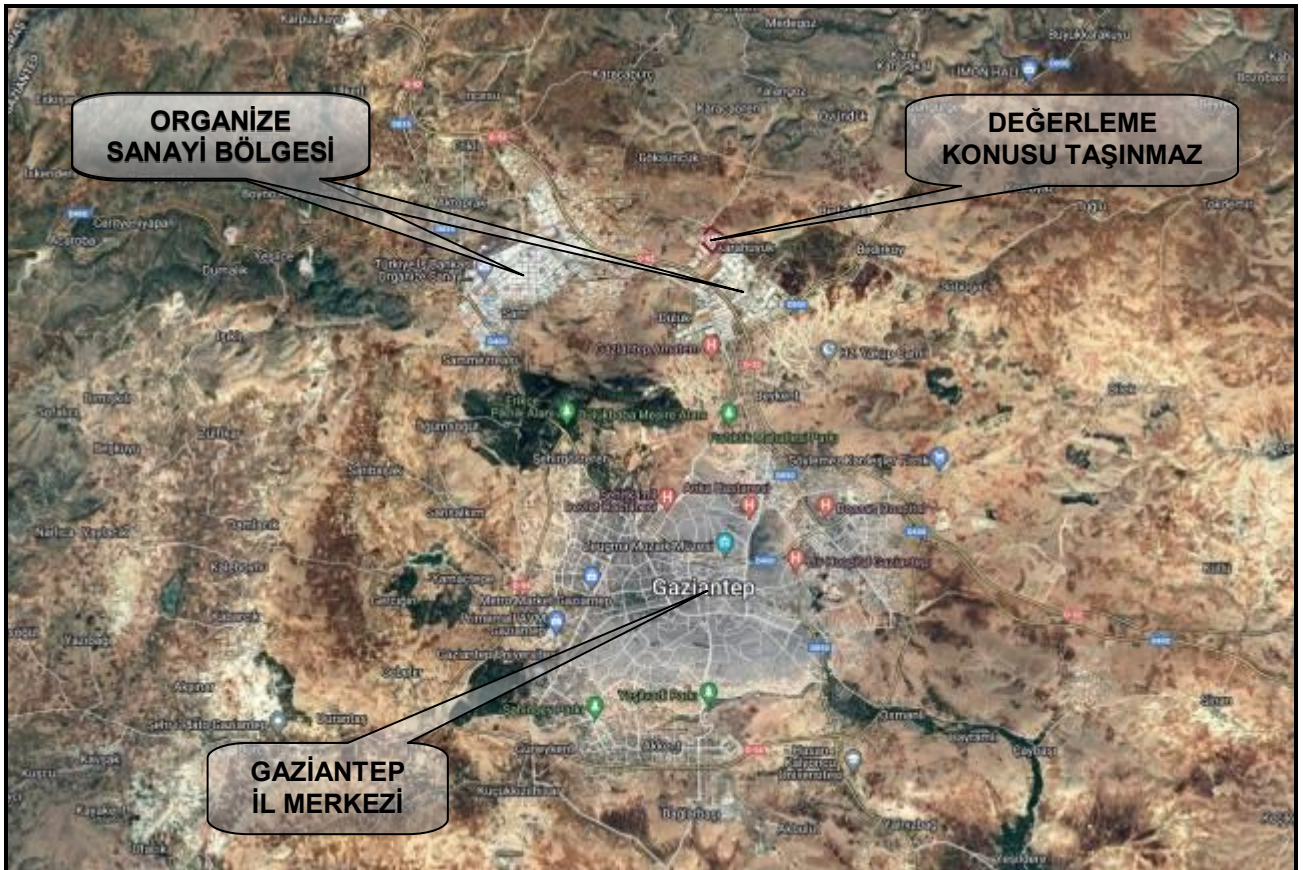
Değerlemeye konu taşınmaz Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Başpınar Mahallesi, 4. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 83414 Nolu Cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlara özel araçlarla ulaşım mümkün bulunmaktadır.

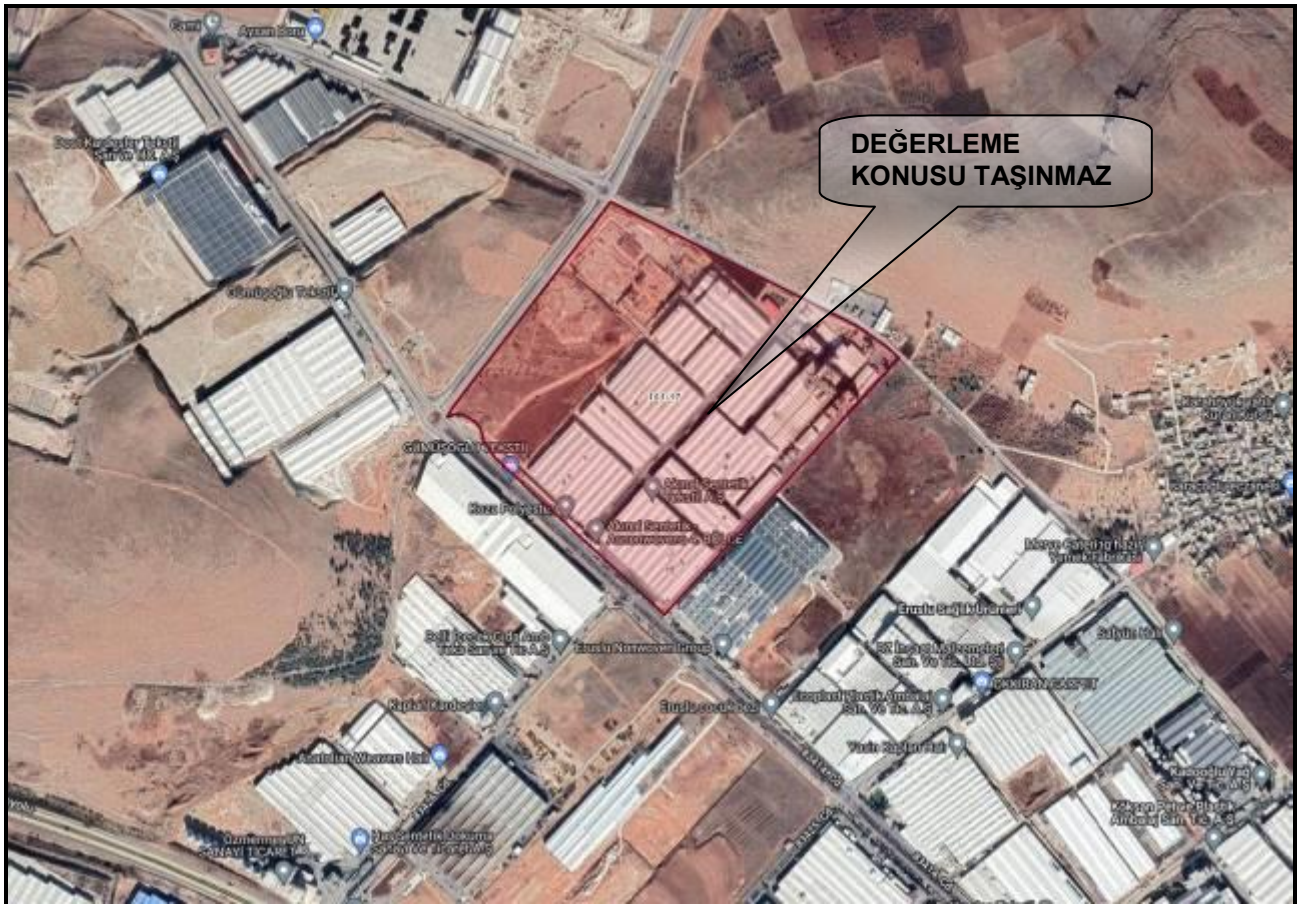
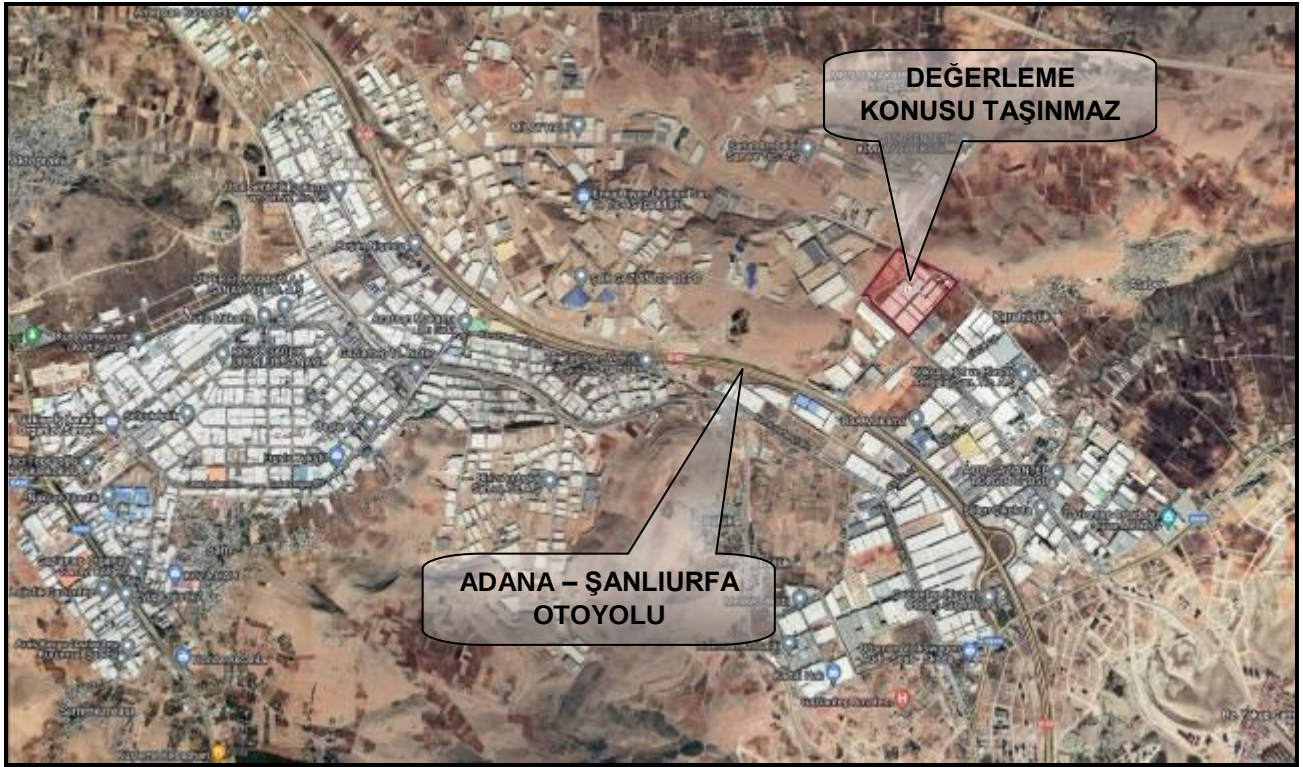
Taşınmaza ulaşım Gaziantep il merkezinden Adana - Şanlıurfa Yolunu takiben takribi 25 km sonra sapılan Organize Sanayi Bölgesi içerisinde takribi 750 metre sonra sol tarafa ulaşmak mümkündür.

Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte sanayi tesisleri ve fabrika binaları yer almaktadır. Taşınmazlar Organize Bölge Müdürlüğü'nün tüm altyapı hizmetlerinden faydalanabilmektedir.

Taşınmaza yakın bölgede, farklı sektörlere hizmet eden çok sayıda Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Taşınmaz D-100 Karayolu'na 3 kilometre, il merkezine yaklaşık 15 kilometre mesafede yer almaktadır.





3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri, mimari proje fotoğrafları ve taşınmazın mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 144 Ada 11 sayılı parselin; 1/1000 Ölçekli OSB Uygulama İmar Planı'nda; Sanayi Tesis Alanı, KAKS: 1,00, Hmaks: Serbest, Ayrık Nizam yapılanma şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Mimari Proje

Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede toplam 258.190,65 m² alanlı Fabrika binaları ve müştemilat yapılar için aşağıdaki yapı ruhsatlarına göre 2009 tarihinden itibaren farklı tarihlerde düzenlenmiş çok sayıda onaylı mimari proje bulunduğu görülmüş ve görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede tarafımızdan değerlemesi talep edilen, K Bloklar ile ilgili aşağıdaki belgeler tespit edilmiştir.

- 03.05.2013 tarih ve 03/63 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (B, C, K1, K10, K11 Bloklar)
- 03.05.2013 tarih ve 03/63 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (K6, K7, K9 Bloklar)
- 10.10.2013 tarih ve 03/83 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (K6, K7, K9 Bloklar)
- 10.10.2013 tarih ve 03/83 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (B, C, K1, K10, K11 Bloklar)
- 25.07.2014 tarih ve 04/52 sayılı Ek Bina Yapı Ruhsatı (K4 Blok)
- 25.07.2014 tarih ve 04/52 sayılı Ek Bina Yapı Ruhsatı (K12 Blok)
- 08.11.2017 tarih ve 07/48 sayılı Ek Bina Yapı Ruhsatı (K5 Blok)
- 08.11.2017 tarih ve 07/48 sayılı Ek Bina Yapı Ruhsatı (K2, K3, G1, F Bloklar)
- 22.10.2018 tarih ve 08/37 sayılı Ek Bina Yapı Ruhsatı (K13 Blok)
- 30.05.2014 tarih ve 04/91 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (K6, K7, K9 Bloklar)
- 02.07.2015 tarih ve 05/65 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (B, C, K1, K10, K11 Bloklar)
- 12.10.2017 tarih ve 07/18 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (K9 Blok)
- 12.10.2017 tarih ve 07/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (K12 Blok)
- 24.12.2018 tarih ve 07/99 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (K2, K3, G1, F Bloklar)
- 24.12.2018 tarih ve 07/99 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (K5 Blok)
- 25.11.2019 tarih ve 08/56 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (K13 Blok)

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu gayrimenkulün imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	GAZİANTEP	PAFTA	-
İLÇESİ	ŞEHİTKAMİL	ADA	101
MAHALLESİ	KARAHÜYÜK	PARSEL	17
MEVKİİ	-	TARİH/YEVMİYE	18.02.2014 / 6434
YÜZÖLÇÜMÜ	418.804,74 m ²	CİLT / SAYFA	16 / 1564
ANA TAŞINMAZIN VASFI	A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 VE K11 BLOKLAR TEK KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI, J BLOK TEK KATLI, K8 BLOK 2 KATLI, K5, K6 VE K12 BLOKLAR 3 KATLI, K7 VE K9 BLOKLAR 4 KATLI, K13 BLOK 7 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI		
MALİK	AKINAL SENTETİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 21.03.2023 tarih ve saat 11:48 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: - 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (06.11.2020 tarih, 63788 yevmiye) - Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmenliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulün, icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: - (26.07.2007 tarih, 17832 yevmiye) Serhler Hanesinde: - Geri Alım Hakkı: 298.000 TL bedel karşılığında. (14.04.2009 tarih, 8481 yevmiye)		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" niteliklidir. İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu tesis için (iskan sonrası ilave kısımlar hariç) gerekli tüm izinler alınmıştır. İzinler sonrası yapılan imalatlar için ise ruhsat alınması önerilmektedir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalarda Enerji Kimlik Belgesi bulunması gerekmekte olup, söz konusu yapının henüz enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Gaziantep İli;

Gaziantep, Türkiye'nin yüz ölçümü bakımından en büyük en kalabalık 6. şehridir. 9 ilçeden oluşur. Gaziantep il nüfusu 2022 yılı itibarıyla 2.154.051'dir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Gaziantep doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir.

6.819 km²'lik yüz ölçümü ile Türkiye'nin en geniş ili olan ve Hatay, Adana, Osmaniye, mersin, Diyarbakır, Malatya illeri ile komşu olan Gaziantep, 36-38 kuzey enlemi 41-43 doğu boylam meridyenleri arasında yer alır. Başta büyük ilçeleri Araban, İslâhiye, Karkamış, Nizip'tir. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 9 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 781 mahalle bulunmaktadır.

İlde genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır. Güneyde Hatay ve Osmaniye sınırını oluşturan Amanos (Nur) Dağları yer almaktadır. Burada tepeler 1527 metreye kadar yükselmektedir. İlin diğer dağlık kısmı ise bir yandan Nur Dağları'na paralel, İslahiye İlçesi ile Kilis İli arasında, güneyde Suriye'den başlayıp kuzeyde Kahramanmaraş sınırına ulaşmakta, diğer yandan ise ilin kuzey sınırını Kahramanmaraş ve Adıyaman sınırı boyunca, doğu da Fırat Nehri'ne kadar uzanmaktadır. Buradaki tepelerin yükseklikleri güneyden kuzeye doğru; Dormik Dağı 1250 m., İlkikiz Dağı 1200 metre, Kas Dağı 1250 metre, Sarıkaya Dağı 1250 metre ve Gülecik Dağı 1400 metredir. Araban ile Yavuzeli İlçeleri arasında bulunan Karadağ'ın yüksekliği ise 950 metredir.

Gaziantep sanayisi günümüzde birçok sektörde üretim yaparak tarihsel olarak kullanılan tahıl ambarı, iplik, Halı, kimliğinin yanına sanayi şehri kimliğini de eklemiştir.

Gaziantep bir özelliği de sanayisinin belli tür ürünlere dayalı olmayıp oldukça geniş bir sektörel alanda üretim yapmasıdır. Diğer bir ifade ile makine sanayisinden kimyaya, tekstilden otomotiv yedek parçaya, elektrik-elektronikten gıdaya, ambalajdan kâğıt sanayine kadar oldukça değişik üretim alanlarında faaliyet göstermektedir.



Şehitkamil İlçesi:

Şehitkamil Gaziantep iline bağlı merkez ilçedir. Gaziantep kuzeyinde yer almaktadır. Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.



İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

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

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

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi, 2023 yılına Rusya-Ukrayna savaşının gölgesinde yavaşlama sinyalleri içinde girmiştir. Hızını kaybetse de süren yüksek enflasyon sorunu ve beraberinde büyük bilançolu merkez bankalarınca izlenmekte olan sıkı para politikasının küresel çaptaki etkileri ön plandadır. Artan emtia fiyatlarının baskısı altında kalan dünya ekonomisinde, durgunluk ve resesyon yaşanabileceğine dair korkular devam etmektedir. İyimser senaryo ise küresel çapta enflasyonda 2023 yılında zirveden geri çekilmelerin yaşanacağı yönündedir.

Savaşın etkisiyle yaşanan enerji krizi neticesinde, başta Avrupa olmak üzere gelişmiş ekonomiler risk altında görülmektedir. Küresel ekonomide ortaya çıkabilecek olumsuzluklardan Rusya-Ukrayna savaşıyla içine girdiği enerji darboğazı nedeniyle Euro bölgesinin daha çok ve uzun süreli etkilenmesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik umutlar da özellikle

2022 yılında Pekin yönetiminin terk edemediği Covid-19 kısıtlamalarının baskısı altında kalmıştır.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisinin 2022 yılında %3,1 büyümesini beklediğini, 2023'te ise bu oranın %2,2 düzeyine gerileyeceğini öngördüğünü açıklamıştır. Aralık ayının başında bir açıklama yapan OECD Genel Sekreteri Mathias Cormann, küresel ekonomik görünümün kötüleşmeye devam etmesinin beklendiğini, ancak Çin'de Covid-19 tedbirlerinin gevşetilmeye başlanmasının memnuniyet verici olduğunu belirtmiştir.

