



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

KONYA İLİ SELÇUKLU İLÇESİ
MUSALLA BAĞLARI MAHALLESİ
2772 ADA 64 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN
UN FABRİKASINA AİT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



21.06-100
Haziran, 2021



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan Un Fabrikasının SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	21.06-100			
RAPOR TARİHİ	30.06.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m²	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2772/64	16.919,48	32/3120	20.11.2020/60363
MEVCUT KULLANIM	Un Fabrikası			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	2772	64	Gıda Sanayi Alanı	Taks:0,42 Emsal: 0,91 H: 25 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	54.100.000,00			
Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	63.838.000,00			
Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	54.580.000,00			
Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	64.404.400,00			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	28
5.1 Bölge Analizi	28
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	30
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	32
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	33
5.5 İmar Durum Bilgileri	34
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	36
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	42
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	42
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	42
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım	42
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	43
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	44
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	44
6.3 Emsal Araştırması	44
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	44
6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması	46
6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri	47
6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri	49
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	50
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
8. SONUÇ	52
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	52
RAPOR EKLERİ:	52

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.06.2021

1.2 Rapor Numarası

21.06-100

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan tesisin toplam değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.06.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Said Atasever, Samed YALÇIN ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 16.06.2021 tarihinde imzalanan 2021/065 numaralı sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi			
Rapor Numarası			
Raporu Hazırlayanlar			
Raporu Kontrol Edenler			
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)			

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan tesisin toplam değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışmasında Silolar dahil toplam değer ve silolar hariç toplam değer takdirine yönelik bir çalışma yapılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talebin makine ve teçhizat değerlemesi kapsamında olduğundan değerlendirme çalışmasında silolar dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8,6991 ₺ esas alınmıştır.
₺/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 8,7339 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas (ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
 - “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
 - “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
 - “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
 - “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
 - “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan

bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler

kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en

iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	3,3	-6,6	-3,5	-4,1	-3,1	-8,0	2,3	-4,8
	2021	6,0	4,4	6,4	3,7	3,8	12,5	8,4	3,3
	2022	4,4	3,8	3,5	2,6	3,3	6,9	5,6	2,5
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

Kaynak:
IMF 2021 Nisan ayı Ekonomik Raporu
OECD 2021 Mayıs ayı Ekonomik Raporu
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Ekonomik Raporu

2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

ÖTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi	8,0	4,0
İhracat Artışı		
Kuzey Amerika	7,7	5,1
Orta ve Güney Amerika	3,2	2,7
Avrupa	8,3	3,9
Asya	8,4	3,5
İthalat Artışı		
Kuzey Amerika	11,4	4,9
Orta ve Güney Amerika	8,1	3,7
Avrupa	8,4	3,7
Asya	5,7	4,4

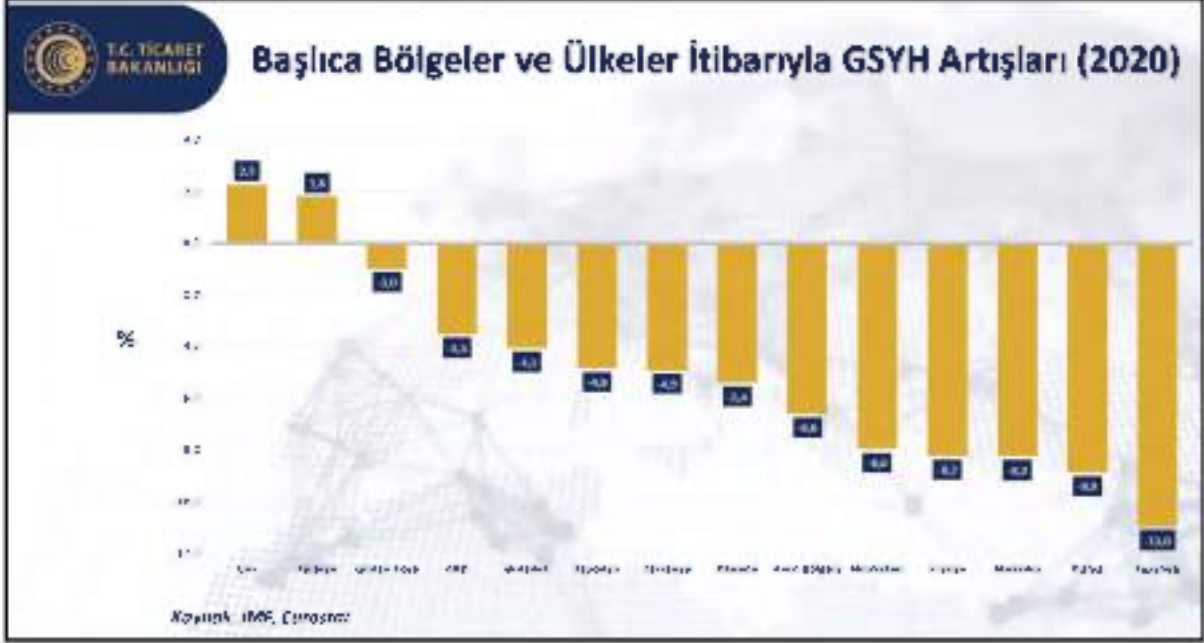
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi	8,4	6,5
İhracat Hacmi		
Gelişmiş Ülkeler	7,9	6,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	7,6	6,0

Kaynak: IMF (Nisan 2021), ÖTÖ (Mart 2021)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

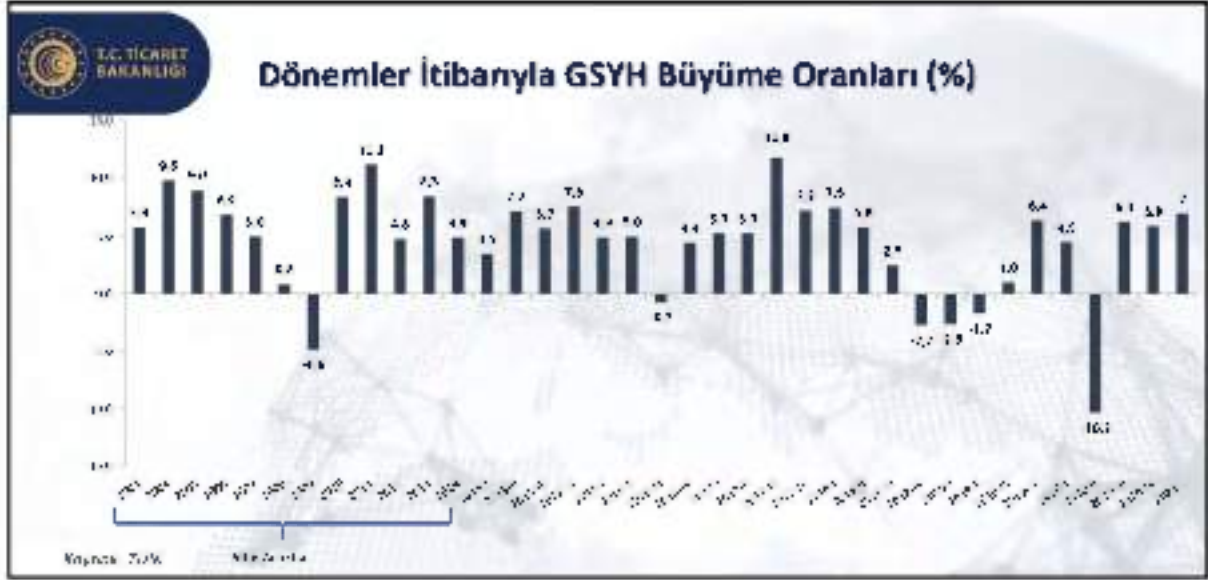


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.599 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.

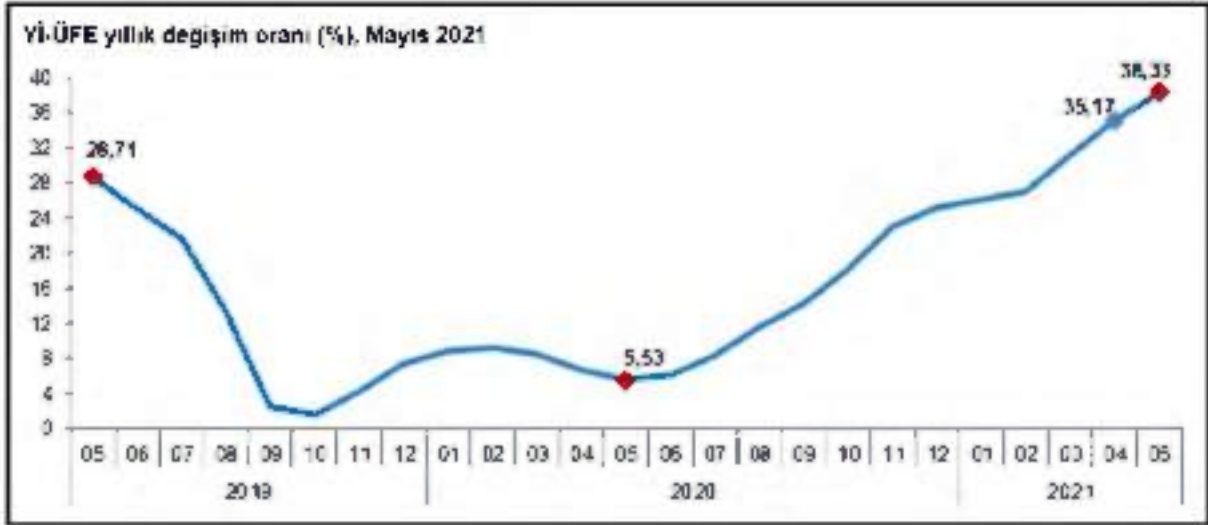


2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13 1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %6,0 (Mart), AB(27)’de %7,3 (Mart), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Mart), Almanya’da %4,5 (Mart), Fransa’da %7,9 (Mart) ve İtalya’da %10,1 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,34 bir önceki yılın aynı ayına göre %38,33 ve on iki aylık ortalamalara göre %22,24 artış göstermiştir.

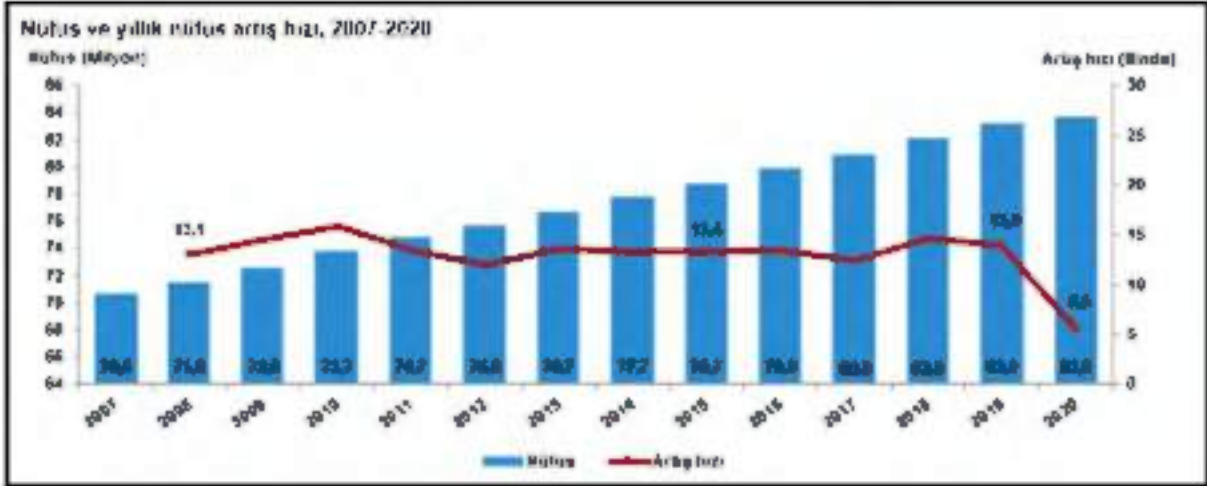


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

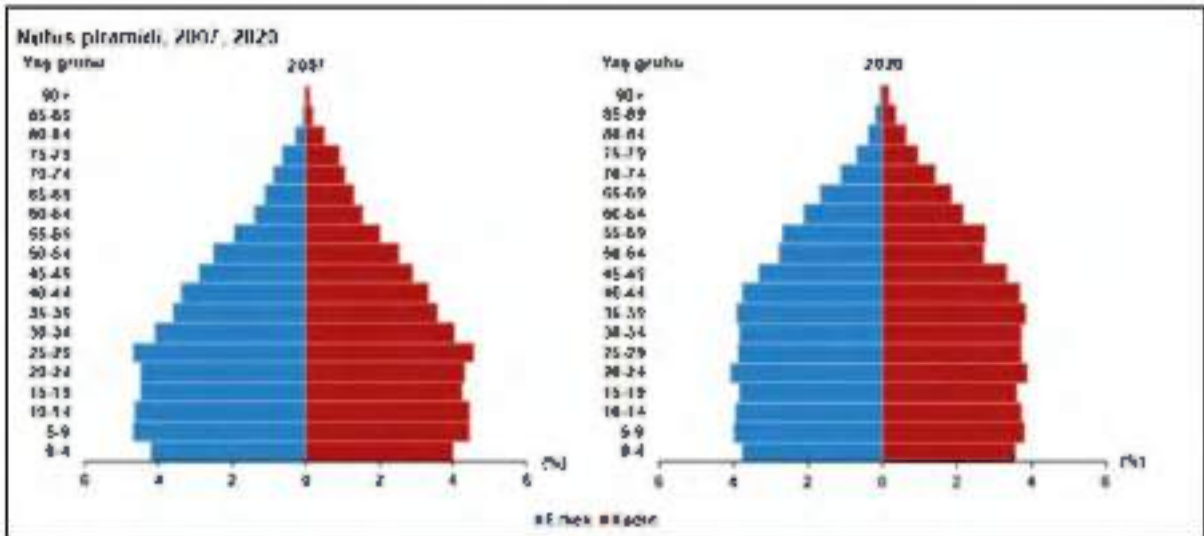
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

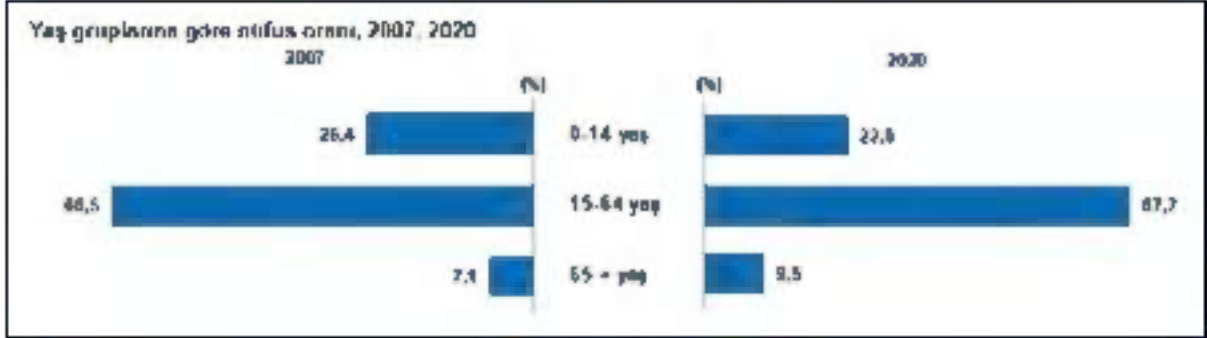
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 835 677	2 827 645	6,77	6,63	6,65
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,25	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 291 843	1 256 465	3,05	3,05	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

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

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise "büyüme" rakamları karşımıza çıkmaktadır. Süreci ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

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

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

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

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Konya: 37° K, 38° D koordinatlarında yer alan Konya ili doğuda Mardin, batıda Gaziantep, kuzeyde Adıyaman, kuzeydoğuda Diyarbakır illeri ve güneyde Suriye ile sınırı vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı 2011 yılına ilişkin "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları" dikkate alınarak nüfusu 750.000'i aşan Konya, 12 Kasım 2012 tarihli ve 6360 sayılı kanun ile



büyükşehir oldu. Konya merkez ilçeleri Karaköprü, Selçuklu, Haliliye olup diğer ilçeleri ise şunlardır, Akçakale, Birecik, Bozova, Ceylanpınar, Halfeti, Harran, Hilvan, Siverek, Suruç, Viranşehir olmak üzere toplamda 13 adet ilçesi bulunmaktadır.

Konya İl Nüfusu: 2.250.020'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 19.242 km²'dir. 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 13 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.424 mahalle bulunmaktadır.

Şehrin ekonomik faaliyetleri başta tarım olmak üzere hayvancılık, turizm ve sanayi ürünleridir. Konya tarım olarak verimli topraklara sahiptir. Harran Ovası'nda bunların başında gelir. Tarımsal faaliyetlerde fıstık tarımı, pamuk tarımı, mercimek, buğday vb. tahıl tarımı gelişmiştir. Son beş yılda sulama kaynaklarının da gelişmesiyle mısır tarımı da önem kazanmıştır. Şehirde sera tarımı da gelişmiş Karaali sera bölgesinde kış mevsiminde biber, domates ve patlıcan tarımı yapılarak hem şehre hem de Türkiye'nin dört bir tarafına yetiştirilen ürünler gönderilmektedir. Hayvancılık olarak daha çok küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Ve koyun sütünden peynir, yoğurt, süt vs. elde edilmektedir. Özellikle Siverek peyniri meşhurdur. İlde Sanayi son 15 yıllık dönemde Organize Sanayi bölgelerinin de gelişmesiyle çok sayıda fabrika kurulmuştur. Başta tekstil fabrikaları olmak üzere çırçır fabrikaları, ayakkabı üretim fabrikaları, deterjan fabrikaları, iplik fabrikaları, cam fabrikası, plastik fabrikası, Tarımsal olarak da fıstık fabrikaları, salça fabrikaları ve zeytinyağı fabrikaları bulunmaktadır.

Selçuklu: Selçuklu ilçesi, Konya'nın merkez ilçelerindendir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Konya merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur. Selçuklunun nüfusu 2020 yılına göre 663.280'dir. Selçuklu İlçe Belediyesine bağlı 155 mahalle bulunmaktadır. Selçuklu ilçenin batısı ve doğusu kıraç araziler, ortasında ise Harran Ovasının büyük çoğunluğunu kapsayan tarımsal araziler bulunmaktadır.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi'nde yer alan 2772 ada 64 parseldir. 2772 ada 64 parsel yaklaşık 37.912945, kuzey, 32.516075 doğu koordinatlarında konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım; Ankara Caddesinden Sağlanmaktadır. Ankara Caddesine Konya İl jandarma Komutanlığının bulunduğu Belh kavşağından girilir. Ankara Caddesi üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 2,1 km ilerlendiğinde yolun solunda köprülü kavşağın hemen yanında konumlanmış olan taşınmaza ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmaz 2772 ada 64 parsel üzerinde 159-161 kapı numaralı taşınmazdır. Taşınmaz Alpa Unları adı altında halihazırda un fabrikası olarak faaliyet yürütmektedir.

