



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SANICA ISI SANAYİ A.Ş.

ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HOĞU(YURTBAŞI) KÖYÜ,
ALBAĞLARI MEVKİİ, 121 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI
"ARSA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ ÜZERİNDE FABRİKA
BİNALARI VE MÜŞTEMİLATLARI

2021_SP_00016

24.01.2022

SANICA ISI SANAYİ A.Ş.

Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanica Blok

No:10-1 Bayrampaşa / İSTANBUL

Tel: +90 212 855 80 80

Fax: +90 212 855 80 90

Marmara Kurumlar V.Dr. 460 001 99 16

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri	5
3.2. Gayrimenkulün Tanımı	6
3.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	10
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	10
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	11
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	12
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	15
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	15
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	16
4.1. Demografik Veriler	16
4.2. Ekonomik Veriler	17
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	17
4.3. Bölge Verileri	28
4.3.1. Elazığ İli	28
4.3.2. Merkez İlçesi	30
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	31
5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer	31
5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	31
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	32
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	33
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	34
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	35
6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	35
6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	35
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	36
6.3.1. Pazar araştırmaları	37
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	39
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	41
6.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	41
6.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	42
7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	42
7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	42
7.4. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	42
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	42
9. RAPOR EKLERİ	45
9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi ve İmar Durumu	45
9.2. Mahal Fotoğrafları	50
9.3. Proje, Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları	68
10. SERTİFİKASYONLAR	119

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilginiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına hâlâ bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksini belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 06.10.2020 tarihinde yer görülmü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Encan AYDOĞDU yönetiminde, Gökhan USLU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Burhan ARIKAN tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı resmi gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Elazığ İli, Merkez İlçesi, Hoğu (Yurtbaşı) Köyü, Alobağları Mevki, 121 Ada, 14 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müstemlatları için güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Burhan ARIKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409554	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	: SANİCA ISI SANAYİ A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Yazıkönak Beldesi, Sanayi Osb Mah. EOSB 29. Sok. No:1 Elazığ/Merkez
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	: SANİCA ISI SANAYİ A.Ş. radyatör, alt yapı, üst yapı boru ve kombi üretimi yapmaktadır. 2011 yılından itibaren ELAZIĞ bölgesinde bugün itibari ile toplamda 45.000 m2 alanda üretim tesisi bulunmaktadır. SANİCA Elazığ üretim tesisleri, 25.800 ton/yıl üretim kapasitesine sahiptir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespiti talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2021_SP_00016
SÖZLEŞME TARİHİ	: 12.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.01.2022
RAPOR TARİHİ	: 24.01.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Elazığ İli, Merkez İlçesi, Hoğu (Yurtbaşı) Köyü, Alobağları Mevki, 121 Ada, 14 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müstemlatları.
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 82.443.000.-TL
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 97.283.140.-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 83.826.000.-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 98.915.080.-TL



EGE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul Elazığ İli, Merkez İlçesi, Yazıkonak Beldesi, Sanayi Osb Mah. EOSB 29. Sok. No:1 ve EOSB 46 Sk No:23 , No:21 , No:20 ve No:13 adresinde konumlanmıştır.



Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Ali Rıza Septioğlu Caddesi karayolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlerken solda-kuzeybatı yönde konumlu EOSB 3. Sokağa girildiğinde değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.

2021_SP_00016

SANICA İSTİSARHAYI A.Ş.
Kavaklı Mah. İstisarhayı Caddesi, Sanica Blok
No:10 Kat:1 Kat:1 / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 80 80
Fax: +90 212 855 80 90
Marmara Kurumlar V.D.: 460 001 75 10

5/124

[Handwritten signature]

Taşınmazın yakın çevresinde Elazığ Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, Elazığ Şeker Fabrikası, Özel Elazığ Bilim Teknik ve İnovasyon Koleji ve taşınmaza benzer nitelikte fabrikalar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi ve depolama alanı olarak düzenlenmiş olup, yakın çevresinde çok sayıda üretim ve depolama tesisi ile boş imarî arsalar ve tarım arazileri bulunmaktadır. Yapılaşma yoğunluğu karayolu ve karayoluna yakın olan parsellerde yoğunlaşmakta olup iç kısımlara doğru gözle görülür biçimde azalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp ulaşım toplu taşıma araçları ve hususî araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Yazıkönak Beldesi OSB Mahalle Merkezi	2,3 km
Elazığ Havaalanı	5,9 km
Elazığ Belediyesi	13,8 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

ÜRETİM TESİSİ

Yapı Tarzı	Betonarme Karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	2/C	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Üretim Tesisi	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	Paratoner	Var
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	Jeneratör	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	Su	Var
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisi	Yok

ÜRETİM VE DEPOLAMA

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	2/C	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Üretim ve Depolama	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	Jeneratör	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	Su	Yok
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisi	Yok

NATAMAM DEPO ALANI VE EKİ

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Yok
Yapı Nizamı	Ayrı Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	2/C	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Natamam Depo Alanları	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	Jeneratör	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	Su	Yok
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Yok
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisi	Yok

YARI AÇIK DEPOLAMA ALANI

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Yok
Yapı Nizamı	Ayrı Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	2/C	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Yarı Açık Depolama Alanı	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	Jeneratör	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	Su	Yok
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Yok
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisi	Yok

DEPOLAMA-ÜRETİM-ATÖLYE BİNASI

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrı Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	2/C	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Depolama-Üretim-Atölye	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	Jeneratör	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	Su	Var
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Yok
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisi	Yok

MAKİNE VE ÜRETİM BÖLÜMLERİ İLE İDARİ BİNA

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	2/C – 3/B	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Makine Bölümü, Üretim Bölümü ve İdari Bina	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Soba (Kati Yakıt)	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	Jeneratör	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	Su	Var
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Teslatı	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 121 ada 14 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müştemilatıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgül vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir.

Arsa Bölümü;

172.568,95 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dikdörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönünde 60 metrelik İmar yoluna 270 metre cepheli, kuzeybatı yönünde 60 metrelik İmar yoluna 278 metre cephelidir. Parselin güneydoğu yol cephesi beton ile diğer cepheler beton direk üzeri tel ile çevrilidir. Parsel içinde gezinim alanlarından 23.500 m2 ilk kısmı saha betonu döşenmiş vaziyette olup 18.500 m2 ilk kısmı parke taşı ile döşenmiştir. Parsel giriş kapısı güney cepheden sağlanmaktadır. Arsa bölümünün değerine tesir eden İmar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Fabrika bölümü;

Elazığ OSB Müdürlüğünden dijital ortamda edinilen projesine göre parsel üzerinde ayrık nizamda, betonarme yapı tarzında, zemin katı, 1 adet Üretim Tesisi, 1 adet Natamam Depo Alanı ve Ek, 1 adet Üretim Ve Depolama, 1 adet Yarı Açık Depolama Alanı, 1 adet Makine Bölümü-Üretim Bölümü ve İdari Bina, 1 adet Depolama Üretim ve Atölye binası bulunmaktadır.

Üretim Tesisi binası ruhsata konu olarak zemin katı, projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 7 metre yüksekliğinde ve 14936 m2 kullanım alanlı inşa edilmiştir. Taşınmaz yalnız üretim alanından oluşmakta olup zemin döşemesi epoksi döşeme kaplı, kapıları seksiyonel kapı şeklindedir.

Üretim ve Depolama binası ruhsata konu olarak zemin katı, projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 7 metre yüksekliğinde ve 8673 m2 kullanım alanlı inşa edilmiştir. Taşınmaz üretim, depolama, soyunma odası, lavabo-wc alanlarından oluşmakta olup zemin döşemesi epoksi döşeme kaplı, kapıları demir doğrama kapı şeklindedir.

Natamam Depo Alanı ve Ek binası ruhsata konu olarak zemin katı, projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 7 metre yüksekliğinde birbirine bitişik vaziyette inşa edilmiştir. Depo alanı 1382 m2 kullanım alanlı, Ek bölümü 1329 m2 kullanım alanlıdır. Taşınmaz natamam vaziyette olup yalnız sandviç panel çatı ve hazır beton bloklardan oluşmaktadır.



Yarı Açık Depolama Alanı ruhsata konu olarak zemin katlı, projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 5 metre yüksekliğinde 1194 m2 kullanım alanlı inşa edilmiştir.

Depolama Üretim ve Atölye binası ruhsata konu olarak zemin katlı, projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 8580 m2 kullanım alanlı inşa edilmiştir. Taşınmazın mahallinde 7.50 metre yüksekliğinde olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üretim, depolama, soyunma odası, lavabo-wc alanlarından oluşmakta olup zemin döşemesi epoksi döşeme kaplı, kapıları demir doğrama kapı şeklindedir.

Makine Bölümü-Üretim Bölümü ve İdari Bina ruhsata konu olarak, zemin katında İdari bölüm ve Üretim-makine bölümü zemin katlı, İdari bölüm zemin+1 normal katlı projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmaz 7 metre yüksekliğinde ve toplam 8513 m2 kullanım alanlı inşa edilmiştir. Taşınmaz İdari bölüm zemin katı 624 m2, üretim bölümü zemin kat 7265 m2 olmak üzere zemin kat toplam 7889 m2 alanlı olup İdari bina 1. normal kat 624 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz İdari bölüm zemin katı, mutfak, yemekhane, laboratuvar, ofisler ve soyunma odası hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın zemin katı, İdari zemin katı haricinde kalan kısım ise üretim ve makine bölümlerinden oluşmaktadır. İdari bölüm 1. Normal katı projesine göre depo alanı olarak belirtilmiş ancak mahallinde İdari alanlar, laboratuvar ve revir gibi alanlardan oluşmaktadır. Taşınmazın ofis zeminleri parke kaplı, ıslak hacim zeminleri seramik, üretim ve makine gibi kalan kısımların zeminleri epoksi döşeme kaplıdır. Taşınmaz iç kapıları kısmen alüminyum doğrama mamul kısmen ahşap doğrama kapıdır. İdari bina dış cephesi cam giydirme şeklindedir.

Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre; Bina içlerinde kullanım ihtiyacına göre bölümlendirmeler yapıldığı ve proje harici büyütmeler ve eklemeler yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre;

Üretim Tesisi, Üretim ve Depolama Binası, Depolama-Üretim ve Atölye Binası ve Makine-Üretim-İdari Binada kullanım amacına göre bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir.

Proje harici fabrika binası dışına yapı inşa edildiği tespit edilmiştir. Buna göre;

Üretim Tesisi Binasının güney cephesinde 20 m2 alanlı depo, 10 m2 sundurma inşa edilmiştir. Üretim ve Depolama Binasının batı cephesine bitişik 3 adet toplam 900 m2 sundurma alanı, depo alanı, doğu cephesinde 50 m2 lavabo-wc ve giyinme bölümü oluşturulmuştur. Makine-Üretim-İdari Bina bölümünün doğu cephesine bitişik 2 adet toplam 15 m2 depo alanı, batı cephesine bitişik 50 m2 sundurma, 2 adet toplam 100 m2 depo inşa edilmiştir. İdari kısım zemin+1. katta 20 şer m2 büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde farklı konumlarda 3 adet trafo bulunmaktadır. Parselin güney cephesinde 12 m2 kullanım alanlı projersiz ve ruhsatsız güvenlik kulübesi inşa edilmiştir. Natamam Depo Alanı ve Ek Binasının projesi bulunmamakta olup yalnız Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu natamam binaların saha betonu ve epoksi zemin kaplamalarının inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Üretim Tesisinin güney cephesinde ortalama 5 metre yüksekliğinde ve 265 metre uzunluğunda 1.325 m2 büyüklüğünde taş duvar bulunmaktadır.

*Taraflarımıza iletilen ruhsat istesinde devam ettiği belirtilen 1.329 m2 alanlı fabrikanın Yapı Ruhsatı bulunmamakta olup Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Söz konusu Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi ilgili OSB Müdürlüğünden temin edilmiştir. (Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi 29/11/2021 Sayı 16)

*Atölye Binasının proje onay tarihi tarafımıza gönderilen OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı evraklarında 18/10/2018 olarak belirtilmiş olup ilgili onaylı projesinde 25/10/2018 onay tarihlidir.



EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

*Makine-Üretim-İdarî Bina, Üretim ve Depolama Binası, Yarı Açık Depolama Binasının Yapı Kullanma İzin Belgeleri, Yapı Ruhsatları ve Mimari projeleri 167 ada 15 parsel için düzenlenmiş olup tevhid işlemi yapıldığı tespit edilmiştir. İşlem sonrası mevcut ana taşınmazın güncel ada parsel bilgisi olan 121 ada 14 nolu parsel üzerinde konumlu oldukları belirlenmiştir.

Taşınmazın kolon tertibatı açısından profesî ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Binalar hazır yapı elemanı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Üretim tesisi, atölye, depolama ve idarî binaların genelinde, zemin epoksi kaplı, iç bölümlendirmelerde alçı sıva üzeri boyalı, tavan üretim depolama bölümlerinde beton, üretim, yarı açık depolama alanlarında sandviç panel olup kapalı alanlı yapıların çoğunda ısıtma sistemi bulunmazken idarî binada ilgili ruhsatına göre katı yakıtlı soba ile ısıtma sağlanmaktadır. Ofis bölümlerinde giriş kapıları kısmen alüminyum doğrama cameraklı, kısmen camsız ahşap doğrama, pencereleri camlı dış cephe giydirme, zemin ıslak hacimlerde seramik kaplı, ofis odalarında parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavan asma tavan aydınlatmalıdır.