Dünya çapında savaşla artan resesyon korkuları ve Çin ekonomisinde izlenen ivme kaybının etkisiyle, son çeyrek dönemde emtia fiyatlarında gevşeme görülmüştür. Bu kapsamda Rusya-Ukrayna savaşının patlak vermesiyle 140 ABD Doları'na dayanan Brent petrolün varil fiyatı da Aralık ayında 80 ABD Doları altına kadar inmiştir. Emtia fiyatlarındaki gelişmeyle enflasyonda "en kötü"nün geride kaldığı tartışmaları başlamış, küresel çapta izlenen sıkı para politikasında bu nedenle değişim beklentileri ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda dikkatlerin odaklandığı Amerikan Merkez Bankası (FED) da ülkede enflasyonun zirveden dönüşüyle Aralık ayı toplantısında faiz artış hızını 50 baz puana çekse de politika faizini %4,25-%4,50 aralığına yükseltmiştir. Ancak FED Başkanı Jerome Powell, toplantının ardından yaptığı açıklamada faiz politikasında indirim döngüsüne girmek için erken olduğuna işaret ederken; FED üyelerinin de toplantıda, 2023 yılı sonunda politika faiz oranının %5'in üzerine çıkabileceği yönünde öngöründe bulunmaları dikkat çekmiştir. Yılın üçüncü çeyrek döneminde büyüme kaydederek teknik anlamda resesyondan çıkan ABD ekonomisinde artık öne çıkan soru; FED'in faiz artırım sürecinde hangi seviyede duracaktır.

Öne çıkan diğer merkez bankalarından Avrupa Merkez Bankası (ECB) ile İngiltere Merkez Bankası (BoE) da FED'in hemen ardından yılın sonunda faiz artırım hızını yavaşlatmıştır. Yine de Aralık ayı kararları ile gerek Euro bölgesi (%2,00-2,75) gerek İngiltere'de (%3,50) faiz oranı tarihi yüksek seviyelere çıkmıştır. ECB Başkanı Christine Lagarde, kararın ardından yaptığı açıklamada ülkede Kasım itibarıyla çift hanede olmayı sürdüren enflasyonun halen çok yüksek olduğunu ve daha fazla faiz artırmayı düşündüklerini söylemiştir. Dolayısıyla büyük bilançolarıyla küresel ekonomiye yön veren merkez bankalarınca izlenen sıkı para politikası, vites düşürülse de sürmektedir. Oldukça gevşek para politikasıyla öne çıkan Japonya Merkez Bankası'nın (BOJ) da negatif faizi geride bırakmaya dönük adımları ayrıca dikkat çekmiştir. Söz konusu faiz artırım ve mali sıkılaştırma uygulamaları, özellikle gelişmekte olan ekonomiler üzerinde büyük baskılar yaratmaktadır. Yüksek enflasyon ve yüksek faiz ortamında GOÜ'lerin borçlanma maliyetleri yükselirken, alım gücü de düşmektedir. Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı'nın (UNCTAD) "2022 Ticaret ve Kalkınma Raporu"nda, salgın ve savaşın etkileriyle birlikte ABD'de Ocak - Ekim 2022 dönemindeki faiz artışlarının GOÜ'lerde (Çin hariç) toplam 360 milyar ABD Doları gelir kaybı yarattığı açıklanmıştır.

Geçen yıl ortaya çıkan savaş ile doğu-batı ekseninde hızlanan kutuplaşma içinde jeopolitik gelişmeler de hız kazanmış ve küresel ekonomide artan güvensizliğin bir diğer önemli nedeni olmuştur. Bu yıl özellikle Rusya ile Ukrayna arasında müzakerelerin gerçekleşmesi yerine savaşın tırmanması ve ABD-Çin geriliminde artış yaşanması bu açıdan başlıca riskler olarak görülmektedir.

Geçen yıl ortaya çıkan savaş ile doğu-batı ekseninde hızlanan kutuplaşma içinde jeopolitik gelişmeler de hız kazanmış ve küresel ekonomide artan güvensizliğin bir diğer önemli nedeni olmuştur. Bu yıl özellikle Rusya ile Ukrayna arasında müzakerelerin gerçekleşmesi yerine savaşın tırmanması ve ABD-Çin geriliminde artış yaşanması bu açıdan başlıca riskler olarak görülmektedir.

Ayrıca Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından gerek NATO gerek AB'nin (Ukrayna, Moldova ve Gürcistan'ın ardından bu kez Balkanlarda) üyelik süreçlerinde bir hareketlenme izlenir olmuştur. AB üyesi olan Finlandiya ve İsveç'in NATO'ya adaylık başvurusunda, bu ülkelerce "terör örgütü üyesi" olarak nitelendirdiği kişilerin iadesini önemli bir koşul olarak gören Türkiye'nin kararı beklenmektedir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye'nin dış politikasında da Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu özelinde hareketlilik yaşanmaktadır. 2022 yılı sonunda Ankara ile Şam arasında 11 yılın ardından ilk resmi temasın kurulması önemli bir gelişme olmuştur. Geçen dönemde ABD Savunma Bakanlığı'nın F-16 savaş uçaklarının Türkiye'ye satışı için ABD Dışişleri Bakanlığı'na resmi bildirimde bulunması da dikkat çekmiştir.

Türkiye ekonomisi, Temmuz-Eylül 2022 döneminde iç talebin desteğine karşın son 2 yılın en zayıf performansını sergileyerek yıllık bazda %3,9 oranında büyümüştür. Bu dönemde hizmetler sektörü %6,9, tarım sektörü %1,1 ve sanayi sektörü %0,3 büyürken; inşaat sektöründe daralma %14,1 olmuştur. Son dönemde alınan makro-ihiyati önlemlere rağmen finans sektörünün %21,6 büyüdüğü de izlenmiştir. Yılın son çeyreğinde ise ekonomide ivme kaybı takip edilmektedir.

Önde gelen uluslararası kuruluşların paylaştığı öngörüler ve hükümetin açıkladığı hedefler, ekonomide 2022 yılının genelinde %5 dolayında büyüme kaydedileceği yönündedir.

OECD'nin Kasım ayı "Ekonomik Görünüm Raporu"nda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini %5,4'ten %5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini %3 olarak sabit tutulmuştur. Kuruluş, 2024 yılında Türkiye ekonomisinin %3,4 büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Raporda "Artan belirsizlik yatırımları geride tutarken, hane halkı satın alma gücü azalacak. İhracat, dış talepteki zayıflığın etkisi ile yavaşlayacak" değerlendirmesinde bulunan OECD, bu yıl aynı zamanda enflasyonun düşeceğini ancak %40'ın üzerinde kalmaya devam edeceğini beklediğini belirtmiştir.

Geçen yıla %48 seviyesinden başlayan yıllık enflasyon (TÜFE) Ekim ayında %85'i aşarak zirve seviyelere ulaşmış, Kasım'da ise 18 ayın ardından sınırlı da olsa ilk kez (1,1 puan) gerileyerek %84,4 olmuştur. Üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de aynı dönemde 21,7 puan azalarak %136'ya gerilemiştir. Enflasyon (TÜFE) yılı %64,3 seviyesiyle (Aralık Yİ-ÜFE ise %97,7) kapatmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), yılın 4. Enflasyon Raporu'nda, 2022 ve 2023 yılsonu enflasyon tahminini sırasıyla %65,2 ve %22,3'e çekmiştir. Banka, 2024 yılında enflasyonun tek haneye gerileyerek %8,8 oranında gerçekleşeceği olumlu bir tabloya işaret etmiştir.

Enflasyonda ivme kaybının 2023 yılının ilk yarısında sürmesi beklenmekte, ancak önceki yılın aynı döneminden kaynaklı baz etkisiyle gerçekleşen bu yavaşlamanın ülkede yaşanmakta olan hayat pahalılığı üzerinde iyileşme sağlaması beklenmemektedir. Enflasyon ile politika faizi arasındaki makas 2022 yılı sonu itibarıyla daha da açılmıştır. Politika duruşunda geçen çeyrek dönemde dünyadan ayrışmayı sürdüren TCMB, bir süredir %12 seviyesinde tuttuğu politika faizini, Ekim ve Kasım aylarında 150'er baz puan düşürerek tek haneli seviyeye (%9) indirmiştir. TCMB, Aralık ayı kararıyla ise politika faizini sabit tutmuştur. Merkez Bankası tarafından geçen dönemde ayrıca liralasma stratejisine yönelik adımlar atılmaya devam edilmiştir. Faiz indirimleri ve makro-ihiyati tedbirler ile başlayan süreçte politika faizi ile kredi faizleri arasındaki makas da açılmıştır. Kredi kullanımının önünde artan engeller özel sektörü zorlamaktadır. Ekonomik büyüme hedeflerinin yakalanabilmesi açısından özel sektörün finansmana uygun koşullarda erişimi önem arz etmektedir.

Ekonomide aynı zamanda cari açık ve dış ticaret açığı ile bütçe ve döviz kaynakları tarafındaki riskler öne çıkmaktadır. "Türkiye Ekonomi Modeli" çerçevesinde izlenen para politikası ile (düşük faiz) cari fazla yoluyla ekonomik büyüme ve süreçte dövize talebin düşmesi hedefleniyor iken geçen zamanda ödemeler dengesindeki görünümdeki bozulma dikkat çekmiştir. Turizm gelirlerinin desteğine karşın Ekim'de 12 aylık cari işlemler açığı 43,5 milyar ABD Doları ile son 4 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. İhracat hız kaybetmeye devam ederken, ithalatın güçlü seyri öne çıkmaktadır. Dış ticaret açığı 2022 yılı Kasım ayı itibarıyla 100 milyar ABD Doları'na dayanmış, yılsonunda bu rakam aşılıarak 110,2 milyar ABD Dolar düzeyinde rekor açık verilmiştir. Başlıca ihraç pazarlarında ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlama eğilimi ile enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarına ilişkin belirsizlikler cari açık üzerindeki yukarı yönlü risklerdir.

Finansal belirsizlikler ve TL'nin reel getirisinin olmaması çerçevesinde, ekonomiye yabancı yatırımcının ilgisi düşüktür. Doğrudan yatırımlarda zayıflık sürerken, yılın ilk 10 ayında portföy yatırımlarında yaşanan toplam çıkış 14,3 milyar ABD Doları olarak hesaplanmaktadır.