Bölge genellikle sanayi siteleri, fabrikalar, resmî kurumlar ve az sayıda konut fonksiyonlu olarak yapılaşmıştır. Ankara Caddesi Şehir merkezi olan Alaaddin tepesinden başlayıp şehrin kuzey çıkışına kadar yaklaşık 20 km uzunluğundadır. Ankara Caddesi Alaaddin tepesinden Belh kavşağına kadar yaklaşık 3 km boyunca konut+ ticaret şeklinde kullanılmakta olup Belh kavşağından başlayıp Tömek mahallesi ne kadar yaklaşık 17 km ise genellikle ticari ve sanayi olarak yapılaşmış ve yapılaşmaya devam etmektedir. Bölge Konya ilinin ve Selçuklu ilçesinin Sanayi sektörünün kalbi konumundadır. Konya ilinin ilk OSB bu cadde çevresinde diğer OSB ler ise yine bu cadde civarında konumlanmıştır. Konya Hava limanı ve YHT hattı bu caddeye cepheli olup TCDD yollarına ait lojistik merkezi de bu cadde üzerindedir. Cadde ve çevresi şehir merkezine yakın olan kısımlarda yapılaşma oranı yaklaşık %90 seviyesindedir. Konu taşınmazın çevresinde sanayi imarlı boş arda çok az sayıda bulunmaktadır. Bu durum bölgeye olan ilgiyi artırmaktadır. Bölgede her türlü alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup ulaşım sorunu olmayan ana arterlere yakın konumdadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Belh Kavşağına takribi 2,1 km, Konya Havaalanına takribi 9,2 km, Adana Çevre yolu Caddesi Ereğli kavşağına takribi 5,5 km, Yeni İstanbul Caddesi tramvay deposu kavşağına (Konya-Afyonkarahisar) Karayolu'na takribi 1 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkulle ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.06.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (Webtapu) üzerinden alınmıştır.

[illegible]

			Tarih Temyize
Seri	TEFERPLT BURSA MÜSBİTİ 14/07/1955 40584 (Şahin Ergül)	Seri/Alp 1 Polje/Kase Id : 14/07/1955 00/00 2524	
Seri	TEFERPLT BURSA MÜSBİTİ 15/07/1955 40589 (Şahin Ergül)	Seri/Alp 1 Polje/Kase Id : 15/07/1955 00/00 2529	

Bilgi Sist. No	Maliye	El Birlik No	Bilgi Sayı / Sayfa	Mevzuat	Toplam Miktar	Edinme Tarihi / Yılı	Terkin Sebebi / Tarih / Yılı
55004145	İSİM TRASTAY EKSİNGERDE TARIHİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	16/09/2018	11000.48	16/09/2018	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki linkten taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden); b_5J8iHqURO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Par sel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Konya	Selçuklu	Musalla Bağları	2772	64	Avlulu kargir büro ve kargir ev ve kargir kantar binası ve kargir bekçi kulübesi ve kargir fabrika binası ve kargir 4 anbar ve kargir 10 adet depo ve kerpiç Ahır ve karkas 2adet kapalı Sundurma(depo) beton ve çelik Silo(tremi) un değirmeni kepeklik ve arsası	16.919,48
Toplam						16.919,48



5.5 İmar Durum Bilgileri

Selçuklu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parsel 12/05/2006 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Taks: 0,42 - Emsal 0,91 - Hmaks: 25 m, 15 m çekme mesafesi yapılaşma şartı ile “**Gıda Sanayi Alanı**” olarak planlanmıştır.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

2772 ada64 parselle ilişkin Selçuklu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre yapı ruhsat ve yapı kullanma izin bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
2772 Ada 64 Parsel	Yapı Ruhsatı	10.07.2007	9/38/1957-383	Yeni Yapı	Beton Silo	1	666,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Çelik Silo	1	2700,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Tremi	1	318,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Un Deposu	1	790,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Sundurma	1	545,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Kepeklik	1	185,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Toplam	6	5.204,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Ruhsatı	04.08.2009	749*1957-353	İlave Yapı	Un Fab.	1	375,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Toplam	1	375,00	Toplam Kat	1	
Ada/Parsel	Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
2772 Ada 64 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.04.2009	5/22-1957/223	İlave	Un Fab	1	5.480,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Toplam	1	5.480,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.04.2010	4/28	İlave	Un Fab.	1	375,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Toplam	1	375,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.05.2018	8/36/1957-353	Yeni Yapı	Depo	1	625,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	II/B
					Toplam	1	625,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.05.2018	8/37/1957-353	Yeni Yapı	Depo	1	211,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	II/B
					Toplam	1	211,00	Toplam Kat	1	

Parseller üzerinde yer alan bir kısım yapılar 1957 yılında yapılmış olup bu yapılara ait Selçuklu Belediyesi Arşivinde herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Belediye arşivinde 17.02.2009 ve 10.07.2009 ve bila tarihli onaylı mimari projelerde vaziyet planında bu yapıların tamamı mevcut yapı olarak gösterilmiş olup mimari proje görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

Not: Ruhsat ve İskân belgelerinde ve mimari projede bazı yapı alanlarının sehven yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında onaylı mimari projedeki aplikasyon planında tüm yapılar için mevcut bina alanı olarak kabul edilen yapı alanları dikkate alınmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

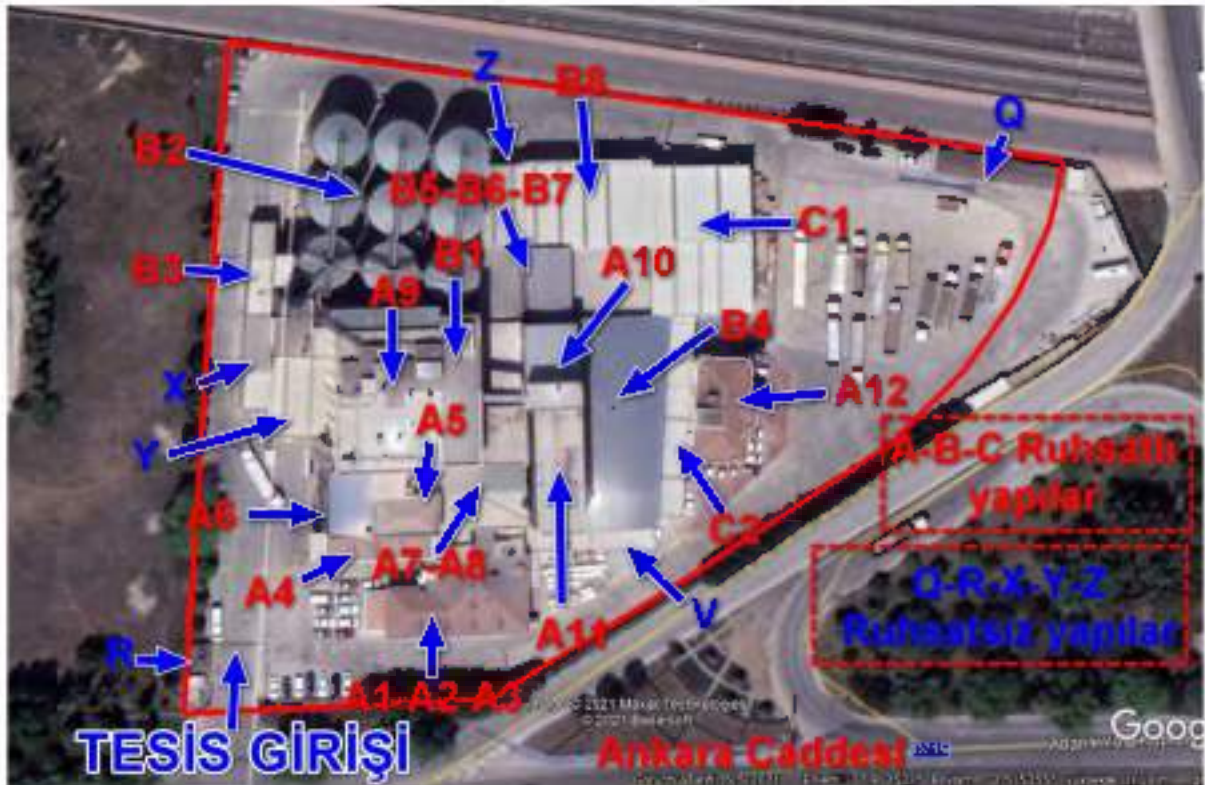
- Parsel üzerinde bir kısım yapılar 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.
- C1 ve C2 Depo: 23.05.2018 tarih 8/36-37/1957-353 nolu iskan belgesinden temin edilen bilgiye göre yapıların yapı denetimleri Zafer Mah. Dr. Ahmet Özcan Cd. No: 179/A İç Kapı No: 1 Meram/Konya adresinde kayıtlı olan Konevi Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından sağlanmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu taşınmaz; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi 2772 adada konumlu 16.919,48 m² yüzölçümlü 64 parsel, “Avlulu Kargir Büro Ve Kargir Ev Ve Kargir Kantar Binası Ve Kargir Bekçi Kulübesi Ve Kargir Fabrika Binası Ve Kargir 4 Anbar Ve Kargir 10 Adet Depo Ve Kerpiç Ahır Ve Karkas 2 adet Kapalı Sundurma(Depo) Beton Ve Çelik Silo(Tremi) Un Değirmeni Kepeklik Ve Arsası” vasıflıdır.

İncelenen ruhsat, iskân belgeleri ile mimari projelere göre konu taşınmaz üzerinde un fabrikası bulunmakta olup yapı dağılımı ekteki tabloda verilmiştir.

Yapı Alanları Tablosu					
Yapı No	Nitelik	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Yasal Alan m ²	Mevcut Alan m ²
A1-A2	Eski İdari Bina	3A	60	540,00	540,00
A3	Yemekhane Girişi Ve Pano Odası	3A	60	201,00	201,00
A4	Laboratuvar Ve Şef Odaları	3A	60	254,00	254,00
A5	1.Hat Üretim Tesisi	3B	60	885,00	885,00
A6	1.Hat Çelik Silolar	2B	30	66,00	66,00
A7-A8	Kepek Siloları	2B	30	60,00	60,00
A9	2.Ve 3.Hat Üretim Tesisi	3B	15	3.843,00	3.843,00
A10	Bonkalite Siloları Ve Kepek Paketleme	2B	25	520,00	520,00
A11	Eski Un Siloları Ve Paketleme	2B	25	1.014,00	1.014,00
A12	İdari Bina	3A	15	407,00	407,00
B1	Yeni Un Siloları	2B	20	666,00	666,00
B2	Çelik Buğday Siloları	2B	13	900,00	900,00
B3	Tremi Kumanda Ve Eleme	2B	13	370,00	370,00
B4	Kağıt Paketleme Ve Çelik Un Siloları	2B	16	790,00	790,00
B5	Kamyon Yükleme	2B	16	229,00	229,00
B6	Paketleme Bantları Ve Çuval Deposu	2B	16	236,00	236,00
B7	Kepek Yükleme	2B	10	115,00	115,00
B8	Yeni Un Kamyon Yükleme	2B	10	375,00	375,00
C1	Ambalaj Ve Malzeme Deposu	2B	10	625,00	625,00
C2	Paletli Ve Dökme Ürün Deposu	2B	10	211,00	211,00
Q	Ruhsatsız Kantar Ve Şoför Bekleme Od.	2B	3	0,00	70,00
R	Ruhsatsız Güvenlik Ve Bekleme Kulubesi	2B	30	0,00	30,00
X	Ruhsatsız Tremi Tır Boşaltma	2B	10	0,00	75,00
V	Ruhsatsız Kompresör Ve Jeneratör Od.	2B	10	0,00	100,00
Y	Ruhsatsız Atölye Ve Malzeme Deposu	2B	10	0,00	165,00
Z	Ruhsatsız Kepek Yükleme Ve Sundurma	2B	10	0,00	125,00
Toplam				12.307,00	12.872,00



- **A1-A2 Eski İdari Bina:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak B+Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 316 m² ve 240 m² iki parçalı olmak üzere toplam 540 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler düz beton ve kısmen laminat olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Kısmen ofis-büro kısmen de depo olarak kullanılmaktadır.
- **A3 Yemekhane Girişi ve Pano Odası:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 201 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler düz beton ve seramik kaplı olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. İşçi ve Yönetici yemekhanesi mutfak mescit ve elektrik pano odası olarak kullanılmaktadır.
- **A4 Laboratuvar ve Şef Odaları:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 254 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler düz beton ve seramik kaplı olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Ar-ge laboratuvar ve şef odaları olarak kullanılmaktadır.
- **A5 1.Hat Üretim Tesisi:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3B Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+5 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 885 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Bu kısımda un üretim hattı bulunmaktadır.

- **A6 1.Hat Çelik Silolar:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme çelik yapı olarak yapılmış 6 adet çelik silodan oluşmaktadır. Çelik siloların dışı giydirme malzemesi ile kaplanmıştır. Fabrika teknik verilerine göre bu silolar 3,6 m çapında ve 13,5 m yüksekliğindedir vaziyet planına göre A6 çelik silolar toplam 66 m² alanlıdır.
- **A7-A8 Kepek Çelik Siloları:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme çelik yapı olarak yapılmış 12 adet çelik silodan oluşmaktadır. Çelik siloların dışı giydirme malzemesi ile kaplanmıştır. Fabrika teknik verilerine göre bu silolar 2,40 m çapında ve 12,5 m yüksekliğindedir vaziyet planına göre A7-A8 çelik kepek siloları toplam 60 m² alanlıdır.
- **A9 2. Ve 3. Hat Üretim Tesisi:** Onaylı mimari projesine göre; Bina 3B Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+5 katlı (+25.00 kotunda) olarak yapılmıştır. Yapı 3.843 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Bu kısımda un yan mamulleri üretim hattı bulunmaktadır.
- **A10 Bonkalite Siloları ve Kepek paketleme:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme yapı olarak kepek paketleme ve 4 adet beton silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 520 m² olup fabrika teknik verilerine göre beton silolar 2.65 * 2,45 m ebadında ve 7,5 m yüksekliğindedir.
- **A11 Eski Un Siloları ve paketleme:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme yapı olarak un paketleme kısmı ve un silosu olarak 12 adet beton silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 1014 m² olup fabrika teknik verilerine göre beton silolar 4 * 4 m ebadında ve 16,5 m yüksekliğindedir.
- **A12 İdari Bina:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak B+Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 407 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler seramik kaplı ve kısmen laminat olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Ofis-büro olarak kullanılmaktadır.

- **B1 Beton Un ve Buğday Siloları:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında betonarme yapı un ve buğday silosu olarak 16 adet beton silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 666 m² olup fabrika teknik verilerine göre 16 adet beton silo 3,20 * 3,30 m ebadında ve 17 m yüksekliğindedir.
- **B2 Çelik Buğday Siloları:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış 9 adet çelik silodan oluşmaktadır. Fabrika teknik verilerine göre bu silolar 11,50 m çapında ve 18 m yüksekliğindedir projesine göre çelik buğday siloları toplam 900 m² alanlıdır.
- **B3 Tremi-Kamyon boşaltma, kumanda ve eleme ve Ruhsatsız ilave kamyon yükleme (X):** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış kamyon yükleme ve kumanda ve makine odasından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 370 m² olup fabrika teknik verilerine göre çelik tremi çıkıntı silosu ve değirmen yemlik kırık silosu olarak 3 adet çelik silodan oluşmaktadır. Kamyon yükleme kısmında zemin düz beton olup çelik çatı bulunmaktadır. Bu kısımda projeye aykırı olarak yaklaşık 75 m² alanlı zemini düz beton üzeri çelik çatı ile kaplı ilave kamyon yükleme bölümü yapılmıştır. Bu ilave kısım tabloda ve yapı uydu görüntülerinde X olarak isimlendirilmiştir.
- **B4 Kâğıt Paketleme ve Çelik Un Siloları:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak kâğıt un paketleme kısmı ve un silosu olarak 16 adet çelik silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 790 m² olup fabrika teknik verilerine göre çelik silolar 2,8 m çapında ve 7 m yüksekliğindedir.
- **B5 Paketleme Deposu Kamyon Yükleme:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmı ve yükleme kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 229 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **B6 Paketleme bantları ve Çuval Deposu:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmı ve paketleme bant kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 236 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **B7 Kepek Yükleme:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak yükleme kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 115 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **B8 Un Kamyon Yükleme:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak yükleme kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 375 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.

- **C1 Ambalaj ve Deposu:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 625 m² olup zemini beton üzeri çelik sac ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **C2 Paketli Dökme Ürün ve Ambalaj ve Deposu:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 211 m² olup zemini beton üzeri çelik sac ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **(Q) Ruhsatsız kantar ve şoför bekleme bölümü:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 70 m² alanlı olarak prefabrik yapı tarzında yapılmış olup kantar ve şoför bekleme odasından oluşmaktadır.
- **(R) Ruhsatsız güvenlik ve bekleme kulübesi:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 30 m² alanlı olarak yığma beton yapı tarzında yapılmış olup güvenlik odası ve bekleme odası olarak 2 bölümlüdür.
- **(X) Ruhsatsız Tremi ilave yükleme:** B3 yapısına entegre olduğu için B3 kısmında anlatılmıştır.
- **(V) Ruhsatsız Kompresör ve Jeneratör Odası:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 100 m² alanlı olarak beton-çelik çatı yapı tarzında yapılmış olup kompresör ve jeneratör odası olarak 2 bölümlüdür.
- **(Y) Ruhsatsız Atölye ve Malzeme Deposu:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 165 m² alanlı olarak beton-çelik çatı yapı tarzında yapılmış olup atölye ve malzeme deposu olarak 2 bölümlüdür.
- **(Z) Ruhsatsız Kepek Yükleme ve Sundurma:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 125 m² alanlı olarak beton-çelik çatı yapı tarzında yapılmış olup kepek yükleme alanı olarak kullanılmaktadır. Zemin beton Üst ve 2 yanı çelik yapı olup önü açıktır.