Binaların hiçbirinde asansör bulunmamaktadır. Ayrıyeten Üretim Tesisi binasında paratoner bulunmaktadır. Tesi bütününü kapsayacak şekilde 3 adet trafo bulunmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Hukukî Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Elazığ İli, Merkez İlçesi, Hoğu-Yurtbaşı Köyü, AloBağları Mevki, 121 Ada, 14 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmazlardır. Parsel üzerinde fabrika binası ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 121 Ada 14 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ELAZIĞ
İLÇESİ	: MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: HOĞU (YURTBAŞI)
MEVKİİ	: ALOBAGLARI
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 121
PARSEL NO	: 14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 172.568,95 m ²
CİLT NO	: 70
SAYFA NO	: 6908
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK	: SANİCA ISI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	: 21.05.2015 / 13338 - 03.01.2022 / 159

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından 07/01/2022 tarih 10:30 saat itibarıyla temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Bevanlar Hanesi:

- Beyan Diğer (Konusu: Taşınmazın İcra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -
- *3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (23-08-2021 – 37924)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (25-10-2017 – 30048)
- **3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıttır. (Şablon : 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) (14-03-2013 – 5164)
- Beyan Diğer (Konusu: 26/08/1994 tarih ve 4899 yevmiyeli İmar uygulaması sırasında hisse hatası yapılmıştır.) Tarih: 27/07/2012 Sayı: -(Şablon:Diğer) (31-07-2012 – 14545)

İpotek Hanesi:

- ING BANK A.Ş. lehine 1. dereceden 22.000.000,00 TL bedel ile İpotek kaydı bulunmaktadır. (29-08-2014 – 201502)
- ING BANK A.Ş. lehine 2. dereceden 22.000.000,00 TL bedel ile İpotek kaydı bulunmaktadır. (08-06-2015 – 15125)
- ING BANK A.Ş. lehine 1. dereceden 20.000.000,00 TL bedel ile İpotek kaydı bulunmaktadır. (08-06-2015 – 15134)

**Söz konusu beyan için ilgili kurumdan alınan şifahi bilgiye göre bölgede yeniden kadastro ölçüm çalışmalarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Çalışma sonucu parsel alanlarında eksilmelerin olabileceği fakat söz konusu muhtemel eksilmelerin miktar veya oranı hakkında tarafımıza net bilgi verilemeyeceği, çalışma sonucunda durumun netliğe kavuşacağı bilgisi şifahi alınmıştır.*

*** İlgili kurumdan alınan şifahi bilgiye istinaden toplulaştırma işleminin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Çalışmanın devam etmesinden dolayı tarafımıza kesinti miktar veya oranı ile ilgili net bilgi verilemeyeceği şifahi belirtilmiştir. Ancak taşınmaz üzerinde ruhsatı yapı olması ve tarım amaçlı kullanılmaması göz önüne alındığında toplulaştırmaya dahil edilmeyeceği beyan edilmiştir.*

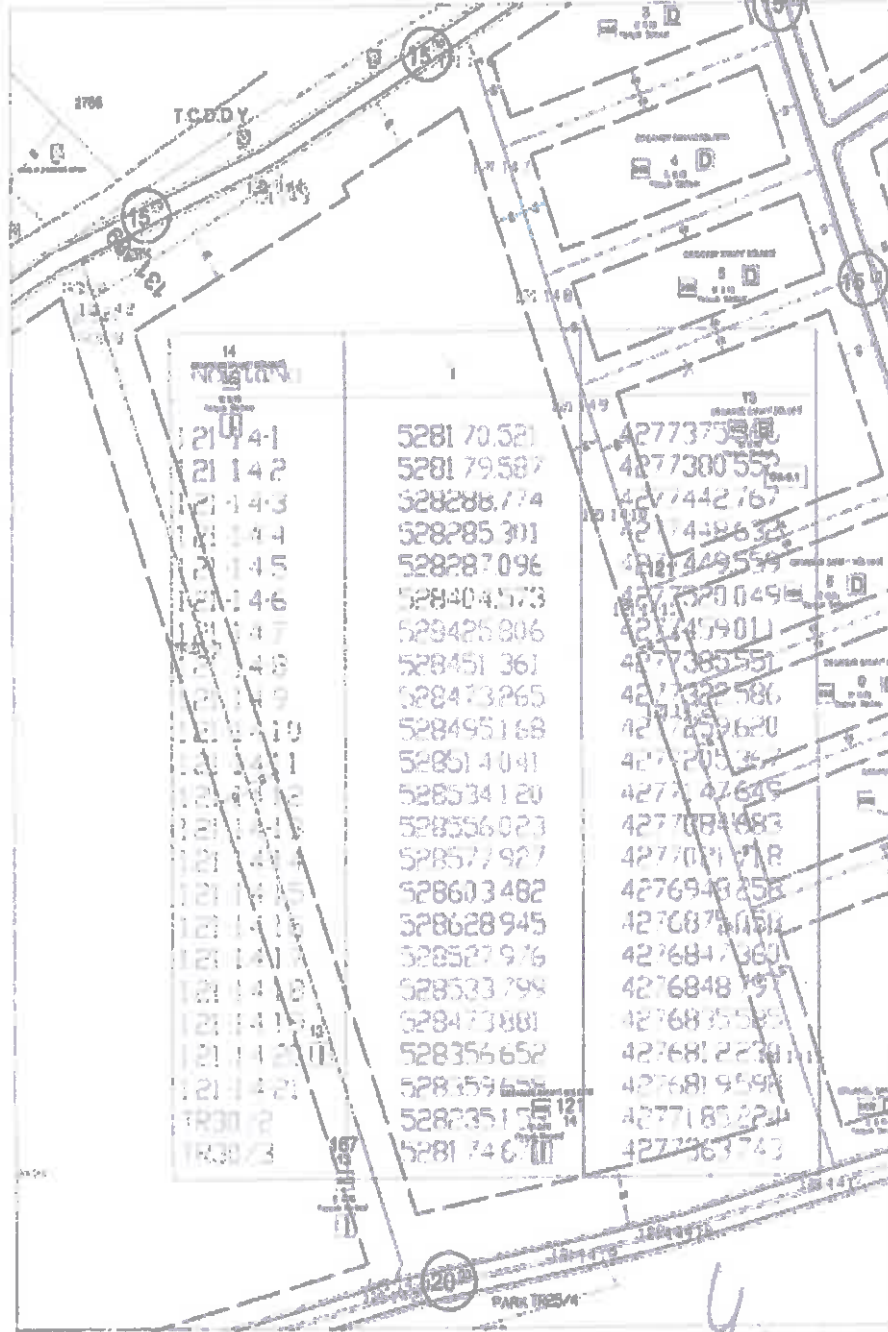
**** İlgili rehinerin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.*



EGE
TMMOB BÖLGE

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Elazığ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü İmar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu 121 ada 14 nolu parsel; 1/1000 ölçekli "Organize Sanayi Alanı"nda kalmakta olup Emsal 0,70, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.



[Handwritten signature]



**ELAZIĞ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**

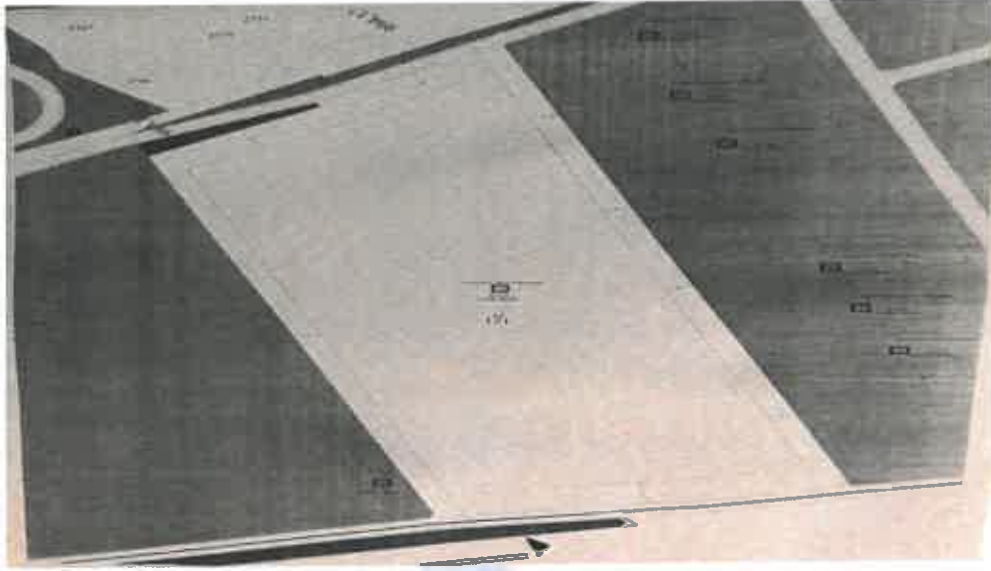
Firmanıza tahsis edilen 121 ada 14 no.lu parsel ile ilgili olarak:

- 1/5000 Nazım İmar Planı: 21.10.2016
1/1000 Uygulama İmar Planı: 21.10.2016
- İmsal: 0,70
Yençok: Serbest
Çekme Mesafeleri
- Ön: 33,00 mt.
- Yan: 18,00 mt.
- Arka: 30,00 mt.

Yapılaşmayı kısıtlayıcı herhangi bir durum yoktur.

21.05.2015 tarihtede tarafınıza tahsis edilmiş olan 121 ada 1 parsel ve 121 ada 2 parselin tevhid işlemleri gerçekleştirilmiş ve 121 ada 14 no.lu parsel oluşmuştur.

3. Yazının Ek' inde sunulmuştur.
4. Yazının Ek' inde sunulmuştur.
5. İmar planına ilişkin hukuksal bir durum yoktur.
6. Taşınmazlar kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7. Emlak rayiç bedelinin Yurtbaşı Belediyesinde temin edilmesi gerekmektedir.
8. Yapı ruhsatları
- 28.12.2012 - 8513 m2 (Yapı Tamamlandı.)
- 28.12.2012 - 1194 m2 (Yapı Tamamlandı.)
- 28.12.2012 - 8673 m2 (Yapı Tamamlandı.)
- 24.09.2018 - 14.926 m2 (Yapı Tamamlandı.)
- 03.11.2018 - 8580 m2 (Yapı Tamamlandı.)
- 31.03.2020 - 1382 m2 (Yapı Tamamlandı.)
- 13.09.2021 - 1329 m2 (Yapımı Devam ediyor.)
9. Yapı kullanma izin belgesi
- 30.07.2013 - 8513 m2
- 30.07.2013 - 1194 m2
- 30.07.2013 - 8673 m2
- 25.11.2019 - 14.926 m2
- 06.12.2019 - 8580 m2
- 14.10.2020 - 1382 m2
10. Taşınmazlarla ilgili herhangi bir zabıt, enümen kararı vb. bir tutanak bulunmamaktadır.



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları

Sanayi Alanı

- Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları; Kat Alanları Kat Sayısı (Emsal=0.70) ve Yençok:Serbest olacaktır.
- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (Yençok) Serbest olup; Yükseklik yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri; OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden yukarıda verilen tablodaki gibidir
- Ön çekme mesafesini parsel genişliğinden (Uzun Kenar) alan, (5001-7000), (7001-10.000), (10.001-20.000) aralığında yer alan parsellerde ve "1" kat sayısı 4 ten az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 metre bina derinliğinin sağlanmaması durumunda en küçük parselin çekme mesafeleri uygulanabilir.

- Uygulama Yapılacak Parseller;

$$I = \frac{G \cdot O}{D \cdot X}$$

Formül ile hesaplanacaktır.

- 1 = Katsayısı 4 ten az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanmaz.
- G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)
- O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı
- D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)
- X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Elazığ Organize Sanayi Müdürlüğü'nde taşınmazın dosyasında dijital ortamda tarafımıza iletilen belgelerin incelenmesi sırasında edinilen bilgiler aşağıda sıralanmıştır:

Mimari Projeler:

- 30.07.2018 tarihli "Üretim Tesisi" binası için mimari proje,
- 20.03.2020 tarihli "Natamam Depo" binası için mimari proje,
- 26.12.2012 tarihli "Üretim ve Depolama Binası" binası için mimari proje,
- 26.12.2012 tarihli "Yarı Açık Depolama Binası" binası için mimari proje,
- 25.10.2018 tarihli "Depolama Üretim Atölye Binası" binası için mimari proje,
- 26.12.2012 tarihli "Makine-Üretim-İdari Bina" binası için mimari proje,
- Natamam Depo Alanı Ekl binasının mimari projesi bulunmamaktadır.

Ruhsatlar:

- 24.09.2018 tarih 19 sayılı "Üretim Tesisi" binası için Yeni Yapı Ruhsatı (14.936 m2),
- 31.03.2020 tarih 20 sayılı "Natamam Depo" binası için Yeni Yapı Ruhsatı (1.382 m2),
- 13.09.2021 tarih 19 sayılı "Natamam Depo Binası Eki" Yeni Yapı Ruhsatı (1.329 m2),
- 28.12.2012 tarih 24 sayılı "Üretim ve Depolama Binası" Yeni Yapı Ruhsatı (8.673 m2),
- 28.12.2012 tarih 25 sayılı "Yarı Açık Depolama Binası" Yeni Yapı Ruhsatı (1.194 m2),
- 03.11.2018 tarih 21 sayılı "Depolama Üretim Atölye Binası" Yeni Yapı Ruhsatı (8.580 m2),
- 28.12.2012 tarih 26 sayılı "Makine-Üretim-İdari Bina" Yeni Yapı Ruhsatı (8.513 m2), görülmüştür.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 25.11.2019 tarih 17 sayılı "Üretim Tesisi" binası için Yapı Kullanma İzin Belgesi (14.936 m2),
- 14.10.2020 tarih 09 sayılı "Natamam Depo" binası için Yapı Kullanma İzin Belgesi (1.382 m2),
- 29.11.2021 tarih 16 sayılı "Natamam Depo Binası Eki" Yapı Kullanma İzin Belgesi (1.329 m2),
- 30.07.2013 tarih 09 sayılı "Üretim ve Depolama Binası" Yapı Kullanma İzin Belgesi (8.673 m2),
- 30.07.2013 tarih 10 sayılı "Yarı Açık Depolama Binası" Yapı Kullanma İzin Belgesi (1.194 m2),
- 06.12.2019 tarih 18 sayılı "Depolama Üretim Atölye Binası" Yapı Kullanma İzin Belgesi (8.580 m2),
- 30.07.2013 tarih 08 sayılı "Makine-Üretim-İdari Bina" Yapı Kullanma İzin Belgesi (8.513 m2),

görülmüştür. Taşınmaza yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı gibi belgelerin tarafımıza verilmemiştir. Ancak ilgili arşiv memurundan herhangi bir belgenin düzenlenmediği bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselde alt imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinde tapu kayıtlarına göre son 3 yılda 21.05.2015 tarihli 13338 yevmiye numaralı tevhid işlemi yapılmış olup taşınmaz 2056538/3451379 arsa payı ise **ELAZIĞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜTEŞEBBİS TEŞEKKÜL BAŞKANLIĞI** adına hisselendirilmiştir. Bu hisse

03.01.2022 tarihli 159 yevmiye numarası ile gerçekleşen satış işleminden sonra **SANICA ISI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** adına tescil edilmiştir.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

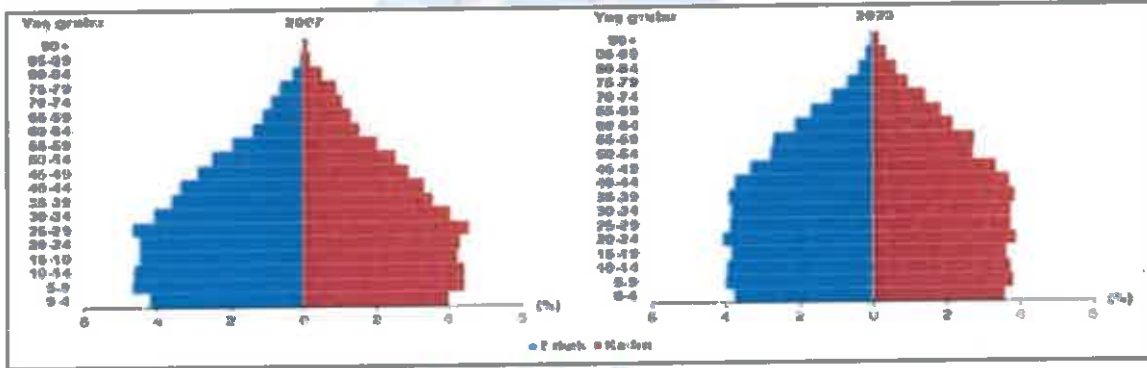
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Nüfus Piramidi



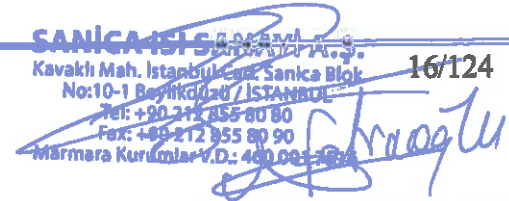
Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfus oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfus oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarıya yaşta nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüdüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK)



4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

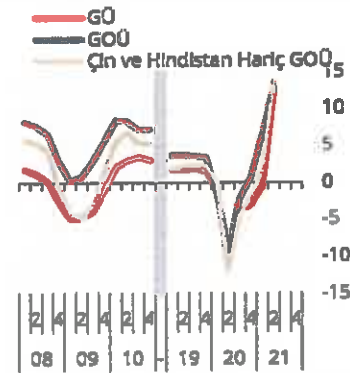
DÜNYA

Dünya genelinde koronavirüs salgınına karşı alınan karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel İktisadi faaliyetlerde toparlanma devam etmektedir.