Seçim yaklaşırken, yatay seyreden kurun yükseleceğine dair endişeler dile getirilmektedir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde Dolar/TL 18,5-18,7 ve Euro/TL 19-20 aralığında seyretilmiştir. Bu kapsamda Merkez Bankası'nın şoklara karşı güçlü

rezervlere gereksinimi sürmektedir. TCMB'nin faiz indirimlerine karşın banka kredi faizleri düşmezken, bu doğrultuda makro-ihtiyati tedbirler adıyla hayata geçirilen düzenlemeler, serbest piyasa dinamikleri açısından eleştirilmiştir. Türkiye'nin 2 yıllık gösterge tahvilin faizi de %8 düzeyine kadar gerilemiştir. Dünyadan pozitif ayrılan Borsa İstanbul'da, özellikle yılın sonunda yerli yatırımcının ilgisi çerçevesinde rekor tazelenmiştir.

Merkezi yönetim bütçesi ise gelirlerde hızlı artışın ve bütçe giderlerinin frenlenerek düşük bir artış kaydetmesinin desteğiyle fazla vermiştir. Kasım'da önceki yılın aynı ayına kıyasla bütçe gelirleri %107,3 artarak 347,7 milyar TL'ye ulaşırken, bütçe harcamaları %76,4 artışla 239,4 milyar TL olmuştur. Bu dönemde faiz dışı denge de 132,7 milyar TL fazla vermiştir. Bütçe dengesinde olumlu seyr sürerken diğer yandan ekonomik aktivitede yavaşlama, vergi gelirlerinin ivme kaybetmesi beklentisi yaratmaktadır. Ayrıca bir süredir "seçim ekonomisi"nin başladığı tartışmaları içinde takip edilen uygulamalar, bütçenin denetim dışına çıktığı yönünde eleştirilmiştir. Hükümetin geçen dönemde maliye politikasını genişletici çeşitli adımları izlenmiştir. Bu çerçevede 2 milyon 250 bin vatandaşın emekli olmasına imkân sağlayacak Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) olarak bilinen düzenlemenin çıkarılacağı da Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından açıklanmıştır.

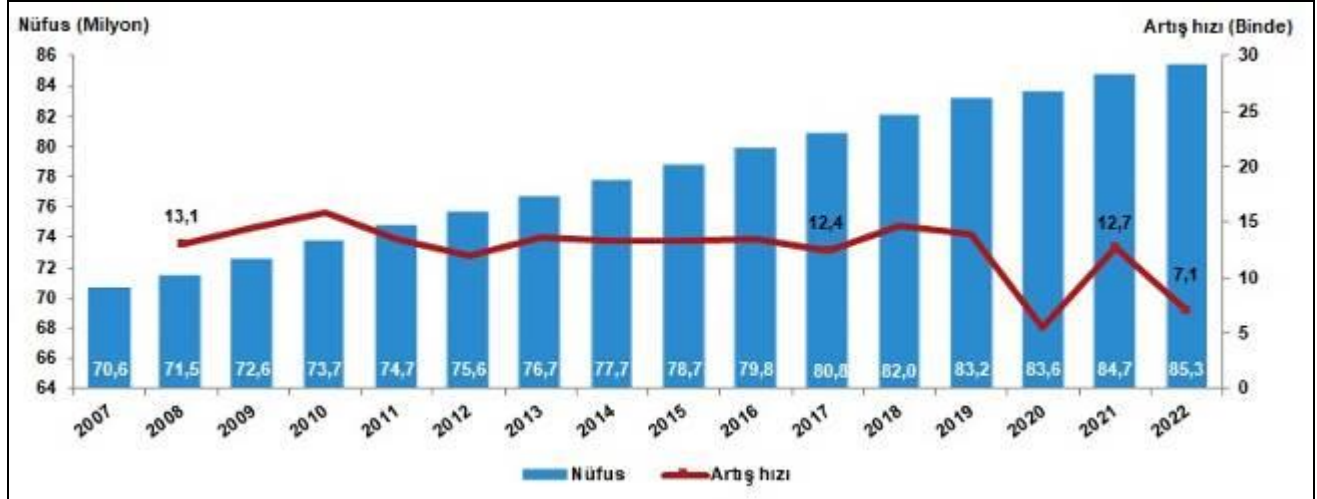
Mevcut tabloda, enflasyon sorununun artık sadece para politikasında sıkışma ile çözülemeyeceği, bunun için bütüncül, uzun soluklu ve fedakârlıkla yürütülecek bir ekonomi programı gerektiği görüşü bir süredir öne çıkmaktadır. Hukuktan eğitime, siyasetten ekonomiye çeşitli alanlarda yapısal reform ihtiyacı uzun zamandır gündeme getirilmektedir. Ekonomide fiyat istikrarını merkezine alacak yapısal reform politikaları olarak tarımda verimliliğin artırılması, ithal gidi bağımlılığının sınırlandırılması, finansal derinleşme (rezerv politikaları) gibi adımlar sayılmaktadır. Yaklaşan genel seçim ise ekonomik öncelikler açısından 2023 yılını "kayıp yıl" kılma ihtimali taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2022);

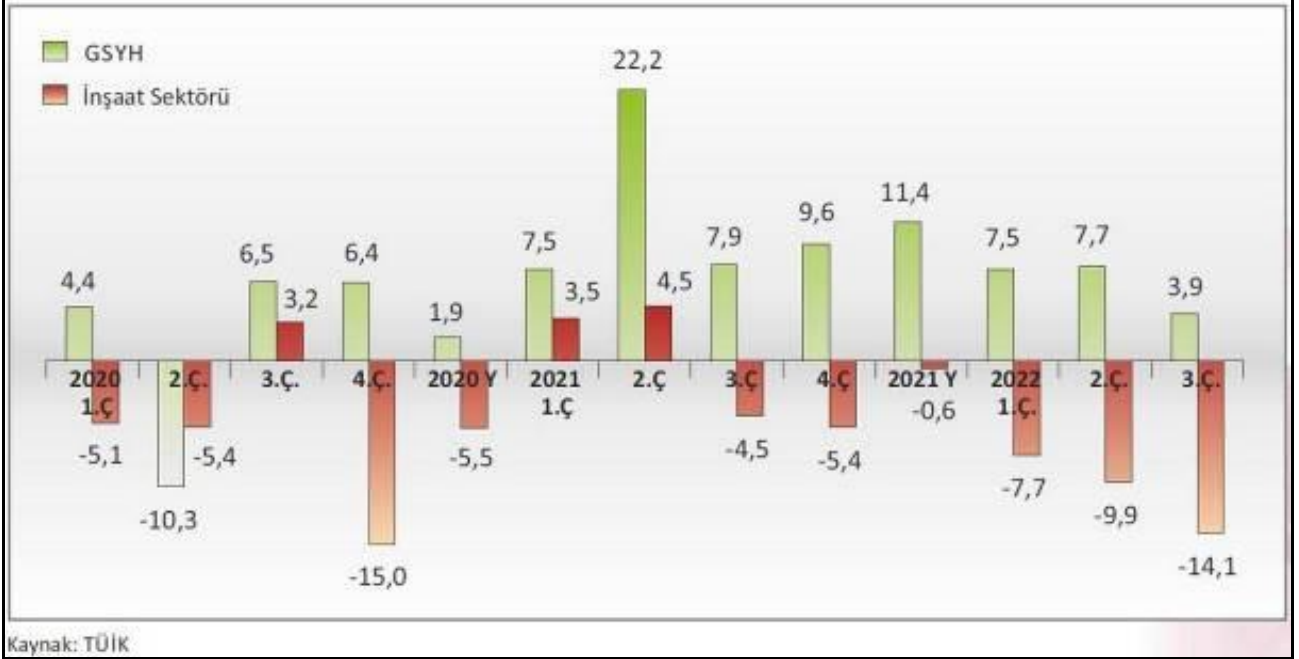
- Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

- Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



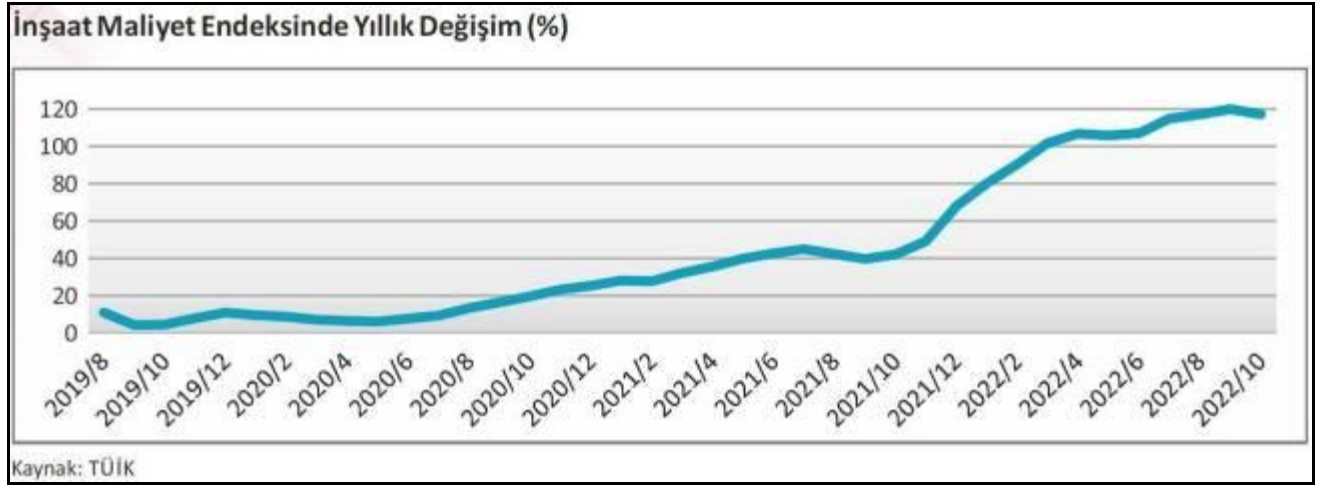
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat sektörü yeni yıla salgından önce başlamış olan, 2022 yılında da iç ve dış dinamiklerin etkisiyle devam eden girdi maliyetlerindeki yüksek artış sorunu ile girmiştir. Sektörde son 5 çeyrek dönemdir artan oranlarda aralıksız daralma yaşanmaktadır. Son olarak 2022 yılının üçüncü çeyrek döneminde inşaat faaliyetlerinde kaydedilen %14,1'lik küçülme de bu durumun kritik bir göstergesi olmuştur. Yüksek enflasyonun yanı sıra ödenek yetersizliği ve hakediş ödemelerinde yaşanan gecikmeler sektörü olumsuz etkileyen unsurlar olmaya devam etmektedir.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (%)

Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve sahip olduğu istihdam gücüyle Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2022 yılının ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,7, %9,9 ve %14,1 oranlarında küçülmüştür. Sektör, Temmuz-Eylül 2022 itibarıyla GSYH'den %4,8 pay almıştır. Oysa bu oran 2016 yılında %9'a kadar çıkmıştı. Esasen daralma süreci, döviz kurunda öngörülemez yükselişin yaşandığı 2018-2019 döneminde başlayan inşaat sektöründe, Covid-19 salgınıyla birlikte sorunlar artmıştır. Sektörde söz konusu dönemde alınan tedbirlerle ve ardından ekonomide sıkı para politikasına geçişle ivme kaybı yaşanırken, aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk yarısında oldukça sınırlı büyüme gözlenmiştir. İzleyen dönemde küresel ve ulusal ekonomideki gelişmelerle yeniden küçülen sektör, yıl genelinde %0,6 daralmıştır. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetlerinde yakın zamanda büyümeye dönüş olası gözükmemektedir.

