MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – TAŞPINAR/ERENLER MAHALLESİ

"1 ADET İKİ KATLI ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI"

2023/002

20 /01 / 2023

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İş bu rapor, MAHAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kuzey Boru A.Ş arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 15.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Kadir Kayış ve Şenol Kurt'un beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkuller/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir ön yargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre geçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülku kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yaptığımız olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/ Uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/ Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konularda sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

Beyan ederiz

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYİŞ- Şenol KURT
Sözleşme Tarihi	15.09.2022
Değerleme Tarihi	06.01.2023
Rapor Tarihi	20.01.2023
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Taşpınar/Erenler Osb Mahallesi, Aksaray OSB, 2.Sokak, No: 21, Merkez/Aksaray
KOORDİNATLARI	38.2582 – 34.0072
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, 153 Ada 1 Parsel
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama *III.2.2.*maddesinde belirtilmiştir.
ÇALIŞMANIN DURUMU	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)

	TL	USD
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**19.770.000.-**	**1.051.596.-**
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**19.770.000.-**	**1.051.596.-**

- ✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO=20,36 TL'dir.
- ✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- ✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYİŞ (SPK Lisans No:407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis: 0810 135 7727 05001

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgileri doğru olduğu ve mülke herhangi biri tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.
Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar Değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlarından etkilenmesi olasıdır.
Bu raporda mülk üzerinde mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
Konu mülk ile ilgili Değerleme Uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
T.C. No: 0610 135 7727 00001

İÇİNDEKİLER

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 870 135 7727
Mersis : 0870 135 7727 00001

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis: 0810 135 7727 00001

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPOR NUMARASI : 2023/SPK/002

1.3 RAPOR TÜRÜ :

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 20.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
DAŞKENT V.D. 610 135 7727
Ticaret Sicil No: 6610 135 7727 00001

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No: 14/8, Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 474 05 60
FAKS NO	: -
WEB	: https://mahaldegerleme.com/
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 23 Aralık 2021
SERMAYESİ	: 1.500.000,-TL

Not: Şirketimiz, 10.03.2022 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz 01.09.2022 Tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kuzey Boru A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kırımlı OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/AKSARAY
TELEFON NO	: +90 (382) 266 23 03
FAKS NO	: -
WEB	: https://www.kuzeyboru.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Her türlü boru imalatı ve satışı

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 135 7727
Mersis: 0616 135 7727 00001

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

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

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

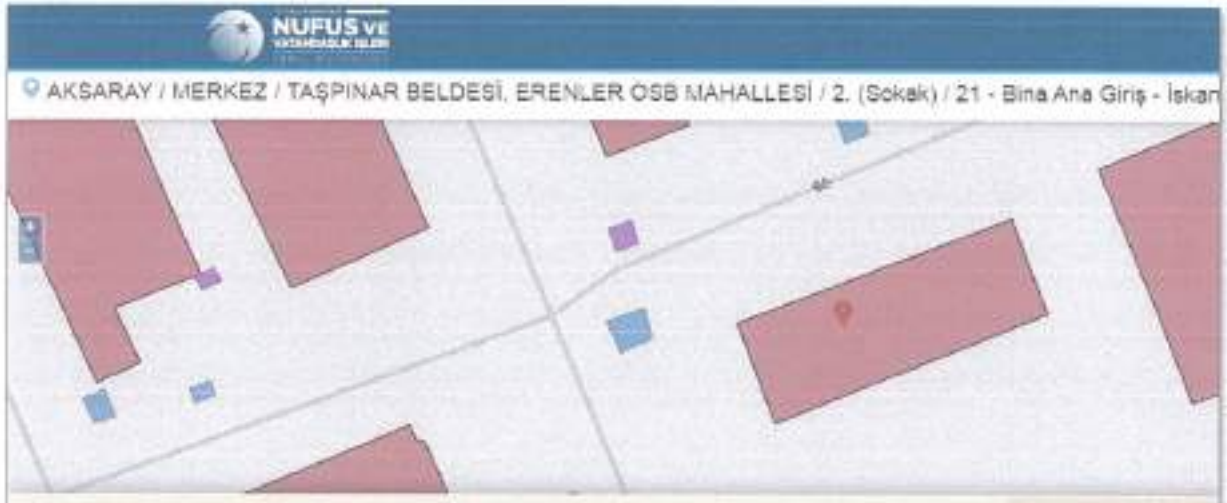
Konu taşınmaz, İl merkezine yaklaşık 15 km, Aksaray-Adana Karayoluna yaklaşık 1 km, Aksaray-Konya Karayoluna yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, toplu ve özel ulaşım araçları ile sağlanabilmektedir.

Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya Apt. No: 16/8 Çankaya / ANKARA
DERKENT VD. 410 135 7727
Ticaret Sicil No: 0410 135 7727 00001

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

Taşınmaz 38.2582 – 34.0072 ortalama koordinatlarında konumludur.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Ticaret Sicil No : 0610 135 7727 00001



Numarataj Bilgileri

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

Yapı No : 179302260

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 ÇANKAYA / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Tel: 0610 135 7727 00001

3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde;

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

- Beyan: Gayrimenkulün icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. 13.04.2007 Tarih, 3075 Yevmiye ile.

Rehinler Hanesinde;

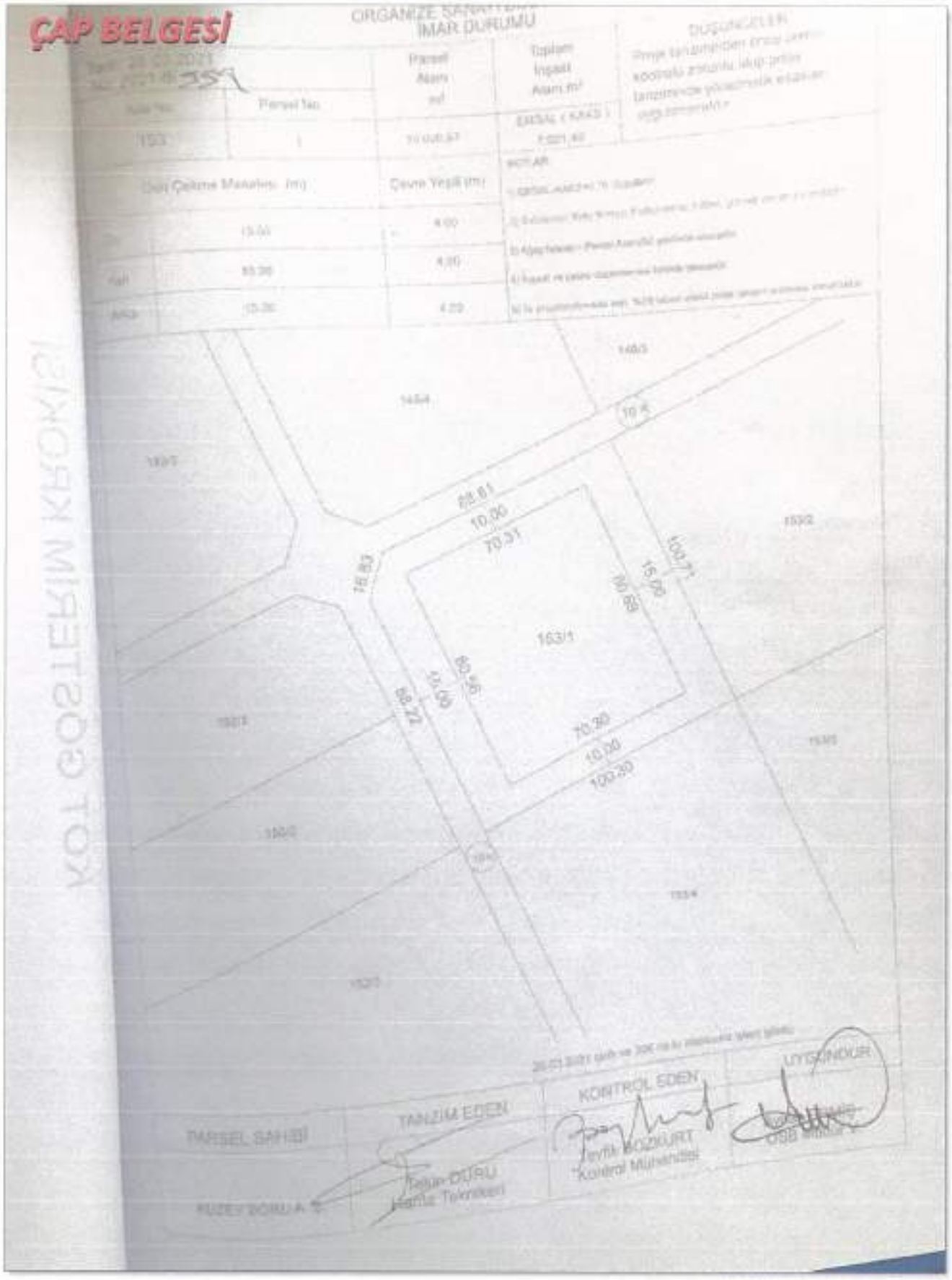
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, %35 değişken faizli, 10.000.000 TL ipotek. 07.01.2020 Tarih, 591 Yevmiye ile.

