

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### KUZEY BORU A.Ş.

**AKSARAY – MERKEZ – TAŞPINAR/ERENLER MAHALLESİ**

**"1 ADET İKİ KATLI ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI"**

2023/002

20 / 01 / 2023

**MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.	
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYIŞ- Şenol KURT	
Sözleşme Tarihi	15.09.2022	
Değerleme Tarihi	06.01.2023	
Rapor Tarihi	20.01.2023	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
ADRESİ	Taşpınar/Erenler Osb Mahallesi, Aksaray OSB, 2.Sokak, No: 21, Merkez/Aksaray	
KOORDİNATLARI	38.2582 - 34.0072	
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, 153 Ada 1 Parsel	
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama III.2.2.maddesinde belirtilmiştir.	
ÇALIŞMANIN DURUMU		
KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)		
	TL	USD
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	19.770.000.-	1.051.596.-
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	19.770.000.-	1.051.596.-
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO=20,36 TL'dir.</li><li>✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.</li><li>✓ Bu sayfa bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.</li><li>✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.</li></ul>		
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYIŞ (SPK Lisans No:407470)	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)	



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, İrtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgileri doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar Değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlarından etkilenmesi olasıdır.

Bu raporda mülk üzerinde mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Konu mülk ile ilgili Değerleme Uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

## İÇİNDEKİLER

I. RAPOR BİLGİLERİ .....	
I.2. RAPORUN TARİHİ:.....	
I.3 RAPOR NUMARASI .....	
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....	
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:.....	
I.7. DEĞERLEME TARİHİ: .....	
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA .....	
2.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	
2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ .....	
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır. ....	
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER .....	
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	
3.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR .....	
3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki .....	
3.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	
3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat(Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	
3.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	
3.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	
3.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	
4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	



4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler ...	
4.2.1. Türkiye Ekonomisi .....	
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	
4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	
4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	
4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	
4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	
4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi .....	
4.11. Maliyet Oluşumları Analizi .....	
4.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	
4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	
4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi .....	
4.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	
4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	
4.17. Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	
4.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	
5.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	
5.2. Aşağı Bilgilerden Raporde Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekliliği .....	
5.3. Yasal Gereklilerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	
5.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	
6. SONUÇ .....	
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	
6.2. Nihai Değer Takdiri .....	
7. RAPOR EKLERİ : .....	

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPOR NUMARASI : 2023/SPK/002

1.3 RAPOR TÜRÜ :

Bu rapor, Tapunun; Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesinde bulunan aşağıda ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen "İki Katlı Çelik Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 20.01.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Kadir KAYIŞ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme uzmanı Şenol KURT tarafından kontrol edilmiştir.

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 08.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır





## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, Kuzey Boru A.Ş. firmasının talebi üzerine Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi'nde konumlu aşağıda, ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden güncel tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir vardiında bulunmamıştır.

## 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, Aksaray Organize Sanayi Bölgesi, 2.Sokak, No: 21 posta adresinde bulunmaktadır. Yapının birden çok girişi olması nedeni ile tüm girişlerin adres kayıt sistemindeki UAVT kodları aşağıda verilmiştir: No 21/1: 2321259695, No 21/2: 1045381413.

Taşınmaza ulaşım, Aksaray İl Merkezi'nden Aksaray-Adana Karayolu'na giriş yapılarak yaklaşık 10 km ilerlenir. OSB kavşağından doğu istikamette Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına dönülür. Bu bulvar üzerindeki OSB Müdürlüğü Binasına gelindiğinde sağ yöndeki 1.Sokağa dönülerek yaklaşık 1 km, ardından sol koldaki 14.Sokağa girilerek yaklaşık 150 metre ilerlenir. Taşınmaz, 14.Sokak ile 2.Sokak kesişiminde konumlu olup posta adresini 2.Sokak'tan almaktadır.

Konu taşınmaz, il merkezine yaklaşık 15 km, Aksaray-Adana Karayoluna yaklaşık 1 km, Aksaray-Konya Karayoluna yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, toplu ve özel ulaşım araçları ile sağlanabilmektedir.



Taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde, benzer nitelikli sanayi yapıları bulunmaktadır. Taşınmaz, bulunduğu osb nin 1.kısımında yer almakta olup bölge gelişimini tamamlamıştır. Taşınmazın yakın çevresinde; OSB Müdürlüğü Binası ve Süttaş Aksaray Fabrikası bulunmaktadır.

Taşınmaz 38.2582 – 34.0072 ortalama koordinatlarında konumlandır.







NUFUS VE YATIRIMCILIK İZLEN

AKSARAY / MERKEZ / TAŞPINAR BELDESİ, ERENLER OSB MAHALLESİ / 2. (Sokak) / 21 - Bina Ana Giriş - İşkan

Numarataj Bilgileri										
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Siv. Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı
179302260	153	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	21	2321259635	1
179302260	153	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	21	1045381413	2
461832669	153	1	-	-	Tahsis	-	-	8		

Yapı No : 179302260



### 3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

ZEMİN TİPİ	ANA TAŞINMAZ	ADA / PARSEL	153/1
TAŞINMAZ KİMLİK NO	84370466	YÜZÖLÇÜMÜ	10.030,57
İL / İLÇE	AKSARAY / MERKEZ	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	İki Katlı Çelik Fabrika Binası ve Arsası
MAHALLE / KÖY	TAŞPINAR / ERENLER Mah.	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
MEVKİİ	-	BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO	-
CİLT / SAYFA NO	2/157	ARSA PAYI	-
MALİK	KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ		
TARİH / YEVMIYE	03.02.2021 / 3169		

### 3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

#### 3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 09.12.2022 tarihinde alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. (Not: TAKBİS belgeleri rapor ekindedir.)

#### Beyanlar Hanesinde;

Diğer: (Konusu: 58.Maddesi 6.Bendine istinaden 'OSB sınırları içerisinde yer alan, OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına 'taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur' şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.'61.Maddesi 5.Bendine istinaden" OSB ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir") Tarih:07/01/2020 Sayı: 591 (Şablon: Diğer) 07.01.2020 Tarih, 591 Yevmiye ile.

- Beyan: Gayrimenkulün icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. 13.04.2007 Tarih, 5075 Yevmiye ile.

#### Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, %35 değişken faizli, 10.000.000 TL ipotek. 07.01.2020 Tarih, 591 Yevmiye ile.

#### 3.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

##### ➤ İmar Durumu;

06.01.2023 tarihli Aksaray OSB İmar Müdürlüğünden alınan bilgisine göre konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında, Emsal: 0,70 Ön Çekme Mesafesi: 4,00 metre, Yan Çekme Mesafesi: 4,00 metre, Arka Çekme Mesafesi: 4,00 metre SANAYİ ALANI imarlıdır.





## ÇEVRE DÜZENİ PLANI



## KADASTRO PLANI





➤ **Konu yapı ve taşınmaz için alınmış Plan, Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

Taşınmazla ilgili Aksaray OSB İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde yapıya ait aşağıdaki belgeler (proje-ruhsat-iskan vb.) bulunmaktadır.

BELGELER	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH SAYI	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI ADI	YAPI SINIFI
YAPI RUHSATI	YENİ	17.11.2004 2004/22	1.250	İDARİ BİNA (150 M2) FABRİKA (1.100 M2)	III-B
YAPI RUHSATI	İLAVE YAPI	17.06.2016 2016-34	1.260	SANAYİ (1.260 M2)	II-C
YAPI RUHSATI	YENİDEN	14.10.2021 2021/66	2.635	SANAYİ (2.635 M2)	II-C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	YENİ	05.09.2006 2006/06	1.100	FABRİKA (1.100 M2)	III-B
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	YENİDEN	10.12.2021 2021/23	2.635	SANAYİ (2.635 M2)	II-C

- Konu yapının onaylı mimari projesi incelenmiş olup, ruhsat ve yapı kullanma belgelerinde belirtilen yapı inşaat alanı, kat adedi ve yapı sınıfı olarak örtüştüğü tespit edilmiştir.
- Mimari Projede kapsamındaki vaziyet planında ve kat planlarında, 1.366 m2 alanlı (zemin katta 1.268 m2 + asma katta 98 m2) Sanayi Yapısı+İdari Bina ile 1.269 m2 Sanayi Yapısı teyit ve tespit edilmiştir. Bu yapılar, mevcut durumda proje ve ruhsat alanları ile uyumaktadır.
- Binaların yerlerinde, ruhsatlarında belirtilen yapı sınıfına nazaran daha kaliteli işçilik ve malzeme ile inşa edildiği gözlenmiş olup birim değer bu doğrultuda takdir edilmiştir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

**3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Aksaray OSB İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel/parsellerin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş**

TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinde yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazın üzerinde, taşınmazın icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı bulunmaktadır. Bu nedenle, taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde, eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılmaktadır.

**3.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinde yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazın üzerinde, taşınmazın icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı beyanı ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine ipotek kaydı bulunduğu tespit edilmiştir.