Salgının etkileri ve döviz kurundaki gelişmelerle birlikte 2021 yılında temel girdi maliyetlerinde %150 düzeyine varan fiyat artışlarının yaşandığı görülmüştür. Ardından ortaya çıkan Rusya-Ukrayna savaşının hammadde fiyatları üzerinde küresel çapta yarattığı etkiyle de Ocak 2021-Kasım 2022 döneminde bu oranın %170'i aştığı görülmüştür. Sektörün öne çıkan girdilerindeki maliyet artışı Kasım 2022 itibarıyla yıllık bazda %113 olurken, Ocak-Kasım 2022 döneminde bu oran %48'dir. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi'nde de geçen çeyrek dönemde yüksek seviyeler izlenmeye devam edilmiştir. Söz konusu endeks, Ekim 2022'de yıllık bazda %117,1 ve aylık bazda da %3,4 yükselmiştir. Endeks kapsamında bina dışı yapılar için (alt yapı projeleri vb.) maliyet endeksinin yıllık %139,4 ve aylık %5,1 oranında yükselmesi ayrıca dikkat çekmiştir. Ekim ayında İnşaat Maliyet Endeksi'nin alt endeksleri malzeme endeksinde %128,4 ve işçilik endeksinde %85,6 oranında yıllık artış olmuştur.



Girdi maliyetlerinde yaşanan yüksek artış konusunda 2022 yılında kamu müteahhitleri için yeterli bir çözüm sağlanamadığı gibi konut sektöründe de önemli sorunlar yaşanmaktadır. Mevcut ekonomik konjonktürde gayrimenkulün etkin bir yatırım enstrümanı olarak öne çıkması ile birlikte büyük oranlarda artan fiyatlar, yüksek arsa maliyetleri ve inşaat malzemelerindeki artışlar konut sektöründe arz-talep dengesini bozmuştur. Bu çerçevede talebe cevap verecek yeni projelerin hayata geçirilmesi de mümkün olamamıştır. Öte yandan sektörde, kamuya yapılan işler için ayrılan ödeneklerdeki yetersizlikler ve hakediş ödemelerinde dikkat çeken uzun süreli gecikmeler ve son dönemde artırılmış olan vergi yükünün getirdiği sorunlar da devam etmektedir. Anadolu'nun dört bir tarafında sektörün projelerini yüksek borçlulukla tamamlamaya çalıştığı belirtilmektedir.

İstihdam açısından kritik önem taşıyan inşaat sektörünün istihdam içindeki payı yaşanan sorunlarla birlikte 2017'de %7,5, 2018'de %7, 2019'da da %5,6 oranına gerilemişse de 2020'de %5,7'ye ve 2021'de %6,1'e yükselmiştir. Bununla birlikte istihdam edilen kişi sayısı 2017 yılında 2,1 milyon iken 2020 yılında 1,5 milyona inmiş, 2021 yılında ise 1,8 milyon olmuştur. Temmuz-Eylül 2022 dönemi itibarıyla 1,8 milyon ile sektörün istihdamdan aldığı pay %5,9'dur.

TÜİK Güven Endeksleri'ne göre sektörde diğer ana sektörlerden farklı olarak mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğin düşük seyrettiği endeksin eşik değer (100) altında kalmaya devam ettiği izlenmektedir. Bununla birlikte İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Aralık 2022'de aylık bazda %1,2 artarak 92,6 olmuştur. Detaylara bakıldığında sektör verilerine göre mevcut durumda iyileşme olmamasına rağmen gelecek 3 aya yönelik toparlanma beklentisi paylaşılmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

Söz konusu parsel; geometrik olarak dörtgen bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Yapıların yer aldığı parsel giriş kapısı parselin batı cephesinde yer almaktadır. Parsel 83414.nolu sokağa 600 metre cephelidir. Parsel üzerinde çeşitli büyüklükte fabrika binaları, idari ve sosyal tesis binası ile sundurma alanları ve güvenlik binası bulunmaktadır.

Mimari projesi ve yapı ruhsatına göre fabrika binaları prefabrik olarak tek katlı betonarme olarak tek katlı, 2 katlı, 3 katlı, 4 katlı ve 7 kattan oluşmaktadır.

Tarafımızdan değerlemesi talep edilen, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kullanım alan ve nitelikleri aşağıdaki şekildedir.

K1 BLOK: Fabrika binası olarak prefabrik yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre toplam 8.547,81 m² alanlı olup tek katlı olarak inşa edilmiştir.

K2 BLOK: Fabrika binası olarak prefabrik yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre toplam 3.252,64 m² alanlı olup tek katlı olarak inşa edilmiştir.

K3 BLOK: Fabrika binası olarak prefabrik yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre toplam 10.308,32 m² alanlı olup tek katlı olarak inşa edilmiştir.

K4 BLOK: Kazan dairesi binası olarak prefabrik yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre toplam 932,00 m² alanlı olup tek katlı olarak inşa edilmiştir.

K5 BLOK: Fabrika binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 945,52 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 2.836,56 m² olup 3 katlı olarak inşa edilmiştir.

K6 BLOK: Polimer üretim Fabrika binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 2.056,05 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 6.168,15 m² alanlı olup 3 katlı olarak inşa edilmiştir.

K7 BLOK: Polimer üretim Fabrika binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 1.400,48 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 5.601,92 m² alanlı olup 4 katlı olarak inşa edilmiştir.

K8 BLOK: Polimer üretim Fabrika binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 2.061,52 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 4.123,04 m² alanlı olup 2 katlı olarak inşa edilmiştir.

K9 BLOK: Kömürlü kazan dairesi binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 793,19 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 3.172,76 m² alanlı olup 4 katlı olarak inşa edilmiştir.

K10 BLOK: Doğalgazlı kalorifer dairesi binası olarak prefabrik yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre toplam 490,00 m² alanlı olup tek katlı olarak inşa edilmiştir.

K11 BLOK: Mekanik atölye binası olarak prefabrik yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre toplam 605,26 m² alanlı olup tek katlı olarak inşa edilmiştir.

K12 BLOK: Laboratuvar binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 959,74 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 2.879,22 m² alanlı olup 3 katlı olarak inşa edilmiştir.

K13 BLOK: Havuz binası olarak BAK yapı sistemi ile proje ve yapı ruhsatına göre 211,66 m² oturum alanlı olmak üzere toplam 1.481,62 m² alanlı olup 7 katlı olarak inşa edilmiştir.

*Bloklar yaklaşık 72.607,00 m² arsa üzerinde toplam **50.399,30 m²** kapalı alanlı olup bu bloklar halihazırda polyester elyaf üretim tesisidir ve Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır.*

Tesiste yer alan fabrika binaları ve yardımcı yapıların bir kısmının prefabrik bir kısmının bak yapı sistemi ile inşa edildiği görülmüştür. Fabrika binası zeminleri saha betonu ile kaplıdır. Bazı kısımda zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Fabrika binasının dışında arsa çevresi istinat duvarı + tel örgü ile çevrilmiştir.



Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremler sonrası yapılarda gözle görülür hasarların meydana gelmediği tarafımızca görülmüştür. 06.02.2023 tarihinden sonra Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca tanzim edilen deprem hasar sorgulamasında söz konusu yapıların hasarsız olarak belirtildiği görülmüştür.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Merkezi konumlu olması,
- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda bulunması,
- Adana Şanlıurfa Otoyolu'na yakın konumda olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Bilinirliği yüksek bir lokasyonda yer alması,
- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması.

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde ruhsatsız olarak giriş bekleme ve sundurma alanı ile güvenlik binasının inşa edildiği görülmüştür.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile, yapı ruhsatı ve imar durumuna uygun şekilde, Sanayi Tesisi - Fabrika olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır.

Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiridir yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan Mülkiyeti Akınal Sentetik Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 Ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazda, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kira değerinin tespiti talep edilmiştir. Bu nedenle yukarıda belirtilen yöntemlerden yalnızca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup bölgede yer alan kiralık fabrika emsallerinden faydalanılmıştır. Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve üzerinde fabrika binası bulunması, bölgede uzmanlardan görüş alınabilmesi, emsal bulunması gibi nedenlerle Maliyet Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili kira değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili kira değer tespitinde maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak kira değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte fabrika yapısının azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Kiralık Fabrika Emsalleri

1- Kiraz Emlak, Tel: 0 (507) 936 21 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 5.000,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3.500,00 m² alanlı fabrika ve depo binasının 145.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

(Emsal taşınmazın daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	41,43 TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	45,57 TL/Ay/m ²

2- Ürün Gayrimenkul, Tel: 0 (507) 690 73 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 14.400,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 9.000,00 m² alanlı fabrika ve depo binasının 370.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Emsal taşınmazın daha kötü konumda yer alıyor olması ve değerleme konusu taşınmazın iç mekan özelliklerinin daha iyi olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	41,11 TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	45,22 TL/Ay/m ²

3- Kiraz Emlak, Tel: 0 (507) 936 21 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 3.600,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.400,00 m² alanlı fabrika ve depo binasının 100.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Emsal taşınmazın daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %9 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	41,67 TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	45,42 TL/Ay/m ²

4- Erhan Özeren Ticari Gayrimenkul, Tel: 0 (533) 349 48 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 10.000,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, toplam 6.000,00 m² alanlı fabrika ve depo binasının 250.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Emsal taşınmazın daha kötü konumda yer alıyor olması ve ince inşaat işlerinin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	41,67 TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	45,83 TL/Ay/m ²

5- Ezogelin Gayrimenkul (Tel: 0 534 570 86 61)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 10.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 6.500,00 m² alanlı fabrika binasının 380.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Arsa alanının düşük olması ve emsal taşınmazın daha kötü konumda bulunması nedeniyle şerefiyesi düşük olup %20 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	38,00 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	45,60 TL/m ²

6- Sahibinden – Ömer Bey (Tel: 0 532 402 45 27)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 12.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 8.000,00 m² alanlı, 7 yaşındaki fabrika binasının 450.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Emsal taşınmazın anayola daha yakın konumda olması, iç mekan özellikleri, güneş enerjisi kullanılması gibi sebeplerle şerefiyesi yüksek olup, değerleme konusu taşınmaza %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	56,25 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	45,00 TL/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte fabrikanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler başlığında belirtildiği gibi oluşmuştur.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir.

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsasının büyüklüğü, iki caddeye cepheli olması, imar durumu, parsel üzerinde yer alan binanın durumu gibi özellikler göz önünde bulundurulduğunda mevcut durum aylık birim kira değeri yaklaşık 45,00,-TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

Tarafımızdan Kira Değeri Talep Edilen Alan Kira Aylık Kira Değeri Tespiti

$$50.399,30 \text{ m}^2 \times 45,00\text{-TL/m}^2 = 2.267.968,50 \text{ TL} \sim 2.270.000,00 \text{ TL}$$

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri:

2.270.000,00 TL (İkimilyonikiyüzyetmişbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri:

2.678.600,00 TL (İkimilyonaltıyüzyetmişsekizbinaltıyüz Türk Lirası)

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması parsel üzerindeki proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

Akinal Sentetik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. kompleksi bünyesinde yer alan parsel üzerinde yukarıda yer alan yapılardan K1-K2-K3-K4-K5-K6-K7-K8-K9-K10-K11-K12-K13 nolu Bloklar toplam 50.399,30 m² kapalı alanlı olup bu bloklar halihazırda polyester elyaf üretim tesisidir ve Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Tarafımızdan mülkiyeti Akınal Sentetik Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 Ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazda, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kira değerinin tespiti talep edilmiş olup, değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

İşbu rapor 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Tarafımızdan Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların kira değerinin tespiti talep edilmiş olup, söz konusu blokların yerinde yapılan incelemede yapı ruhsat ve yapı kayıt belgelerine uygun inşa edildikleri görülmüştür.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Mevcut değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir ve Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremler sonrası yapılarda gözle görülür hasarların meydana gelmediği tarafımızca görülmüştür. 06.02.2023 tarihinden sonra Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na tanzim edilen deprem hasar sorgulamasında söz konusu yapıların hasarsız olarak belirtildiği görülmüştür.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Koza Polyester Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 101 Ada 17 Parsel sayılı, 418.804,78 m² alanlı tapu kayıtlarına göre "A, B, C, D, E, F, G1, G2, I, K1, K2, K3, K4, K10 ve K11 Bloklar Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası, J Blok Tek Katlı, K8 Blok 2 Katlı, K5, K6 Ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 Ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazda, Koza Polyester Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13 blokların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda güncel kira değerlerinin;

KDV Hariç Aylık Kira Değeri	2.270.000,00 TL
KDV Dahil Aylık Kira Değeri	2.678.600,00 TL

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları No: 11
A-3 Blok Kat: 1 D: 6 FATİH-İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11
FATİH V.D. 734 063 92 83

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



















YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat veren kurum: GAZİANTEP/090		2. Ruhsat veriliş yeri: GAZİANTEP		3. Ruhsat veriliş tarihi: 1. Ekim 2013		4. Ruhsat no: 03/03		5. Ruhsat tarihi: 07.04.2009	
6. Ruhsat alan: GAZİANTEP/090		7. Ruhsat alanın adı: GAZİANTEP/090		8. Ruhsat alanın adresi: GAZİANTEP/090		9. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		10. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
11. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		12. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		13. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		14. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		15. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
16. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		17. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		18. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		19. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		20. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
21. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		22. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		23. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		24. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		25. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
26. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		27. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		28. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		29. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		30. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
31. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		32. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		33. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		34. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		35. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
36. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		37. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		38. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		39. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		40. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
41. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		42. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		43. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		44. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		45. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
46. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		47. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		48. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		49. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		50. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
51. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		52. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		53. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		54. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		55. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
56. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		57. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		58. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		59. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		60. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
61. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		62. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		63. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		64. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		65. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
66. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		67. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		68. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		69. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		70. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
71. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		72. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		73. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		74. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		75. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
76. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		77. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		78. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		79. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		80. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
81. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		82. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		83. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		84. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		85. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
86. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		87. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		88. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		89. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		90. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
91. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		92. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		93. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		94. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		95. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	
96. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		97. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		98. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		99. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090		100. Ruhsat alanın alanı: GAZİANTEP/090	

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI												2833389																							
1. Ruhsat veren kurum: GAZİANTEP098				2. Ruhsat verilen yapının adresi: GAZİANTEP				3. Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı 16. Restorasyon				4. Ruhsatın onay tarihi: 25 Temmuz 2014				5. Ruhsat no: 04 / 52				6. Ruhsat tarihi: 07.04.2009				7. Ruhsat no: 0143											
8. Ruhsatın veriliş amacı: 2.Yenileme 11. Dönüşüm				9. Ruhsatın veriliş amacı: 3.Yeniden 12. Kullanım değişikliği				10. Ruhsatın veriliş amacı: 4.Ek bina 13. Fesat				11. Ruhsatın veriliş amacı: 5.Ek bina 14. Mevcut bina				12. Ruhsatın veriliş amacı: 6.Yeni 15. Elektrik tesisatı				13. Ruhsatın veriliş amacı: 7. Diğer 16. İsmi değişikliği				14. Ruhsatın veriliş amacı: 8. Tamlık 17. Kaldırım				15. Ruhsatın veriliş amacı: 9. Diğer 18. Başka duvar				16. Ruhsatın veriliş amacı: 19.			
17. Ruhsatın veriliş amacı: 20. Tapu tesisi belgesi veren kurum: ŞEHİRCİLİK 2. TAPU SİC. MÜD.				21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 18.02.2014				22. Tapu tesisi belgesi no: 6434				23. ÇED raporu onay tarihi: 26 Temmuz 2014				24. Planların inşaat başlama tarihi: 26 Temmuz 2015				25. Ruhsatın iptali tarihi: 25 Temmuz 2016				26. Ruhsatın iptali tarihi: 25 Temmuz 2016											
3. Pafta no: 100C080424C, M. 38C08C1				4. Ada no: 101				5. Parsel no: 17				6. Blok no: 6				7. Dağarcık bölüm no: 8				8. Dağarcık bölüm no: 8				9. Dağarcık bölüm no: 8				10. Dağarcık bölüm no: 8							
9. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				10. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				11. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				12. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				13. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				14. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				15. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
16. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				17. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				18. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				19. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				20. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				21. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				22. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
23. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				24. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				25. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				26. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				27. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				28. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				29. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
30. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				31. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				32. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				33. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				34. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				35. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				36. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
37. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				38. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				39. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				40. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				41. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				42. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				43. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
44. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				45. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				46. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				47. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				48. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				49. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				50. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
51. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				52. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				53. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				54. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				55. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				56. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				57. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
58. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				59. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				60. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				61. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				62. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				63. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				64. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
65. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				66. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				67. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				68. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				69. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				70. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				71. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
72. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				73. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				74. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				75. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				76. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				77. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				78. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
79. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				80. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				81. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				82. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				83. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				84. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				85. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
86. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				87. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				88. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				89. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				90. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				91. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				92. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB											
93. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				94. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				95. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				96. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				97. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				98. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				99. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB				100. Adres: AKPAZAR (ORGANİZE) OSB							