Aşılama hızı, salgının seyri ve politika uygulamalarındaki farklılıklar, gelişmiş ülkeler (GÜ) ve gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) ekonomik toparlanma hızlarının ayrışmasına neden olmaktadır.

(Grafik II.1.1). Özellikle hizmet sektörlerinde faaliyetin canlanmasıyla küresel İktisadi faaliyet İkinci çeyrekte hızlı bir toparlanma sergilemiştir. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler küresel üretimdeki artışın bir miktar ivme kaybetmekte birlikte sürdürülmeye işaret etmektedir. Arz kısıtları ve tedarik zincirindeki sorunların yanı sıra, yeni varyantların yayılımına ve olası tedbirlerle ilişkin belirsizlikler büyüme görünümünü üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır (Grafik II.1.2). Ülkelere özgü unsurlara, aşılama performansına ve tedarik süreçlerindeki aksaklıklara bağlı olarak büyüme görünümü ülkeler arasında ayrışmaktadır (Grafik II.1.3).

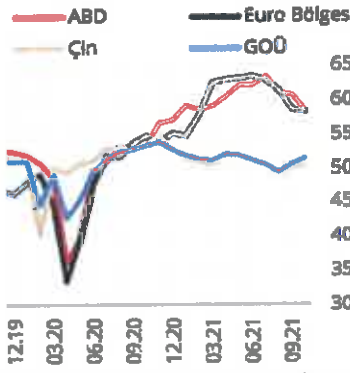
Grafik II.1.1: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



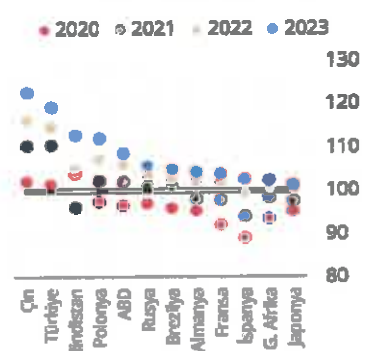
Dipnot: Sol grafikte GÜler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İtalya, İsviçre, Danimarka ve İsrail yer alırken, GOÜler arasında Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Sili, Peru ve Fas bulunmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Grafik II.1.2: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



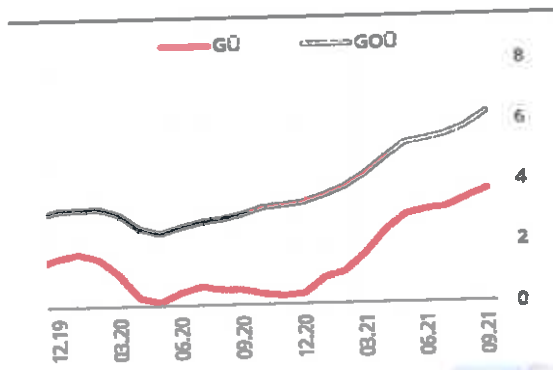
Grafik II.1.3: Reel GSYİH Tahminleri (Yıllık, 2019=100)



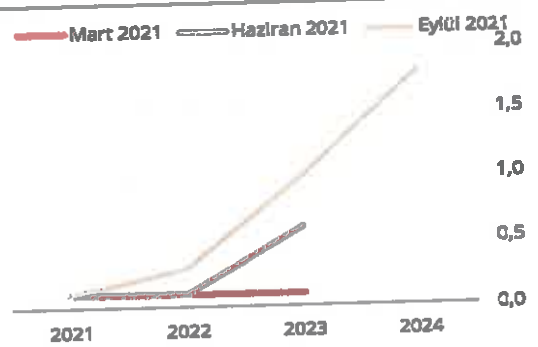
Aşılamanın hızlanması ve ekonomik açılma sonrasında ertelenen talebin ortaya çıkmasının yanı sıra, tedarik zincirinde yaşanan sıkıntılar sonucunda arz kısıtlarına bağlı olarak küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. GÜ'lerde çekirdek enflasyon, enflasyon beklentileri ve ücret artışları nispeten ılımlı seyretse de, arz kısıtlarının süresi ve işgücü piyasalarındaki eşleşme sorunları gibi salgına özgü unsurlar enflasyon baskılarının kalıcılığı konusundaki riskleri canlı tutmaktadır. GÜ'lere benzer şekilde, GOÜ'lerde de enflasyon oranları artmıştır (Grafik II.1.4). GÜ'ler, varlık alım programları ve para politikası faizlerine ilişkin ileriye dönük yönlendirmeler ile zamana yayılan kademeli bir politika değişimi sinyali vermektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) tarafından, 2020 yılı Mart ayında duyurulan ve devamında yapılan Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) toplantılarında güncellenen varlık alım programı devam etmektedir. Ancak, FOMC Eylül ayında gerçekleştirdiği toplantısında enflasyon ve istihdam hedeflerine ulaşılması hususlarında belirgin ilerleme kaydedilmesi hâlinde varlık alımlarının hızının yavaşlatılacağını belirtmiştir. Nitekim, FOMC Kasım ayı toplantısında aylık net varlık alım hızını yavaşlatarak, hazine tahvil alımlarında 10 milyar ABD doları ve gayrimenkul ipotekli ile teminatlandırılmış varlık alımlarında 5 milyar ABD doları tutarında azalış yapacağını duyurmuştur. Ayrıca, FOMC üyeleri, 2020 yılı Eylül ayı ile 2021 yılı Mart ayı arasında 2 yıllık pencerede yüzde 0'a yakın

tuttukları politika faizi öngörülerini güncelleyerek yukarı yönlü revize etmişlerdir (Grafik II.1.5). Üyeler Eylül ayı toplantısında, 2022 yılı için bir, 2023 ve 2024 yılları için üçer kez olmak üzere toplam yedi faiz artışı öngörmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) tarafından 2020 yılı Mart ayında başlatılan Pandemi Acil Durum Alım Programının bitişini erken 2022 yılı Mart ayı olarak açıklanırken, programın pandemi sona erene kadar uzatılabileceği duyurulmuştur. Ayrıca, ECB'nin aylık 20 milyar euro tutarındaki varlık alım programı sürmektedir. İngiltere Merkez Bankası ise, son para politikası toplantısında mevcut parasal duruşunu korumakla birlikte, politika faizi artırım sinyali vermiştir.

Grafik II.1.4: Küresel Enflasyon (%)



Grafik II.1.5: FOMC Medyan Politika Faizi Tahminleri (%)



Dipnot: GÜ'ler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç ve İsrail yer almaktadır. GOÜ'ler arasında Brezilya, Malezya, Rusya, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Meksika, Romanya ve Filipinler yer almaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Fed'in parasal duruşuna ilişkin beklentiler, ABD dolarının önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kazanmasına neden olurken, GOÜ'lere yönelik fon akımları üzerinde etkili olmaktadır.

2021 yılı Mart-Haziran döneminde önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybeden ABD doları, Fed'in para politikasına ilişkin beklentilere bağlı olarak Haziran ayı sonrasında değer kazanmıştır. ABD'de enflasyonist baskıların geçmiş öngörülere göre daha uzun sürebileceğine yönelik beklentilerin güçlenmesiyle, Ağustos ayı başından bu yana ABD uzun vadeli tahvil getirileri de yükselmektedir. Destekleyici finansal koşulların katkısıyla artan risk iştahı ve aşılama gelişmelerine bağlı olarak GOÜ'lere yönelik portföy girişleri 2020 yılı Ekim ayından 2021 yılı Şubat ayına kadar güçlü seyretmiştir. Takip eden dönemde ise salgının yeni varyantlarla devam etmesi ve GÜ para politikalarındaki değişim sinyalleri ile GOÜ'lere yönelen fon akımı oynaklığında artış gözlenmiştir.

Küresel toparlanmanın sektörler ve firma ölçeği bazında homojen olmaması ve reel sektör borçluluğunun süregelen yüksek seviyesi, küresel finansal istikrar açısından bir belirsizlik unsuru olarak öne çıkmaktadır. Salgının ilk dönemlerinde sağlanan ilkdite destekleriyle önemli ölçüde artış kaydeden küresel finansal borçluluk, reel sektör borçluluğundaki düşüşün katkısıyla 2021 yılının ilk yarısında bir miktar azalmıştır. Düşük faiz ortamı bir yandan firmaların borçlanmalarını teşvik ederken ve borç ödemelerini kolaylaştırırken, diğer taraftan firmaları faiz oranı artışlarına duyarlı hâle getirmektedir. Ayrıca, finansmana erişimi sınırlı olan KOBİ'ler salgından daha olumsuz etkilenirken, salgının etkisiz sektörler arasında da farklılaşmaktadır. Önümüzdeki dönemde ekonomi politikalarının normalleşmesi ile birlikte reel sektör borçluluğunun takibi önemini koruyacaktır.

İklim değişikliği kaynaklı fiziksel riskleri yönetebilmek ve düşük karbonlu ekonomiye geçişi teşvik kapsamında sürdürülebilir finansman işlemleri artmaktadır. İklim değişikliğinin etkileri son yıllarda küresel ölçekte güçlü bir şekilde gözlenmektedir. Bu etkilerin finansal istikrara ve genel ekonomiye yansımalarını sınırlamak açısından geliştirilen düzenleme çerçevelerinin ve alınan önlemlerin yanı sıra, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde gerekli finansman desteğinin sağlanması da kritik önem taşımaktadır. Hem GÜ'lerde hem de GOÜ'lerde, salgının iklim değişikliğine ilişkin

farkındalığı artırmasının da etkisiyle, çevreci finansa ilgi artmaktadır. Bu bağlamda, kamu ve özel sektörün çevreci tahvil ihracı 2021 yılında önemli artış kaydetmiştir.

Küresel finansal sisteme dair görünümde salgının etkileri halen devam etmekte olup, önceki dönemlere kıyasla azalan politika tedbirleri finansal sistem üzerinde belirleyici olmayı sürdürmektedir. Uluslararası finansal kuruluşlar, salgının başlangıcından itibaren alınan tedbirlere dair analizler ve salgından çıkarılan dersler üzerinde çalışmakta, özellikle mevcut düzenleme çerçevesinin salgın dönemindeki işleyişini incelemektedir. Hâlihazırda, olumlu finansal koşullar sayesinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma hızlanmaktadır. Küresel ekonomide karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve aşlamaya bağlı artan talep ve arz kısıtlarıyla yaşanan enflasyonist baskılar, finansal koşullarda sıkılaşma olasılığını artırmaktadır. Ayrıca, varyantların salgının seyrine dair endişeleri artırması, aşya erişimin ve aşılama hızının ülkeler arasında farklılık göstermesi ve vaka sayılarındaki dalgalanmalar, ekonomik görünüm üzerinde öngörülebilirliği azaltırken, ülkelerin toparlanma hızını farklılaştırmaktadır.

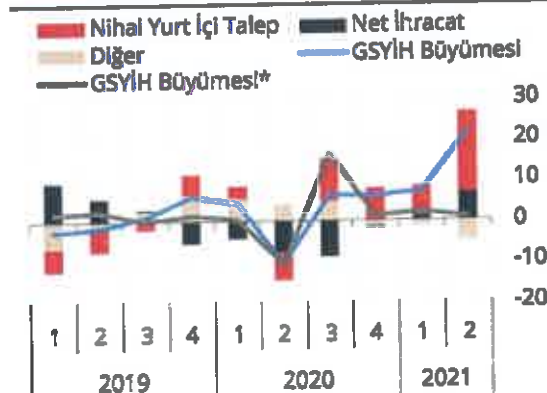
Önümüzdeki dönemde, iklim değişikliği, finansal teknolojinin gelişimi, banka dışı finansal aracılık faaliyetleri, sınır ötesi bağlantılılık, LIBOR geçiş süreci ve siber sağlamlık, küresel finansal istikrar açısından dikkate alınması gereken alanlar arasında yer almaktadır. Finansal düzenleyici otoritelerin ülkeye özgü unsurları dikkate alınarak ve Küresel Finansal Kriz sonrası reformlardan elde edilen kazanımları koruyarak, finansal istikrara yönelik önemli kırılganlıklara neden olan hususları yakından takip etmesi ve zamanlı müdahalesi önem arz etmektedir.

TÜRKİYE

İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle bir miktar ivme kaybederken, üçüncü çeyrekte dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki toparlanmayla birlikte güçlü bir seyrizlemiştir.

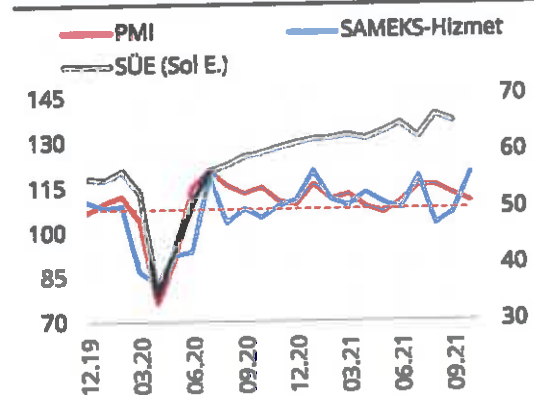
İktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre bir miktar yavaşlayarak devam etmiştir. Bu dönemde iç talebin yanı sıra net ihracatın da yıllık büyümeye belirgin katkısı olmuştur (Grafik II.2.1). GSYİH, ikinci çeyrekte baz etkilerinin de katkısıyla yıllık olarak yüzde 21,7, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise çeyreklik bazda yüzde 0,9 büyümüştür. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin etkisiyle güçlü bir seyrizlemiştir (Grafik II.2.2). Sanayi üretimi bu dönemde çeyreklik bazda yüzde 1,6 artarak güçlü seyrini korurken, PMI endeksi imalat sanayi üretiminde olumlu görünümün sürdüğüne işaret etmektedir. Salgın kaynaklı hareketliliği kısıtlayıcı tedbirlerin azaltılması ve aşılamanın yaygınlaşmasıyla birlikte başta turizm olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma hızlanmıştır.

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları (% Puan)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

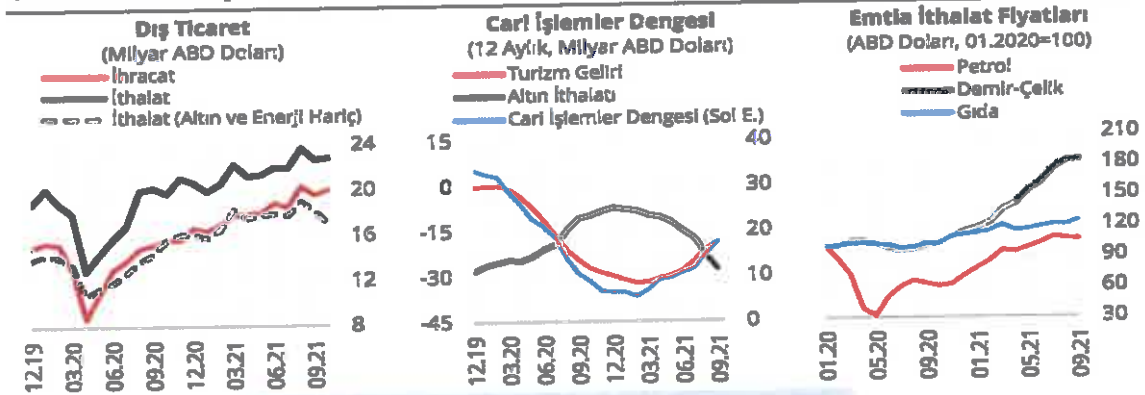
Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Göstergeler (Endeks)



Uluslararası emtia fiyatlarındaki yükselişe rağmen, dış talep koşullarındaki olumlu seyir, altın ithalatındaki düşüş ve turizm gelirlerindeki toparlanma cari işlemler dengesindeki iyileşmeyi desteklemektedir.