Taşınmaz üzerinde A ile kodlanmış yapılardan sadece A9 un projesi bulunmakta olup diğer yapılar son onaylı aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı içerisinde gösterildiği için yasal yapı alanına dahil edilmiştir ve C kodlu yapıların projesi ve ruhsatı ile iskân belgesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde ruhsatsız ve projesiz olarak yapılmış yapılar ve ilaveler ise Q-R-X-V-Y-Z Olarak adlandırılmış olup parsel üzerinde toplam 12.307 m² alanlı yasal yapı ve 565 m² ruhsatsız yapılar ile toplam 12.872 m² alanlı mevcut yapı bulunmaktadır.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazın tercih gören sanayi bölgesi içerisinde alması
- Taşınmazın ana arterler yakın konumda olması
- Parsel üzerindeki yapıların çoğunluğunun projeli olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Cadde cephe olması
- Şehir merkezine yakın konumlu olması

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.
- Kısmen ruhsatsız yapıların yer alması.
- Yapıların kısmen çok yaşlı ve yıpranmış olması.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Selçuklu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın, 20/11/2020 tarih 60363 yevmiye numarası 6361 sayılı yasa göre 3. kişiye devir edinim sebebi taşınmazın Tam hissesinin Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil olunduğu tespit edilmiştir. Selçuklu Tapu Müdürlüğü'nde tarafımıza kütük incelemesi yaptırılmamıştır. Bu sebeple son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler hakkında araştırma yapılamamıştır.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “sanayi tesisi” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının sanayi tesisi niteliği yönünde olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.10'uncu bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1(Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Konya 1. OSB içerisinde Tapuda Selçuklu İlçesi Dikilitaş mahallesinde, 13210 Ada 19 Parselde konumlu Sanayi İmarlı E: 0.70 yapılaşma şartlarına sahip 15.903 m² alanlı net arsa 40.000.000 ₺ bedel ile satılıktır. Azizhan Gayrimenkul 0533 270 9373

Emsal 2 (Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Büsan Özel Organize Sanayi Bölgesi içerisinde Tapuda Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesinde konumlu olan Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 2.100 m² alanlı net arsa 4.500.000 ₺ bedel ile satılıktır. Garanti Yatırım İnşaat ve Emlak Ofisi 0506 621 6253

Emsal 3 (Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı cadde üzerinde Tapuda Selçuklu İlçesi Musallabağları mahallesinde, 2772 Ada 20-21 Parselde konumlu Gıda Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 28.950 m² alanlı net arsa 90.000.000 ₺ bedel ile satılıktır. Like Gayrimenkul 0538 926 2124

Emsal 4 (Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı cadde üzerinde Tapuda Karatay İlçesi, Büyüksinan Mahallesinde 25985 ada 6 parsel konumlu olan Gıda Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 9.940 m² alanlı net arsa 35.500.000 ₺ bedel ile satılıktır. Taşınmazın yaklaşık 6 aydır satılık olduğu ve pazarlık payının yüksek olduğu öğrenilmiştir. Eylül Emlak Ofisi 0546 547 3081

Emsal 5 (Satılmış ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı cadde üzerinde Tapuda Karatay İlçesi Büyüksinan mahallesinde, 1532 Ada 130 Parselde konumlu 3.kat Ticaret İmarlı E:0.90 yapılaşma şartlarına sahip 49.506,47 m² alanlı net arsa ihale ile 01.10.2020 tarihinde 101.200.000 ₺ bedel ile satılmıştır. Satış işlemi 24 taksitli olup peşin satış fiyatının %10 düşük olduğu öğrenilmiştir. Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı 444 5542

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, ₺	40.000.000,0	4.500.000,0	90.000.000,0	35.500.000,0	101.200.000,0
	0	0	0	0	0
Alan, m ²	15.903,00	2.100,00	28.950,00	9.940,00	49.506,47
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	2.515,25	2.142,86	3.108,81	3.571,43	2.044,18
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	2.137,96	1.821,43	2.642,49	3.035,71	1.839,76
İmar Fonksiyonu/Yapılaşma	0,70	0,50	0,50	0,50	0,90
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%
Konum	Kötü	Daha Kötü	Benzer	İyi	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme	5,00%	10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Alan	Benzer	Daha Küçük	Büyük	Küçük	Büyük
Alana İlişkin Düzeltme	0,00%	-15,00%	5,00%	-10,00%	5,00%
Toplam Düzeltme	15,00%	15,00%	25,00%	0,00%	5,00%
Düzeltme	320,69	273,21	660,62	0,00	91,99
Düzeltilmiş Birim Değer	2.458,66	2.094,64	3.303,11	3.035,71	1.931,75
Genel Ortalama	2.564,77				

6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması

İlgili	Konum	Kapalı Alan, m ²	Kat Sayısı	Yapı Yaşı	Ayki Kira Bedeli, ₺/Ay	Kira Birim Değeri, ₺/ m ² /Ay
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	4.700,00	2	5	80.000,00	17,02
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	1.200,00	1	10	18.500,00	15,42
Şakalak Gayrimenkul 0538 815 15 85	OSB	5.000,00	1	5	75.000,00	15,00
Konya Ticari Emlak 0532 695 34 92	OSB	2.200,00	1	10	75.000,00	34,09
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	3.750,00	2	5	75.000,00	20,00
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	1.100,00	1	10	40.000,00	36,36

6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin Konumu, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Parsel Alanı, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Düzeltilmiş Değer, ₺
16.919,48	2.500,00	42.298.700,00	42.300.000,00

Arsa değeri toplam **42.300.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

- Yapı değerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.
- Tesis üzerindeki yapılar için yıpranma oranı 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yıpranma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel üzerinden alınmıştır.

Yapı No	Nitelik	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Birim Fiyat ₺/m ²	Yıpranma Oranı	Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan m ²	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
A1-A2	Eski İdari Bina	3A	60	1.360,00	50%	540,00	540,00	367.200,00	367.200,00
A3	Yemekhane Girişi Ve Pano Odası	3A	60	1.360,00	50%	201,00	201,00	136.680,00	136.680,00
A4	Laboratuvar Ve Şef Odaları	3A	60	1.360,00	50%	254,00	254,00	172.720,00	172.720,00
A5	1.Hat Üretim Tesisi	3B	60	1.800,00	50%	885,00	885,00	796.500,00	796.500,00
A9	2. Ve 3.Hat Üretim Tesisi	3B	15	1.800,00	15%	3.843,00	3.843,00	5.879.790,00	5.879.790,00
A10	Bonkalite Siloları Ve Kepek Paketleme	2B	25	940,00	25%	520,00	520,00	366.600,00	366.600,00
A12	İdari Bina	3A	15	1.360,00	15%	407,00	407,00	470.492,00	470.492,00
B3	Tremi Kumanda Ve Eleme	2B	13	940,00	15%	370,00	370,00	295.630,00	295.630,00
B4	Kağıt Paketleme Ve Çelik Un Siloları	2B	16	940,00	20%	790,00	790,00	594.080,00	594.080,00
B5	Kamyon Yükleme	2B	16	940,00	20%	229,00	229,00	172.208,00	172.208,00
B6	Paketleme Bantları Ve Çuval Deposu	2B	16	940,00	20%	236,00	236,00	177.472,00	177.472,00
B7	Kepek Yükleme	2B	10	940,00	10%	115,00	115,00	97.290,00	97.290,00
B8	Yeni Un Kamyon Yükleme	2B	10	940,00	10%	375,00	375,00	317.250,00	317.250,00
C1	Ambalaj Ve Malzeme Deposu	2B	10	940,00	10%	625,00	625,00	528.750,00	528.750,00
C2	Paletli Ve Dökme Ürün Deposu	2B	10	940,00	10%	211,00	211,00	178.506,00	178.506,00
Q	Ruhsatsız Kantar Ve Şoför Bekleme Od.	2B	3	940,00	4%	0,00	70,00	0,00	63.168,00
R	Ruhsatsız Güvenlik Ve Bekleme Kulubesi	2B	30	940,00	25%	0,00	30,00	0,00	21.150,00
X	Ruhsatsız Tremi Tır Boşaltma	2B	10	940,00	10%	0,00	75,00	0,00	63.450,00
V	Ruhsatsız Kompresör Ve Jeneratör Od.	2B	10	940,00	10%	0,00	100,00	0,00	84.600,00
Y	Ruhsatsız Atölye Ve Malzeme Deposu	2B	10	940,00	10%	0,00	165,00	0,00	139.590,00
Z	Ruhsatsız Kepek Yükleme Ve Sundurma	2B	10	940,00	10%	0,00	125,00	0,00	105.750,00
Ç	Çevre Düzenlemesi Saha Betonuve Peyzaj							1.250.000,00	1.250.000,00
TOPLAM						9.601,00	10.166,00	11.801.168,00	12.278.876,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER								11.800.000,00	12.280.000,00

Gayrimenkulün Değeri (Arsa+Yapı Değeri):

Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri, ₺ (Arsa/Arazi+Y. Yapı Değeri)	Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri, ₺ (Arsa/Arazi+M. Yapı Değeri)
54.100.000,00	54.580.000,00

6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu; fabrika binaları için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %5 olabileceği kabul edilmiştir. Fabrika alanı için aylık m² kira birim değeri ise 22,50 ₺/m²/Ay olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı olarak hesaplanmıştır).

	Yapı Alanı, m ²	Aylık Kira Birim Değeri, ₺/m ² AY	Aylık Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri, ₺/Ay KDV Dahil
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	9.601,00	22,50	216.022,50	215.000,00	253.700,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	10.166,00	22,50	228.735,00	230.000,00	271.400,00

	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Değer, ₺	Değer, ₺ KDV Dahil
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	2.580.000,00	5,00%	51.600.000,00	60.888.000,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	2.760.000,00	5,00%	55.200.000,00	65.136.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Maliyet Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
Maliyet Yaklaşımı	54.100.000,00	54.580.000,00
Gelir Yaklaşımı	51.600.000,00	55.200.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde:

Parsel üzerinde yasal olmayan yapıların gerekli yasal ve izin ve belgelerinin tamamlanması (ruhsat, proje ve iskan) durumunda söz konusu taşınmazın gayrimenkul portföy yönetimine **"Bina (Fabrika)"** olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

*03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

MADDE 18 – Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan tesisin toplam değerlerinin SPK mevzuatı gereği, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan “Avlulu kargir büro ve kargir ev ve kargir kantar binası ve kargir bekçi kulübesi ve kargir fabrika binası ve kargir 4 anbar ve kargir 10 adet depo ve kerpiç Ahır ve karkas 2 adet kapalı Sundurma(depo) beton ve çelik Silo(tremi) un değirmeni kepeklik ve arsası” vasıflı, taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL	KDV Hariç, USD	KDV Dahil, USD
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	54.100.000,00	63.838.000,00	7.309.220,39	8.624.880,07
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	54.580.000,00	64.404.400,00	7.374.071,15	8.701.403,95

Said ATASEVER
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402305

Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri
3. Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin Proje Bilgileri
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar

















YAPI RUHSATI

Başvuru Tutarı Tutar

00043807

1.Şirketin veya kurumun BİLGİLERİ Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	2.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	3.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	4.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	5.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001
--	---	---	---	---

19.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	20.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	21.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	22.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	23.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001
--	--	--	--	--

24.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	25.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	26.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	27.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	28.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001
--	--	--	--	--

29.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	30.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	31.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	32.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001	33.Şirketin veya kurumun Adı: KOCİTA Soyadı: 20100001 Durumu: 00000001 Mühür: MUKALLA BİLGİLERİ Mühür: 00000001
--	--	--	--	--

[illegible]

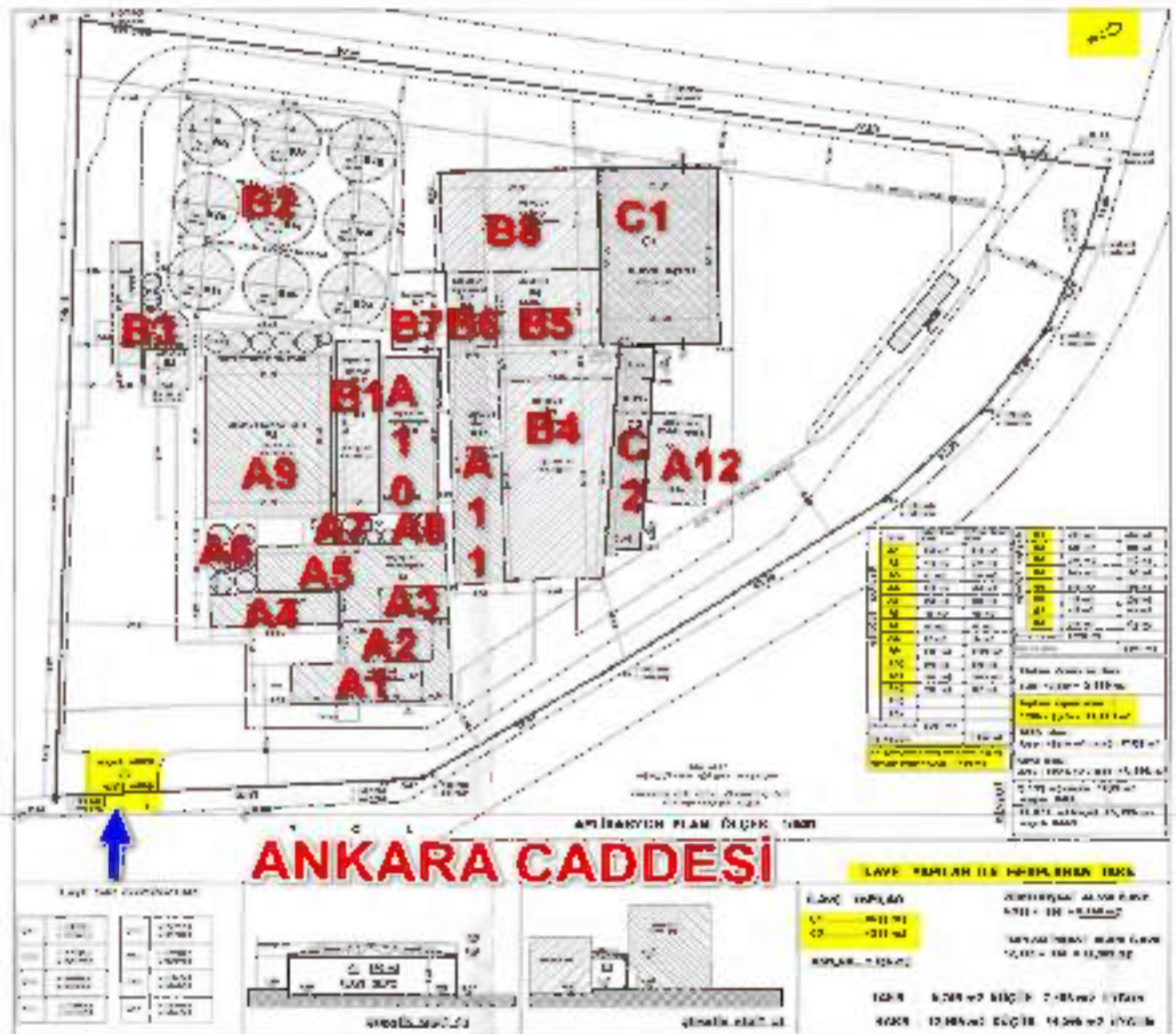
[illegible]

[illegible]

YAPIL KULANMA İÇİN BELGESİ									
1. Yapı Adı (Proje Adı)		2. Yapı No (Yapı No)		3. Yapı No (Yapı No)		4. Yapı No (Yapı No)		5. Yapı No (Yapı No)	
6. Yapı No (Yapı No)		7. Yapı No (Yapı No)		8. Yapı No (Yapı No)		9. Yapı No (Yapı No)		10. Yapı No (Yapı No)	
11. Yapı No (Yapı No)		12. Yapı No (Yapı No)		13. Yapı No (Yapı No)		14. Yapı No (Yapı No)		15. Yapı No (Yapı No)	
16. Yapı No (Yapı No)		17. Yapı No (Yapı No)		18. Yapı No (Yapı No)		19. Yapı No (Yapı No)		20. Yapı No (Yapı No)	
21. Yapı No (Yapı No)		22. Yapı No (Yapı No)		23. Yapı No (Yapı No)		24. Yapı No (Yapı No)		25. Yapı No (Yapı No)	
26. Yapı No (Yapı No)		27. Yapı No (Yapı No)		28. Yapı No (Yapı No)		29. Yapı No (Yapı No)		30. Yapı No (Yapı No)	
31. Yapı No (Yapı No)		32. Yapı No (Yapı No)		33. Yapı No (Yapı No)		34. Yapı No (Yapı No)		35. Yapı No (Yapı No)	
36. Yapı No (Yapı No)		37. Yapı No (Yapı No)		38. Yapı No (Yapı No)		39. Yapı No (Yapı No)		40. Yapı No (Yapı No)	
41. Yapı No (Yapı No)		42. Yapı No (Yapı No)		43. Yapı No (Yapı No)		44. Yapı No (Yapı No)		45. Yapı No (Yapı No)	
46. Yapı No (Yapı No)		47. Yapı No (Yapı No)		48. Yapı No (Yapı No)		49. Yapı No (Yapı No)		50. Yapı No (Yapı No)	
51. Yapı No (Yapı No)		52. Yapı No (Yapı No)		53. Yapı No (Yapı No)		54. Yapı No (Yapı No)		55. Yapı No (Yapı No)	
56. Yapı No (Yapı No)		57. Yapı No (Yapı No)		58. Yapı No (Yapı No)		59. Yapı No (Yapı No)		60. Yapı No (Yapı No)	
61. Yapı No (Yapı No)		62. Yapı No (Yapı No)		63. Yapı No (Yapı No)		64. Yapı No (Yapı No)		65. Yapı No (Yapı No)	
66. Yapı No (Yapı No)		67. Yapı No (Yapı No)		68. Yapı No (Yapı No)		69. Yapı No (Yapı No)		70. Yapı No (Yapı No)	
71. Yapı No (Yapı No)		72. Yapı No (Yapı No)		73. Yapı No (Yapı No)		74. Yapı No (Yapı No)		75. Yapı No (Yapı No)	
76. Yapı No (Yapı No)		77. Yapı No (Yapı No)		78. Yapı No (Yapı No)		79. Yapı No (Yapı No)		80. Yapı No (Yapı No)	
81. Yapı No (Yapı No)		82. Yapı No (Yapı No)		83. Yapı No (Yapı No)		84. Yapı No (Yapı No)		85. Yapı No (Yapı No)	
86. Yapı No (Yapı No)		87. Yapı No (Yapı No)		88. Yapı No (Yapı No)		89. Yapı No (Yapı No)		90. Yapı No (Yapı No)	
91. Yapı No (Yapı No)		92. Yapı No (Yapı No)		93. Yapı No (Yapı No)		94. Yapı No (Yapı No)		95. Yapı No (Yapı No)	
96. Yapı No (Yapı No)		97. Yapı No (Yapı No)		98. Yapı No (Yapı No)		99. Yapı No (Yapı No)		100. Yapı No (Yapı No)	

[illegible]

Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin Proje Bilgileri



mimari projeA9

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64
	YÜZÖLÇÜMÜ	18919 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPİ	BOŞ ARSA

B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS= ÇELİK
	KAT ADEDİ	ALTİ (6) - h 25,0 m
	BİNA İNŞAAT ALANI	3706 m ² + 136 m ² sive TOPLAM = 3843 m ²
	KULLANIM AMACI	İMALAT+ (SİLO)
	m ² MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
	MİM HİZ SINIF ORANI	

mepaş & mizan

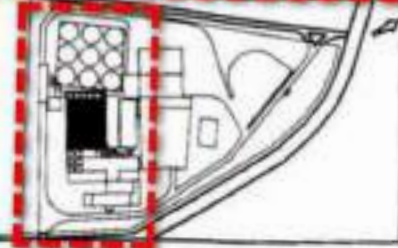
proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic.koll.şti

42000 NIGHTS

DocType: 2011-01-01
Page: 361 of 361
KODKO KODKO

TADILAT

**MESLEKİ KONTROLÜN YAPILAN MESLEKLER GÖREYLERİ**

- [illegible]

PROJE SAHİBİ	ALTINAPA DEĞİRMENİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	ÇİZEN	İhsan İmamoğlu
--------------	--	-------	----------------

PROJE MÜELLİFLERİ			MİMARİ FENNİ MESUL
O. Mehmet Delialar	M. Serdar Işık	İhan İmamoğlu	Adı soyadı: <i>Yakup Kaya</i>
Oda no: 9321	Oda no: 10383	Oda no: 20337	Oda no: <i>9321</i>
Büro tesat: 42028	Büro tesat: 42205	Büro tesat: 42171	Büro tesat: <i>42028</i>
<i>Yakup Kaya</i>	<i>M. Serdar Işık</i>	<i>İhan İmamoğlu</i>	<i>Yakup Kaya</i>