**3.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Parçel üzerindeki yapı/hina, Yapı Denetim Kanunu'nun çıkmasından sonra inşa edilmiştir. Yapı ruhsatı belgelerinde Yapı Denetim Kuruluşunun onayı yer almaktadır. Yapı Denetimi Hakkında Kanuna uygun olduğu görülmüş olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

**3.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz "İki Katlı Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan "sanayi yapısı"dır. Söz konusu yapı, ruhsatlı ve iskanlıdır. Güncel imar durumuna göre Emsal Yapılaşma hakkının kullanılmış olduğu, taşınmazın halihazırdaki kullanımı dışında üzerinde geliştirilebilecek başka proje uygulanamayacağı kanaati ile proje geliştirme yapılmamıştır.



## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, Aksaray OSB, 1.Sokak, No: 29 posta adresinde bulunmaktadır.

Taşınmaz, Aksaray OSB içerisinde yer almaktadır. Yakın çevresinin doluluk oranının yüksek olduğu tespit edilmiştir. OSB Müdürlüğüne ve ana aksa yakın konumda yer alması nedeni ile osb içerisindeki konumu olarak değerlendirilir.

#### AKSARAY;



#### Konumu:

Aksaray; Edirne, İstanbul, Ankara, Adana, İskenderun karayolu ile Samsun, Kayseri, Konya, Antalya karayolu üzerindedir. 33-35 derece doğu meridyenleri ile 38-39 derece kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğuda Nevşehir, Güneydoğuda Niğde, Batısında Konya ve Kuzeyde Ankara ile Kuzeydoğuda Kırşehir ile çevrilidir. Yüzölçümü 7626 km<sup>2</sup>'dir. Aksaray'ın Merkez, Ağaçören, Eskil, Gülağaç, Güzelyurt, Ortaköy, Sultanhanı, Sarıyahşi olmak üzere 8 ilçesi, 192 köy ve kasabası bulunmaktadır.

En önemli akarsuyu Ulurumaktır. Yüzölçümü 7626 km<sup>2</sup>; olan ilin, 5713 km<sup>2</sup>'si tarım arazisi, çayırılık, otlaklar ve meradır. Aksaray'ın en önemli gölü Konya ve Ankara ile müşterek sınırlara sahip oldukları Tuz Gölü'dür. Tuz Gölü ülkemizin en büyük ikinci gölüdür. Yüzölçümü 1500 kilometrekaredir.

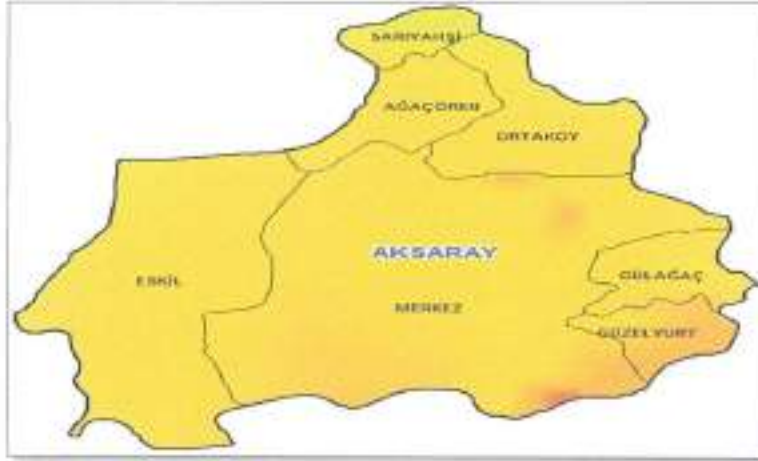




## Coğrafya

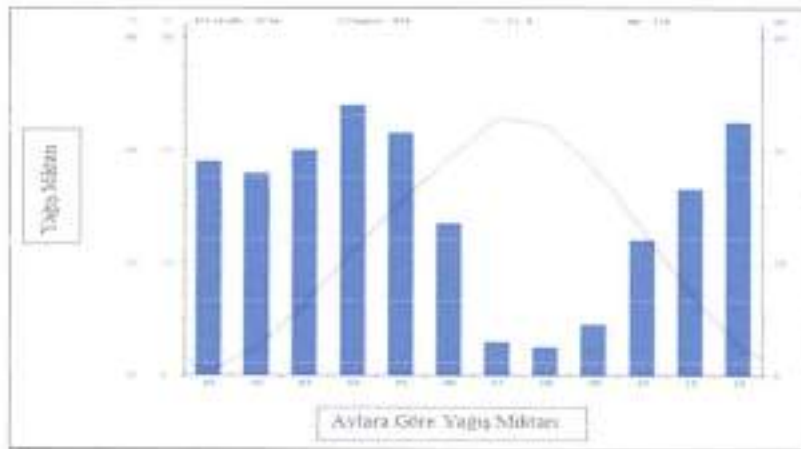
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır. Aksaray, göller dâhil 7.997 km<sup>2</sup> yüzölçümünde bir alana sahiptir. Bölgede Hasan Dağı, Melendiz Dağları ve Ekecik Dağı gibi volkanik dağlar ile iavrının oluşturduğu platoar mevcuttur. İlin batısında Konya Ovasının büyük bir kısmı bulunmaktadır.

Aksaray ilinde Merkez İlçe dâhil olmak 7 ilçe bulunmaktadır. Ayrıca ilde 41 kasaba ve 146 köy bulunmaktadır. Aksaray ilinde bulunan ilçeler; Merkez, Ağaören, Eskil, Gülağaç, Güzeyurt, Ortaköy, Sarıyahşi'dir. İlin Merkez ilçesinin yüzölçümü 3.935 km<sup>2</sup>'dir. Aksaray Merkez ilçesi, ilin en büyük yerleşim yerlerinden ve ilçe merkezlerinden biridir.

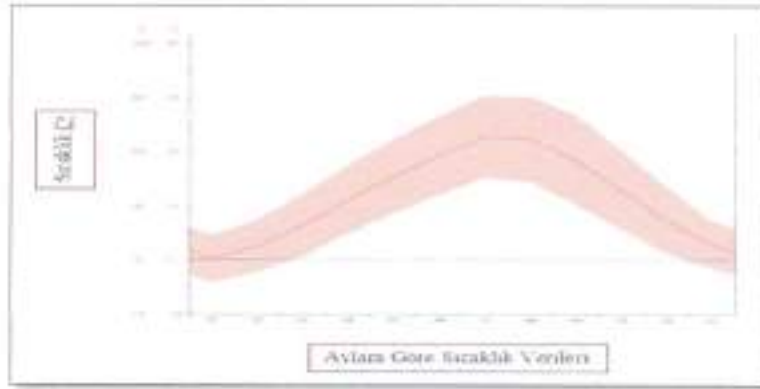


## İklimi

Aksaray, orta iklim kuşağındadır. Bu sebeple ilde soğuk, kara iklim tipi hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuktur. Yağışlar genellikle ilkbahar ve kış aylarında görülmektedir. Yaz-kış ve gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça fazladır. Aksaray Tuz Gölü havzasında bulunmakta olup havza çoğunlukla kuzey (Yıldız), kuzeybatı (Karayel) ve doğudan gelen rüzgârların etkisi altındadır. Aksaray meteoroloji istasyonunun 34 yıllık verilerine göre, Aksaray çevresinde en çok esen rüzgâr yönleri sırasıyla, doğu kuzeydoğu, kuzey doğu, doğu, batı kuzeybatı, kuzey kuzeydoğudur. İlde nispi nem değerleri kış aylarında yaz aylarına göre daha yüksek, sıcaklığın arttığı yaz aylarında düşüktür. Tuz Gölü havzası, İç Anadolu Bölgesinin en az yağış alan bir bölümünü oluşturmaktadır. Buna göre Aksaray ili, 40 yıllık ortalamalara göre 327,6 mm toplam yağış miktarına sahiptir.



Şekilde Aksaray ilinin iklim grafiği verilmiştir. Buna göre 5 mm yağış ile ağustos ayı yılın en kurak ayıdır. Ayrıca ortalama yılın en fazla yağış alan ayı nisandır.



Şekilde Aksaray ilini sıcaklık grafiği verilmiştir. Buna göre ilde temmuz yılın en sıcak ayı iken ocak en soğuk aydır. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı farkı 43 mm'dir. Yıl boyunca ortalama sıcaklık 22,6 derece civarında değişim göstermektedir.

### Bitki Örtüsü

Aksaray, yüksekliği ortalama 950-1100 metre olan yüksek bir platodur. Basamaklarla veya fay kırıklarıyla birbirinden ayrılan düz ovalar ve bu ovaları çevreleyen tepeler ve dağlar bölgenin jeomorfolojik karakterini oluşturmaktadır.

İç Anadolu Bölgesinin etrafı yüksek dağlarla çevrilidir. Bu sebeple denizlerden gelen nemli hava bölgenin içlerine kadar ilerleyememektedir. Bu nedenle iç bölgeler ve Aksaray oldukça kurak kalmaktadır. Aksaray toprakları çoraktır. İlin toprakları aşırı yağış sebebiyle yıkanmadığı için verimlidir.