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

141777920

1. Belgeli olan koni no: GAZİANTEP/0301		2. Belge veriliş yeri adresi: GAZİANTEP		3. Belgeli olan yapı adı: GAZİANTEP		4. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		5. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		6. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		7. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		8. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		9. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		10. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301		11. Belgeli olan yapı no: GAZİANTEP/0301	
3. Adres: GAZİANTEP/0301		4. Adres: GAZİANTEP/0301		5. Adres: GAZİANTEP/0301		6. Adres: GAZİANTEP/0301		7. Adres: GAZİANTEP/0301		8. Adres: GAZİANTEP/0301		9. Adres: GAZİANTEP/0301		10. Adres: GAZİANTEP/0301		11. Adres: GAZİANTEP/0301		12. Adres: GAZİANTEP/0301		13. Adres: GAZİANTEP/0301	
14. Adres: GAZİANTEP/0301		15. Adres: GAZİANTEP/0301		16. Adres: GAZİANTEP/0301		17. Adres: GAZİANTEP/0301		18. Adres: GAZİANTEP/0301		19. Adres: GAZİANTEP/0301		20. Adres: GAZİANTEP/0301		21. Adres: GAZİANTEP/0301		22. Adres: GAZİANTEP/0301		23. Adres: GAZİANTEP/0301		24. Adres: GAZİANTEP/0301	
25. Adres: GAZİANTEP/0301		26. Adres: GAZİANTEP/0301		27. Adres: GAZİANTEP/0301		28. Adres: GAZİANTEP/0301		29. Adres: GAZİANTEP/0301		30. Adres: GAZİANTEP/0301		31. Adres: GAZİANTEP/0301		32. Adres: GAZİANTEP/0301		33. Adres: GAZİANTEP/0301		34. Adres: GAZİANTEP/0301		35. Adres: GAZİANTEP/0301	
36. Adres: GAZİANTEP/0301		37. Adres: GAZİANTEP/0301		38. Adres: GAZİANTEP/0301		39. Adres: GAZİANTEP/0301		40. Adres: GAZİANTEP/0301		41. Adres: GAZİANTEP/0301		42. Adres: GAZİANTEP/0301		43. Adres: GAZİANTEP/0301		44. Adres: GAZİANTEP/0301		45. Adres: GAZİANTEP/0301		46. Adres: GAZİANTEP/0301	
47. Adres: GAZİANTEP/0301		48. Adres: GAZİANTEP/0301		49. Adres: GAZİANTEP/0301		50. Adres: GAZİANTEP/0301		51. Adres: GAZİANTEP/0301		52. Adres: GAZİANTEP/0301		53. Adres: GAZİANTEP/0301		54. Adres: GAZİANTEP/0301		55. Adres: GAZİANTEP/0301		56. Adres: GAZİANTEP/0301		57. Adres: GAZİANTEP/0301	
58. Adres: GAZİANTEP/0301		59. Adres: GAZİANTEP/0301		60. Adres: GAZİANTEP/0301		61. Adres: GAZİANTEP/0301		62. Adres: GAZİANTEP/0301		63. Adres: GAZİANTEP/0301		64. Adres: GAZİANTEP/0301		65. Adres: GAZİANTEP/0301		66. Adres: GAZİANTEP/0301		67. Adres: GAZİANTEP/0301		68. Adres: GAZİANTEP/0301	
69. Adres: GAZİANTEP/0301		70. Adres: GAZİANTEP/0301		71. Adres: GAZİANTEP/0301		72. Adres: GAZİANTEP/0301		73. Adres: GAZİANTEP/0301		74. Adres: GAZİANTEP/0301		75. Adres: GAZİANTEP/0301		76. Adres: GAZİANTEP/0301		77. Adres: GAZİANTEP/0301		78. Adres: GAZİANTEP/0301		79. Adres: GAZİANTEP/0301	
80. Adres: GAZİANTEP/0301		81. Adres: GAZİANTEP/0301		82. Adres: GAZİANTEP/0301		83. Adres: GAZİANTEP/0301		84. Adres: GAZİANTEP/0301		85. Adres: GAZİANTEP/0301		86. Adres: GAZİANTEP/0301		87. Adres: GAZİANTEP/0301		88. Adres: GAZİANTEP/0301		89. Adres: GAZİANTEP/0301		90. Adres: GAZİANTEP/0301	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adres: GAZİANTEP/0301		32. Adres: GAZİANTEP/0301		33. Adres: GAZİANTEP/0301	
34. Adres: GAZİANTEP/0301		35. Adres: GAZİANTEP/0301		36. Adres: GAZİANTEP/0301	
37. Adres: GAZİANTEP/0301		38. Adres: GAZİANTEP/0301		39. Adres: GAZİANTEP/0301	
40. Adres: GAZİANTEP/0301		41. Adres: GAZİANTEP/0301		42. Adres: GAZİANTEP/0301	
43. Adres: GAZİANTEP/0301		44. Adres: GAZİANTEP/0301		45. Adres: GAZİANTEP/0301	
46. Adres: GAZİANTEP/0301		47. Adres: GAZİANTEP/0301		48. Adres: GAZİANTEP/0301	
49. Adres: GAZİANTEP/0301		50. Adres: GAZİANTEP/0301		51. Adres: GAZİANTEP/0301	
52. Adres: GAZİANTEP/0301		53. Adres: GAZİANTEP/0301		54. Adres: GAZİANTEP/0301	
55. Adres: GAZİANTEP/0301		56. Adres: GAZİANTEP/0301		57. Adres	

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

117470021

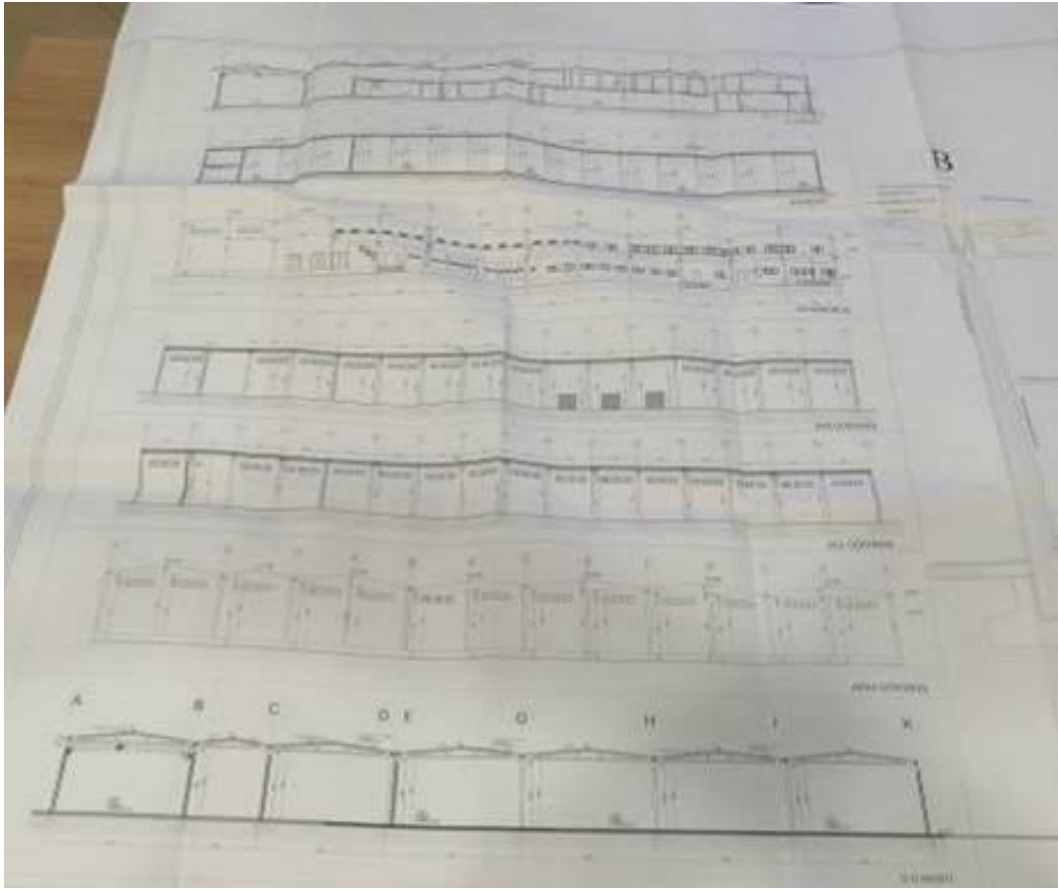
Şehirci 1 Karesi

1. Belgeli verici kurum: GAZİANTEP (038)		5. Başlangıç veriliş amacı: ☒ Resmi Kullanma İsmi ☐ Yalı Kullanma İsmi		10. Belgeli onay tarihi: 24 Aralık 2018		11. Belge no: 07 / 99	
2. Belgeli verilen yapıların adresi: KAYMAKTEPE		3. Belgeli esas cihazi: 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yalıtım ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat katları ☐ 6. Sıra ☐ 7. Değiştirme ☐ 8. Tavan ☐ 9. Duvar ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fesih ☐ 14. Başvuru tarihi ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isı yalıtımı ☐ 17. Havalandırma ☐ 18. Belge düzeni ☐ 19.		15. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		16. Son yapı ruhsat tarihi: 08.11.2017	
4. Adres: GAZİANTEP (038)		6. Etiler: 01		10. Son yapı ruhsat tarihi: 08.11.2017		11. Son yapı ruhsat tarihi: 08.11.2017	
7. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		8. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		9. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		10. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
12. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		13. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		14. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		15. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
16. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		17. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		18. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		19. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
20. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		21. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		22. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		23. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
24. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		25. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		26. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		27. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
28. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		29. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		30. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		31. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
32. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		33. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		34. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		35. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
36. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		37. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		38. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		39. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
40. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		41. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		42. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		43. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
44. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		45. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		46. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		47. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
48. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		49. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		50. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		51. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
52. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		53. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		54. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		55. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
56. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		57. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		58. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		59. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
60. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		61. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		62. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		63. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
64. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		65. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		66. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		67. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
68. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		69. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		70. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		71. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
72. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		73. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		74. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		75. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
76. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		77. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		78. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		79. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
80. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		81. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		82. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		83. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
84. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		85. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		86. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		87. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
88. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		89. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		90. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		91. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
92. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		93. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		94. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		95. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
96. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		97. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		98. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		99. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
100. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		101. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		102. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		103. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017	
104. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		105. Başlangıç veriliş tarihi: 08.11.2017		106. Başlangıç veriliş tarihi:			