Küresel ekonomideki toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişin katkısıyla ihracattaki güçlü artış eğilimi yılın üçüncü çeyreğinde devam ederken, altın ve enerji hariç ithalat artışı yavaşlamıştır. 2020 yılında dış ticaret açığındaki bozulmanın ana belirleyicilerinden olan altın ithalatı 2021 yılının ilk çeyreğinden itibaren önemli oranda gerilemiştir. Turizm gelirleri salgın tedbirlerinin hafifletilmesi ve küresel ölçekte aşılamanın yaygınlık kazanmasıyla birlikte artan hareketlilik sonucunda 2021 yılı yaz aylarında toparlanma kaydetmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda 12 aylık cari işlemler açığı, 2021 yılı Şubat ayında gördüğü 36,4 milyar ABD doları seviyesinden 2021 Eylülü itibarıyla 18,4 milyar ABD dolara gerilemiştir. Öte yandan, uluslararası piyasalarda emtia fiyatlarındaki artış yılın ikinci çeyreğinden itibaren hızlanmıştır. Bu durum, dış ticaret hadleri kanalından dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Döviz bazlı ithalat fiyatları demir - çelik ve gıda ürünlerinde 2020 ortalarından, ham petrol ve ürünlerinde ise 2020 yılının son çeyreğinden itibaren artmaktadır. İhracattaki güçlü seyrin devam etmesi ile cari dengedeki iyileşmenin yılın son çeyreğinde de sürmesi beklenirken, emtia ithalat fiyatlarındaki yükseliş, dış ticarete miktar bazında gerçekleşen dengelenmenin cari işlemler dengesine yansımaları sınırlamaktadır (Grafik II.2.3).

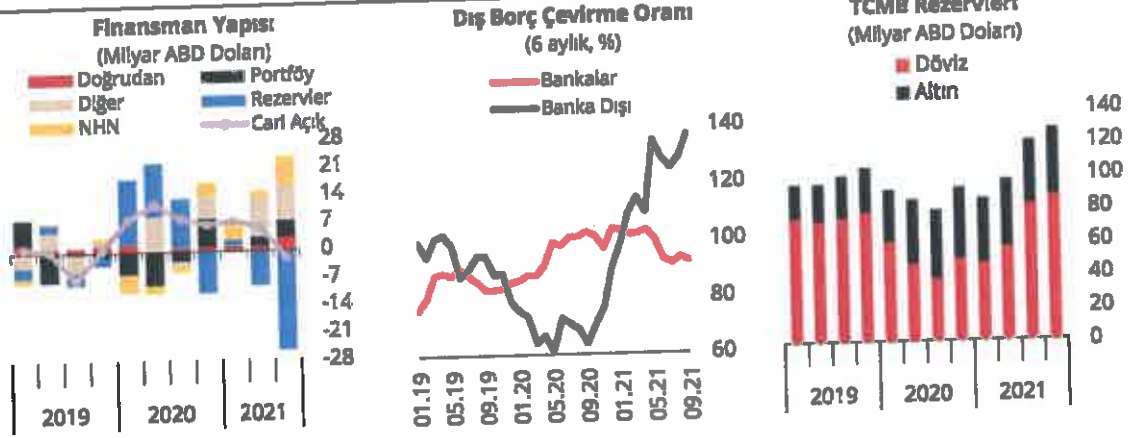
Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Cari işlemler dengesindeki iyileşme ve diğer yatırımlardaki artış ile birlikte TCMB rezervlerindeki yükseliş eğilimi devam etmiştir. Son Rapor döneminden bu yana cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı azalmıştır. Bu dönemde doğrudan yatırımlarda iyileşme görülmüş, yılın ilk çeyreğinde gerileyen portföy akımları genel hükümet yurt dışı tahvil ihracatının katkısıyla ikinci ve üçüncü çeyrekte bir miktar toparlanmıştır. İkili para takası anlaşmaları ve SDR (Özel Çekme Hakları) kullanımına bağlı olarak TCMB'de yurt dışı yerleşik mevduatındaki artışlar ile banka dışı özel sektörün dış borç kullanımının etkisiyle cari işlemler hesabı büyük ölçüde diğer yatırımlarla finanse edilmiştir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri 2021 yılı başından itibaren 35,1 milyar ABD doları artış kaydederek 19 Kasım 2021 itibarıyla 128,4 milyar ABD dolara ulaşmıştır. Bu artışta nakit ve bankalar mevduatı belirleyici olurken SDR kullanımları da rezervi desteklemiştir (Grafik II.2.4).

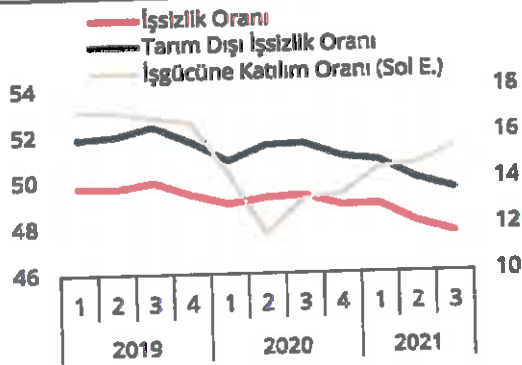
Grafik II.2.4: Ödemeler Dengesinde Finansman Gelişmeleri



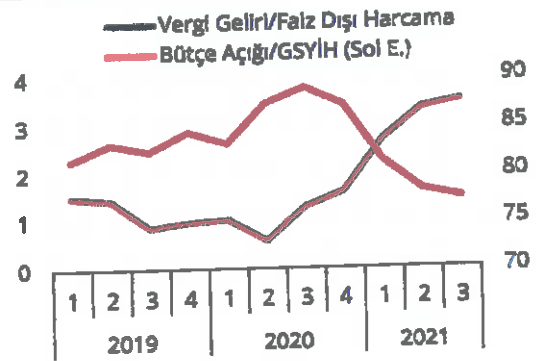
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Açılma ile birlikte İktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına olumlu yansırken, bütçe dengesindeki olumlu gelişim korunmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler esas alındığında toplam ve tarım dışı işsizlik oranında 2020 yılının son çeyreğinde başlayan kademeli gerileme eğilimi 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla sürmüştür, işgücüne katılım oranındaki yükseliş işsizlik oranındaki düşüşü sınırlamıştır (Grafik II.2.5). Kamu harcamalarında kontrollü bir artış eğilimi gözlenirken, İktisadi faaliyetin olumlu seyrine bağlı olarak vergi gelirlerinde güçlü bir performans izlenmiştir. Bu gelişme vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranını iyileştirirken, bütçe dengesini olumlu etkilemiştir (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: İşgücü Piyasası Göstergeleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



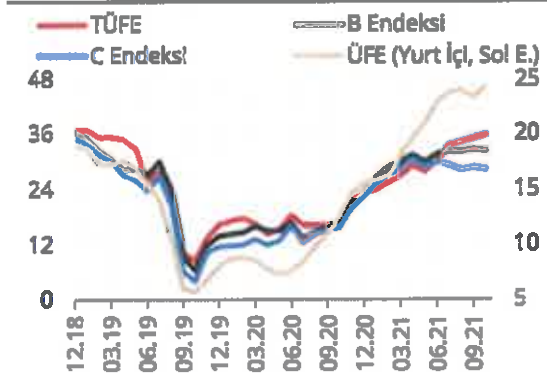
Grafik II.2.6: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Biriktilmiş, %)



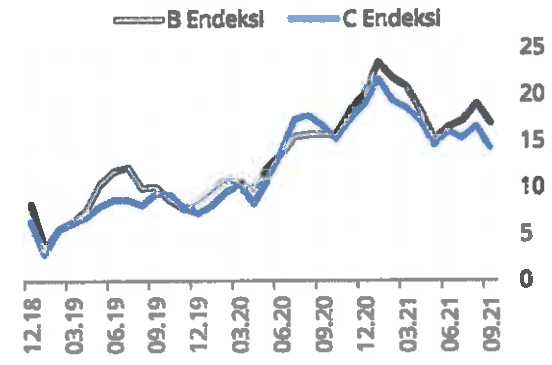
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Son dönem enflasyon gelişmelerinde büyük ölçüde arz yönlü arz unsurları etkili olmuştur. Tüketici enflasyonu son dönemde, gıda ve ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlara, yönetilen ve yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ile açılma kaynaklı talep gelişmelerine bağlı olarak yüksek seyretmektedir (Grafik II.2.7). Uluslararası emtia fiyatları, enerji fiyat gelişmeleri, süregelen arz kısıtları ve tedarik zincirinde devam eden sorunlarla birlikte artışını sürdüren üretici fiyatları, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin yakın dönem eğilimlerinde yavaşlama kaydedilmekle birlikte yüksek seviyeler 2021 yılı Ekim ayı itibarıyla korunmuştur (Grafik II.2.8). Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların 2022 yılının ilk yarısı boyunca etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

Grafik II.2.7: Enflasyon Gelişmeleri
(Yıllık % Değişim)



Grafik II.2.8: Çekirdek Enflasyon Eğilimleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Yıllıklandırılmış 3 Aylık Ortalama % Değişim)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

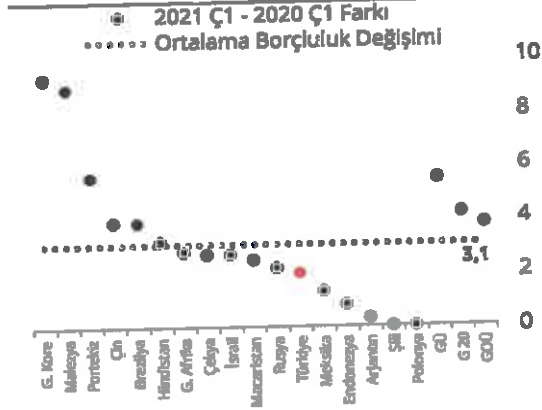
Hanehalkı Gelişmeleri

Türkiye'de hanehalkı borçluluğu, salgın döneminde uygulanan destekleyici politikalara karşın emsal ülkelerin altında seyretmeye devam etmektedir.

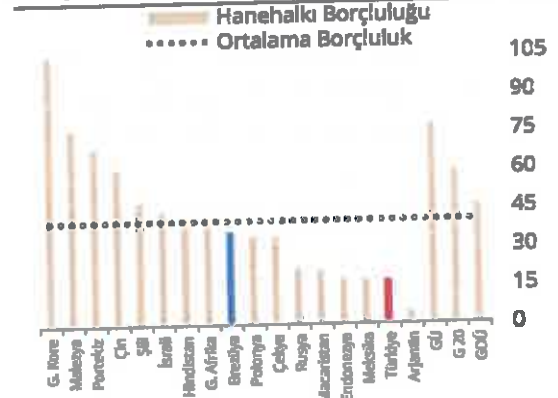
Salgın döneminde iktisadi faaliyette ve makroekonomik göstergelerde ortaya çıkan bozulmanın sınırlanması amacıyla hem GÜ hem de GOÜ'lerde parasal, mali ve makroihtiyatî tedbirler alınmış, birçok ülkede hanehalkına yönelik doğrudan ve dolaylı uygulamalar hayata geçirilmiştir. 1 Parasal genişlemeye ilave olarak düşük maliyetli kredi kullandırılmalarıyla likidite desteği sağlanması, borçları öteleyip yeniden yapılandırma imkânı sunulması ve ödemesiz dönemli kredi kullandırılmalarının yapılması öne çıkan uygulamalar arasındadır. Kısa çalışma ödeneğinin aktif kullanımı ile birlikte işten çıkarma kısıtlamaları, vergi muafiyet ve ötelemeleri de bireylerin nakit akışlarını ve borçlanma kapasitelerini destekleyici diğer unsurlardandır.

Salgın ile ilişkili belirsizlik ortamında küresel olarak uygulanan genişlemeçi kredi politikaları sonucunda birçok ülkede hane halkı borçluluğu artmış ve emsal ülkelerde ortalama artış son 1 yıllık dönemde 3,1 yüzde puan olmuştur. Türkiye'de de bahse konu politikalar büyük ölçüde uygulanmıştır. Öte yandan, GÜ ve GOÜ'lere kıyasla iktisadi faaliyetin görece daha canlı bir seyir izlemesine bağlı olarak Türkiye'de hane halkı finansal borç / GSYİH oranı diğer ülkelere nispeten daha sınırlı düzeyde (2 yüzde puan) yükselmiştir (Grafik III.1.1). Seviye olarak bakıldığında ise hane halkı finansal borç / GSYİH oranı 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla yüzde 17 ile emsal ülke ortalamasının ve medyan değerinin altında yer almaktadır (Grafik III.1.2). Ülkemizde hane halkı borcunun milli gelire oranla bulunduğu seviye, hane halkı borçluluğu kaynaklı risklerin sistemik açıdan diğer ülkelere kıyasla daha yönetilebilir düzeyde olduğunu göstermektedir.

Grafik III.1.1: Hanehalkı Borçluluğundaki Değişim (% Puan)



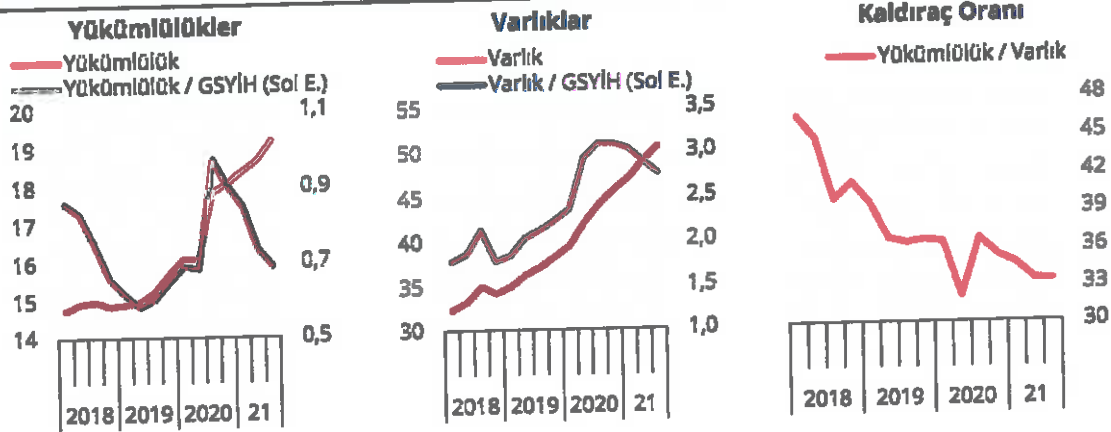
Grafik III.1.2: Hanehalkı Borçluluğu (Borç/GSYİH, %)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

2021 yılında hane halkı varlıklarındaki yükseliş devam ederken, finansal yükümlülüklerindeki artış yavaşlamıştır. Hane halkının finansal borç/finansal varlık oranı tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmeler, borcun sürdürülebilirliğine olumlu katkı vermektedir. Salgının ilk dönemlerinde hane halkının finansal yükümlülüklerinin milli gelire oranı hızlı bir artış kaydederken, 2020 yılı son çeyreğinden itibaren gerileme eğilimine girmiş ve salgın öncesi seviyelerine yakınsamıştır. Ayrıca son yıllarda hane halkı finansal varlıklarında gözlenen belirgin artış eğilimi mevcut Rapor döneminde de devam etmiş ve varlıklar toplam yükümlülüklerin yaklaşık üç katına ulaşmıştır. Salgın sürecinde hane halkı yükümlülüklerindeki artışın milli gelire uyumlu ve toplam varlıklardaki artışın gerisinde olması hanehalkı borç ödeme kabiliyetini desteklemektedir (Grafik III.1.3).