Aksaray ilinin %2,78'i ormanlarla kaplıdır. İldeki ormanlar Hasandağı, Ekecik Dağı, Harun Dağı ve Güzelyurt ilçesi çevresinde yer almaktadır. Aksaray'ın orman varlığı baltalık ve orman dışı ağaçlandırmalardan oluşmaktadır. Baltalık ormanlarının tamamında doğal olarak bulunan ağaç türü meşedir. Orman dışı ağaçlandırma ile sedir, karaçam, sarıçam, kızılçam, mavi servi baltalık ormanlarda yer almaktadır. Yapraklı türlerden dişbudak, akçaağaç, ailanthus, akasya, badem, mahlep, iğde, gleditschia vb. türler ile kullanılarak ağaçlandırma faaliyetleri yürütülmektedir. Aksaray'da ağaçlandırma potansiyeli sahasının yaklaşık 50.000 hektar olduğu tahmin edilmektedir. Bu sahaların neredeyse tamamı mera vasfındadır.

Aksaray ilinin sınırları içinde 402.430 hektar tarım arazisi, 6.831 hektar sebzelik, 3.483 hektar meyvelik, 2.675 hektar bağ arazisi bulunmaktadır.

Aksaray ilinde iki tip toprak hâkim olup bunlar kahverengi ve alüvyal topraklardır. Kahverengi topraklar ilin yaklaşık %50'sini, alüvyal topraklar %20'sini ve diğer toprak grupları ise %30'unu oluşturmaktadır. Aksaray ilinde toplam ekilebilir arazi 402.430 hektardır. İlde iklimin kurak olmasından dolayı ekilebilir arazilerin yaklaşık 130.000 hektarı nadasa ayrılmaktadır. Kentteki tarım topraklarının arazi kullanma kabiliyet sınıfları aşağıda yer almaktadır.

Sınıf-1: I. Sınıf arazilerin kapladığı alan 48.223 hektardır. İl yüzölçümünün %11,17'sini oluşturmaktadır.

Sınıf-2: II. Sınıf arazilerin kapladığı alan 42.547 hektardır. İl yüzölçümünün %9,85'ini oluşturmaktadır.

Sınıf-3: III. Sınıf arazilerin kapladığı alan 165.966 hektardır. İl yüzölçümünün %25,6'ini oluşturmaktadır.

Sınıf-4: IV Sınıf arazilerin kapladığı alan 64.872 hektardır. İl yüzölçümünün %15,4'ünü oluşturmaktadır.

Aksaray ilindeki, yaklaşık 175 hektar tarım arazisinin %40,75'i V-VIII sınıf arazilerdir. I-IV sınıf arazilerin yanı sıra V-VII sınıf arazilerin de bir kısmında tarım yapılmaktadır. İlde toplam tarım arazisinin %5'i de kullanım dışıdır.

### Ekonomisi

Aksaray ilinin sosyoekonomik yapısı tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. İlde faal nüfusun %70'i tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden geçimini sağlamaktadır. Kent sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların çoğunluğu özel mülkiyettir. Bu alanlarda çoğunlukla kamu binaları bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı da çarpık kentleşmeyi önlemek amacıyla toplu konut sahası olarak belirlenmiştir. Diğer kısımlar da orman alanları için tahsis edilmiştir. İlde 200 hektarlık alan üniversite kampüsü olarak ayrılmıştır.



Aksaray ilinde şehir içi ulaşım özel halk otobüsleri ve dolmuşlar ile sağlanmaktadır. Kent, İç Anadolu Bölgesinde bulunmakta olup kente Türkiye'nin her yerinden karayolu ile ulaşmak mümkündür. İlde havalimanı bulunmamaktadır. Bu sebeple ile havayolu ile gelmek isteyen ziyaretçiler Nevşehir, Konya veya Kayseri'deki havalimanını tercih etmektedir. Aksaray; İstanbul'a 690 km, Ankara'ya 229 km, Konya'ya 148 km ve İzmir'e 686 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Aksaray ilinde doğalgaz dağıtımından sorumlu firma Enerya'dır. Enerya, STFA Yatırım Holding grup şirketi olarak 2003 yılında kurulmuştur. Firma; doğal gaz dağıtımı, elektrik ticareti, doğal gaz ticareti ve yenilenebilir enerji alanlarında faaliyet göstermektedir. Enerya, Türkiye'nin en yaygın ikinci özel doğal gaz dağıtım şirkettir.

Aksaray ilinde elektrik dağıtım hizmeti Meram Elektrik Dağıtım A.Ş. (MEDAŞ) tarafından verilmektedir. MEDAŞ; Aksaray, Nevşehir, Niğde ve Kırşehir illerine 2005 yılından bu yana hizmet vermektedir. Şirketin görev ve sorumluluk alanında; Konya, Aksaray, Niğde, Kırşehir, Nevşehir ve Karaman olmak üzere 6 il ve 65 ilçe, 331 kasaba (belde), 1379 köy ve 512 (köy başlığı) yayla bulunmaktadır.

## AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1987 yılında Devlet Planlama Teşkilatı tarafından kuruluşu kabul edilmiş ve 1991 yılında Bölge Müdürlüğü oluşturulan Aksaray OSB 12.04.2000 tarihinde yayınlanan Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre tüzel kişilik kazanmıştır.

Aksaray ili, 1998 yılı içerisinde Kalkınmada 1. Derecede öncelikli iller arasında yer alarak bu önceliklerin vermiş olduğu avantajların yanı sıra, ülkemizin hızla büyümesine paralel olarak 5084 Sayılı Teşvik Kanunu ve yeni çıkarılan Bölgesel Teşvik Kanunu kapsamında 5. bölgede yerini almıştır. Aksaray OSB parsellerine olan yoğun ilgiden dolayı 3. Genişleme Alanı tahsis çalışmaları başlatılmıştır.

Aksaray ili, kavşak ve geçiş güzergâhına sahip olup, bu özellikleri nedeniyle yatırımcılar tarafından yoğun ilgi görmektedir. Aksaray'ın lojistik merkez üssü olması için çalışmalar devam etmekte olup, Devlet Demir yollarının Ulukışla-Aksaray yük hattı bağlantı çalışmaları ve Kayseri-Aksaray-Konya hızlı tren bağlantı çalışmalarının başlamasıyla birlikte lojistik olarak daha iyi bir konuma sahip olacaktır.

Aksaray OSB, Ankara'ya 220 km., Konya'ya 150 km., Kayseri'ye 150 km. ve Nevşehir-Kapadokya Havalimanında 75 km mesafede bulunmaktadır.

Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde 13.500'ün üzerinde işçi istihdam edilmektedir. Bu sayının, bölgede faaliyet gösteren tesislerin tam kapasiteye ulaşması, inşaatı devam eden tesislerin üretime geçmesi ve 3. Genişleme alanının da faaliyete geçmesi ile birlikte 25.000'i aşması hedeflenmektedir.

Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde gıda, inşaat, otomotiv yan sanayi, tarım aletleri ve makineleri, tekstil, mobilya ve plastik sanayinde birçok dış ülkeye ihracat yapan firmalar mevcuttur.

Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde 15.11.2022 tarihi itibarı ile üretim yapan 274 adet sanayi parseli, fabrika binasını tamamlayıp üretime geçmeye hazır olan 50 sanayi parseli, inşaatı devam eden 170 sanayi parseli, proje aşamada olup inşaatı başlatma hazırlıkları yapan 53 sanayi parseli olmak üzere bölgedeki toplam 500 adet sanayi parselinin 585 adedi tahsis edilmiştir. 3. Genişleme alanı Altyapı projeleri tamamlanmış olup ihalesi yapılmıştır.

Aksaray OSB de sanayi parselleri için ayrılmış bulunan 8.855.542,99 m<sup>2</sup>'lik alanın %100' lük kısmı tahsis edilmiştir. Bölgenin mevcut, 1. ve 2. kısım altyapı ikmal inşaatı tamamlanmıştır. Şu anda bölgede faaliyette bulunan fabrikaların herhangi bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır.

Bölge yatırımcıları ve işçilerinin temel ihtiyaçlarının giderilmesi için genel otopark, kamyon ve tir parkı, teknik altyapı, arıtma tesisi, Cami, Mescit, akaryakıt servis istasyonu, itfaiye, sağlık tesisi, lokanta, kreş, market ve Gümrük Müdürlüğü gibi ortak sosyal tesisler için ayrılan parsellerde faaliyete geçmiştir.



## AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

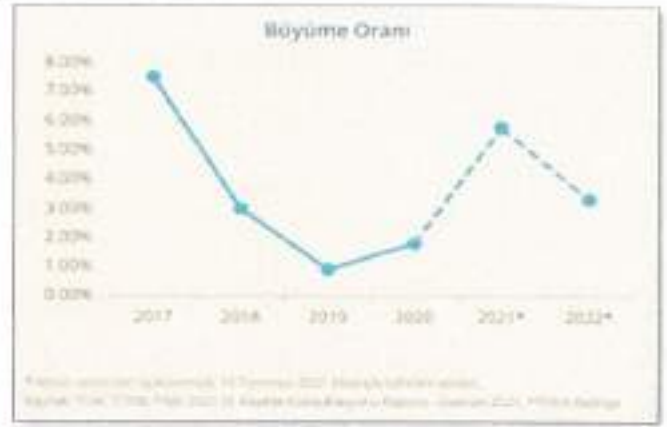
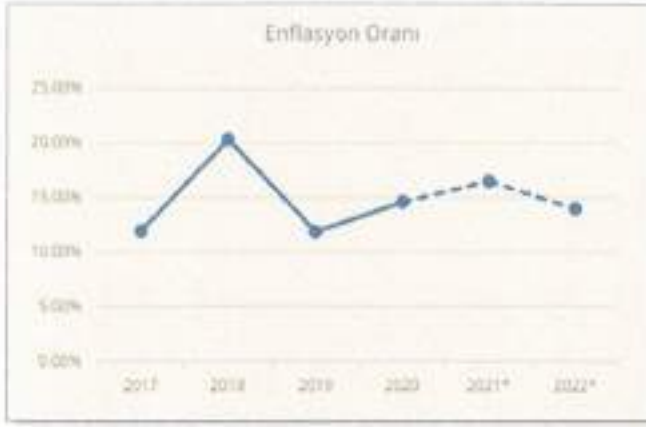
Mevcut ve Tevsii 1,2 ve 3 OSB Genel Alanı: 1.298 Ha  
Toplam Sanayi Parsel Sayısı: 588  
Tahsis Yapılan Toplam Sanayi Parsel Sayısı: 585  
Üretime Geçen Fabrika Sayısı: 274  
Üretime Geçmeye Hazır Fabrika Sayısı: 50  
Yapımı Devam Eden Fabrika Sayısı: 170  
Proje Çalışmaları Devam Eden Fabrika Sayısı: 91  
Doluluk Oranı (Alan Bazında): %100  
Toplam İstihdam Sayısı: 13.472 Kişi











#### 4.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi

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

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Üçüncü tepe noktası olarak adlandırılan süreç ne yazık ki ülkemizi de Mart ayından itibaren etkilemiştir.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 5 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 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 artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet



olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan düşüşü etkileyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükseltemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı ilk çeyreği 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 ülkemizde 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.

**Kaynak:** GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - İlk Çeyrek Raporu - Sayı:24

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır. Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

##### Olumlu Etkenler;

- Ana kullanım aksarına yakın konumda olması,
- Tercih yüksek oib içerisinde olması,
- İskanlı olması,

##### - Olumsuz Etkenler

- Proje dışı ilave yapılar olması.

#### 4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

**Ana Gayrimenkul;** Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi, 2.Sokak, No: 21 posta adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmaz, 10.030.57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 153 Ada 1 Parseldir. Parsel, imar yolları köşe kınığı haricinde dörtgen geometrik formdadır. Topografik olarak ise eğimsiz, düz arazi yapısındadır. Parsel, güneybatı yönden 2.Sokağa yaklaşık 96,7 metre, kuzeybatı yönden 14.Sokağa yaklaşık 96,8 metre cephelidir. Güneydoğu ve kuzeydoğu yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. Parsel etrafı, yaklaşık 1 metre yüksekliğinde duvar, duvar üzerinde ise yaklaşık 0,5 metre çit teli ile çevrilidir.

Parsel üzerinde, birbiri ile bitişik vaziyette iki adet sanayi yapısı yer almaktadır. İlk inşa edilen iki katlı, 1.366 m<sup>2</sup> alanlı (1.268 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> zemin kat + 98 m<sup>2</sup> asma kat) Sanayi Yapısı, parselin kuzeyinde konumlu olup yaklaşık taban ölçüleri 60,40 m x 21,00 m dir. İkinci inşa edilen tek katlı, 1.269 m<sup>2</sup> alanlı Sanayi Yapısı, parselin güneyinde konumlu olup yaklaşık taban ölçüleri 60,40 m x 21,00 m dir. Yapılar, vaziyet planına uygun konumda, ruhsat ve mimari proje alanlarına uygundur.

Yapıların taşıyıcı sistemleri, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemdir. Yapıların duvar dolgu malzemesi olarak hafif sandviç panel kullanılmıştır. Yapıların zemininde 10 cm Blokaç, 10 cm grobeton, 3 cm su yalıtımı, temel betonu, tesviye betonu ve şap kullanılmıştır. Çatı sistemi, çelik konstrüksiyon beşik çatı üzeri, sandviç panel malzeme kaplamadır. Isınma, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Yapılar, orta derecede yapı kalitesi ve orta derecede işçilikle sahiptir.

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkullerin mahallinde yapılan tespitler ile yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan benzer gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

#### 4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı", "Nakit Akışı (Gelli) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda: taşınmazın değerinin tespitinde arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", inşai yatırımların değerinin tespitinde ise "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

#### Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları:

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, oku..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.
- Uygulanmadaki Zorluklar
- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.
- Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar
- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler



- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri
- Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.
- Verilerin araştırılması
- Verilerin doğrulanması
- Uyumsuz verilerin elenmesi
- İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
- Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
- Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

## **Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı;**

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretim kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar:

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amortisi etme Süresi = Değer

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yuzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

## **Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi**

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplanan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayıçları ve beklenen rayıç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

### Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

### Kullanım alanları

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışılacağı dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

### Proje Geliştirme Yaklaşımı;

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modellere yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer



aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamaları ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

#### 4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu raporda; taşınmazların değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

#### 4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde yapı bulunması nedeni ile proje geliştirilmesi yapılmamıştır.

#### 4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazın kira kabiliyeti olması sebebi ile değerinin tespitinde Nakit Gelir Akımları Analizinin yöntemlerinden biri olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Ancak bu yöntemde, kiralık emsallerden arsa birim değeri bulunmak istenmiştir.

Bu yöntemde göre, aşağıda detayları verilen, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış ve kiralık emsal gayrimenkuller bulunmuş, bölgedeki taşınmazların kapitalizasyon süreleri araştırılmış, kapitalizasyon süresinin yaklaşık  $1/20=0,05$  olduğu kanaatine varılmış ve bulunan emsal değerlere düzeltme getirildikten sonra kapitalizasyon oranı ile çarpmak sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaşıldıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m2 birim değeri bulunmuştur.

#### 4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Bölgede konu taşınmazın arsasının benzeri arsa emsalleri ile arsa değeri ile birlikte ilgili bakanlığın belirlediği yapı inşaat maliyetleri dikkate alınarak maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır.

Yapı maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Buna göre yapı maliyeti;

Ruhsatlı Yapılar	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
	SANAYİ BİNASI (III-B)*	1.366	5.000	2004	20%	5.464.000
	SANAYİ BİNASI (II-C)*	1.269	3.000	2016	5%	3.616.650
<b>Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL</b>						<b>9.080.650</b>
<b>HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Beton, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL</b> (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)						<b>908.065</b>

Olarak belirlenmiştir.

**\*NOT:** Binaların yerlerinde, ruhsatlarında belirtilen yapı sınıfına nazaran daha kaliteli işçilik ve malzeme ile inşa edildiği gözlenmiş olup birim değer bu doğrultuda takdir edilmiştir.

## 4.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarnın güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

### Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### Satılık ARSA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'nin gelişim bölgesinde en son olarak arsa tahsisinin 150 TL/m<sup>2</sup> den gerçekleştiği beyan edilmiştir. Güncel durumda, OSB içerisinde tahsis edilmemiş boş arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmaz, OSB'nin doluluk oranı %100 olan 1.Kısımda yer alması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

(En son gerçekleşen arsa tahsis m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 150,-TL/m<sup>2</sup> )

#### AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

#### Satılık FABRİKA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 1. Kısımda, 4.908 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 139 Ada 1 parsel üzerindeki 2.250 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı ile 4.764 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 139 Ada 2 parsel üzerindeki 3.650 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı 53.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 45.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Yapıların çatı kısımları güneş enerji panelleri ile kaplı olup yaklaşık maliyeti 5.000.000 TL beyan edilmiştir. (Toplam arsa alanı 9.672 m<sup>2</sup>, toplam yapı alanı 5.900 m<sup>2</sup>) Buna göre;

((2.250 m<sup>2</sup> kapalı alan x 4.650 TL/m<sup>2</sup> Yapı Birim Maliyeti + 3.650 m<sup>2</sup> x 3.450 m<sup>2</sup> Yapı Birim Maliyeti) + (3.772 m<sup>2</sup> açık alan x 650 TL/m<sup>2</sup> Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~28.000.000 TL.

45.000.000 TL – 28.000.000 TL Yapı Maliyeti – 5.000.000 TL Güneş enerjisi panelleri maliyeti = 12.000.000 TL arsa değeri. 12.000.000 TL / 9.672 m<sup>2</sup> = 1.240 TL/m<sup>2</sup>.

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 1.240,-TL/m<sup>2</sup> )

#### Coldwell Banker Kalya 05325565583

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 7.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.980 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 27.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;

((4.980 m<sup>2</sup> kapalı alan x 3.450 TL/m<sup>2</sup> Yapı Birim Maliyeti) + (2.020 m<sup>2</sup> açık alan x 650 TL/m<sup>2</sup> Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.350.000 TL Toplam Maliyet.