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

➢ **İmar Durumu;**

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağ. Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Sicil : 8610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 135 7727
Tarsis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Tel.No : 0610 135 7727 00001

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

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

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

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

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cadde Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 910 135 7727
Sicil No: 9610 135 7727 00001

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

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

AKSARAY;

Konumu:

Aksaray; Edirne, İstanbul, Ankara, Adana, İskenderun karayolu ile Samsun, Kayseri, Konya, Antalya karayolu üzerindedir. 33-35 derece doğu meridyenleri ile 38-39 derece kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğuda Nevşehir, Güneydoğuda Niğde, Batısında Konya ve Kuzeyde Ankara ile Kuzeydoğuda Kırşehir ile çevrilidir. Yüzölçümü 7626 km2;'dir. Aksaray'ın Merkez, Ağaçören, Eskil, Gülağaç, Güzelyurt, Ortaköy, Sultanhanı, Sarıyahşi olmak üzere 8 ilçesi, 192 köy ve kasabası bulunmaktadır.

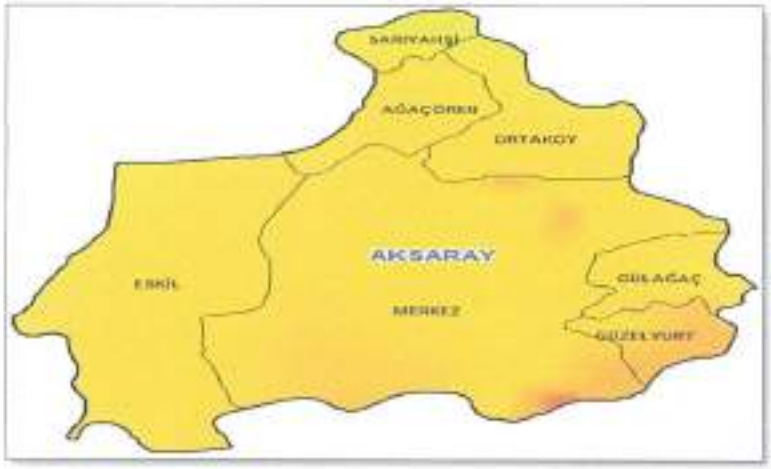
En önemli akarsuyu Ulurmaktır. Yüzölçümü 7626 km2; olan ilin, 5713 km2;'si tarım arazisi, çayırlık, otlaklar ve meradır. Aksaray'ın en önemli gölü Konya ve Ankara ile müşterek sınırlara sahip oldukları Tuz Gölü'dür. Tuz Gölü ülkemizin en büyük ikinci gölüdür. Yüzölçümü 1500 kilometrekaredir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde, Yalçınkaya Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 ... 1727
Mersis : 0610 133 7727 0001