Grafik III.1.3: Hanehalkı Finansal Yükümlülük ve Varlık Gelişmeleri (Trilyon TL, %)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Toplam hanehalkı finansal yükümlülüklerine alt türler bazında bakıldığında, 2021 yılı Mart ayından itibaren yükümlülük artışının tamamına yakınının ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarından (BKK) kaynaklandığı görülmektedir. Söz konusu dönemde ihtiyaç kredileri ve BKK yıllıklandırılmış büyümeleri diğer kredilere kıyasla güçlü seyretmiştir. Buna karşın ihtiyaç kredisi kaynaklı borcun GSYİH'ye oranı son 6 aylık dönemde gerilemiştir. Ayrıca, ihtiyaç ve konut kredileri hanehalkı toplam yükümlülüklerinde en yüksek paya sahip olmaya devam etmektedir (Tablo III.1.1).

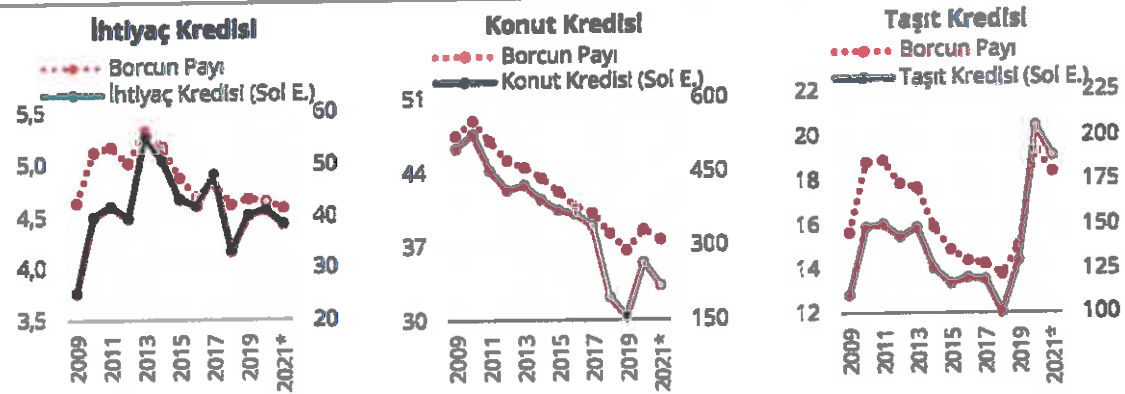
Tablo III.1.1: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	03.20		03.21		09.21		6 Aylık Büyüme (Yıllıklandırılmış)
	Milyar TL	GSYİH Payı	Milyar TL	GSYİH Payı	Milyar TL	GSYİH Payı	
Toplam Yükümlülükler	709,5	15,9	937,2	17,5	1017,4	15,9	17,8
Konut Kredisi	236,8	5,3	304,1	5,7	310,1	4,8	3,9
Taşıt Kredisi	14,3	0,3	26,5	0,5	27,0	0,4	4,1
İhtiyaç Kredisi	307,5	6,9	415,9	7,8	455,9	7,1	20,1
Bireysel Kredi Kartları	121,2	2,7	160,4	3,0	193,8	3,0	45,9
VYŞ Alacakları	29,8	0,7	30,3	0,6	30,7	0,5	2,5

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Toplaştırılmış hane halkı borç göstergelerine ilave olarak kişi başı hane halkı borcu da reel olarak gerilemekte ve kişi başına gelire oranla borçluluk görünümü iyileşmektedir. Hane halkı borçluluğunun büyük çoğunluğunu oluşturan ihtiyaç ve konut kredilerinde kişi başı borçluluk reel olarak 2013 yılından itibaren düşüş eğilimindedir ve bu eğilim 2021 yılında da devam etmektedir (Grafik III.1.4). Kişi başı ihtiyaç ve konut kredisi borcu, Hane halkı Tüketici Eğilim Anketi'nden elde edilen fert başına gelire oranla bakıldığında da gerileme kaydetmektedir. Taşıt kredilerindeki kişi başı borçluluk ise taşıt fiyat gelişmelerine bağlı olarak 2018 yılından itibaren yükselmiştir. Ancak, taşıt kredileri hane halkı yükümlülüklerinde sınırlı paya sahiptir. Bireylerin gelirleri ile orantılı borçlanma yapısında olması, hane halkı borç ödeme kabiliyetine yönelik riskleri sınırlandıran bir faktör olarak değerlendirilmektedir.

Grafik III.1.4: Tüketici Kredilerinde Kişi Başı Borç Bakıyesi ve Kişi Başı Kullanılabilir Gelirdeki Payı (% Reelleştirilmiş Bln TL)

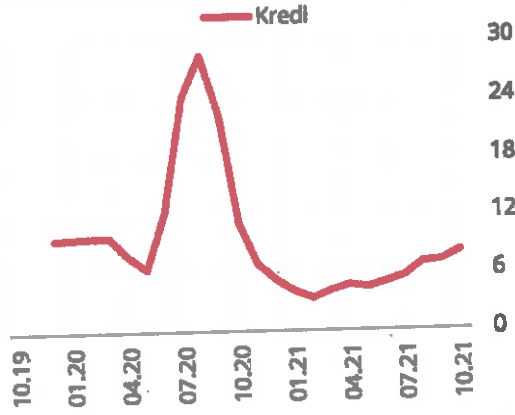


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

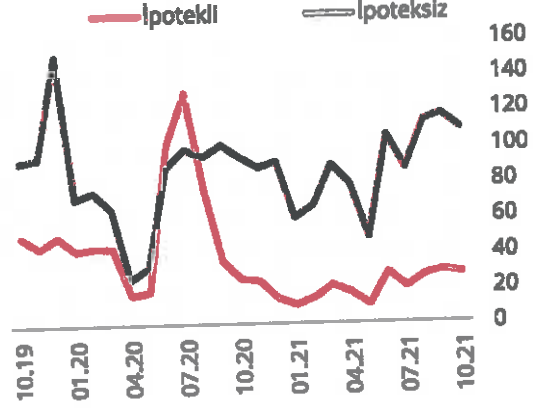
Konut kredisi kullanımlarında açılma ile birlikte bir miktar hareketlilik yaşanmakta birlikte konut satışlarındaki artış ağırlıklı olarak ipoteksiz satışlardan kaynaklanmaktadır. Konut fiyatları, küresel eğilime benzer şekilde yükselmeye devam etmektedir.

2020 Ç3'ten itibaren durağan seyreden konut kredisi kullanımları, son aylarda bir miktar hareketlenmiştir (Grafik III.1.11). Bu gelişmede ertelenen konut talebinin devreye girmesi, konut fiyatlarında yukarı yönlü hareketin sürmesi ve bu eğilimin devam edeceğine yönelik beklentilerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, ipotekli satışlarda da sınırlı yükseliş gözlenirken ipoteksiz konut satışlarının ipotekli satışların belirgin olarak üzerinde olması, konut alımlarında borçlanma eğiliminin güçlü olmadığını işaret etmektedir (Grafik III.1.12).

Grafik III.1.11: Konut Kredisi Aylık Akım Kullandırmaları (Milyar TL)



Grafik III.1.12: Konut Satış İstatistikleri (Bin Adet)



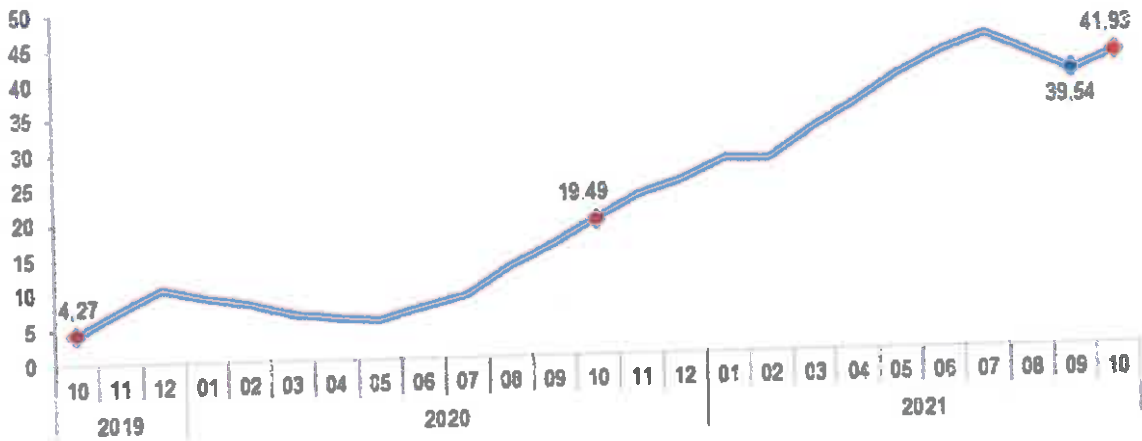
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi İnşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93, bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttığı, ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttığı görülmektedir.

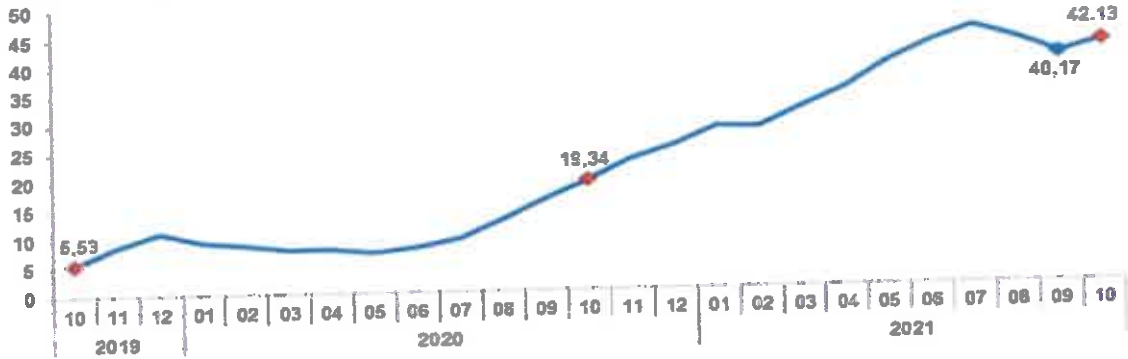
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2021

Bina İnşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13, bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,9, ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttığı görülmektedir.

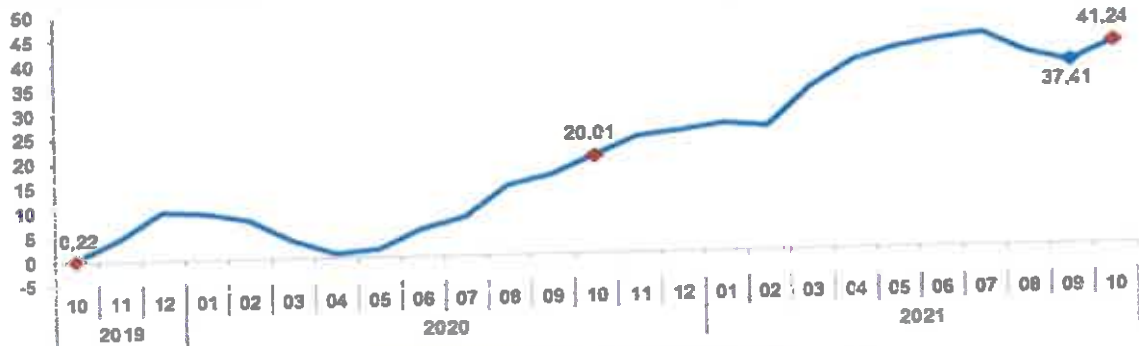
Bina İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2021

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24, bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34, ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttığı görülmektedir.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2021

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla %5,5, aynı dönemde inşaat sektörü %31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12, GSYH ise %40,8 arttığı görülmektedir.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı (Yıllık Bazda)



2021 yılı 2. çeyrek sonu verisi.

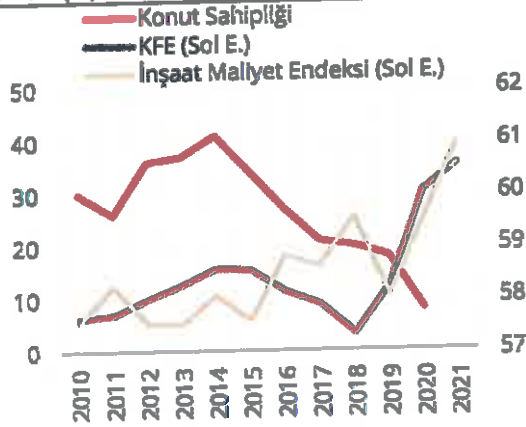
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporu

2021_SP_00016

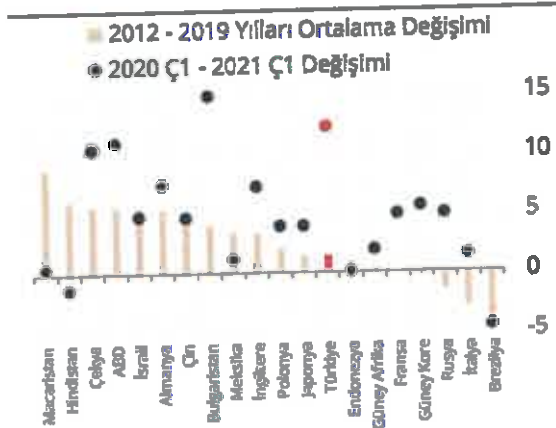
Ülkemizde İnşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına göre; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artış gösterir niteliktedir.

Türkiye'de 2020 yılında başlayan konut fiyatlarındaki yukarı yönlü hareketlenme 2021 yılında da devam etmektedir. 2020 yılı genelinde yaklaşık yüzde 30 artan konut fiyat endeksi (KFE), 2021 yılının ilk 9 ayı itibarıyla 2020 yıl sonuna göre yüzde 28 yükselmiştir. Bu gelişimde, artan İnşaat maliyetleri ile konut arzındaki azalışın önemli rol oynadığı düşünülmektedir. Ayrıca son yıllarda gerileyen konut sahipliği oranı da yatırım amaçlı konut talebinin ilk konut talebinin üzerinde olduğunu ima etmektedir (Grafik III.1.13). Konut fiyatları salgının başlangıcından itibaren küresel ölçekte önemli artış kaydetmiş, ülkemizdeki reel konut fiyat artışı seçli GÜ ve GOÜ ortalamalarının üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.14). Bununla birlikte uzun dönemli eğilime bakıldığında, 2012-2019 yılları arasında ülkemizde ortalama yıllık reel konut fiyat değişimi diğer ülke ortalamalarının belirgin altındadır.