27.000.000 TL – 20.350.000 TL Yapı Maliyeti = 6.650.000 TL arsa değeri / 7.000 m<sup>2</sup> = 950 TL/m<sup>2</sup>.

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 950,-TL/m<sup>2</sup> )

#### ARI EMLAK 05336641493

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda (arsa tahsisinin 150 TL/m<sup>2</sup> olduğu kısım), 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerindeki 2.470 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı 19.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 17.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;

((2.470 m<sup>2</sup> kapalı alan x 3.450 TL/m<sup>2</sup> Yapı Birim Maliyeti) + (5.530 m<sup>2</sup> açık alan x 650 TL/m<sup>2</sup> Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~13.300.000 TL Toplam Maliyet.

17.000.000 TL – 13.300.000 TL Yapı Maliyeti = 3.700.000 TL arsa değeri. 3.700.000 TL / 8.000 m<sup>2</sup> = 462 TL/m<sup>2</sup>.

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 462,-TL/m<sup>2</sup> )

#### ARI EMLAK 05336641493

4 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerindeki 1.660 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı ve 970 m<sup>2</sup> alanlı sundurma yapısı 11.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 11.000.000 TL den



satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;

$((1.660 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (970 \text{ m}^2 \text{ sundurma} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Sundurma Birim Maliyeti}) + (3.340 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 8.500.000 \text{ TL}$   
Toplam Maliyet.

$11.000.000 \text{ TL} - 8.500.000 \text{ TL} = 2.500.000 \text{ TL}$  arsa değeri.  $2.500.000 \text{ TL} / 5.000 \text{ m}^2 = 500 \text{ TL/m}^2$ .

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 500,-TL/m<sup>2</sup> )

**EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310**

#### Kiralık FABRİKA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 16.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerindeki 10.000 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı 250.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 225.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri;  $225.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ Ay} / 0,05 \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 54.000.000 \text{ TL}$  hesaplanmaktadır.

$((10.000 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (6.500 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 24.700.000 \text{ TL}$  Toplam Maliyet.

$54.000.000 \text{ TL} - 38.700.000 \text{ TL} = 15.300.000 \text{ TL}$  arsa değeri. /  $16.500 \text{ m}^2$  yüzölçüm =  $927 \text{ TL/m}^2$ .

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 927,-TL/m<sup>2</sup> )

**EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310**

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 9.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.500 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı 135.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 125.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri;  $125.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ Ay} / 0,05 \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 30.000.000 \text{ TL}$  hesaplanmaktadır.

$((4.500 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (4.500 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 20.300.000 \text{ TL}$  Toplam Maliyet.

$30.000.000 \text{ TL} - 20.300.000 \text{ TL} = 9.700.000 \text{ TL}$  arsa değeri /  $9.000 \text{ m}^2$  yüzölçüm =  $1.077 \text{ TL/m}^2$ .

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m<sup>2</sup> )

**EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831**

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerindeki 3.000 m<sup>2</sup> alanlı sanayi yapısı 55.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 50.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri;  $50.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ Ay} / 0,05 \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 12.000.000 \text{ TL}$  hesaplanmaktadır.

$((3.000 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 2.685 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (2.000 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+5 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 10.000.000 \text{ TL}$  Toplam Maliyet.

$12.000.000 \text{ TL} - 10.000.000 \text{ TL}$  Toplam Maliyet =  $2.000.000 \text{ TL}$  arsa değeri /  $5.000 \text{ m}^2$  yüzölçüm =  $400 \text{ TL/m}^2$ .

(Arsa m<sup>2</sup> Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m<sup>2</sup> )

**DHG GAYRİMENKUL 05325007420**

#### ARSA BEYANLARI

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1.kısım için 800 TL ile 1.000 TL aralığında; 2.kısım için 600 TL ile 800 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

**EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831**

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 700 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

**ARI FMI AK 05326621493**

Konu taşınmazın değerlemesinde yukarıda verilen emsal mülkler, konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlakçılar ile yapılan birebir görüşmelerde sonucunda fiyatlarında pazarlık payları olduğu anlaşılmıştır. Buna uygun olarak konu taşınmazın konumu, imar özellikleri ve cadde/sokak cepheleri dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.

Boğgede yapılan araştırmada Aksaray OSB 1.kısım için arsa birim değerinin 800 TL ile 1.000 TL aralığında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

Arsa	Yüzölçüm (m2)	Birim Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
	10.030,57	975,00	9.779.805,75

olarak belirlenmiştir.

#### 4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmazın kira değerleri analizi yapılmamıştır. Yukarıda verilen kiralık sanayi tesisleri emsalleri, taşınmazın arsa birim değerine ulaşmak için kullanılmıştır.

#### 4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için TKGM TAKBİS portalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgelerine göre konu taşınmaz Kuzey Boru A.Ş. adına kayıtlıdır ve taşınmaz üzerinde yukarıda detayları yazılı beyan ve ipotek bulunmaktadır. Kayıtların taşınmazın satışına engel ve değerini olumsuz etkileyen etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın sanayi yapısı olması nedeni ile "Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi" yapılmamıştır.

#### 4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazın OSB içerisinde ve Sanayi İmarlı olması nedenleri ile mevcut kullanımının en etkin ve en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır

#### 4.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısımları olmadığından bir bütün olarak kullanılması dikkate alınarak analizi yapılmıştır.

#### 4.18. Hissiat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Üranları

Değerleme tarihi itibarı ile yapılmış herhangi bir hasilat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumu yöntemleri kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa birim değer elde edilmiş, maliyet oluşumu analizi ile parsel üzerindeki yapı değeri belirlenmiştir.

Ruhsatlı Yapılar	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
		SANAYİ BİNASI (III-B)*	1.366	5.000	2004	20%
	SANAYİ BİNASI (II-C)	1.269	3.000	2016	5%	3.616.650
Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL						9.080.650
HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Beton, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)						908.065
Arsa	Yüz ölçüm (m2)		Birim Değeri (TL)		Arsa Değeri (TL)	
	10.030,57		975,00		9.779.805,75	
<b>TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)</b>						<b>19.770.000</b>

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış ve kira örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmıştır.

Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

### 5.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

### 5.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için TKGM TAKBİS portalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar Kuzey Boru A.Ş. adına kayıtlıdır ve taşınmaz üzerinde yukarıda detayları yazılı beyan/ipotek/kayıtlar bulunmaktadır. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takvifat serhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

**6. SONUÇ****6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; "SATILABİLİR" nitelikte olduğu anlaşılmış olup, üzerinde satışını engelleyecek veya değerini etkileyecek beyan ve ipotek olup yukarıda verilen değer konu takyidatların kaldırılması şartı ile göz ardı edilerek verilmiştir. Konu yapıya ait Depremsellik açısından Hasar tespit sorgulaması yapılmış olup "HASARSIZ" olarak kayıtlarda geçmektedir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde bulunduğu OSB nin hangi kısmında olduğu ve yapı kalitesi iyi olması dikkate alınmıştır. Değerlemede kullanılan emsallerin buldukları konum (osb kapsamında yer aldıkları kısımlar) dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

**6.2. Nihai Değer Takdiri**

06.01.2023 tarihli inceleme sonucunda; rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve yukarıda ada, parsel numaraları ve malik isimleri verilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna, imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve gayrimenkul ile ilgili her hangi bir hukuksal sorun bulunmadığı tespitleri ile **toplam**;

**KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;**

153 ADA 1 PARSEL DEĞERİ (TL)	
DEĞER (TL)	19.770.000.-
DEĞER (USD)**	1.051.596.-
DEĞER (EUR)**	971.022.-

\*\*1 USD:18,80-TL

\*\*1 EURO:20,36-TL

**Yalnız; 19.770.000,-TL (Yalnız; Ondokuzmilyonyediyüzyetmişbin-Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.**

**KDV Dahil Nihai Değer Olarak;**

**Yalnız; 23.328.600,-TL (Yalnız; YirmiüçmilyonüçyüzyirmisekizbinaltıyüzTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.**

\*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

\*\* Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO= 20,36-TL'dir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Kadir KAYIŞ

Değerleme Uzmanı

Şenol KURT

Sorumlu Değerleme Uzmanı

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçinkaya  
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 270100 / 010 135 7727  
M. Sic. No: 0610 135 7727 00001



## 7. RAPOR EKLERİ

- Değerleme Uzmanının Lisans Örneği,
- Değerleme Uzmanının Özgeçmişi,
- Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,
- Diğer Kroki ve Ekran Görüntüleri,
- Tapu Sureti / Tapu Kaydı ve İmar Durum Belgesi,
- Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler,
- Fotoğraflar.

## DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI



Tarih : 19.12.2017

No : 407470

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Kadir KAYIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Esenur HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Yuhı ERTUĞAY YILDEZ  
GENEL MÜDÜR





## SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 22043

26 MAYIS 2007

Tarih : 27.11.2007

No: 80014

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile

Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*I. Arslan*

Işık ARSLAN  
GENEL MÜDÜR



*Şenol Kurt*

ŞENOL KURT  
BAŞKAN







çerçevesinde yapmakla yükümlü bulunduğları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alın Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketimizin de UVAP-GDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin internet adresi <https://spkuvap.spk.gov.tr> olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebliğat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkarılan Elektronik Tebliğat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebliğat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinize kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) için edilmek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi ve KEP adresinin alınmasını takiben Kurulumuza yapacağınız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutanağına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutana" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğ'in 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlanması, işten ayrılması, uyum ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketiniz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesi için Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetim Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Bu belge gizli elektronik ortamda iletilmiştir.  
Bilgi Değerleme Kurul: BCGD01DD02FA4E1E-ANCI-60D0C7C848 Bilgi Değerleme Adresi: <https://www.mahaldegerleme.com.tr>  
Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (MAD) Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Lisans No: 14168/2018-1/11597  
14/11597/2018-1/11597/11597  
Kürşad Sait Babuçcu / Daire Başkanı / Mah. Öveçler Mah. 1314.Cadde, Yalçınkaya Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA /T.C.  
Tel: 0312 474 05 60 / Fax: 0312 474 05 60  
E-posta: [info@mahaldegerleme.com](mailto:info@mahaldegerleme.com) / [info@mahaldegerleme.com.tr](mailto:info@mahaldegerleme.com.tr)  
Web Adresi: [www.mahaldegerleme.com](http://www.mahaldegerleme.com)  
Bilgi Adı: Ankara 0312 474 05 60  
Ünvan: Yürürlükte  
Telefon No: 0312 474 05 60

## DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

T.C.  
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU  
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı E-12509071-107.01.01-60346  
Konu Yetkilendirme

### MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 01.09.2022 tarih ve 10321 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11'inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmelik'in 4'üncü maddesi kapsamında geçen "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelik'te yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelik'te yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmelik'in 17'nci maddesinde Kurumunuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususunda azami özeni gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmelik'in 14'üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmelik'in "Bağımsızlık" başlıklı 5'inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7'nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve geçişini rica ederim.

Mustafa Alper TAS  
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 010-V9RU-0PTG Belge Doğrulama Adresi: <https://www.tckya.gov.tr/bdlk-cbs/>

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerhacı İlyanlar E-50000 Şişli/İSTANBUL  
Telefon No: (212) 214 50 00 - 05 Faks No:  
E-Posta: [info@mahal.degerleme.com](mailto:info@mahal.degerleme.com) İnternet Adresi: <http://www.bdlk.org.tr>  
Kep Adresi: bdlk@bdlk.gov.tr





## BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI



## TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-13-2022-14:26



Kayıt Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Dekont No	Bağuru No
180222682668	20221209-1612-F01662	60266

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	153/1
Taşınmaz Kimlik No:	64370466	AF Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ):	10030.57
İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAŞINAR/RENLER Mah.	Bağsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/157	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı Çelik Fabrika Binası ve Arsa

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 58 Maddesi 5.Bendine istinaden, "OSB sınırları içerisinde yer alan, OSB mülk/yetinde bulunmayan taşınmazların tanımlanmış tapu	(SN 3464972) AKSARAY	Aksaray - 07-01-2020 16:42 -	-

1 / 4

kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk gönlü alınması zorunludur" şartı konular.Bu durumda eski katımların vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmis sayılır"51.Maddesi 5.Bendine istinaden" OSB ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katımlarının borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde, Bakanlı ve OSB alacaklarının öncelikle ödemesi kopuluyla, OSB nin kuruluş protokollerinde düzenlenen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacakları kuruluşu satış yapılabılır. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katımları niteliklerine de yer verilir" ) Tarih: 07/01/2020 Sayı: 591( Sebibi: Diğer)	ORGANİZE SANAYİ BÖLGEİ VKN 0340031575	591	
---	---------------------------------------	-----	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No:	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
064041983	(SN 0297455) KUZAY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10030.57	10030.57	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği: 03-02-2021 3164	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Karşı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULUN İCRA SATIŞLARI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI	KUZAY BORU ANONİM	(SN 3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGEİ VKN 0340031575	Aksaray 2.Bölge (Belgebirisi) - 13-04-2007 11:24 -	

2 / 4



ARANACAKTIR } Tarih: 15.09.2006 Sayı: 368	ŞİRKETİ VKN	3075
---	-------------	------

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	10000000.00 TL	% 35 değişken	1/0	F.B.K.	Aksaray - 07-01-2020 16:42 - 591
İpoteklin Konusu Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malk Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aksaray - TAŞPINAR/ERENLER Mah. - (Aktif) - 153 Ada - 1 Parşel	1/1	(SN:8297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Aksaray - 07-01-2020 16:42 - 591	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9p485b0mEm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER

17.11.2004 - 2004/22

### YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : 4 0 0 2 5 0 4

1. İşletme şekli türü <b>Aksaray Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Katilim <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Çeşitlendirme <input type="checkbox"/> İkmalat değişikliği <input type="checkbox"/> Başvuru değişikliği <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden		3. Ruhsatın onay tarihi 17.11.2004		4. Ruhsat no 2004/22	
5. Alan no 1372.21 g.4b		6. Ada no 133		7. Parsel no 1		8. İmar planı onay tarihi 20.08.1981	
9. İşletme şekli türü Bina		10. Parçeleme planı onay tarihi 09.09.1992		11. İmar durumu tarih ve no 04.11.2004-2004-0000-100		12. Parçeleme planı onay tarihi 20.08.1981	
13. Parsel kullanım amacı ve sınıfı (m <sup>2</sup> ) Fabrika ve depo alanı 10.000 m <sup>2</sup>		14. Toplu taşıma alanı (m <sup>2</sup> ) Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü		15. Toplu taşıma alanı (m <sup>2</sup> ) 10.07.2004-2004-0011		16. Zemin eteği onay tarihi 01.01.2004	
17. Zemin eteği onay tarihi 01.01.2004		18. ÇED rapor onay tarihi 1.09		19. Planlamaya başlama tarihi 18.11.2004		20. Ruhsatın geçerli olduğu tarih 17.11.2004	
YAPI SAHİBİNİN 21. Adı soyadı, imadı Dokuz Eylül Birlik Nispetiye Mahallesi Muharremiye		YAPIMÜTEAHHİDİNİN 24. Adı soyadı, imadı Yapı Mühürü		SANTİYE SEFINİN 25. Adı soyadı, imadı Celalettin Mahallesi		26. Adı soyadı, imadı Celalettin Mahallesi	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Dokuz Eylül		28. Kurum sicil no		29. Bağlı olduğu vergi dairesi		30. Vergi dairesi sicil no	
31. Vergi dairesi sicil no 2710239007		32. Sigorta sicil no		33. Sınır çizimi tarihi ve no		34. Mühasirlik tarihi ve no	
35. Adres Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde 3. Sokak 3045 40365000		36. İnceleme tarihi		37. Adres		38. İnceleme tarihi	
39. Yapının dış duvarlarının toplam uzunluğu (m) 100		40. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		41. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		42. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
43. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		44. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		45. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		46. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
47. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		48. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		49. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		50. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
51. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		52. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		53. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		54. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
55. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		56. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		57. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		58. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
59. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		60. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		61. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		62. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
63. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		64. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		65. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		66. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
67. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		68. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		69. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		70. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
71. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		72. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		73. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		74. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
75. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		76. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		77. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		78. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
79. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		80. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		81. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		82. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
83. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		84. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		85. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		86. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
87. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		88. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		89. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		90. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
91. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		92. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		93. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		94. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
95. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		96. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		97. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		98. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
99. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		100. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		101. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		102. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
103. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		104. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		105. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		106. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
107. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		108. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		109. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		110. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
111. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		112. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		113. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		114. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
115. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		116. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		117. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		118. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
119. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		120. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		121. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		122. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
123. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		124. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		125. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		126. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
127. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		128. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		129. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		130. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
131. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		132. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		133. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		134. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
135. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		136. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		137. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		138. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
139. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		140. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		141. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		142. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
143. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		144. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		145. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		146. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
147. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		148. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		149. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		150. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
151. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		152. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		153. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		154. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
155. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		156. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		157. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		158. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
159. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		160. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		161. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		162. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
163. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		164. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		165. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		166. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
167. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		168. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		169. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		170. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
171. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		172. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		173. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		174. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
175. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		176. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		177. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		178. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
179. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		180. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		181. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		182. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
183. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		184. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		185. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		186. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
187. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		188. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		189. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		190. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
191. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		192. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		193. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		194. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
195. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		196. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		197. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		198. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
199. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		200. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		201. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		202. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
203. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		204. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		205. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		206. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
207. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		208. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		209. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		210. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
211. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		212. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		213. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		214. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
215. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		216. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		217. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		218. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
219. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		220. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		221. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		222. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
223. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		224. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		225. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		226. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
227. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		228. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		229. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		230. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
231. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		232. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		233. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		234. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
235. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		236. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		237. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		238. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
239. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		240. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		241. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		242. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
243. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		244. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		245. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		246. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
247. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		248. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		249. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		250. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
251. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		252. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		253. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		254. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
255. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		256. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		257. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		258. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
259. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		260. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		261. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		262. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
263. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		264. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		265. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		266. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
267. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		268. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		269. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		270. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
271. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		272. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		273. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		274. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
275. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		276. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		277. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		278. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
279. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		280. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		281. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		282. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
283. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		284. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		285. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		286. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
287. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		288. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		289. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		290. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
291. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		292. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		293. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		294. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
295. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		296. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		297. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		298. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
299. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		300. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		301. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		302. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
303. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		304. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		305. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		306. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
307. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		308. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		309. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		310. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
311. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		312. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		313. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		314. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
315. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		316. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		317. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		318. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
319. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		320. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		321. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		322. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
323. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		324. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		325. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		326. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
327. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		328. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		329. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		330. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
331. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		332. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		333. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		334. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
335. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		336. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		337. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		338. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
339. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		340. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		341. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		342. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
343. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		344. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		345. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		346. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
347. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		348. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		349. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		350. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
351. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		352. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		353. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		354. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
355. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		356. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		357. Dış duvarların toplam uzunluğu (m) 100		358. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100	
359. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		360. Üst kat alanı (m <sup>2</sup> ) 100		361. Dış duvarların toplam uzunluğu (			