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

BELEDİYE ONAY:

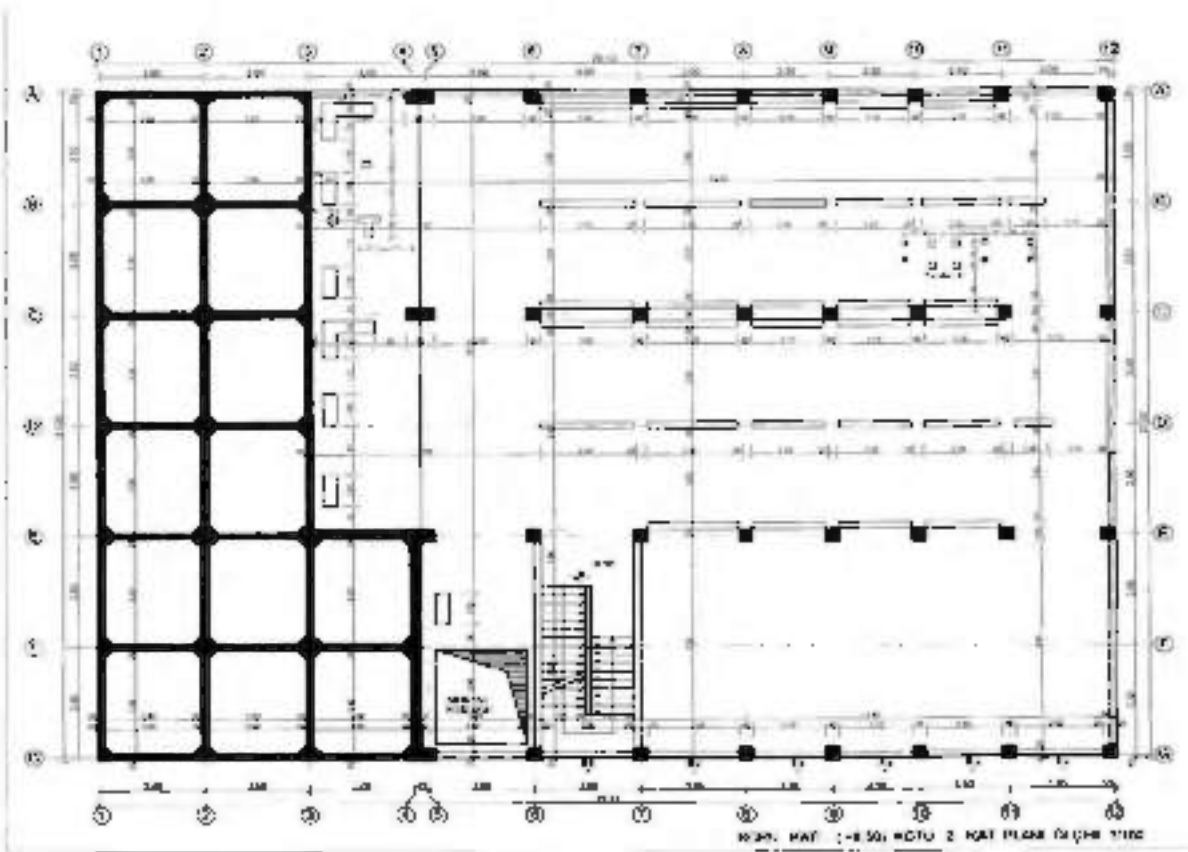
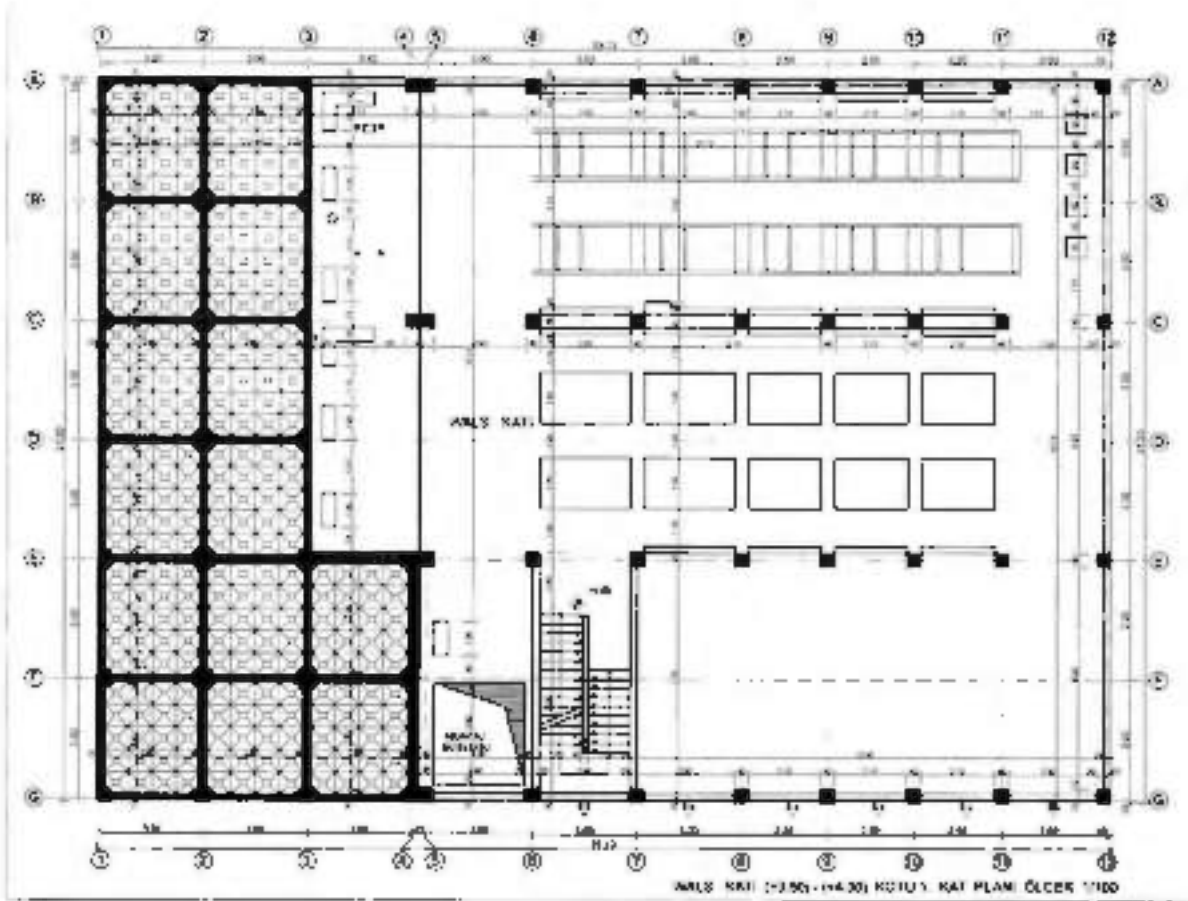
2022
2021-2022

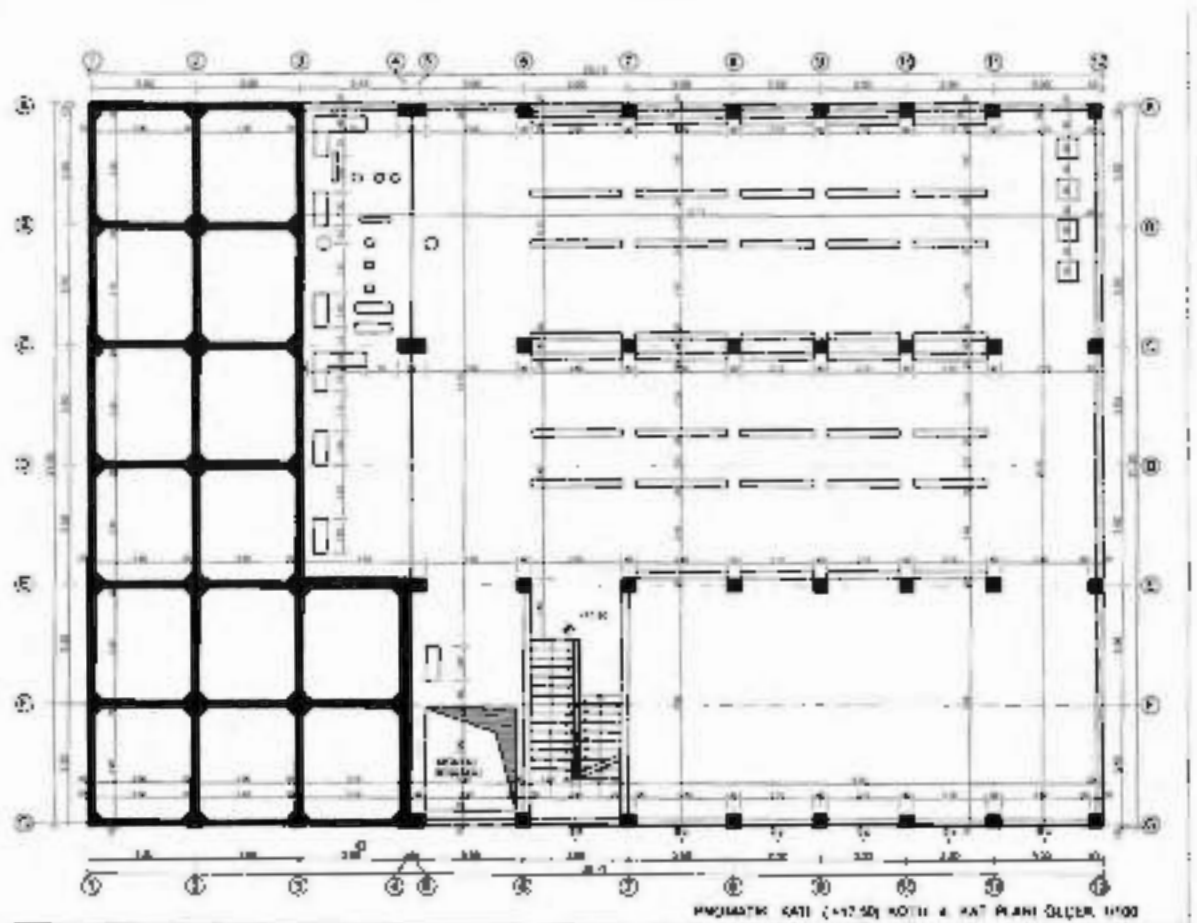
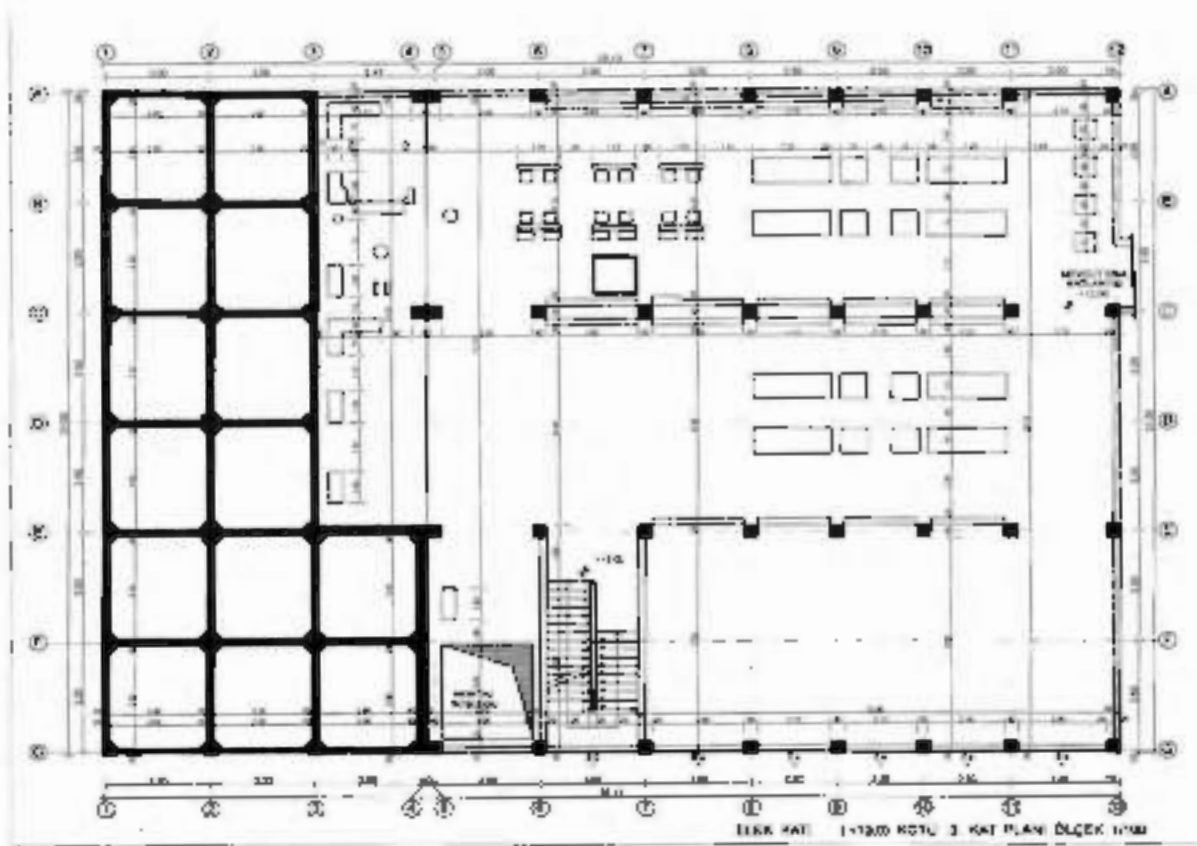
10.07.2009.

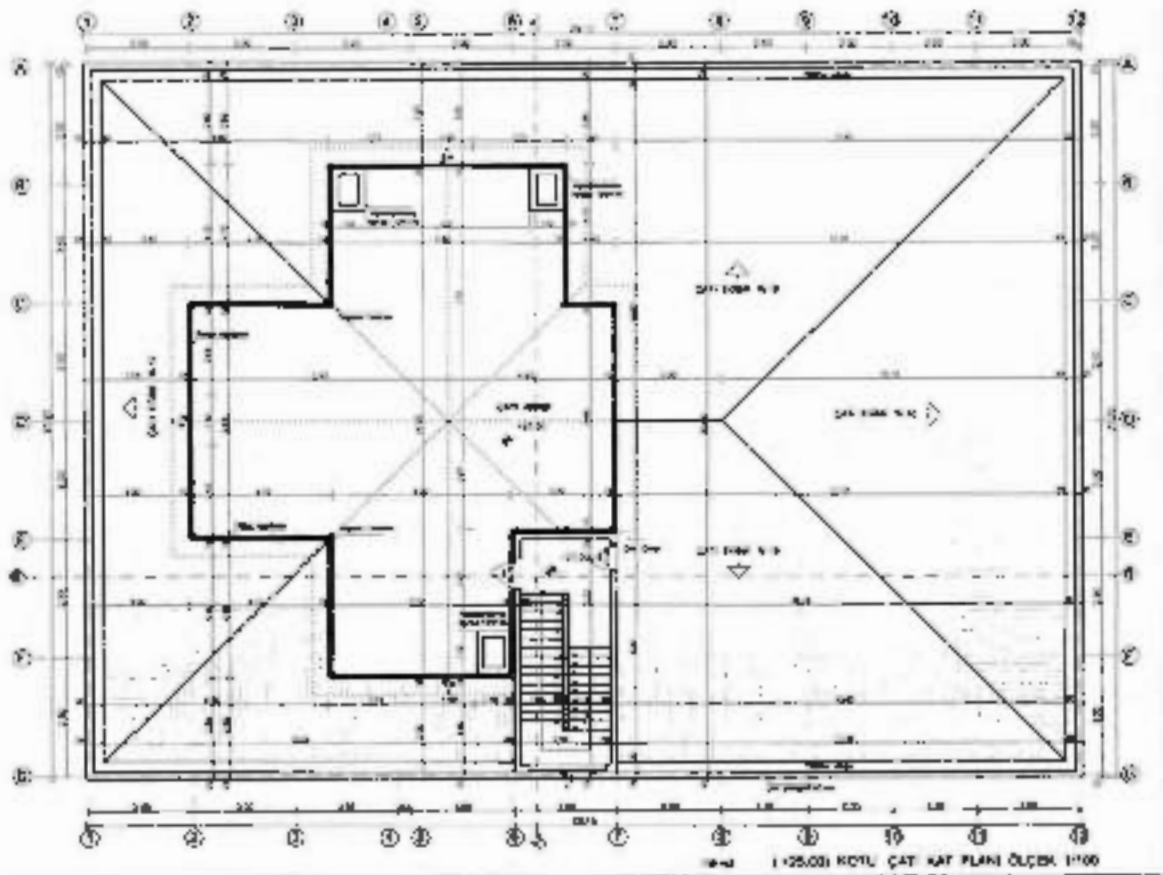
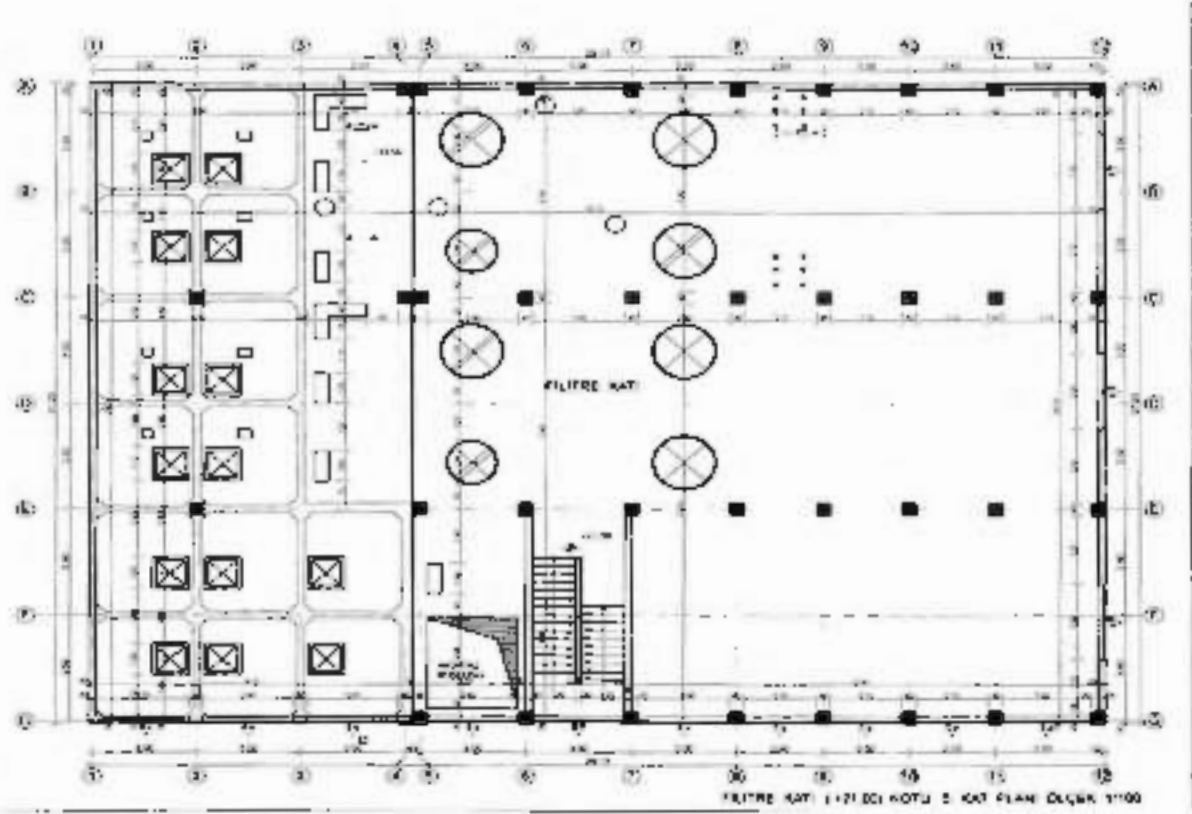
~~Trisha SEN~~