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Kartvizit	
1. Belgeli verilen kurum: (GAZİANTEP)0981		9. Belgeli verilen amaç: ☐ Kümü Kullanma İzn ☒ Yapı Kullanma İzn		10. Belgeli verilen tarih: 25 Kasım 2019	
2. Belgeli verilen yapı adresi: İl: GAZİANTEP İlçe: ŞEHİTKAMİL		11. Belgeli verilen blok: 08 / 56			
3. Koy: RASPINAR/ORGANİZE/0981 Mahalle: RASPINAR/ORGANİZE/0981 Mahalle tarifi no: 83		12. Belgeli verilen yapı: 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeniden ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat terası ☐ 6.Sıra ☐ 7.Geçici ☐ 8.Taahhüt ☐ 9.Dağı ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Özellikle ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fazlalık ☐ 14.Mahallin terası ☐ 15.İstisna ☐ 16.İstisna değişikliği ☐ 17.İstisna davanı ☐ 18.İstisna davanı ☐ 19.			
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: O.B.B. 4.BÖLGE 8314 NOLU		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 22.10.2018		14. İlk yapı ruhsatı no: 0937	
Çakıllı/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Köyü tarifi no: 192		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 05.11.2017		16. Son yapı ruhsatı no: 05.11.2017	
Site adı: Yapı Kimlik No: 712242308		17. Yeniden ruhsat tarihi: 05.11.2017		18. Yeniden ruhsat no: 05.11.2017	
3. Parça No: H08C-085-4C0N08C-08C-1B		19. Taahhüt ruhsat tarihi: 07.12.2018		20. İnşaat ruhsat tarihi: 07.12.2018	
4. Ada No: 181		21. İnşaat ruhsat no: 07.12.2018		22. İnşaat ruhsat no: 07.12.2018	
5. Parsel No: 17		23. Zemin etütü onay tarihi: 06.11.2017		24. ÇED raporu onay tarihi: 06.11.2017	
6. Blok No: K13		25. Tapu teslim belgesi tarihi: 16.07.2005		26. Tapu teslim belgesi no: 19223	
7. İnşaat ruhsatı ile bu belge verilen bölge: 0101		27. Tapu teslim belgesi verilen kurum: ŞEHİTKAMİL, TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselin kullanma amacı: SAHAYI ALAN	
8. Daire (veya bölge) ruhsatı ile inşaat başlatılan bölge: 0101		29. Parselin kullanma amacı: SAHAYI ALAN		30. Parselin alanı(m ²): 41804.74	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AKIN, BENTETİK TEKSİL SAN. VE TİC. A.Ş.		32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SUAY AKIN, (OYAK AYAKAĞI ENDÜSTRİ VE TİCARET A.Ş.) 3306214818		33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ZAFER ÖZER, MİMAR	
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT V.D.		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL V.D.		36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL V.D.	
37. Oda sicil no: 452		38. Oda sicil no: 452		39. Oda sicil no: 452	
39. Oda sicil no: 452		40. Oda sicil no: 452		41. Oda sicil no: 452	
42. Adres: RASPINAR/ORGANİZE/0981 MAH. O.B.B. 4.BÖLGE 8314 NOLU CAD. AKIN, BENTETİK TEKSİL SAN. VE TİC. A.Ş. / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP		43. Adres: RASPINAR/ORGANİZE/0981 MAH. O.B.B. 4.BÖLGE 8314 NOLU CAD. AKIN, BENTETİK TEKSİL SAN. VE TİC. A.Ş. / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP		44. Adres: RASPINAR/ORGANİZE/0981 MAH. O.B.B. 4.BÖLGE 8314 NOLU CAD. AKIN, BENTETİK TEKSİL SAN. VE TİC. A.Ş. / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP	
45. İmza: [İmza]		46. İmza: [İmza]		47. İmza: [İmza]	
Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler			
34. Kullanma amacına göre yapılan bölümler: 1201 - Saray		35. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
36. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		37. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
38. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		39. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
40. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		41. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
42. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		43. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
44. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		45. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
46. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		47. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
48. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		49. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
50. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		51. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
52. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		53. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
54. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		55. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
56. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		57. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
58. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		59. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
60. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		61. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
62. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		63. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
64. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		65. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
66. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		67. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
68. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		69. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
70. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		71. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
72. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		73. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
74. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		75. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
76. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		77. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
78. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		79. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
80. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		81. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
82. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		83. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
84. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		85. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
86. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		87. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
88. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		89. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
90. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		91. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
92. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		93. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
94. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		95. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
96. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		97. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
98. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		99. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
100. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		101. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
102. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		103. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
104. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		105. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
106. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		107. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
108. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		109. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
110. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		111. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
112. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		113. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
114. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		115. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
116. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		117. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
118. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		119. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
120. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		121. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
122. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		123. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
124. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		125. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
126. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		127. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
128. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		129. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
130. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		131. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
132. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		133. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
134. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		135. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
136. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		137. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
138. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		139. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
140. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		141. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
142. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		143. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
144. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		145. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
146. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		147. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
148. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		149. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
150. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		151. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
152. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		153. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
154. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		155. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
156. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		157. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
158. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		159. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
160. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		161. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
162. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		163. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
164. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		165. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
166. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		167. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
168. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		169. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
170. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		171. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
172. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		173. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
174. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		175. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
176. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		177. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
178. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		179. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
180. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		181. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
182. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		183. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
184. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		185. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
186. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		187. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
188. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		189. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
190. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		191. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
192. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		193. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
194. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		195. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
196. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		197. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
198. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		199. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
200. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		201. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
202. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		203. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
204. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		205. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
206. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		207. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
208. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		209. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
210. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		211. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
212. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		213. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
214. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		215. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
216. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		217. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
218. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		219. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
220. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		221. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
222. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		223. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
224. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		225. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
226. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		227. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
228. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		229. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
230. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		231. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
232. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		233. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
234. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		235. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
236. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		237. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
238. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		239. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
240. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		241. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
242. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		243. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
244. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		245. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
246. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		247. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
248. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		249. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
250. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		251. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
252. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		253. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
254. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		255. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
256. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		257. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
258. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		259. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
260. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		261. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
262. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		263. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
264. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		265. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
266. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		267. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
268. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		269. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
270. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		271. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
272. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		273. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
274. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		275. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
276. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		277. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
278. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		279. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
280. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		281. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
282. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		283. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
284. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		285. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
286. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		287. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
288. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		289. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
290. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		291. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
292. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		293. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
294. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		295. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
296. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		297. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
298. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		299. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
300. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		301. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
302. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		303. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
304. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		305. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
306. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		307. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
308. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		309. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
310. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		311. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
312. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01		313. Bölümler: 1. Bölüm: 1000,01			
314. Bölümler: 1. Böl					

[illegible]



VAZİYET PLANI



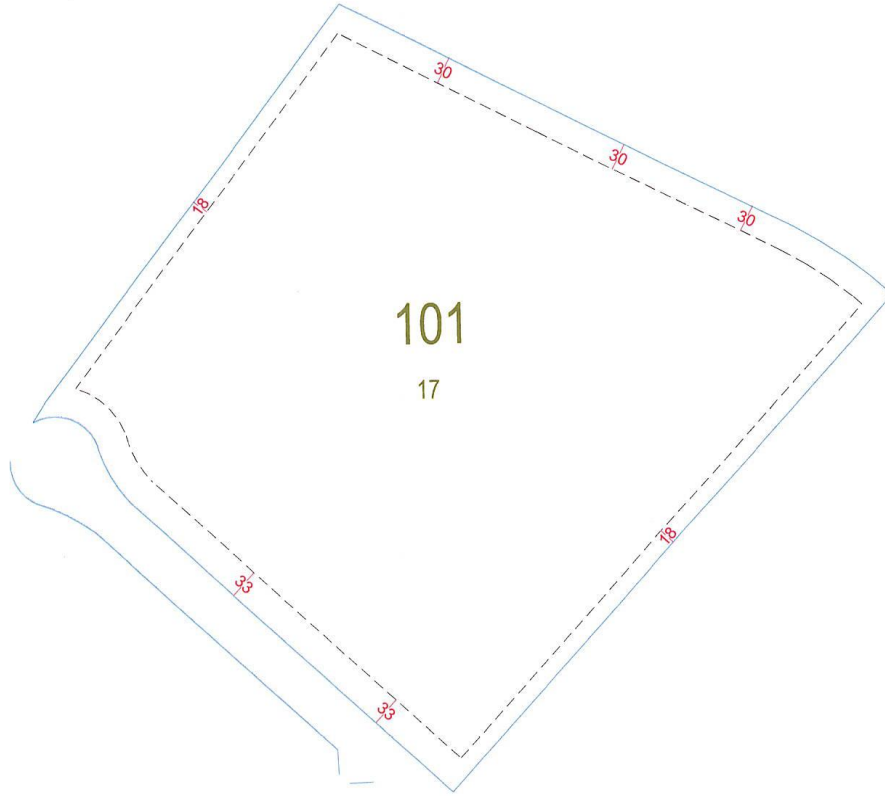
İMAR DURUMU



GAZİANTEP
ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR ÇAPI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Mahallesi	4. Organize Sanayi Bölgesi (Karahüyük)
Paftası	N38C-08C-1A/N38C-08C-1B
Ada	101
Parsel	17
Alanı m ²	418804.74



Taşınmaz İmar planında 4. Organize Sanayi Bölgesi Sanayi yapı adası içinde yer almakta olup; Bölgemizde Emsal Oranı=1'dir. H=Serbest'tir. İnşaat alanı bahçe mesafesi içinde ayrık nizam olarak yapılmaktadır.

Sinan Cem KURT
Harita İmar Şefi

Hüseyin AYIK
Bölge Müdür Yrd.

KROKİ



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-3-2023-11:48



Kaydı Oluşturan: SAİM AKINAL (AKINAL SENTETİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/17
Tasınmaz Kimlik No:	83990195	AT Yüzölçümü(m2):	418804,74
İl/İlçe:	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehitkamil	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAHÜYÜK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1564	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	A,B,C,D,D1,E,FF1,G1,G2,I,K1,K2,K3,K4,K10,K11,J,I2 Bloklar 1 Katlı, K8 Bloklar 2 Katlı, K5,K6 ve K12 Bloklar 3 Katlı, K7 ve K9 Bloklar 4 Katlı, K13 Blok 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına		Şehitkamil -	-

1 / 3

	tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		06-11-2020 16:28 - 63788	
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulun ,İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-07-2007 15:52 - 17832	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 15-09-2008 15:48 - 32591

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
261089564	(SN:4367381) AKINAL SENTETİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	418804,74	418804,74	Tevhit İşlemi (TSM) 18-02-2014 6434	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 298.000 TL . bedel karşılığında.	AKINAL SENTETİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 14-04-2009 11:02 - 8481	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oupNmWB8kJR kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-**263**
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. NEVZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevza Öztangut

E.Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN

Rehber Gayrimenkul
Değerleme Danışmanlık A.Ş.