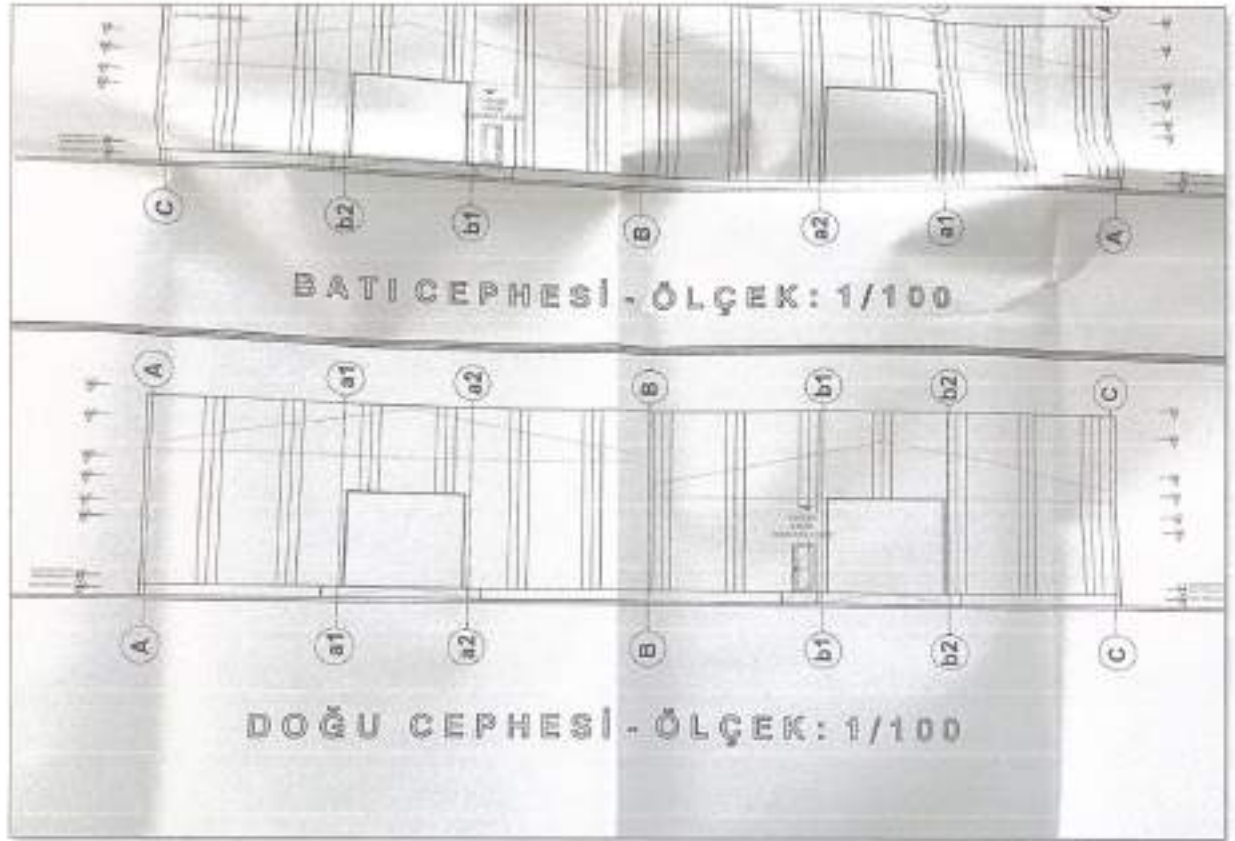
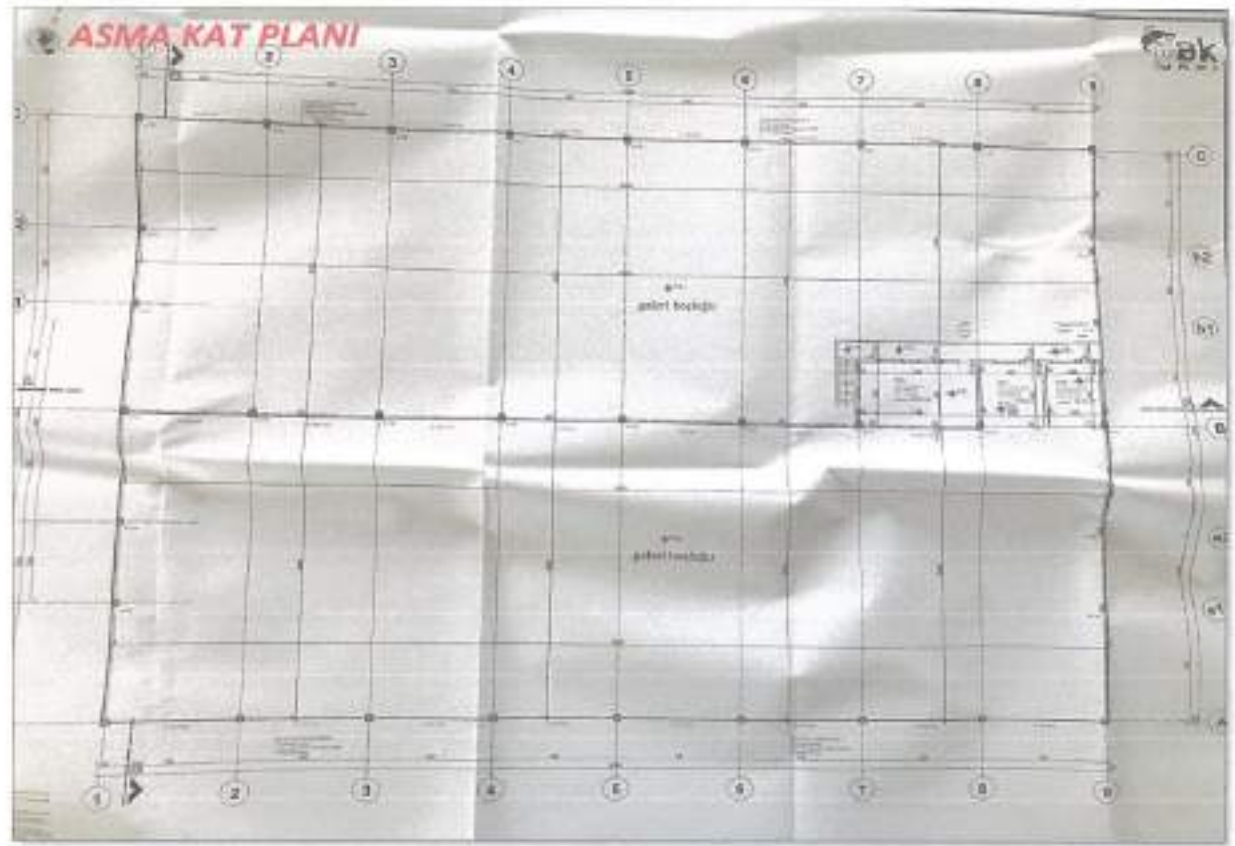