Grafik III.1.13: Konut Fiyatları ve Sahiplik Oranı (% Yıllık % Büyüme)



Grafik III.1.14: Konut Fiyat Gelişmeleri (%)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık dönemde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam eden gelen doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2021 yılı dokuz aylık süreç itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

4.3. Bölge Verileri

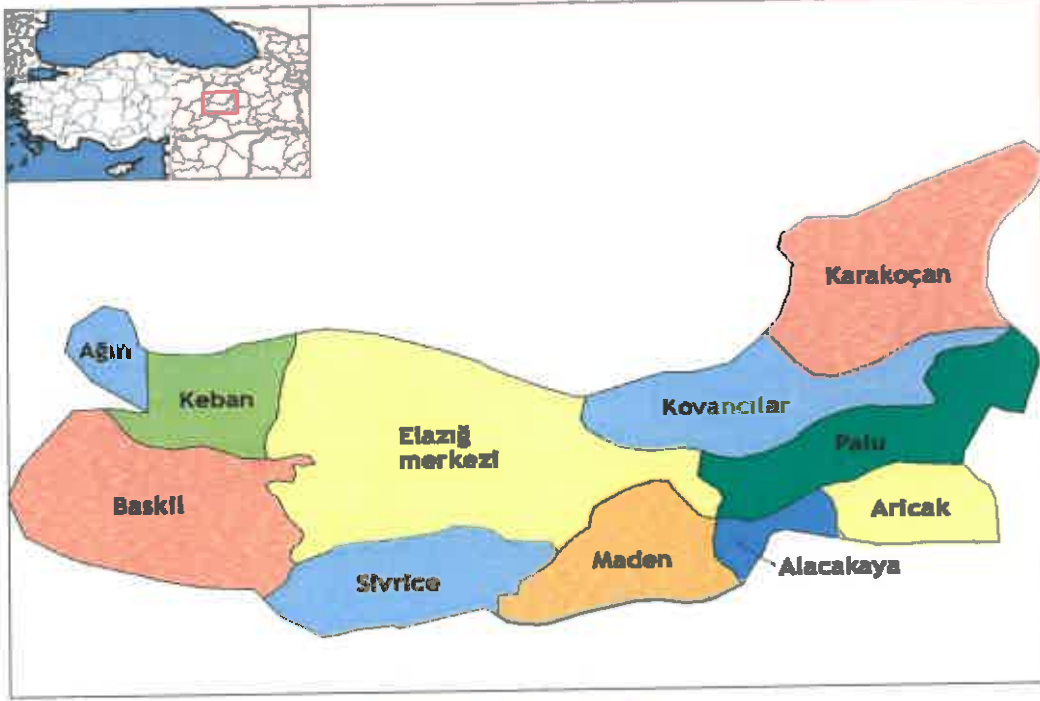
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikler, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Elazığ İli



Ankara'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Elazığ ili, Doğu Anadolu Bölgesi'nin güneybatısında, Yukarı Fırat Bölümü'nde yer almaktadır. 9.153 km²'yi bulan yüz ölçümü ile Türkiye topraklarının %1,2'sini oluşturmaktadır. 38°30' ile 40°0'21" doğu boylamları, 38°0'17" ile 39°0'11" kuzey enlemleri arasında kalan il, doğudan Bingöl, kuzeyden (Keban Baraj Gölü aracılığı ile) Tunceli, batı ve güneybatıdan (Karakaya Baraj Gölü aracılığıyla) Malatya, güneyden ise Diyarbakır illerinin arazileri ile çevrilidir. 4 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe, 20 belediye, bu belediyelerde 152 mahalle ve ayrıca 550 köy vardır. İlçeleri Ağın, Alacakaya, Arcaç, Baskil, Karakoçan, Keban, Kovancılar, Maden, Palu ve Sivrice' dir.



Elazığ'ın İlçeleri

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Elâzığ doğuyu batıya bağlayan yolların kavşak noktasındadır. Karayolları Ankara-Kayseri-Malatya-Elâzığ-Bingöl-Muş karayolu, Adana-Maraş-Malatya-Elâzığ- Tunceli karayolu, Mardin-Diyarbakır-Arapkir-Keban-Elâzığ karayolu ile İran-Erzurum- Tunceli-Elâzığ uluslararası yollar (TEM) ile bağlıdır. İyi asfalt vasfında olan bu yollardan Elâzığ içinde kalan kısımlarının uzunluğu 425 kilometredir. Ankara-Kayseri-Sivas-Malatya demiryolu Elâzığ'da İki kola ayrılır. Bir kolu Diyarbakır-Batman'a diğeri Palu-Genç- Muş-Tatvan'a ulaşır. İl sınırları içinde kalan demiryolu 272 km ve 15 duraklıdır.

1981 yılında temeli atılıp, 1986 yılında hizmete giren T.C.D.D. Frat Köprüsü, Türkiye'nin en uzun köprüsüdür. 2030 m olup, 30 adet betonarme ayak üzerine inşa edilmiştir.

1940 yılında açılan Elâzığ Havalimanı 20. Ekim 2012 tarihinde yılda 2 milyon yolcu kapasiteli yeni terminal binasına kavuştu. Havalimanından Ankara, İstanbul, Antalya, İzmir, Düsseldorf ve Frankfurt'a seferler yapılmaktadır. Ayrıca Keban Baraj Gölü üzerinde Aşın İlçesi ile Tunceli'nin ilçeleri arasında feribotla ulaşım sağlanmaktadır.

Elâzığ'da semtler arası ulaşım, minibüslerle, taksitlerle, her 8 dakikada bir kalkan belediye otobüsleriyle ve Elbüs adındaki elektrikli-bataryalı sistemle çalışan otobüslerle şehir içi Üniversite ve şehir hastanesi olmak üzere 15 dakikada kalkan Elbüslerle rahat ve hızlı bir şekilde sağlanmaktadır.

TÜİK verilerine göre Elazığ'ın nüfusu 2018 yılında 595 bin 638 iken; 2019'da 4 bin 540 kişi azalarak, 591 bin 098 olmuştu. 2020 yılında ise Elazığ'ın nüfusu 2019 yılına göre 3 bin 138 azalarak, 587 bin 960 oldu. Elazığ'ın merkez nüfusu 440 bin 513 oldu. Kovancılar'ın nüfusu 39 bin 793, Karakoçan'ın 28 bin 434, Palu'nun 18 bin 754, Arıcak'ın 14 bin 302, Baskil'in 12 bin 508, Maden'in 10 bin 329, Sivriçe'nin 8 bin 149, Keban'ın 6 bin 546, Alacakaya'nın 6 bin 076, Aşın'ın 2 bin 556 oldu.

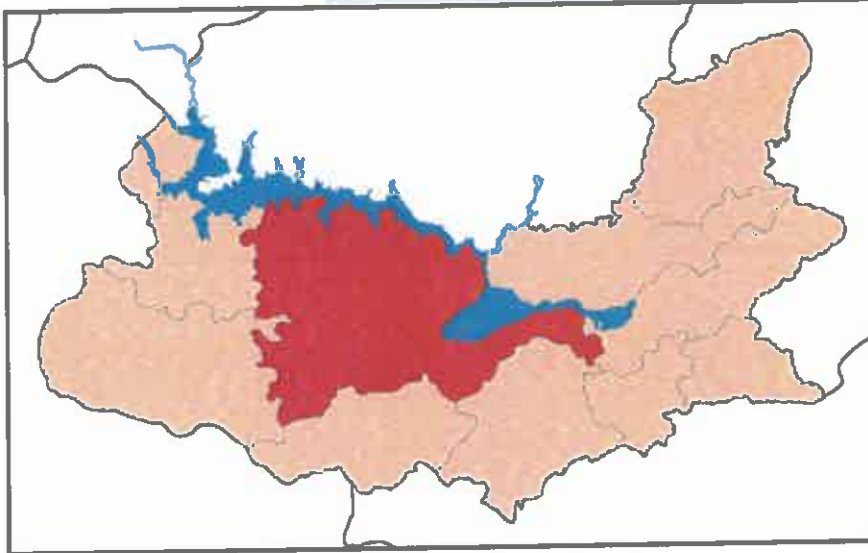
Ekonomisi sanayi, tarım ve ticarete dayanır. Keban Barajı'nın yapılmasından sonra tarıma elverişli toprakların bir kısmı su altında kaldığından, tarım alanlarının azalması paralelinde sanayi canlanmıştır. Gayrisafi gelirin %30'u sanayi, %10'u ticaret ve %25'i tarım sektöründen elde edilir. Toprak altı ve üstü çok zengindir.

Tarım: Ovaları az fakat çok verimlidir. Bol suları bulunan büyük akarsuların suladığı bu ovalarda buğday, arpa, pirinç, şekerpancarı, tütün; fasulye, nohut, mercimek, fiğ, burçak, soğan, sarımsak, pamuk, üzüm, elma, armut, kayısı, ceviz, badem ve dut yetişir. Yetiştirilen ürünler arasında lahana, kavun ve çilek önemli gelir kaynağı hâline gelmiştir.

Elâzığ madencilik için tarımla yarıştığı ve hatta tarımı geçtiği bir yerdir. Toprakları madenle doludur. Bakır, krom, simli kurşun ve betonit başlıcalarıdır. Ergani Bakır İşletmesi'nde blister bakır, sülfürik asit ve pirit tüvenan cevher işhalsal edilir. Diğer maden işletmeleri; Guleman Krom İşletmesi, Ferro Krom Tesisleri ve Elâzığ Betonit Fabrikasıdır. Alacakaya ve Arıcak ilçelerinde çıkarılan mermer dünyaca meşhurdur. Kendine has özelliği bulunan Elâzığ mermerini işlemek üzere son senelerde birçok mermer işleme fabrikası kurulmuştur.

Elâzığ'ın maden bakımından zengin ve Türkiye'nin en büyük hidroelektrik santrallerinden birinin bu ilde oluşu ile sanayi gelişmiştir. İrili ufaki 1.200 sanayi iş kolu vardır. Elâzığ sanayi alanında Doğu Anadolu Bölgesi'nde önemli bir yere sahiptir. Özellikle Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile fabrika sayısı hızla artmıştır. 49 fabrikalık sanayi bölgesinde 20 fabrika inşaatı tamamlanarak üretime geçmiştir. Diğerlerinin inşaatı devam etmektedir. Un, deri, şeker, çimento, pamukyağı, pamuk ipliği, kiremit, yün, süt, yem, azot, süper fosfat, kireç, plastik boru, tüpgaz imalatı ve dolun, kâğıt, tekstil, meşrubat, matbaacılık, mermer, ayçiçeği yağı, ayakkabı, mobilya, sabun, tıbbi malzeme fabrikaları başlıca büyük sanayi kuruluşlarıdır.

4.3.2. Merkez İlçesi



Merkez İlçesinin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Elazığ İli Merkez İlçesi, kentin merkezî konumunda yer almaktadır. Yüzölçümü 9.383km² olup 64 mahallesi bulunmaktadır.

Ambalaj malzemeleri, atık su ve kullanma suyu borusu, PVC kapı-pencere imalatı, PVC doğrama, plastik boru, tabak, bardak, çatal ve kaşık gibi imalatlar yapan plastik sektörü firmaları, Elazığ merkez ilçedeki Organize Sanayi Bölgesi ve sanayi sitelerinde faaliyet göstermektedir

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdir yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer termi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdir yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamadan ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgilil, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi için el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."



- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Bellirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya bellirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değerdir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, bellirli bir mülkün bellirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımını yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer termi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıkrlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgilil ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarında, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değeri belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımını ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışları ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esas olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir İndirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değerli bir İndirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir İndirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir İndirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almaktadır. Gelir İndirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelire uygulanmasıyla yapılır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsil gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir İndirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir İndirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir İndirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlendirmeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edilebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da içerir*.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün geçirmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katılmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyile çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlendirilmesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsini olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırımın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasadaki hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri için tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi

temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması
- Binaların cephe ve konstrüktif özelliklerinin iyi özellikte olması.
- Sanayi bölgesi içinde yer alması
- Kuzey ve güneyden yola cephesinin bulunması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Parsel üzerinde proje dışı imalatların bulunması

FIRSATLAR

- Havaalanına yakın konumlu olması
- Sanayi alanı içinde olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Yapının özellikleri ve büyüklüğü nedeniyle kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlilerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriterler yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,



Değerleme konusu taşınmaz imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve projesine yönelik sanayi tesisi olarak kullanılmakta olup, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının "Sanayi tesisi" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık sanayi tesisleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır. Pazar araştırması bilgi amaçlı sunulmuş olup bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından nihai değer tespitinde piyasa araştırılmasından faydalanılmamıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu taşınmazın konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır. Ardından arsa üzerinde yer alan taşınmazın yapısal özellikleri, kat durumları, kullanım amaçları ile birlikte yapı yaşına ve kullanım durumuna göre amortisman uygulanarak taşınmazlar için yerine koyma maliyet değeri hesaplanmış ve arsa değeri eklenerek taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır.

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

2021_SP_00016

SANICA-TSI SANAYİ A.Ş. 36/124
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sahnecik Blok
No:10 - Bayraklı/Gözü / İSTANBUL
Tel: +90 212 859 40 40
Fax: +90 212 855 40 40
Marmara Kurumlar V.D.: 440 001 7916



EGE
TASHINMAZ DEĞERLENE

6.3.1. Pazar araştırmaları

8. SATILIK EMSALLER - DEPO - CİFTLİK



NO	BİNA KAPALI ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	7.000	10.600.000	1.514	Hoğu (Yurtbaşı) Mahallesi OSB içerisinde yer alan, 121 ada 15 parsel, 29.000 m ² arsa üzerine, zemin katı toplamda 7.000 -7.500 m ² kapalı alanlı deponun satıldığı beyan edilmiştir.	Dedeođlu Emlak - 0 (850) 211 43 43
Emsal 2	2.000	7.250.000	3.625	Hoğu (Yurtbaşı) Köyünde yer alan, OSB içerisinde konumlu 6.800 m ² arsa üzerine, zemin katı toplamda 2.000 m ² kapalı alanlı fabrika binası satılık olduğu öğrenilmiştir. Fiyatın yüksek olduğu düşünölmektedir. (%80 Pazarlık Uygulanmıştır.)	Oktay Bey - 0 (532) 311 74 52

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık fabrika ve depo emsalleri incelenmiştir. Rapor içeriğinde Pazar araştırması bilgi amaçlı sunulmuş olup bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından nihai değer tespitinde piyasa araştırılmasından faydalanılmamıştır.