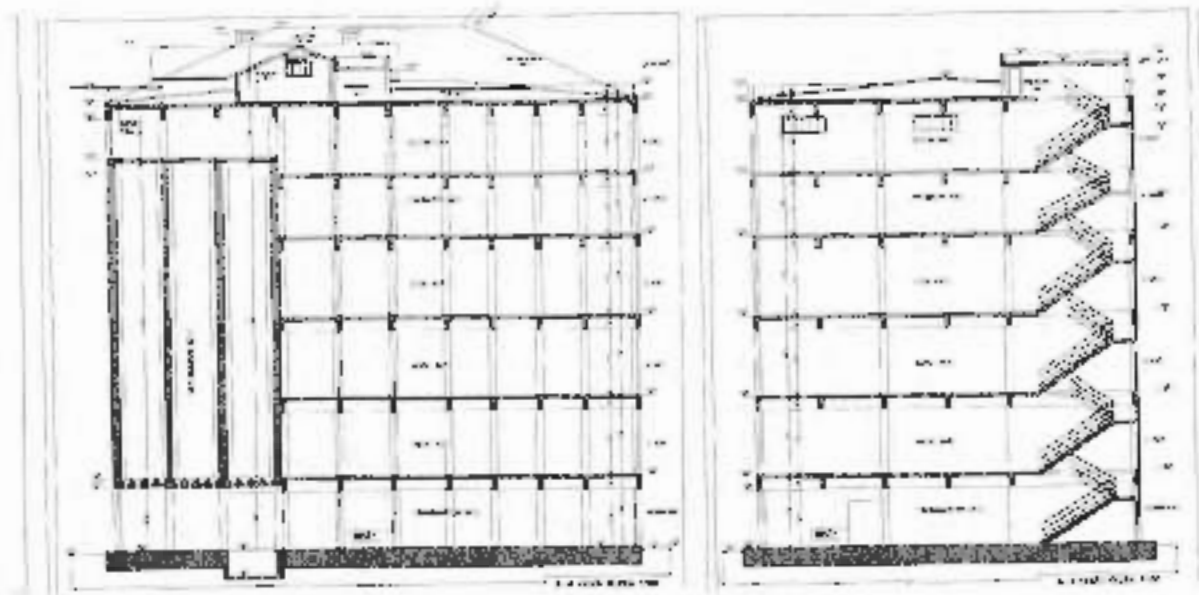
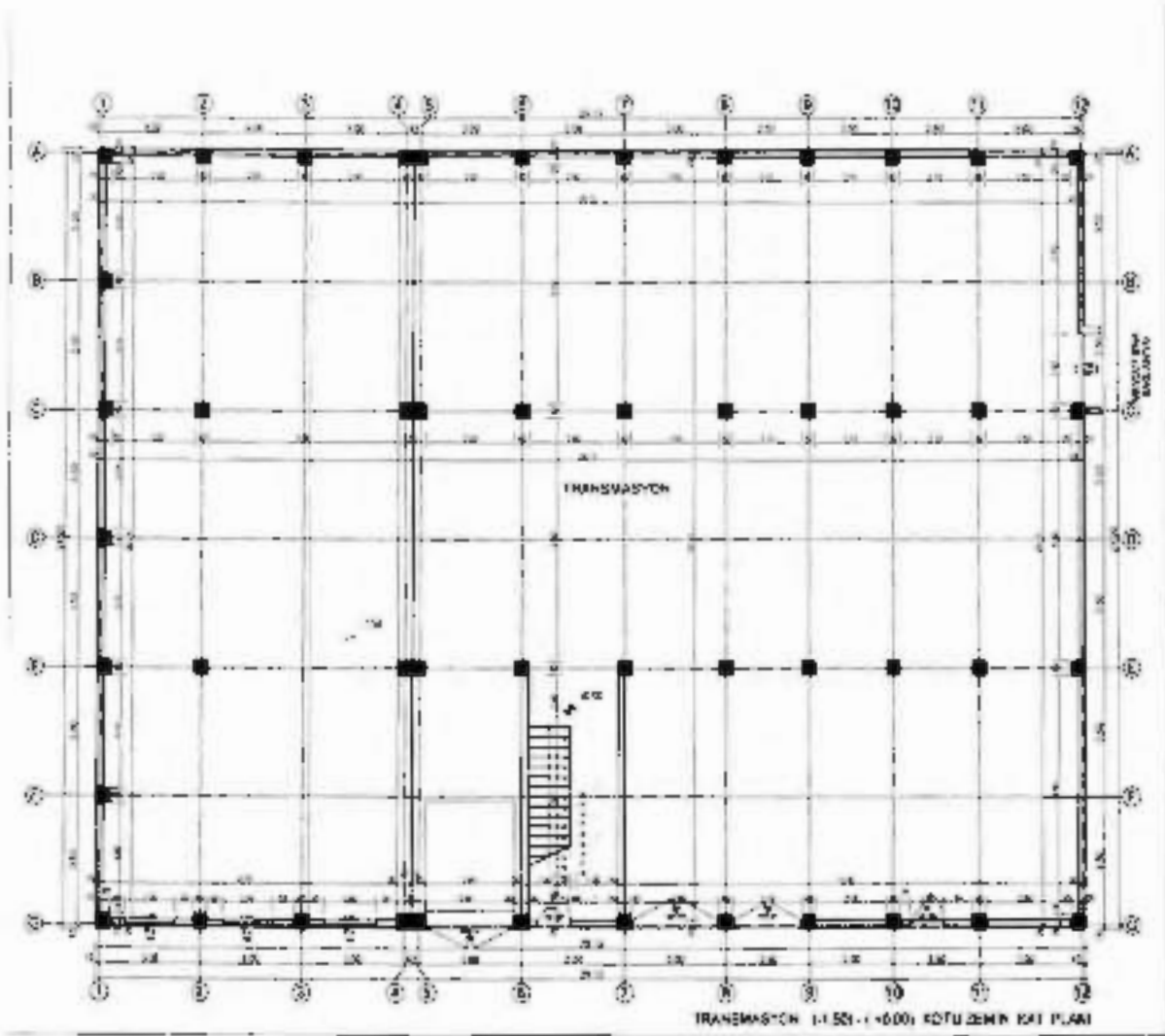
~~Student~~

~~Upe K. Choudhury~~









mimari proje **B1**

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI	B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64		KAT ADEDİ	3 KAT - h 26,00 mt
	YÜZÖLÇÜMÜ	10010 m ²		BİNA İNŞAAT ALANI	606 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	BOŞ ARSA		KULLANIM AMACI	SİLO
YASAL UYARI					
SİME SİYİLİ FİSİN VE SAKAT EŞERLERİ HARICINDAN KANUNUN 624 VE 726 SİTİTİ TEBLİĞİ TASARFI İYİTİMLİK MÜELLİFLERİNDE İZİN ALINMADAN PROJE VE UYULANIN HİC BİR DEĞERLEME YAPILMAZ.					
BU PROJEDE TAPİTİ SİTİTİMLİK TAPANINLA BİR NOTURDUN SİME SİYİLİ FİSİN VE SAKAT EŞERLERİ TASARFI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİTİ MİMARIN HARİTİ VE DİNYİ DEĞERLEME PROJE VE PROJEDE TAPİTİ SİTİTİMLİK DEĞERLEME YAPILMAZ.					

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic. koll. şti

Zeker meydanı Karatlı İşhanı 3/22
Tel: 351 81 64 Fax: 351 21 61
42040 KONYA

Cumhuriyet İleri Deme Seyhanı 3/103
Tel: 351 81 64 Fax: 351 81 64
42040 KONYA

YENİ RUHSAT



B1

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

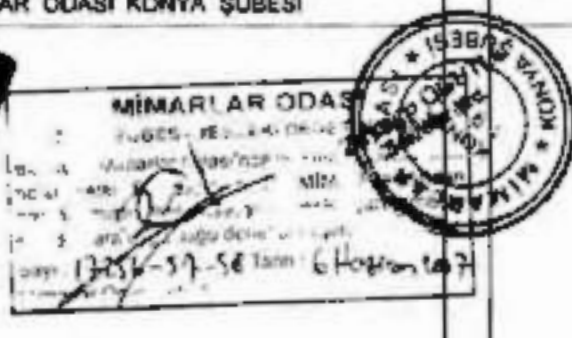
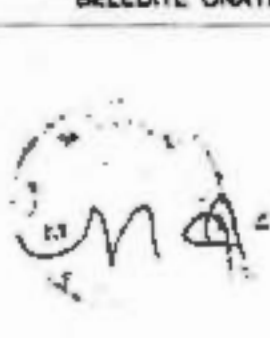
1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, TAPİTİ RUHSAT VE ENERJİTİK İLİTİ KURUMCA TAPİTİLENNİŞ MİMARİ PROJESİNE UYDUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEK İLE YÖKÜMLÜDÜR.

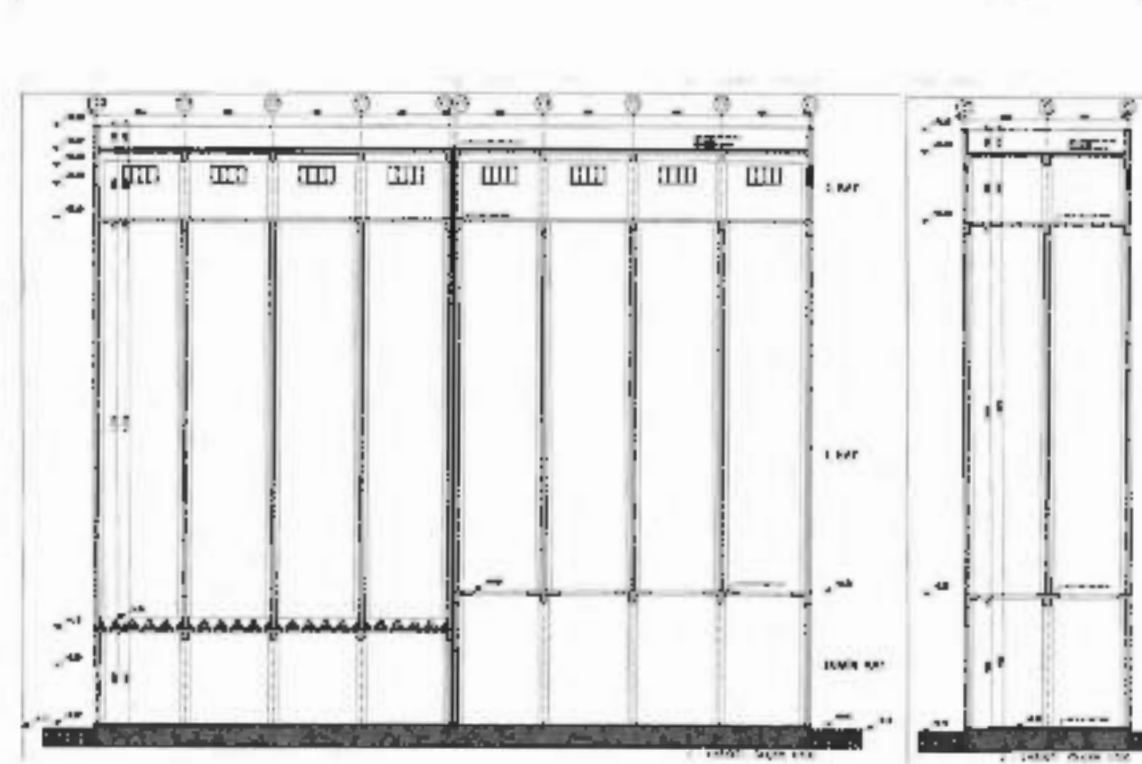
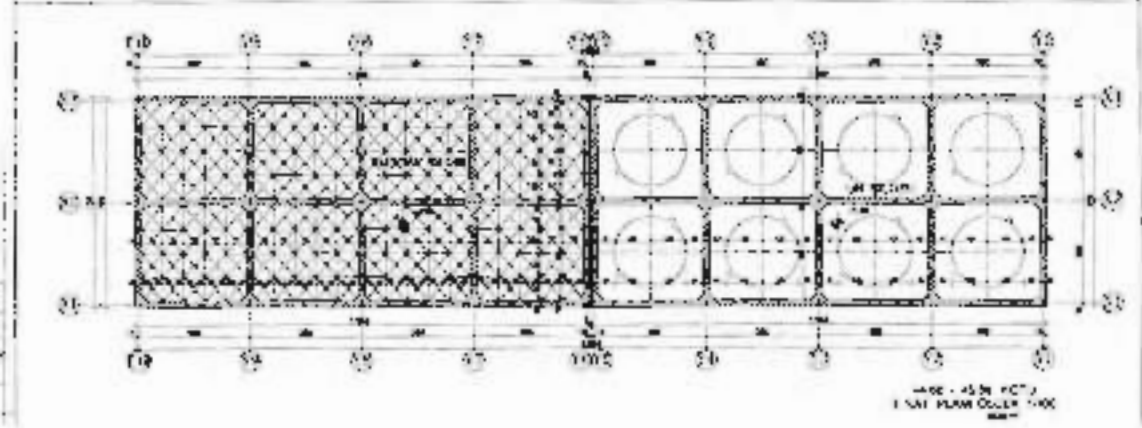
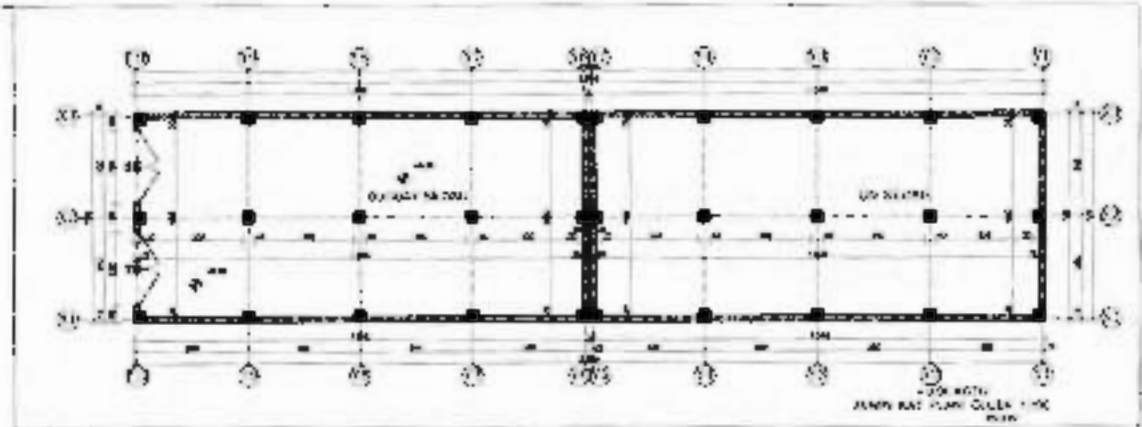
2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA TAPİTİ MİMARİ PROJESİNE AYKIRI OLARAK TEBLİT ETTİĞİ ERKİŞ KUSUR VETA YAPILAN YANLIŞLIKLARI TAPİTİCİSİNE VE FENNİ MESULİ DİLDİR. BU BİLDİRİMLERE RAĞMEN BİNA YAPİTİCİSİ ERKİŞ KUSUR VE YANLIŞI GİDERMEZSE SİME SİYİLİ KANUNUN 23 Dİ VETA MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESULİ RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRİMLE YÖKÜMLÜDÜR.

3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHALİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARDAN TAPİTİ YETERLİ ÖNLEM ALINMAMIS KAZALARDAN İZEL BİR ANLAŞMA YORSAI HİC BİR ŞENİLE ZORUNLU DEĞİLDİR.