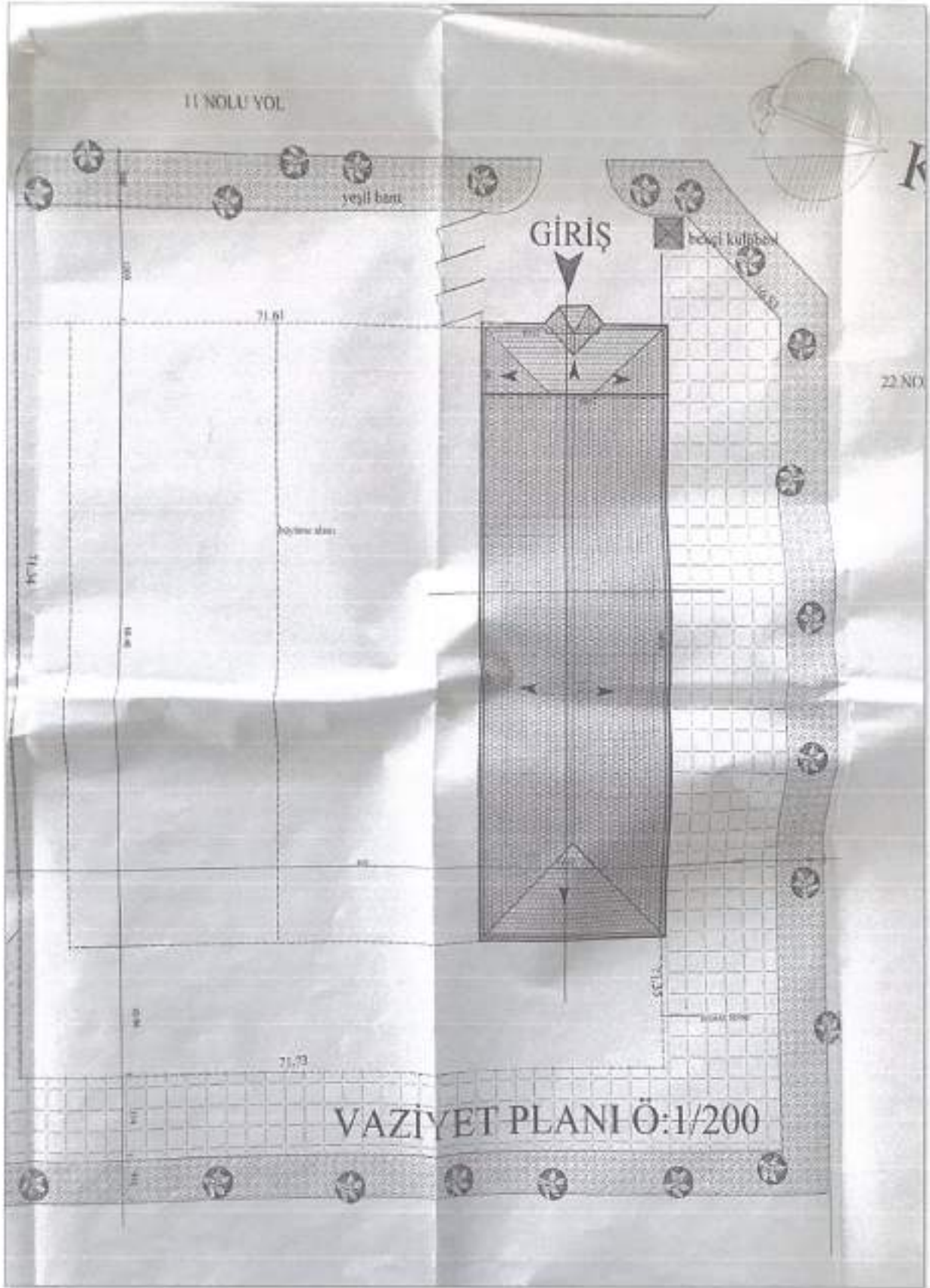






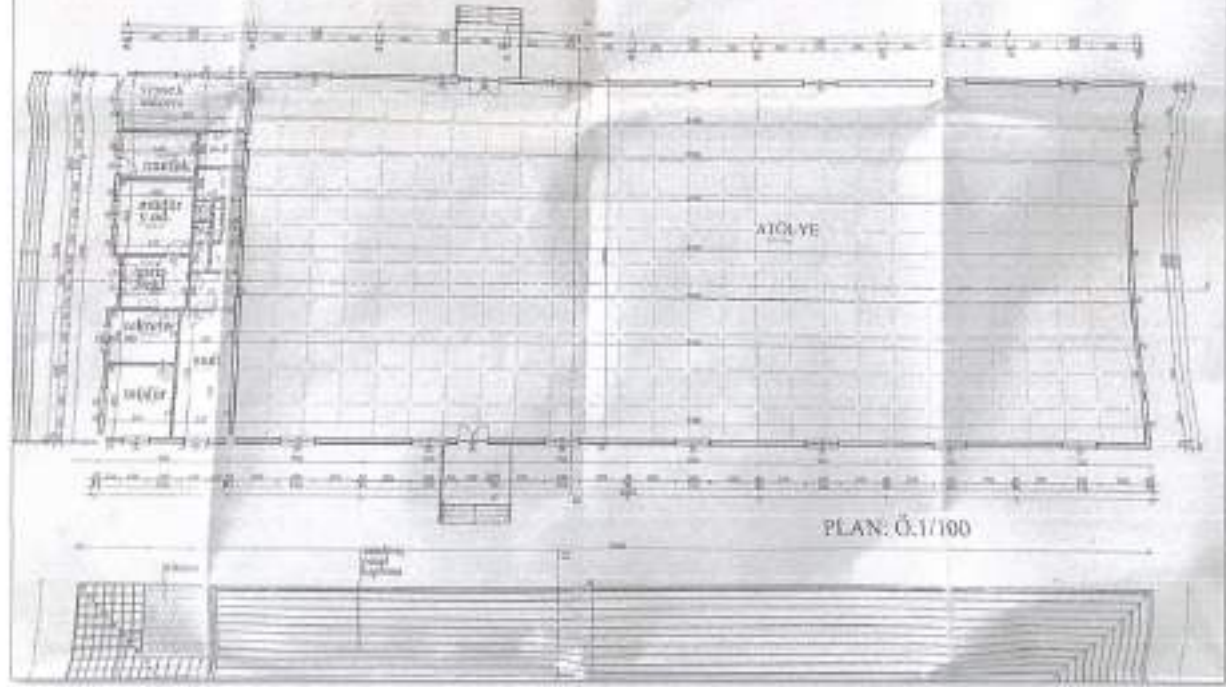




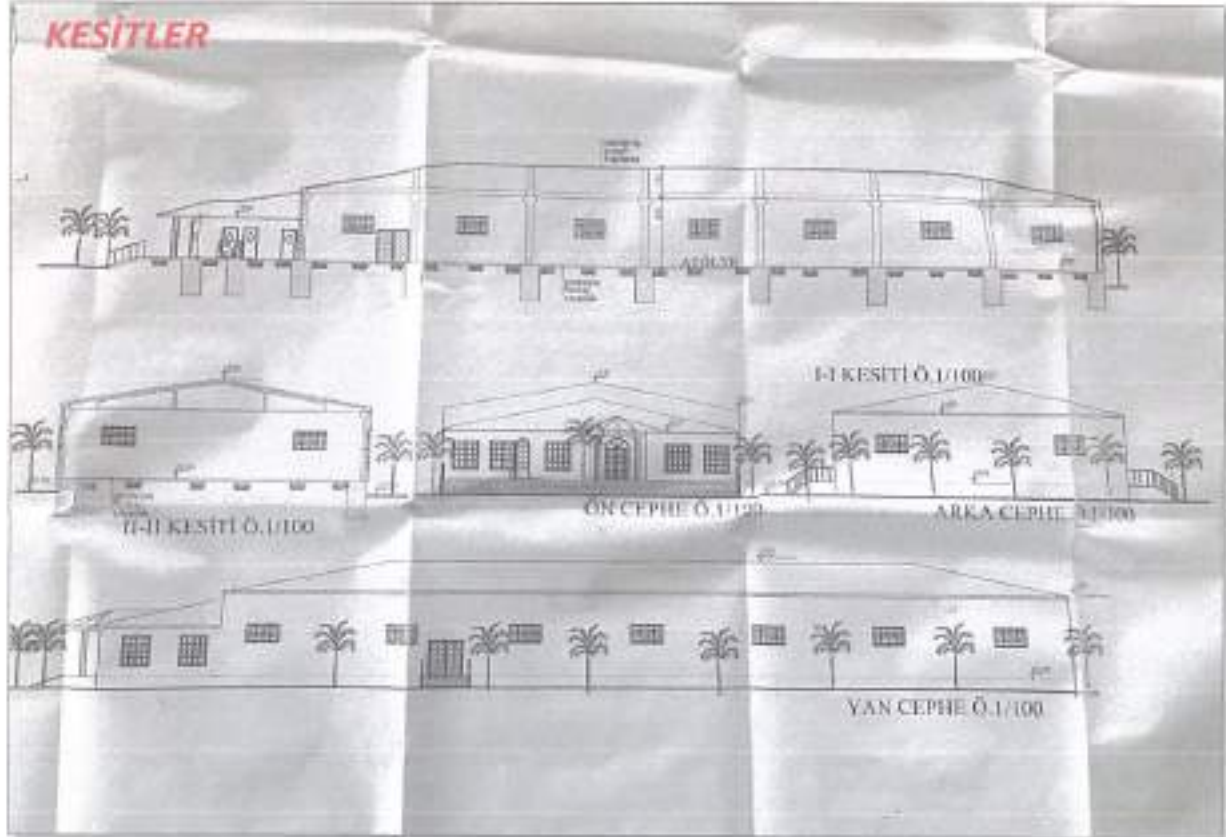




## ZEMİN KAT PLANI



## KESİTLER



## FOTOĞRAFLAR







# MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314.Cadde, Yalçinkaya Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA

0312 474 05 60 e-mail: info@mahaldegerleme.com

0312 474 05 60 e-mail: info@mahaldegerleme.com

**MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314.Cadde, Yalçinkaya Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA  
Tel: 0 312 474 05 60 e-mail: info@mahaldegerleme.com



# MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde, Yalçinkaya  
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA  
EASKENT Y.Ü. 0312 474 05 60  
Tic Sicil No: 0610 115 7727 00001

**MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314.Cadde, Yalçinkaya Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA  
Tel: 0 312 474 05 60 e-mail: info@mahaldegerleme.com