EGE
TASHIHAT VE DEĞERLEME

SATILIK EMSALLER - TARLA-ARSA



NO	ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	9.636	1.050.000	108,96	Hoşu (Yurtbaşı) Köyünde yer alan, OSB 'ye yakın konumlu (158 ada 11 parsel), plansız alan içerisinde bulunan, 9.636 m ² alanlı tarlanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	VAHAP DEMİRBAĞ - 0 (539) 869 42 44
Emsal 2	8.495	595.000	70,04	Hoşu (Yurtbaşı) Köyünde yer alan, OSB 'ye yakın konumlu, plansız alan içerisinde bulunan, 8.495 m ² alanlı tarlanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	EMLAK 23 - 0 (535) 571 23 23
Emsal 3	9.510	1.300.000	136,69	Hoşu (Yurtbaşı) Köyünde yer alan, OSB 'ye yakın konumlu (1094 ve 1110 parsel), plansız alan içerisinde bulunan, 9.510 m ² alanlı tarlanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	ÇETİNER EMLAK - 0 (530) 833 29 88
Emsal 4	11.000	924.000	84	OSB içerisinde satılık arsa bulunmaması sebebi ile OSB Müdürlüğü ile görüşülüş olup OSB içerisinde tahsislerin devam ettiği bilgisi alınmıştır. 2021 yılı içerisinde 121 Ada 8 Parselin 924.000 TL (KDV Dahil) bedelle tahsisinin yapıldığı bilgisi alınmıştır.	ELAZIĞ OSB MÜDÜRLÜĞÜ - 0 (424) 255 50 22
Emsal 5	1	150	150	OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede OSB içerisinde tahsis edilecek yer kalmadığı ve mevcut durumda boş olan arsaların ise m ² /TL si 100 TL ile 150 TL arasında el değiştirebileceğini beyan etmiştir.	ELAZIĞ OSB MÜDÜRLÜĞÜ - 0 (424) 255 50 22

2021_SP_00016

MARMARA KURUMLAR V.D. SANAYİ VE
TİCARET M.İ.Ş. / İSTANBUL
No:10-1 Beyliközü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 8680
Fax: +90 212 855 8690
Marmara Kurumlar V.D.: 060001 7516

38/124



EGE
İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın konumlu olduğu osb içerisinde satılık arsa emsalleri bulunamamış olup yakın çevresinde bulunan satılık bahçe ve tarla emsalleri ile OSB Müdürlüğü'nün tahsis ettiği beyan edilen arsa incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, İmar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ARSA ALANI	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLENEN BİRİM DEĞER, TL/m ²
Emsal 1	9.636	1.050.000	108,96	-30%	15%	30%	10%	136
Emsal 2	8.495	595.000	70,04	-30%	20%	40%	10%	98
Emsal 3	9.510	1.300.000	136,69	-30%	5%	30%	10%	157
Emsal 4	11.000	924.000	84	0%	0%	0%	0%	84
Emsal 5	1.000	150.000	150	0%	0%	0%	0%	150
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m ²								125

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
121 ADA 14 PARSEL	172.969	125	21.586.688	21.587.000

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri 125-TL/m² emsal fiyatı belirlenmiştir. 121 ada 14 parselin değeri, 10.01.2022 tarihi itibarıyla, KDV hariç 21.587.000,-TL olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete 'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Kullanılan Alanlar (Projeye Esas Alanlar İçindeki Kullanımlara Göre)						
YAPILAR	Üretim Alanı (m ²)	Deponlama Alanları (m ²)	Malzeme Alanı (m ²)	Araç Alanı (m ²)	Ofis Alanları (m ²)	Toplam Alan(m ²)
ÜRETİM TESİSİ	14906					14.906,00
HATAMAM DEPO VE EKİ		2711				2.711,00
ÜRETİM VE DEPOLAMA		8673				8.673,00
YARI AÇIK DEPOLAMA		1194				1.194,00
DEPOLAMA-ÜRETİM VE ATÖLYE				8580		8.580,00
MAKİNE-ÜRETİM VE İZBARI	5438	624	1927		624	8.513,00
Toplam						44.577,00
YASAL DURUM DEĞERİ						
		Alan (m ²)			Alan Dışı (m ²)	Toplam (TL)
	ARSA	172.569			125	21.586.439
ÜRETİM TESİSİ	Üretim Alanı	14906			0,00	28.123.100
HATAMAM DEPO VE EKİ	Depolama Alanı	2711			0,00	1.229.923
ÜRETİM VE DEPOLAMA	Depolama Alanı	8673			0,00	11.708.536
YARI AÇIK DEPOLAMA	Depolama Alanı	1194			0,00	835.500
DEPOLAMA-ÜRETİM VE ATÖLYE	Araç Alanı	8580			0,00	11.583.000
MAKİNE-ÜRETİM VE İZBARI	Üretim Alanı	5438			0,00	7.341.300
	Depolama Alanı	624			0,00	842.400
	Malzeme Alanı	1927			0,00	2.466.450
	Ofis Alanı	624			0,00	1.466.400
Toplam						58.256.625
BİNA DIŞI MALİYETLER	Arsa Değeri (m ²)	21.586.439			0,00	1.358.075
	Yerli Tutar (m ²)	14.906,00			0,00	740.000
	Yabancı Tutar (m ²)	2.000,00			0,00	510.800
Toplam						2.608.875
Toplam						82.443.339
Toplam						82.443.000

Fabrika binası inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

121 ada 14 parselin maliyet yöntemi ile yasal değeri; 10.01.2022 tarihi itibarıyla, KDV hariç **82.443.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut Maliyet Durumu							
	Uzun Alınlar	Liabiliteler (TL)	Kısa Vadeli Alınlar (TL)	Diğer Alınlar (TL)	Uzun Alınlar (TL)	Maliyetleme (Tutarlılık) / Maliyetleme (Tutarlılık) / Maliyetleme (Tutarlılık)	Maliyetleme (Tutarlılık)
İNŞAAT MALİYETLERİ	34000					100	34.000.00
YATIRIM MALİYETLERİ		2700				0	2.700.00
İNŞAAT VE DEĞERLEME		4070				90	8.730.00
YATIRIM DEĞERLEME		1000				0	1.000.00
DEĞERLEME İNŞAAT VE DEĞERLEME				4000		0	4.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	34000		2700		4000	90	8.730.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ						0	0.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ						0	0.00
Toplam	34000	2700	2700	4000	4000	90	45.927.00
MEVCUT DURUM DEĞERİ							
		Maliyetleme				Değerleme (Tutarlılık)	Tutarlılık
TOPLAM		270.000				100	270.000.00
İNŞAAT MALİYETLERİ	Değerleme	14000				100	14.000.00
YATIRIM MALİYETLERİ	Değerleme	2700				100	2.700.00
İNŞAAT VE DEĞERLEME	Değerleme	4070				100	4.070.00
YATIRIM DEĞERLEME	Değerleme	1000				100	1.000.00
DEĞERLEME İNŞAAT VE DEĞERLEME	Değerleme	4000				100	4.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	2700				100	2.700.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	1000				100	1.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	4000				100	4.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	1000				100	1.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	4000				100	4.000.00
TOPLAM	Değerleme	270.000				100	270.000.00
İNŞAAT VE DEĞERLEME	Değerleme	14000				100	14.000.00
YATIRIM MALİYETLERİ	Değerleme	2700				100	2.700.00
İNŞAAT VE DEĞERLEME	Değerleme	4070				100	4.070.00
YATIRIM DEĞERLEME	Değerleme	1000				100	1.000.00
DEĞERLEME İNŞAAT VE DEĞERLEME	Değerleme	4000				100	4.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	2700				100	2.700.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	1000				100	1.000.00
MALİYETLEMENİN DEĞERİ	Değerleme	4000				100	4.000.00
TOPLAM	Değerleme	270.000				100	270.000.00
TOPLAM							83.826.000
TOPLAM							83.826.000

Yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde projeye ayrıntı büyütmeler ve ek binalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ek inşa edilen binalar yapı sınıfı, inşasında kullanılan yapı malzemesi ve kalitesine göre değerlendirilmiştir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörleri salgından etkilenmiş, talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşınıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. 2021 Ocak-2021 Aralık Konut dışı binalar inşaat maliyet endeksi değişim oranı TÜİK verilerine göre Elazığ bölgesi için %36,44 artış olarak gerçekleşmiştir. Maliyet yaklaşımında bu artış inşaat birim maliyet değerleri hesabında dikkate alınmıştır. (TÜİK Kasım ayı inşaat maliyet endeksi verileri açıklanmadığı için Aralık ayı endeksi dikkate alınarak inşaat maliyet endeksi değişim oranı hesaplanmıştır. İkamet amaçlı olmayan binalar inşaat maliyet endeksi; Ocak: 262,72 – Aralık 358,48)

121 ada 14 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 10.01.2022 tarihli itibarıyla, KDV hariç **83.826.000,- TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

6.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup, yerinde komşu parseller ile arasında tel örgü ile ayrılarak parsel sınırlarının belirgin vaziyete getirildiği gözlemlenmiştir. Ayrıca parsel şekli itibarı ile imar durumu da dikkate alındığında yapıların birbirlerinden bağımsız kullanılmasının mümkün olmayacağı kanaati oluşmuş olup ana taşınmaz ve üzerindeki yapılar bir bütün olarak değerlendirilmiş ve değerlemede söz konusu bütünlük dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlulaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için "Maliyet Yaklaşımı" ile arsa değerinin tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" birlikte kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Nüçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı gereği yasal prosedürünü tamamladığı, tapu niteliğinin "Arsa" olduğu ve fiili niteliği olan sanayi tesisi niteliğinde dms tahsisinin yapılmadığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün güncel Pazar değeri tespitinde; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhltin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhltte göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Maliyet Yaklaşımı" ile arsa değerinin tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" birlikte kullanılmıştır.

Mülkiyeti, 21.05.2015 tarih, 13338 yevmiye numarası ve 03.01.2022 tarih, 159 yevmiye numarası ile SANİCA ISI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Elazığ İli, Merkez İlçesi, Hoşu (Yurtbaşı) Köyü, Alobağlan Mevki, 121 Ada, 14 Parselde kayıtlı "Arsa" vasıfı ana taşınmazın üzerine inşaa edilmiş olan fabrika binası ve müşteriler için arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal Durum Değeri;

121 ADA 14 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	82.443.339
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	82.443.000

121 ada 14 parselin 10.01.2022 tarihi itibarıyla yasal durum değeri KDV hariç **82.443.000,-TL** (Seksenikimilyondörtüyzarküçbin Türk Lirası) olarak pazar değeri takdir edilmiştir.

Mevcut Durum Değeri;

121 ADA 14 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	83.826.339
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	83.826.000

121 ada 14 parselin 10.01.2022 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri KDV hariç **83.826.000,-TL** (Seksenüçmilyonsekiyüzylirmi altıbin Türk Lirası) olarak pazar değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihal Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Elazığ İl, Merkez İlçesi, Hoğu (Yurtbaşı) Köyü, Alobağlan Mevki, 121 Ada, 14 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binaları ve müşterileri	82.443.339	82.443.000	97.283.140

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

KDV mevzuatında yapılan değişikliklerden kaynaklı KDV oranı değişiklikleri olması durumunu kapsamaz. Değerleme tarihi itibarı ile mevcut oran dikkate alınmıştır. Konu ile ilgili olarak yeminli mali müşavirden görüş alınması önerilmektedir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Elazığ İl, Merkez İlçesi, Hoğu (Yurtbaşı) Köyü, Alobağlan Mevki, 121 Ada, 14 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binaları ve müşterileri	83.826.339	83.826.000	98.915.080

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

KDV mevzuatında yapılan değişikliklerden kaynaklı KDV oranı değişiklikleri olması durumunu kapsamaz. Değerleme tarihi itibarı ile mevcut oran dikkate alınmıştır. Konu ile ilgili olarak yeminli mali müşavirden görüş alınması önerilmektedir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.



EGE
TASINMAZ DEĞERLEME

İşbu 2021_SP_00016 no.lu rapor, SANICA ISI SANAYİ A.Ş.'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 24.12.2021
(Değerleme tarihi: 15.01.2022)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
BURHAN ARIKAN SPK LİSANS NO: 409554 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	GÖKHAN USLU SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	ENCAN AYDOĞDU SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



EGE
TASINMAZ DEĞERLEME

2021_SP_00016

SANICA ISI SANAYİ A.Ş.
Karaklı Mah. İstanbul Cad. Sentez Blok
No:10 / Beylikdüzü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 80 90
Fax: +90 212 855 80 90
Mazmara Kurumlar V.D. 460 001 7510

44/124



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi ve İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-1-2022-10:30



Kayıt Oluşturan: GÜKHAN USLU

Makûz No	Dekort No	Başvuru No
184622014297	20220107-48-F02577	1420

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	121/14
Taşınmaz Kimlik No:	89153080	AT Yüzölçümü(m2):	172568.95
il/ilçe:	ELAZIĞ/MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Eleziğ	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOĞU (YURTBAŞI) K	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALOBAĞLARI	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Çift/Sayfa No:	70/6908	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Mallik/Lehtar	Teale Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DİĞER (Konusu: Taşınmazın İcra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk göçüğü alınmaz zorunludur) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:4580362) ELAZIĞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		

1 / 6

		MÜTEŞEBBİS TEŞEKKÜL BAŞKANLIĞI VKN:3300064275		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabiidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirleme.)		Elazığ - 23-08-2021 11:20 - 37924	
Beyan	DİĞER (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:4580362) ELAZIĞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜTEŞEBBİS TEŞEKKÜL BAŞKANLIĞI VKN:3300064275	Elazığ - 25-10-2017 10:57 - 30048	
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince iktidardır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 13. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:6988470) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI VKN:	Elazığ - 14-03-2019 13:12 - 5164	
Beyan	DİĞER (Konusu: 26/08/1994 tarih ve 4899 yevmiyeli İmar uygulaması sırasında hisse hanesi yapılmıştır.) Tarih: 27/07/2012 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:156771752) HİDİR ÇETİN : SÖLEYMAN OĞLU KN:4732336348	Elazığ - 31-07-2012 09:26 - 14545	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Slatem No	Mallik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebabi-Tarih-Yevmiye
302176425	(SN:7928554) SANICA İŞİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V		1394841/3 451379	69742.05	172568.95	Tevhit İşlemi (TSM) 21-05-2015 13338	

2 / 6

2021_SP_00016

SANICA İŞİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
 Kayıtlı Mah. İstanbul Cad. Sancaktepe Blok No:10-1 Beşlikdüzü / ELAZIĞ
 Tel: +90 212 455 88 00
 Fax: +90 212 455 88 90
 Maaşlara Kurumlar V.D.: 460 001 7516

45/124



639003519	(SN:7928554) SANICA ISI SANAYI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2056438/3 451379	102826.90	172568.95	Satış 03-01-2022 159	-
-----------	---	---	---------------------	-----------	-----------	----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 6

İpotek						
Alacaklı	Mİdterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:6193537) ING BANK A.Ş. VKN:8760042243	Evet	22000000.00 TL	YILLIK % 35 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Elezg - 29-08-2014 11:26 - 21502
İpoteklin Karşılığı Hissse Bilgisi						
Tegünmaz	Hissse Pay/ Payde	Borçlu Melik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sabebl Tarih Yev	
Elezg - HOGU (YURTBAŞI) K - (Aktif) - 121 Ada - 14 Parşel	1394841/8 451379	(SN:7928554) SANICA ISI SANAYI ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 TL	Elezg - 29-08-2014 11:26 - 21502		

4 / 6

2021_SP_00016

SANICA ISI SANAYI A.Ş.
Kavaklı Melik İstanbul Cad. Sanika Blok
No:10 / Beyliközü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 06 00
Fax: +90 212 855 06 00
Marmara Kurumları V.D.: 450 001 7516

46/124

İpotek						
Alecağı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:6193537) ING BANK A.Ş. VKN:8760042243	Evet	22000000.00 TL	Yıllık %50 Değ.	2/0	F.B.K.	Elazığ - 08-06-2015 15:48 - 15125
İpoteklin Konuolduğu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Terkin Tarihi
Elazığ - HOĞU (YURTBAŞI) K - (Aktif) - 121 Ada - 14 Parsel	1994841/3 451379	(SN:7928554) SANICA ISI SANAYI ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 TL	Elazığ - 08-06-2015 15:48 - 15125	-	-