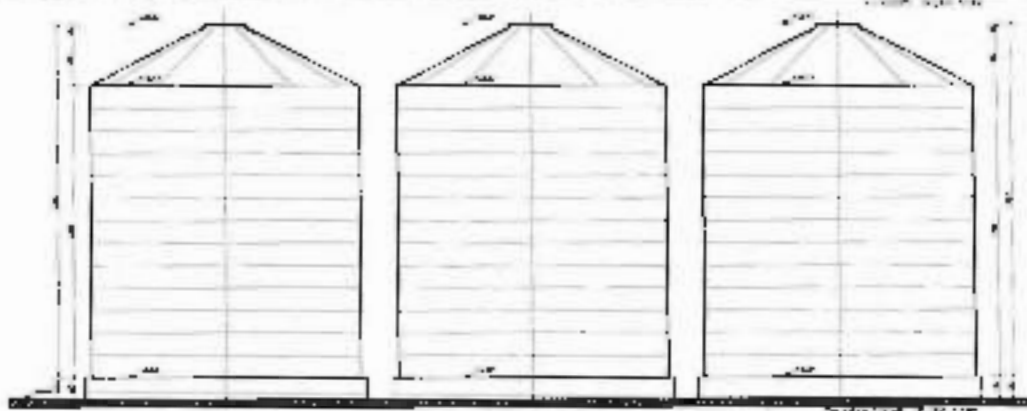
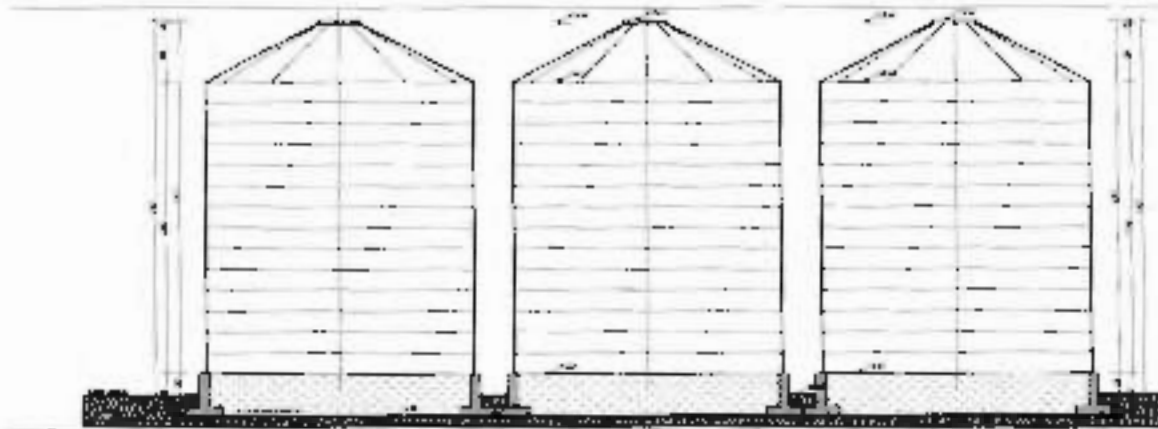
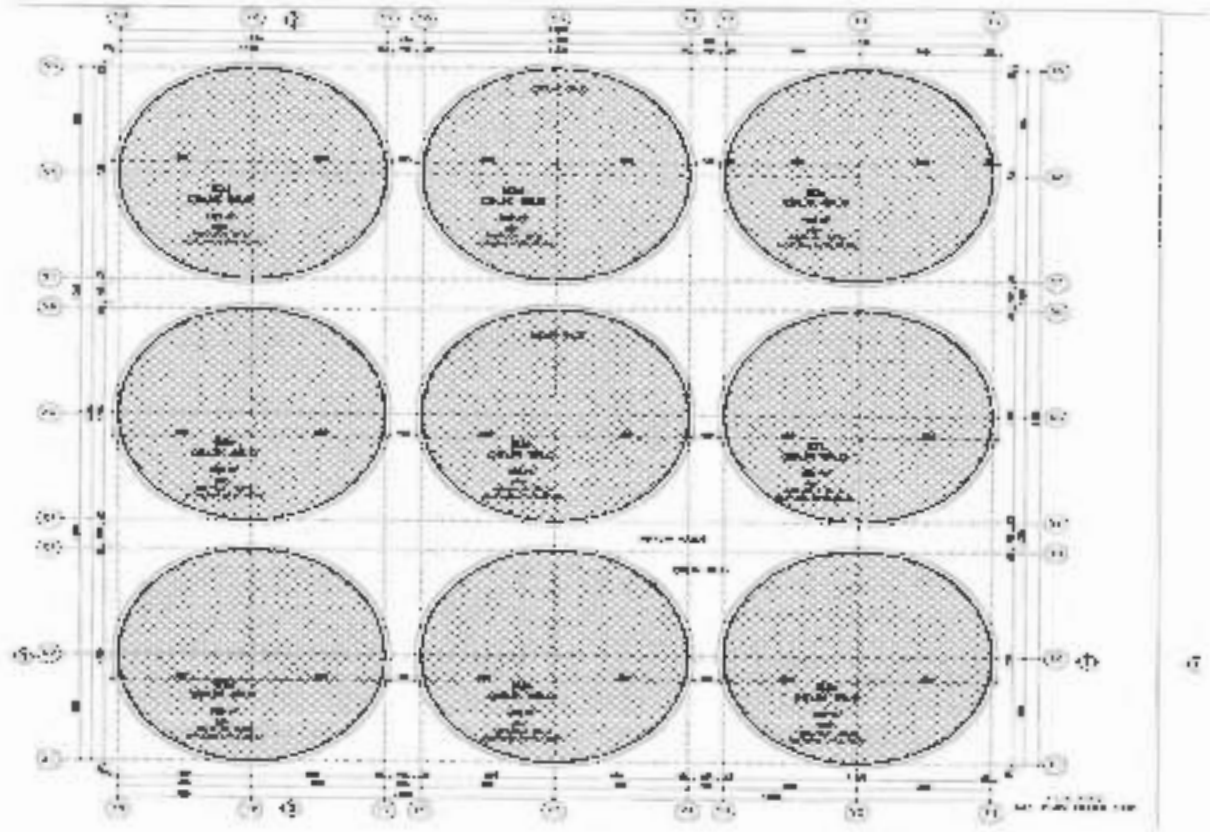
4) APLİKASYON VE SUBARMA VİZERİ, MESLEKİ KONTROLÜK BİLDİRİSİ DAKİLİNDE FENNİ MESUL TAPİTİTİDAN YAPILACAKTIR. MİMARIN KONTROLÜK GÖREVİNİ TAM OLARAK YANMAMASI HALİNDE MİMARIN ODASI KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ ANIARLA İLİTİ YAPILANLARI UYULANIN VETAİTİDİR.

PROJE SAHİBİ			ÇİZEN	İlhan İmamoğlu
PROJE MÜELLİFLERİ				
D. Mehmet Güler	M. Sait, İpek	İlhan İmamoğlu	MİMARİ FENNİ MESUL	
Ödölölöl: 9361	Ödölölöl: 10383	Ödölölöl: 20337		
BÖRÖ İTİTİ: 42028	BÖRÖ İTİTİ: 42206	BÖRÖ İTİTİ: 42171		

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ		BELEDİYE ONAYI	
			



yetkin
kurumlar için en uygun ve en kaliteli hizmet
www.ygd.com.tr



mimari proje **B3**

A	YERİ	MUŞALLA RAĞLARI
R	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64
S	YUZÖLÇÜMÜ	18919 m ²
A	İNİŞİYE ETTİĞİ YAPI	BÜŞ ARSA
YASAL UYARI 1960 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNUNDA KAYITLI OLMAYAN VE 1960 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNUNDA KAYITLI OLMAYAN ESERLERİN KOPYASI YASALDIR VE BİR KOPYASI YASALDIR.		
BU PROJE, İNŞAAT SİSTEMİNE İNŞAATININ BİR BÜTÜNÜMÜ OLMASINDAN VE SANAT ESERLERİ KANUNUNDA KAYITLI OLMAYAN ESERLERİN KOPYASI YASALDIR VE BİR KOPYASI YASALDIR.		

B	CİNSİ	II A KARKAS - ÇELİK
I	KAT ADEDİ	2 KAT - h 10.0 m
N	BİNA İNŞAAT ALANI	349 m ²
A	KULLANIM AMACI	
	m² MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
	MİM HİZ SİFİ ORANI	

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

Zafer meydanı Fethiye Sokakı 3/27
Tel: 351 84 31 Fax: 351 21 81
42040 KONYA

proje mimarlık
sanayi tic. koll. şti

Çarşıbaşı Mah. Etiler Sokakı 12/210
Tel: 351 81 54 Fax: 351 81 54
42040 KONYA

TADILAT



MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMARIN GÖRÜŞLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMAR, YAPININ KURULUŞ VE İNŞAATINDA İZLENİMLERİNE GÖRE, PROJEYİ İNŞAAT OLARAK YAPMAK VE DENETLEMENİ İLE YÜRÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMAR, İNŞAATTA YASAL İZLENİMLERİNE GÖRE, PROJEYİ İNŞAAT OLARAK YAPMAK VE DENETLEMENİ İLE YÜRÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMAR, İNŞAATTA YASAL İZLENİMLERİNE GÖRE, PROJEYİ İNŞAAT OLARAK YAPMAK VE DENETLEMENİ İLE YÜRÜMLÜDÜR.
- 4) MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMAR, İNŞAATTA YASAL İZLENİMLERİNE GÖRE, PROJEYİ İNŞAAT OLARAK YAPMAK VE DENETLEMENİ İLE YÜRÜMLÜDÜR.
- 5) MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMAR, İNŞAATTA YASAL İZLENİMLERİNE GÖRE, PROJEYİ İNŞAAT OLARAK YAPMAK VE DENETLEMENİ İLE YÜRÜMLÜDÜR.

PROJE SAHİBİ

ÇİZEN

İlhan İmamoğlu

PROJE MÜELLİFLERİ

D. Mehmet Dolular	M. Serdar Işık	İlhan İmamoğlu
Oda sicil: 9321	Oda sicil: 10383	Oda sicil: 20337
Büro teskil: 42028	Büro teskil: 42205	Büro teskil: 42171

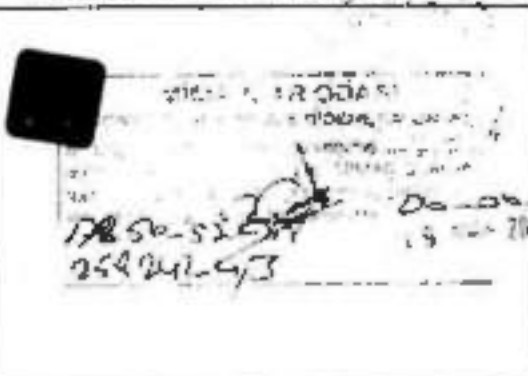
MİMARİ FENNİ MESUL

Adı soyadı:

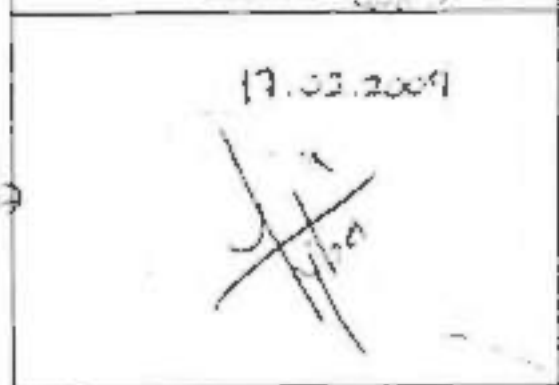
Oda sicil:

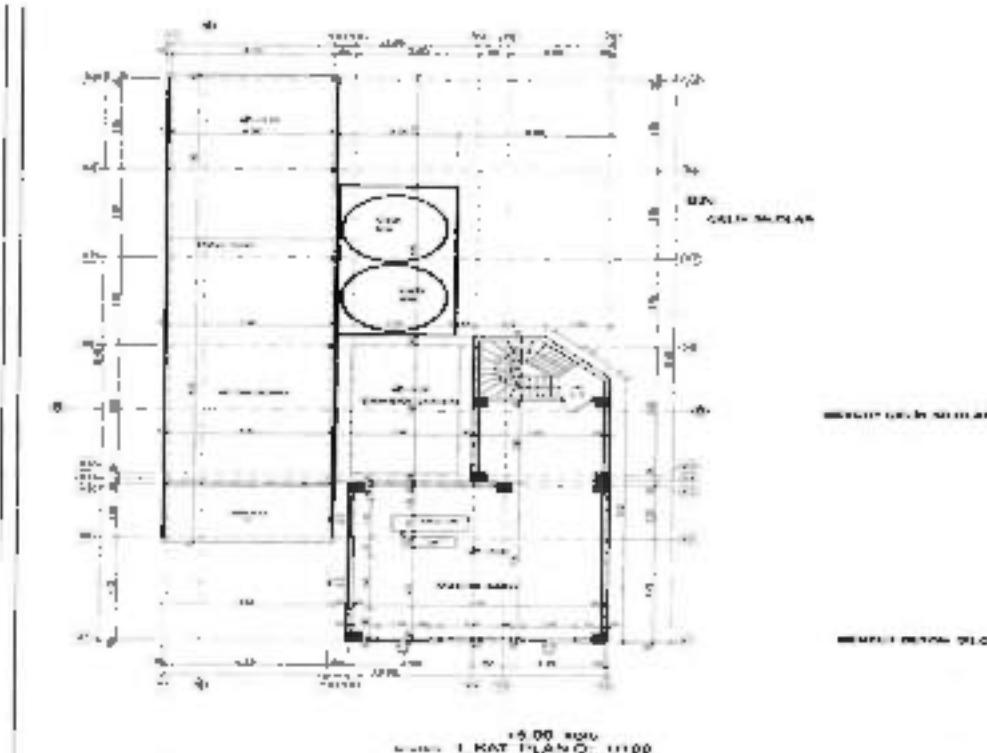
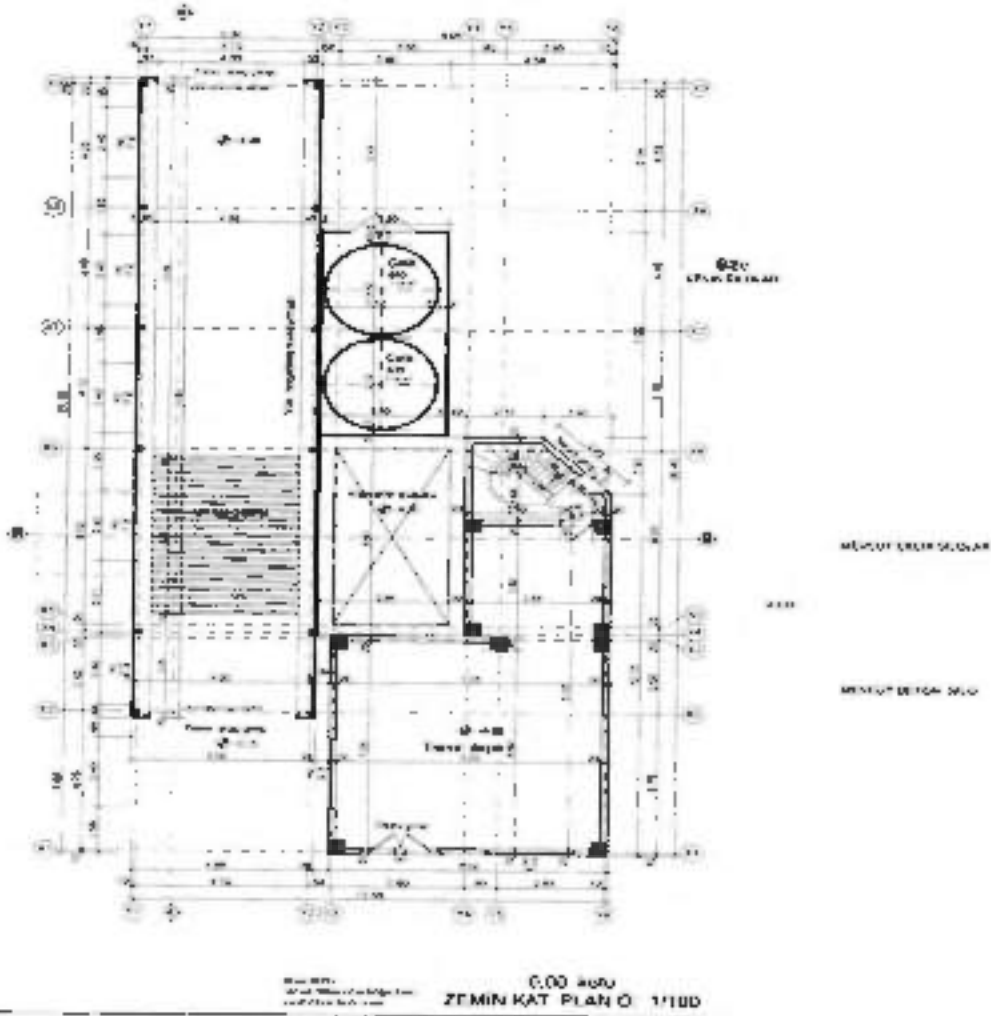
Büro teskil:

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ



BELEDİYE ONAYI





mimari proje **B4**

[illegible]

B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS+ÇELİK
	KAT ADEDİ	2 KAT - h 8,50 mt
	BİNA İNŞAAT ALANI	750 m ² DEPO 545 m ² SUNDURMA
	KULLANIM AMACI	SİLO
	m ² MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
	MINİ M ² SINIF ORANI	38

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic.ltd.sti

proje miktari
sanayi tic.koll.gtd

Tel: 352-04 03 Fax: 351 24 81
C/O: KONTA

Тел. 361 81 94 Факс 361 81 94
83000 КИРГИЯ

YENİ RUHBAT

B4 - B5

WILLARD KONTROLLÖR KAPAM SİGARAN DÖNGÜSÜ

- [illegible]

PROJE SAHIBA

ÇİZEN

İlhan İsmamoğlu

PROJE MÜELLİFLERİ

D. Nephrotic Disease

00 - Budgetary Code

© 2006 Pearson Education, Inc.

Case used: #121

0-1000

Order _____

2023

File # 42206

006-14-02(7)