5 / 6

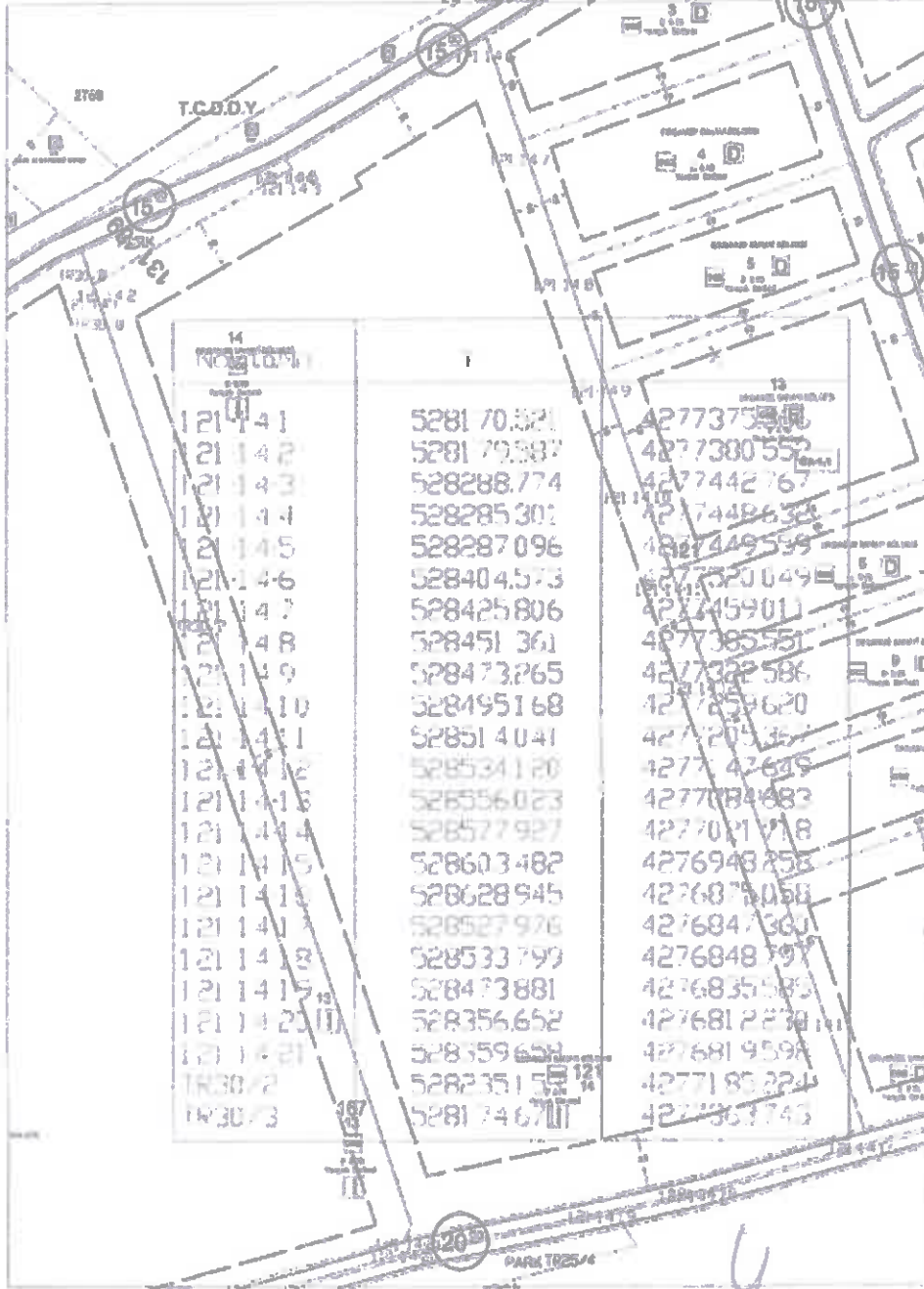
İpotek						
Alecağı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:6193537) ING BANK A.Ş. VKN:8760042243	Hayır	20000000.00 TL	Yıllık %90 değışken	1/0	F.B.K.	Elazığ - 08-06-2015 16:02 - 15134
İpoteklin Konuolduğu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Terkin Tarihi
Elazığ - HOĞU (YURTBAŞI) K - (Aktif) - 121 Ada - 14 Parsel	2056538/3 451379	(SN:7928554) SANICA ISI SANAYI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Elazığ - 08-06-2015 16:02 - 15134	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programlar ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -_sxdyW7gV1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

İMAR DURUMU





**ELAZIĞ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**

Firmanıza tahsis edilen 121 ada 14 no.lu parsel ile ilgili olarak:

- 1/5000 Nazım İmar Planı: 21.10.2016
1/1000 Uygulama İmar Planı: 21.10.2016
2. Emsal: 0,70
Yençok: Serbest
Çekme Mesafeleri
 - Ön: 33,00 mt.
 - Yan: 18,00 mt.
 - Arka: 30,00 mt.

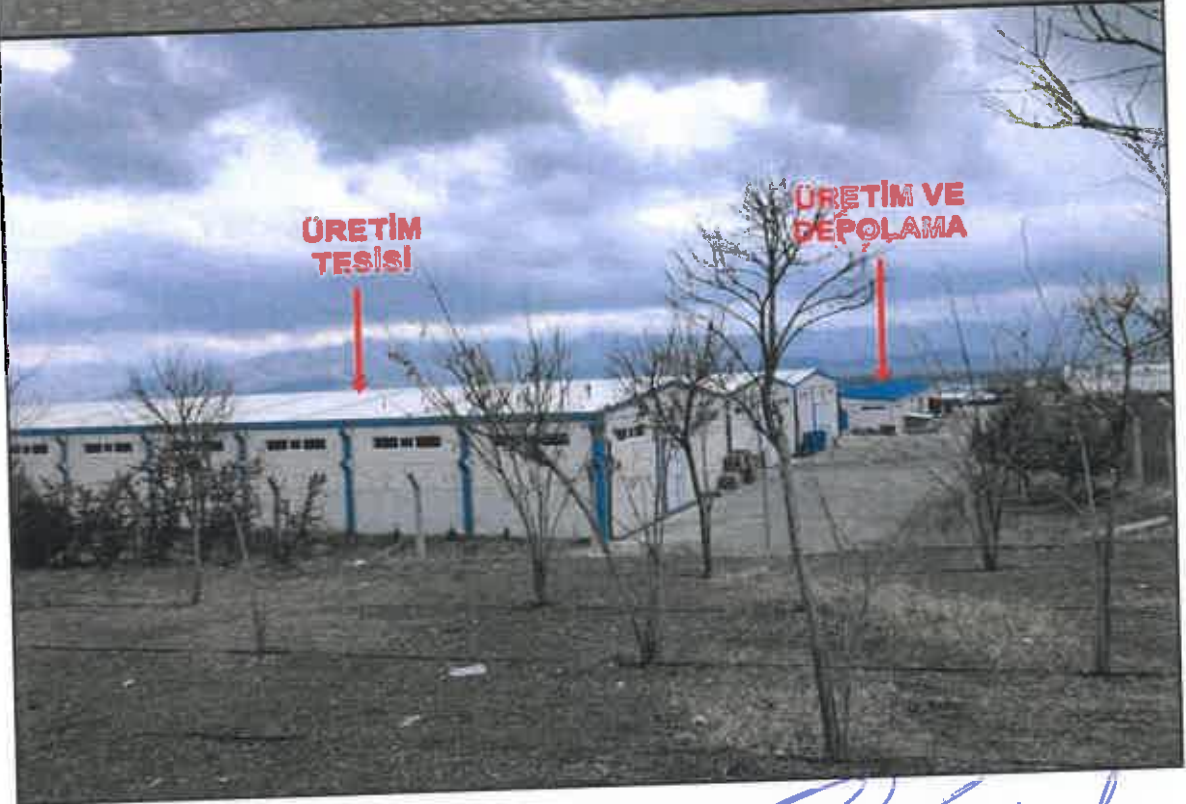
Yapılaşmayı kısıtlayıcı herhangi bir durum yoktur.

21.05.2015 tarihinde tarafınıza tahsis edilmiş olan 121 ada 1 parsel ve 121 ada 2 parselin tevhid işlemi gerçekleştirilmiş ve 121 ada 14 no.lu parsel oluşmuştur.

3. Yazının Ek' inde sunulmuştur.
4. Yazının Ek' inde sunulmuştur.
5. İmar planına ilişkin hukuksal bir durum yoktur.
6. Taşınmazlar kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7. Emlak rayiç bedelinin Yurtbaşı Belediyesinde temin edilmesi gerekmektedir.
8. Yapı ruhsatları
 - 28.12.2012 - 8513 m2 (Yapı Tamamlandı.)
 - 28.12.2012 - 1194 m2 (Yapı Tamamlandı.)
 - 28.12.2012 - 8673 m2 (Yapı Tamamlandı.)
 - 24.09.2018 - 14.926 m2 (Yapı Tamamlandı.)
 - 03.11.2018 - 8580 m2 (Yapı Tamamlandı.)
 - 31.03.2020 - 1382 m2 (Yapı Tamamlandı.)
 - 13.09.2021 - 1329 m2 (Yapımı Devam ediyor.)
9. Yapı kullanma izin belgesi
 - 30.07.2013 - 8513 m2
 - 30.07.2013 - 1194 m2
 - 30.07.2013 - 8673 m2
 - 25.11.2019 - 14.926 m2
 - 06.12.2019 - 8580 m2
 - 14.10.2020 - 1382 m2
10. Taşınmazlarla ilgili herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. bir tutanak bulunmamaktadır.

Organize Sanayi Bölgesi Sosyal Tesimler İdari Binası 23180 Yazıköy/ELAZIĞ
Tic. Sic. No: 10241/235 50 22 - D (642) 385 73 35 Mühür No: (0424) 225 18 00 Faks: (0424) 235 10 06 Mail: info@elazgost.com.tr

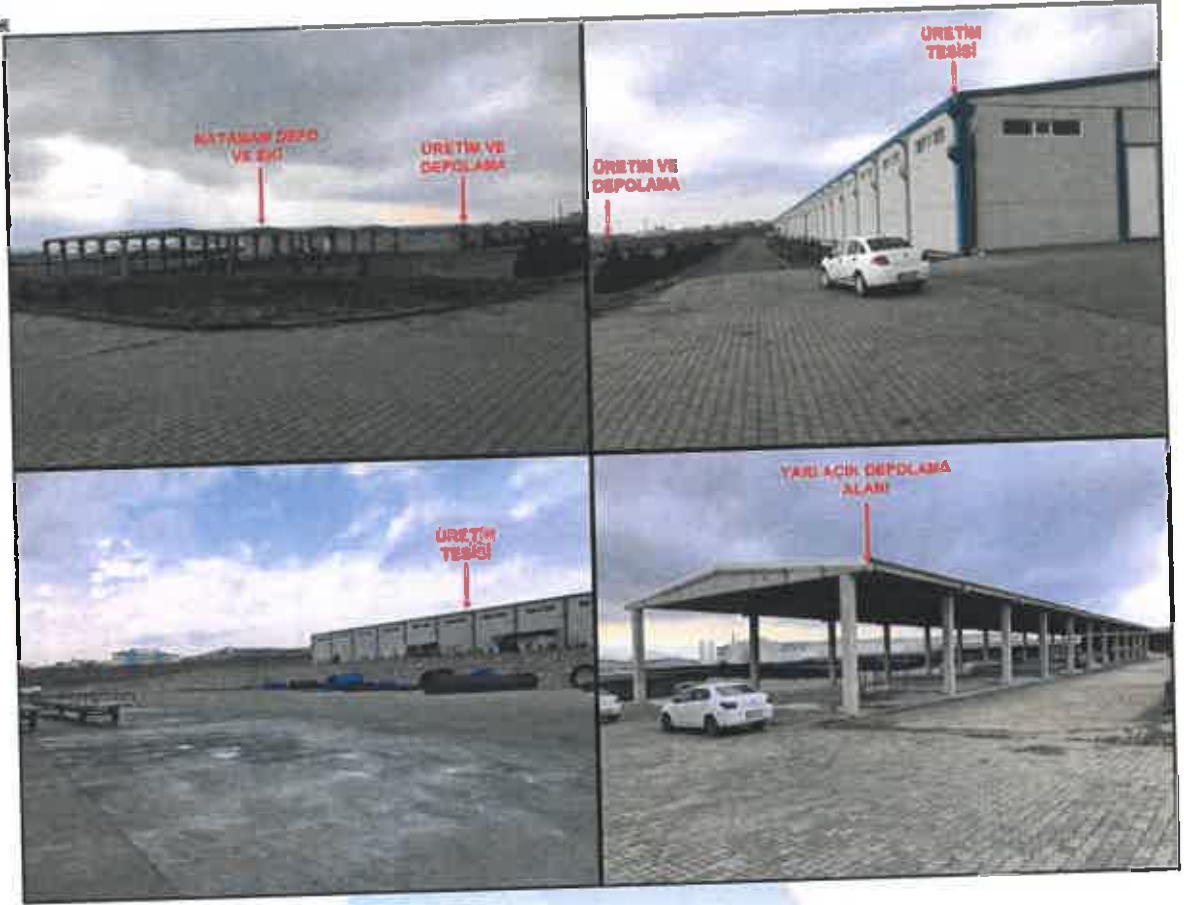
9.2. Mahal Fotoğrafları







EGE
TASINMAZ DEĞERLERİ



Üretim Tesisi

EGE
TASINMAZ DEĞERLERİ

2021_SP_00016

SANİTASİT SANAYİ A.Ş.
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sancaktepe / Beşiktaş / İstanbul / 34398
No:0-1 Beşiktaş / İstanbul / 34398
Tel: +90 212 455 00 80
Fax: +90 212 455 00 90
Marmara Kurumlar V.D.: 460 001 7516



Natamam Depo Alanı ve Ekl-Üretim ve Depolama

2021_SP_00016

SANICA İSİT SANAYİ A.Ş.
Karaköy Mah. İstanbul Cad. Saniciler Sitesi No:10 Kat:1 Beylikdüzü / ŞİŞLİ / İSTANBUL / TÜRKİYE
Tel: +90 212 855 60 60
Fax: +90 212 855 60 90
Marmara Kurumları V.D: 400 001 7516





EGE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



2021_SP_00016

SANİFA İSİCİ SANAYİ A.Ş.
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Saolca Blok
No:10 / Beylikdüzü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 80 80
Fax: +90 212 855 80 80
Marmara Kurumlar M.D. No: 001 7516

55/124







Depolama-Üretim ve Atölye

EGE
TAŞIYIMAZ DEĞERLER



EGE
TAŞINMAZ DEĞERLERİ



EGE
TAŞINMAZ DEĞERLERİ

2021_SP_00016

SANİCA İSİ SANAYİ A.Ş.
Karaköy Mah. İsmailpaşa Cad. Sanıca Bldi
No:10-1 Beşikdüzü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 00 80
Fax: +90 212 855 00 90
Marmara Kurumlar No: 460 001 7316

59/124



EGE
TIRAZ HİZMETLERİ



2021_SP_00016

SANICA ISI SANAYİ A.Ş.
Kırsaklı
Etiler Mahallesi, 100001 Cad. Sanica
10000-1 Beşikdüzü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 8010
Fax: +90 212 855 8010
Marmara Kurumları 03 460 001 7516

60/124



EGE
TAÇIMAZ İNŞAATLARI



Makine-Üretim ve İdari Bina



2021_SP_00016

SANİTASER İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Kadıköy Mon. İstanbul Cad. Sanatçı Blok
No:10-1 Beylikdüzü / İSTANBUL 61/124
Tel: +90 212 895 8030
Fax: +90 212 895 8030
Mermer ve Kurumlar V.D.İ: 400 001 7516



EGE
TESİS HİZMETLERİ



2021_SP_00016

SANICA TSI SANAYİ
Kuvâ-yi Milliye, İstanbul Cad. Sanicada
No: 88-1 Beşikdüzü / İSTANBUL
Tel: +90 212 855 80 80
Faks: +90 212 855 80 90
Marmara Kurumları V.D.: 460 001 7816

62/124