MIMARI FENNİ MESUL

Age group: 21-30

Order mail : 750 66 60

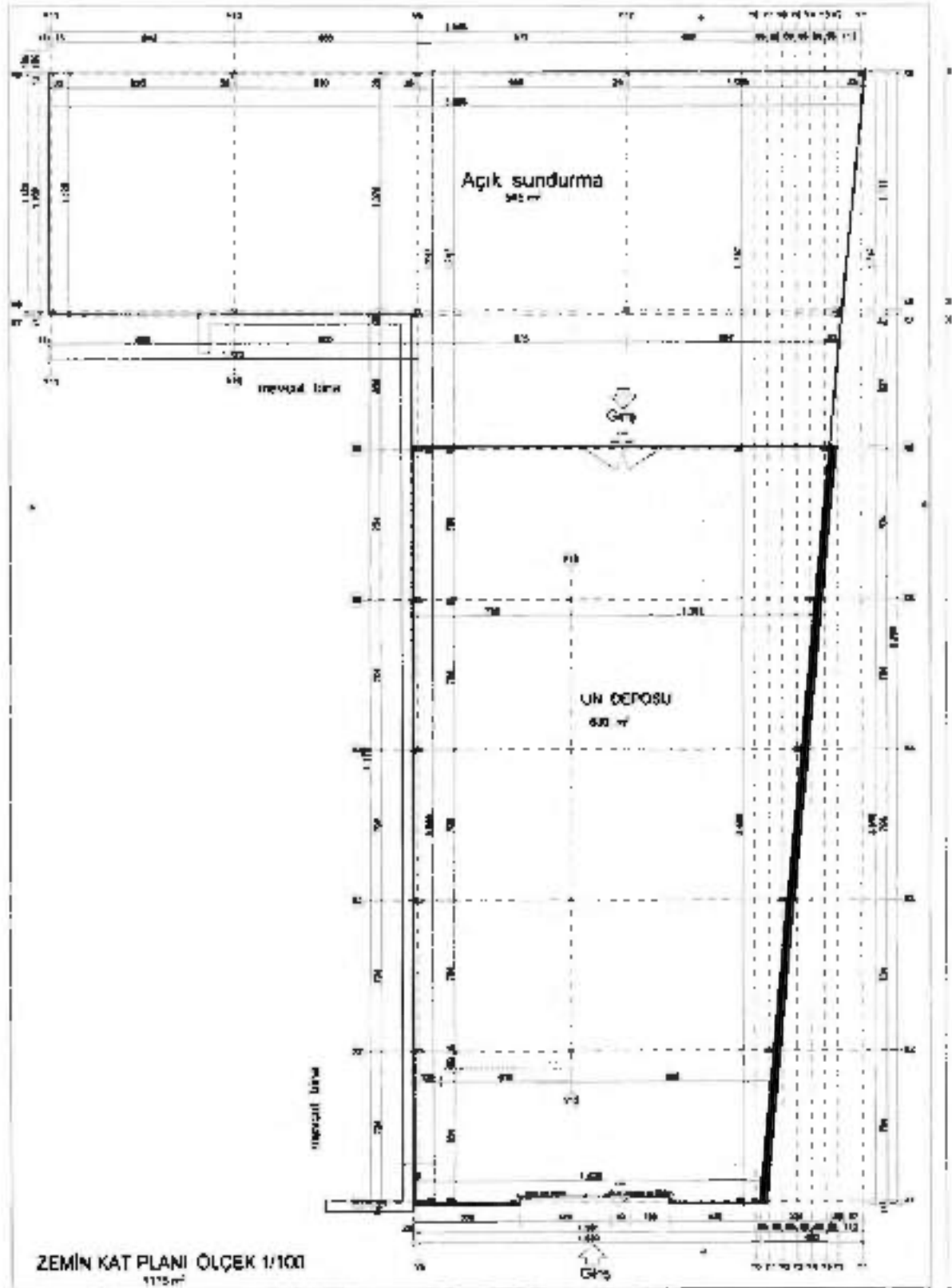
Figure 1

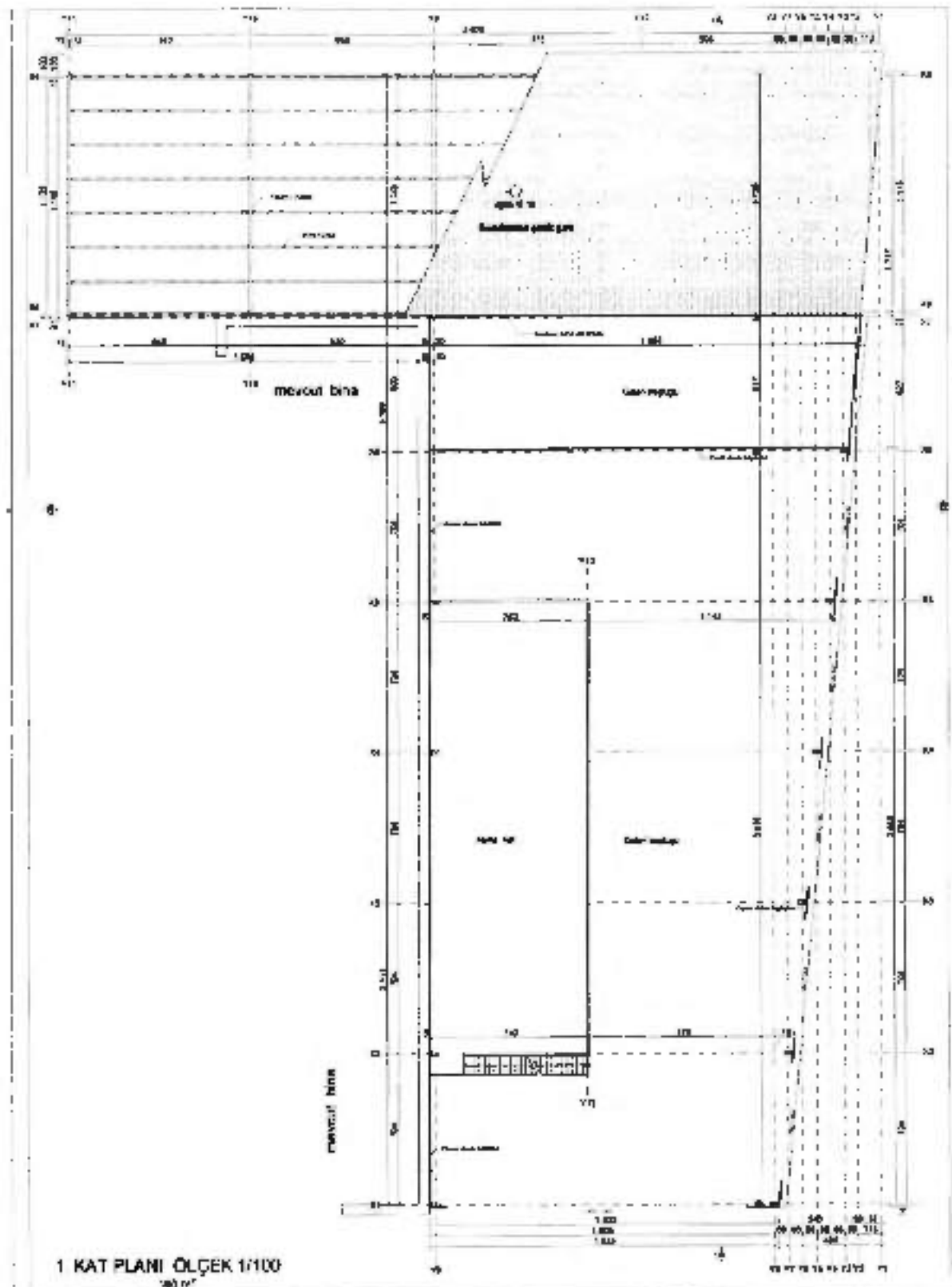
MINARLAR QOŞI KONYA ŞUBESİ

MİMARLAR ODASI

KONYA ŞUBESİ MÜDÜRLÜĞÜNE
Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği
nolu Tebliğ P-2006/2006 sayılı
nadiraneleştirilmiştir. İlgili yasa, yönetmelik ve
standartları uygulanmış olup, aşağıdaki gibidir.
Sayı : 22.06.2006 Tarih : 2 Haziran 2006
Çizimci : [İmza]

BELEDİYE ONAYI





mimari proje

B5-B6-B7

1957/353

A R S A	YERİ	MOĞLA BAĞI	B İ N A	İNŞİ	B A KARKAS- ÇELİK
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64		KAT ADEDİ	2 KAT - R 10.0 mt
	YÜZÖLÇÜMÜ	16919 m ²		İNŞA İNŞAAT ALANI	580 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	BOŞ ARSA		KULLANIM AMACI	
KASAL UYARI					
9996 SAYILI FİDELİYE (KASAL) ÇİZİMLERİ KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR					
BU PROJEYİ TASARIM SİSTEMİ MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK 9996 SAYILI FİDELİYE (KASAL) ÇİZİMLERİ KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR					
9996 SAYILI FİDELİYE (KASAL) ÇİZİMLERİ KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR					

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic.ltd.şti

proje mimarlık
sanayi tic.koill.şti

Zaferançay Mahallesi 3322
Tel: 250 04 07 Fax: 250 04 01
42040 KONYA

Cumhuriyet Mahallesi Demir Seyhan 10 2141
Tel: 351 81 84 Fax: 351 81 84
42040 KONYA

TADILAT


KONUTLAMA (KONUT) FİDELİYE
KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ
TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK
ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN
YAPILAR

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARLIK GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROLÜK, OLAN MİMAR HAKKINDA KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR
- 2) MESLEKİ KONTROLÜK, OLAN MİMAR İNŞAATTA TADILAT MİMARİ PROJESİ KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR
- 3) MESLEKİ KONTROLLÜK, KASAL MİMAR İNŞAAT KASALINDA MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRDE KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR
- 4) MESLEKİ KONTROLLÜK, KASAL MİMAR İNŞAAT KASALINDA MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRDE KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR
- 5) MESLEKİ KONTROLLÜK, KASAL MİMAR İNŞAAT KASALINDA MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRDE KURUMCA KANUNUN 932-1030 SİFİTİ TAYİNİ KARAR İÇERİĞİNE MUFAKKAF OLARAK ALINMAKTA OLAN VE UYUMLUĞU İÇİNE GİRMEYEN YAPILAR

PROJE SAHİBİ

ÇİZEN

İlhan İmamoğlu

PROJE MÜELLİFLERİ

D.Mehmet Dolular	M. Sendar İplik	İlhan İmamoğlu
Oda sicil: 5321	Oda sicil: 10383	Oda sicil: 20337
Büro sicil: 42028	Büro sicil: 42205	Büro sicil: 42171

MİMARİ FENNİ MESUL

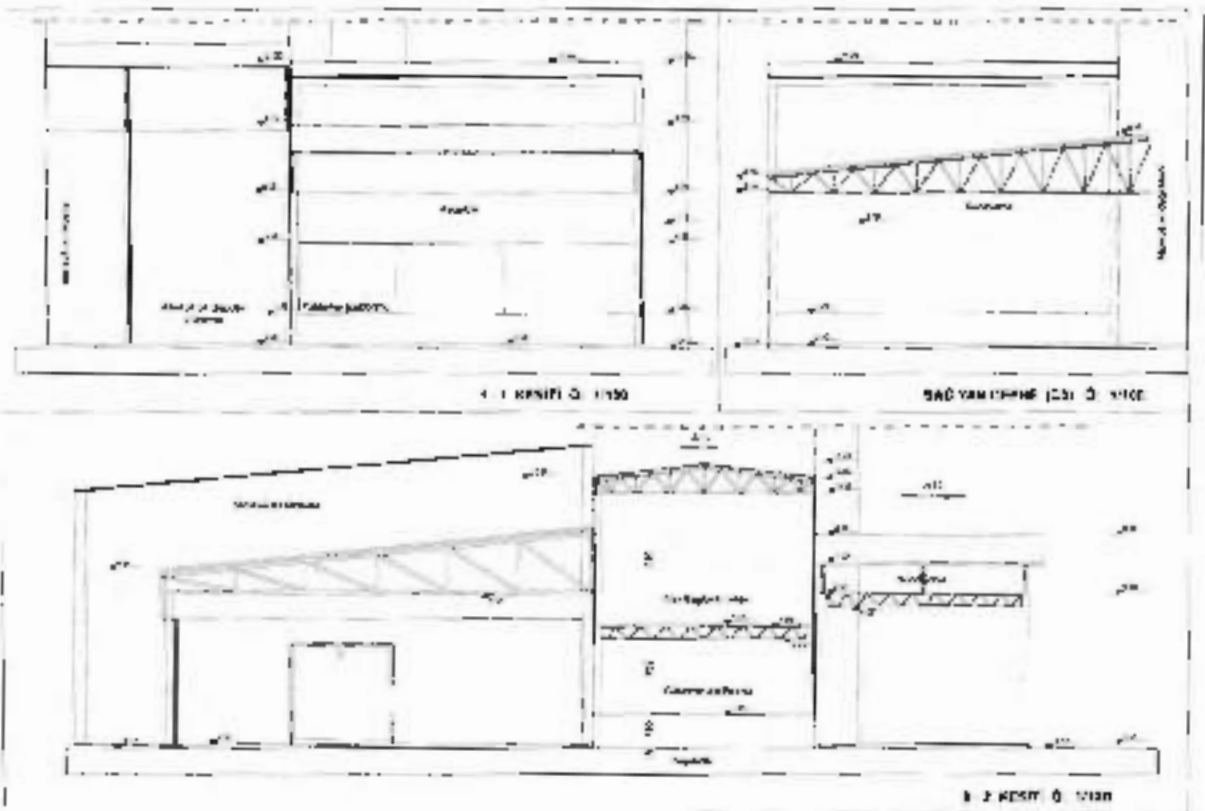
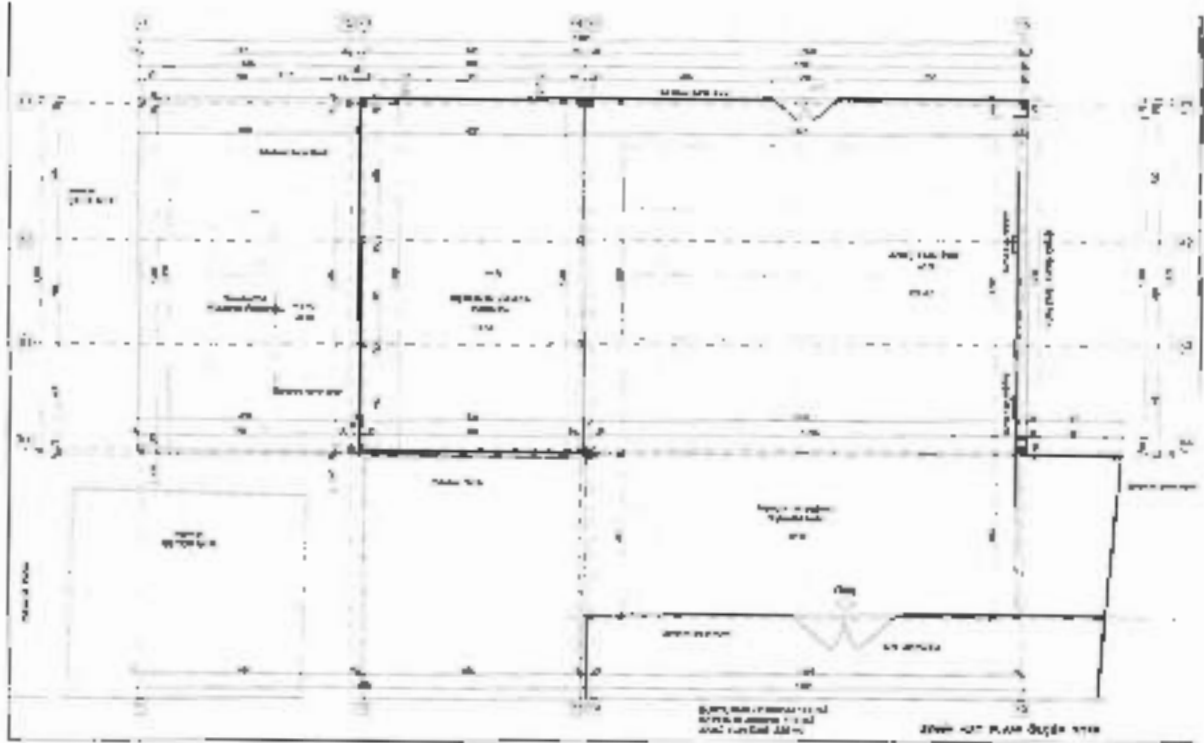
Adı Soyadı
Oda sicil: 20337
Büro sicil: 42171

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

BELEDİYE ONAYI

17.02.2009

17.02.2009



mimari proje B8

[illegible]

B İ N A	ÇİTİSİ	B.A.KAVRAS+ ÇELİK
	KAT ADEĞİ	BİR - h 5,45 m
	SİNA İNŞAAT ALANI	375 m2
	KULLANIM AMAÇI	SUNDURMA + DEPO
	m2 MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
MİN HİZ SİNEF ORANI:		

mepaş & mizan

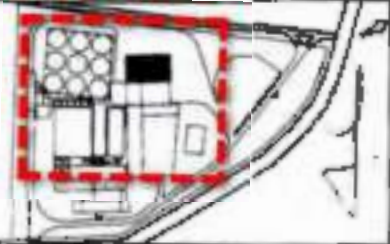
proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic.kolli.ati

2000-2001
 2001-2002
 2002-2003
 2003-2004
 2004-2005
 2005-2006
 2006-2007
 2007-2008
 2008-2009
 2009-2010
 2010-2011
 2011-2012
 2012-2013
 2013-2014
 2014-2015
 2015-2016
 2016-2017
 2017-2018
 2018-2019
 2019-2020
 2020-2021
 2021-2022
 2022-2023
 2023-2024
 2024-2025
 2025-2026
 2026-2027
 2027-2028
 2028-2029
 2029-2030
 2030-2031
 2031-2032
 2032-2033
 2033-2034
 2034-2035
 2035-2036
 2036-2037
 2037-2038
 2038-2039
 2039-2040
 2040-2041
 2041-2042
 2042-2043
 2043-2044
 2044-2045
 2045-2046
 2046-2047
 2047-2048
 2048-2049
 2049-2050
 2050-2051
 2051-2052
 2052-2053
 2053-2054
 2054-2055
 2055-2056
 2056-2057
 2057-2058
 2058-2059
 2059-2060
 2060-2061
 2061-2062
 2062-2063
 2063-2064
 2064-2065
 2065-2066
 2066-2067
 2067-2068
 2068-2069
 2069-2070
 2070-2071
 2071-2072
 2072-2073
 2073-2074
 2074-2075
 2075-2076
 2076-2077
 2077-2078
 2078-2079
 2079-2080
 2080-2081
 2081-2082
 2082-2083
 2083-2084
 2084-2085
 2085-2086
 2086-2087
 2087-2088
 2088-2089
 2089-2090
 2090-2091
 2091-2092
 2092-2093
 2093-2094
 2094-2095
 2095-2096
 2096-2097
 2097-2098
 2098-2099
 2099-2100
 2100-2101
 2101-2102
 2102-2103
 2103-2104
 2104-2105
 2105-2106
 2106-2107
 2107-2108
 2108-2109
 2109-2110
 2110-2111
 2111-2112
 2112-2113
 2113-2114
 2114-2115
 2115-2116
 2116-2117
 2117-2118
 2118-2119
 2119-2120
 2120-2121
 2121-2122
 2122-2123
 2123-2124
 2124-2125
 2125-2126
 2126-2127
 2127-2128
 2128-2129
 2129-2130
 2130-2131
 2131-2132
 2132-2133
 2133-2134
 2134-2135
 2135-2136
 2136-2137
 2137-2138
 2138-2139
 2139-2140
 2140-2141
 2141-2142
 2142-2143
 2143-2144
 2144-2145
 2145-2146
 2146-2147
 2147-2148
 2148-2149
 2149-2150
 2150-2151
 2151-2152
 2152-2153
 2153-2154
 2154-2155
 2155-2156
 2156-2157
 2157-2158
 2158-2159
 2159-2160
 2160-2161
 2161-2162
 2162-2163
 2163-2164
 2164-2165
 2165-2166
 2166-2167
 2167-2168
 2168-2169
 2169-2170
 2170-2171
 2171-2172
 2172-2173
 2173-2174
 2174-2175
 2175-2176
 2176-2177
 2177-2178
 2178-2179
 2179-2180
 2180-2181
 2181-2182
 2182-2183
 2183-2184
 2184-2185
 2185-2186
 2186-2187
 2187-2188
 2188-2189
 2189-2190
 2190-2191
 2191-2192
 2192-2193
 2193-2194
 2194-2195
 2195-2196
 2196-2197
 2197-2198
 2198-2199
 2199-2200
 2200-2201
 2201-2202
 2202-2203
 2203-2204
 2204-2205
 2205-2206
 2206-2207
 2207-2208
 2208-2209
 2209-2210
 2210-2211
 2211-2212
 2212-2213
 2213-2214
 2214-2215
 2215-2216
 2216-2217
 2217-2218
 2218-2219
 2219-2220
 2220-2221
 2221-2222
 2222-2223
 2223-2224
 2224-2225
 2225-2226
 2226-2227
 2227-2228
 2228-2229
 2229-2230
 2230-2231
 2231-2232
 2232-2233
 2233-2234
 2234-2235
 2235-2236
 2236-2237
 2237-2238
 2238-2239
 2239-2240
 2240-2241
 2241-2242
 2242-2243
 2243-2244
 2244-2245
 2245-2246
 2246-2247
 2247-2248
 2248-2249
 2249-2250
 2250-2251
 2251-2252
 2252-2253
 2253-2254
 2254-2255
 2255-2256
 2256-2257
 2257-2258
 2258-2259
 2259-2260
 2260-2261
 2261-2262
 2262-2263
 2263-2264
 2264-2265
 2265-2266
 2266-2267
 2267-2268
 2268-2269
 2269-2270
 2270-2271
 2271-2272
 2272-2273
 2273-2274
 2274-2275
 2275-2276
 2276-2277
 2277-2278
 2278-2279
 2279-2280
 2280-2281
 2281-2282
 2282-2283
 2283-2284
 2284-2285
 2285-2286
 2286-2287
 2287-2288
 2288-2289
 2289-2290
 2290-2291
 2291-2292
 229

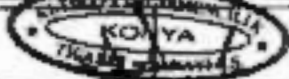
Copyright © 1994 Butter-Heinemann, Inc. 01901
Tel: 361/911-66 Fax: 361/911-66
LPM02 4/24/94

TADILAT-ILAVE

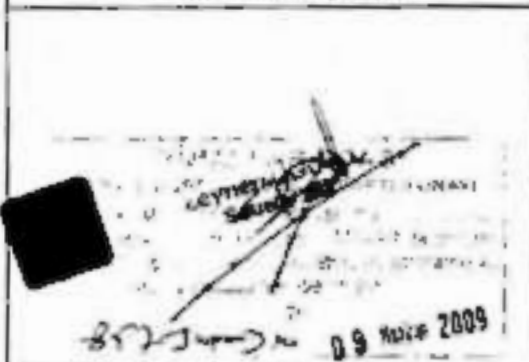


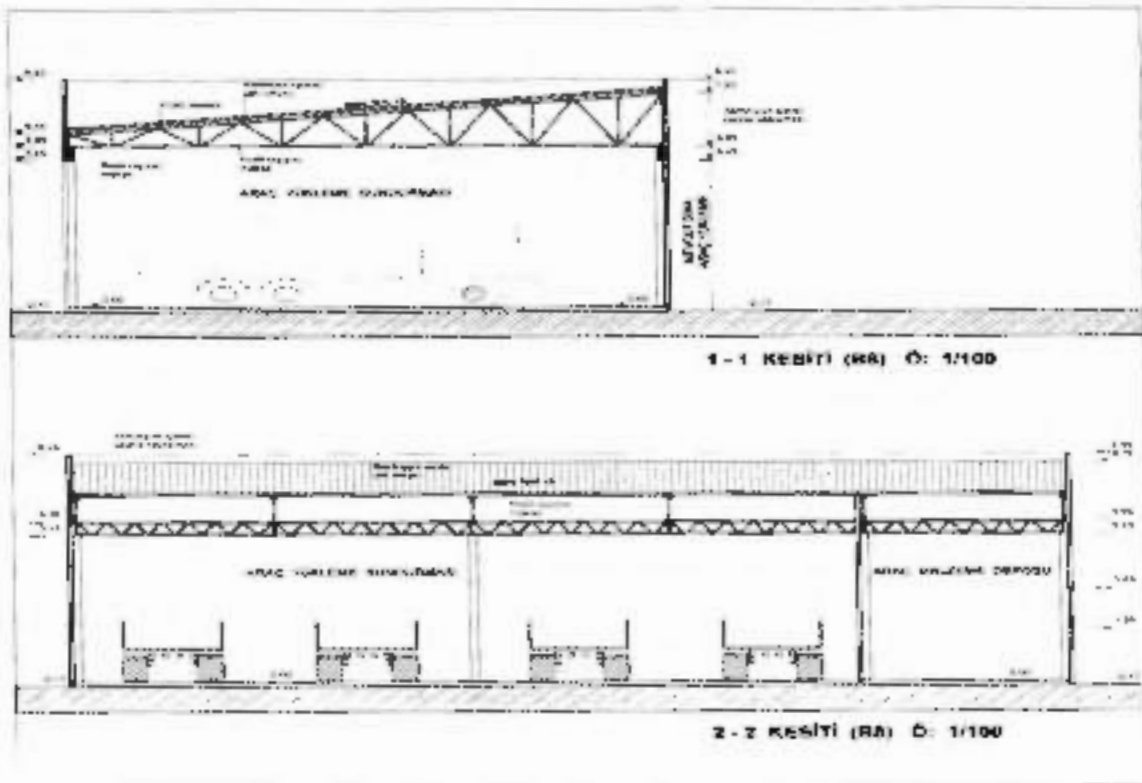
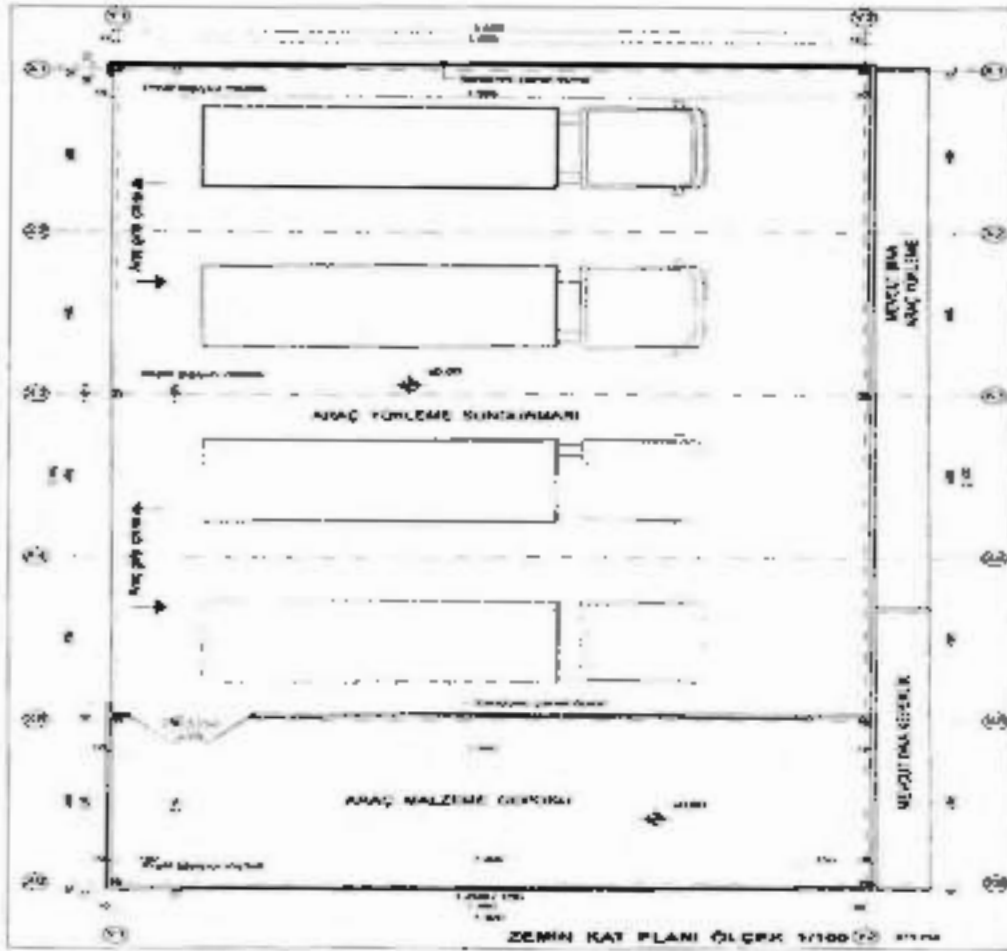
MEBLEHİ KONTROLÜN YAPAN MEBAURH GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROL: OLAN BİREK YAKIN MÜHÜRİ VE SAĞIRIYI İLİMLİ KAPIMIN TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİNE
YOLUN OLARAK YAKIN VE DENEYİMİ İLİM TAYINLAMA
2) MESLEKİ KONTROL: OLAN BİREK İNŞAATTA TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİNE YAKIN OLARAK TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİ
YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
MİRİSİNE YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
3) MESLEKİ KONTROL: OLAN BİREK İNŞAATTA TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİNE YAKIN OLARAK TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİ
YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
MİRİSİNE YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
4) MESLEKİ KONTROL: OLAN BİREK İNŞAATTA TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİNE YAKIN OLARAK TAYINLAMA İLİMİ MİRİSİ
YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI
MİRİSİNE YAKIN KAPIMIN YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI YAKINLARI

PROJE SAHİBİ				ÇİZEN		İnan İmamoglu	
PROJE MÜELLİFLERİ							
D. Mehmet Oskular		M. Sendar Işık		İnan İmamoglu		MİMARİ FENNİ MESUL	
Oda no: 9021		Oda no: 10363		Oda no: 20337		Adı soyadı: <i>İnan İmamoglu</i>	
Buro no: 42028		Buro no: 42205		Buro no: 42171		Oda no: <i>9321</i>	
						Buro no: <i>42028</i>	
<i>Tamir</i>		<i>İmamoglu</i>		<i>İmamoglu</i>		<i>İmamoglu</i>	

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

**BELEDİYE ONAYI**



mimari tadilat projesi

A R S A	YERİ	MUSAĞAÇLI
	PAFTA-ADA-PARSSEL	263-2772-64
	YÜZÖLÇÜMÜ	16019 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAP.	MEVCUT YAPIYA İLAVE

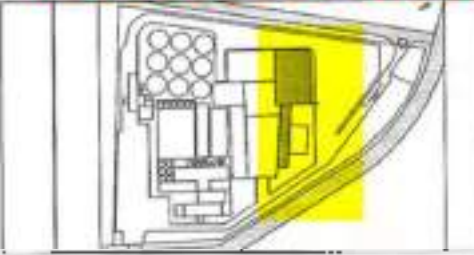
YASAL UYARI
TİPİK SAKLIYIŞI İÇİN - SAKLIYIŞI YERİNDEN BAĞIMSIZ KALDIRILAN KİMLİĞE TİPİK SAKLIYIŞI
TAMAMİ YASAL İHTİMAKLA SAKLIYIŞI İHTİMAKLA İÇİN ALINMAKTA OLAN PRİZME -
OLMAKLA İHTİMAKLA İÇİN SAKLIYIŞI YERİNDEN BAĞIMSIZ KALDIRILAN KİMLİĞE TİPİK SAKLIYIŞI
İÇİN SAKLIYIŞI YERİNDEN BAĞIMSIZ KALDIRILAN KİMLİĞE TİPİK SAKLIYIŞI
TAMAMİ YASAL İHTİMAKLA SAKLIYIŞI İHTİMAKLA İÇİN ALINMAKTA OLAN PRİZME -
OLMAKLA İHTİMAKLA İÇİN SAKLIYIŞI YERİNDEN BAĞIMSIZ KALDIRILAN KİMLİĞE TİPİK SAKLIYIŞI

B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS+ ÇELİK
	KAT ADEDİ	BİR
	BİNA İNŞAAT ALANI	13.333 m2 MİNEKUY 363 m2 İLAVE 12.969 m2 TOPLAM
	KULLANIM AMACI	DEPO
	m2 MALİYETİ	390 TL / M2
	TOPLAM MALİYET	1,226,000 TL
	MİMLİZİ SINIF ORANI	Z / B

**mîzan**

mimarlık ve inşaat koll. şti.

Yazar: D. MEHMET DOLUĞAR ve İktisatçı A. NİYAZI GİLOL
Cumhuriyet Alanı Emirsöyütlük Sok. No:2/1 KONYA
Tel: 351 81 64 Fax: 352 53 72



MİSİ EKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN ÇOKUMLARI

- 1) MƏSLƏTİ KONTROL OLAN MƏMƏR TƏKİT SÜBƏT VƏ KƏSİLİTƏ ƏLİSİ HƏR HÜMƏR TƏSİKİLLƏNİS MİMANI PROJEYƏ
UYGUN OLARAK VƏYAR VƏ İDƏNTİFİKƏ HƏ FƏRMLİDƏR.
- 2) MƏSLƏTİ KONTROL OLAN MİMANI İNŞAATİ TƏSİKİLLƏNİS MİMANI PROJEYƏ FƏRMLİ OLARAK TƏKİT ƏTİDİ FƏRMLİ HÜMƏ
KƏT VƏYAR TƏLİSİLƏRİ TƏSİKİLLƏNİS VƏ FƏRMLİ MƏSULƏ ƏLİSİ HƏ İDİM MİMANI KƏMƏR ƏLİSİ APLİKƏTİ
FƏRMLİ HÜMƏ VƏ FƏRMLİ QİDƏMƏKƏ ƏLİSİ KƏT KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ MƏDƏSİ GƏRƏ HƏ FƏRMLİ MƏSULƏ
- 3) MƏSLƏTİ KONTROL OLAN MƏMƏR İNŞAATİ TƏSİKİLLƏNİS MİMANI KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ HƏ TƏLİSİLƏRİ HƏ KƏMƏR
TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ
- 4) APLİKƏTİ VƏYAR MƏSLƏTİ TƏSİKİLLƏNİS MİMANI KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ
- 5) MƏSLƏTİ KONTROL OLAN MƏMƏR İNŞAATİ TƏSİKİLLƏNİS MİMANI KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ KƏMƏR TƏLİSİLƏRİ

PROJE SAHİBİ

ΑΓΓΙΝΑΡΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΓΕΩ. ΚΩΝ. Α.Σ.
ΚΑΡΑΥΑΝΗ 104, Τ.Κ. 115 27, ΑΘ. - ΚΕΝΤΡΟ
Τ.Ε.Ε. 502 270 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62
Web: www.agginara.gr E-mail: info@agginara.gr
Μοβαίλ No. 6932-4160-4294-5222

PROJE MÜELLİFİ

© Mehmet Ođulu lar

ଉପର ସଂଖ୍ୟା : 9321

Buyo 7584 42028

YAPI DENETİM

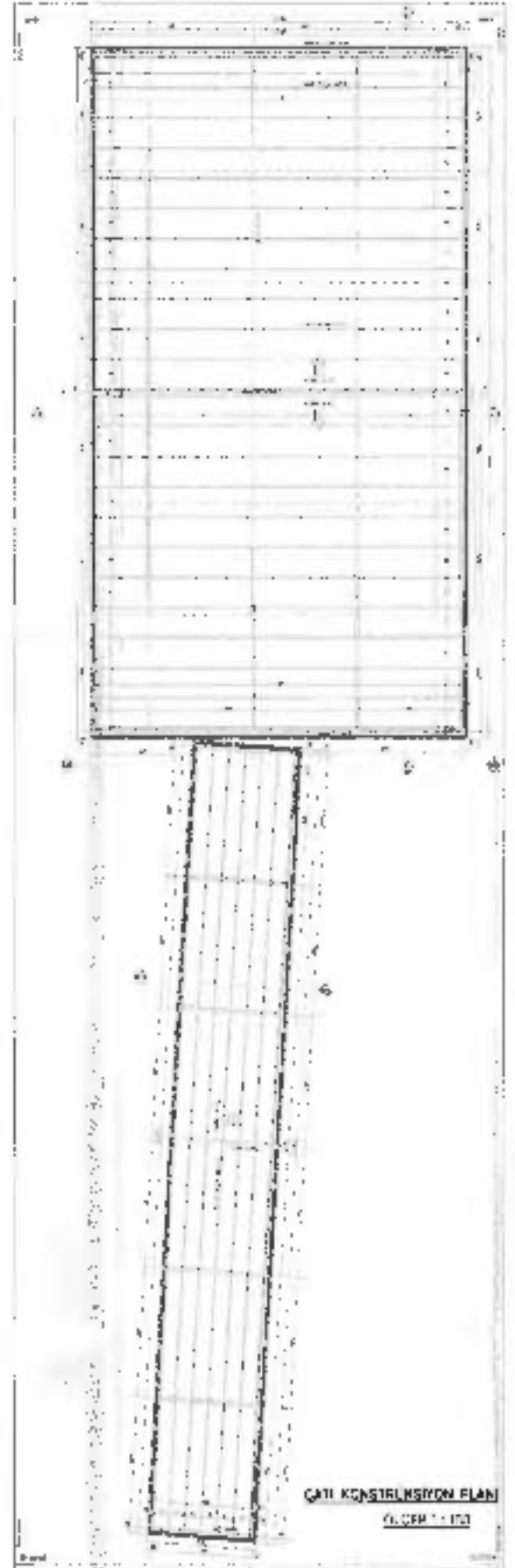
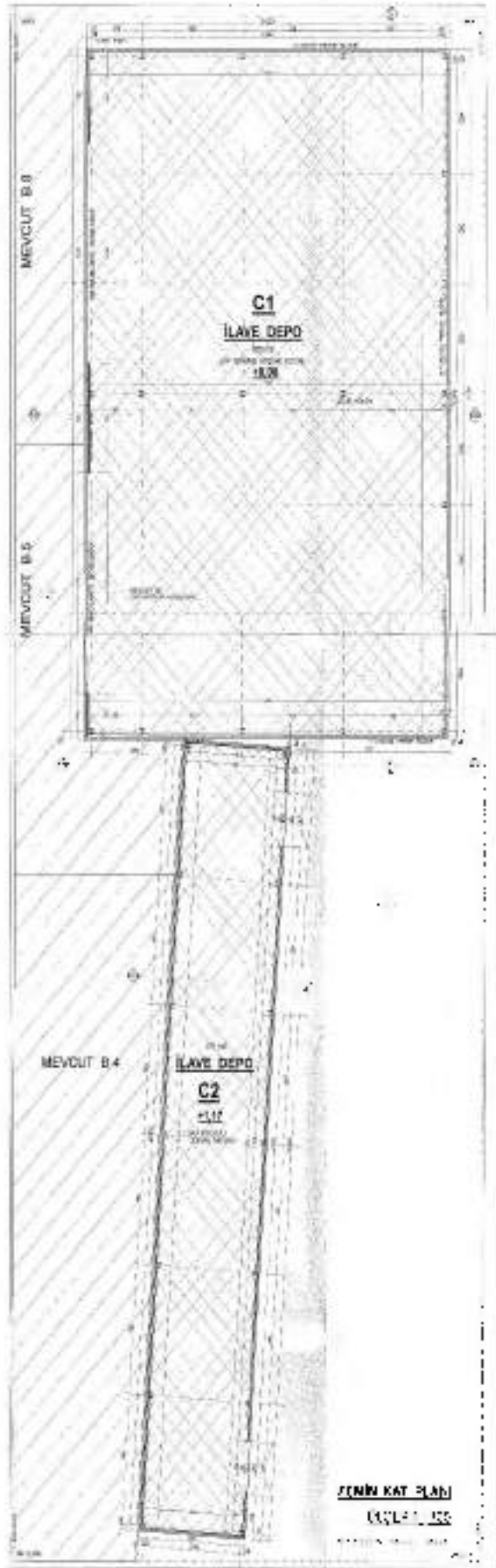
PAPEER & TAP JOURNALING • 2011
Color Block • Answer Cycles • Color • Flow
Jan 6-12 2011 • Feb 6-12 2011 • Mar 6-12 2011
The Jan. box arrived! Shoppers / Members
Monday V.I.B. 800-642-6379

Projekti va l'v' Dencigial
 2007
 Dencigial No. 2007

MİNARILAR ÇOĞASI KONYA ŞUBESİ

BELEÖIYE ÇNAY

11/25/2011 10:52 AM
11/25/2011



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri


SPL
Sermaye Piyasası
Kurumu

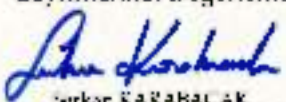
Tarih : 21.03.2013 No : 4029/6

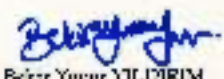
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun SSKYCL No:11 sayılı "Sermaye Piyasasında Yatırımların
Sorumlu Değerleme Uzmanları ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olarak Çalışma Hakkında Tebliği" uyarınca

Said ATASEVER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yüner YILDIRIM
GENEL MÜDÜR


TDUB
Ticari Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019 Belge No: 2019-01.1438

Sayın Said ATASEVER
(T.C. Kimlik No: 42262662686 - Lisans No: 4029/6)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 26.08.2016

No : 405913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 460902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Ekay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Niyazi ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

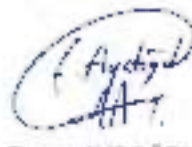
Belge Tarihi: 05.10.2020

Belge No: 2019-02 6906

Sayın Koçali AĞIREL
(Lisans No: 503057)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2019

Belge No: 2019-02 5347

Sayın Hakkı Erdem ÜNAL
(Lisans No: 405910)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01 1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

İşlene No: 403570

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Ercan AYDOĞDU
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01 2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

İşlene No: 4026024

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Ercan AYDOĞDU
Başkan