Coğrafya

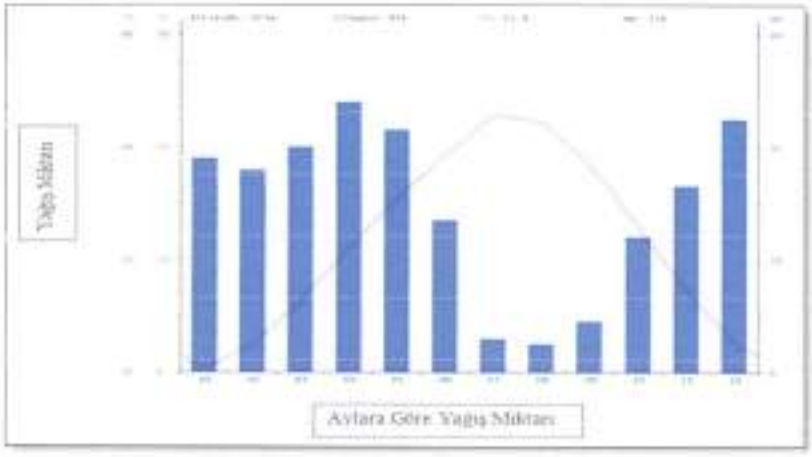
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır. Aksaray, göller dâhil 7.997 km² yüzölçümünde bir alana sahiptir. Bölgede Hasan Dağı, Melendiz Dağları ve Ekecik Dağı gibi volkanik dağlar ile lavların oluşturduğu platolar mevcuttur. İlin batısında Konya Ovasının büyük bir kesimi bulunmaktadır.

Aksaray İlinde Merkez İlçe dâhil olmak 7 ilçe bulunmaktadır. Ayrıca ilde 41 kasaba ve 146 köy bulunmaktadır. Aksaray ilinde bulunan ilçeler; Merkez, Ağaçören, Eskil, Gülağaç, Güzelyurt, Ortaköy, Sarıyahşi'dir. İlin Merkez ilçesinin yüzölçümü 3.935 km²'dir. Aksaray Merkez ilçesi, ilin en büyük yerleşim yerlerinden ve ilçe merkezlerinden biridir.



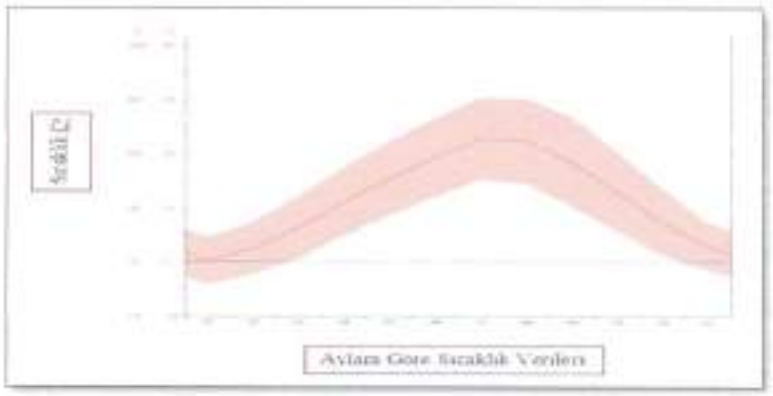
İklimi

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



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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Sicil : 0610 135 7727 00001



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

Bitki Örtüsü

Aksaray, yüksekliği ortalama 950-1.100 metre olan yüksek bir platodur. Basamaklarla veya fay kırıklarıyla birbirinden ayrılan düz ovalar ve bu ovaları çevreleyen tepeler ve dağlar bölgenin jeomorfolojik karakterini oluşturmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Sınıf-3: III. Sınıf arazilerin kapladığı alan 103.966 hektardır. İl yüzölçümünün %23,8'ini oluşturmaktadır.

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

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

Ekonomisi

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Ticaret Sicil No: 0610 135 7727 00001

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

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

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

AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

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

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

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

Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde 15.11.2022 tarihi itibarı ile üretim yapan 274 adet sanayi parseli, fabrika binasını tamamlayıp üretime geçmeye hazır olan 50 sanayi parseli, inşaatı devam eden 170 sanayi parseli, proje ihalesinde olup inşaata başlama hazırlıkları yapan 91 sanayi parseli olmak üzere bölgedeki toplam 586 adet sanayi parselinin 585 adedi tahsis edilmiştir. 3. Genişleme alanı Altyapı projeleri tamamlanmış olup ihalesi yapılmıştır.

Aksaray OSB de sanayi parselleri için ayrılmış bulunan 8.855.542,99 m² 'lik alanın %100' lük kısmı tahsis edilmiştir. Bölgenin mevcut, 1. ve 2. kısım altyapı ikmal inşaatı tamamlanmıştır. Şu anda bölgede faaliyette bulunan fabrikaların herhangi bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır.

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Sicil No: 0810 135 7727 00001

AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 133 7727
Ticaret Sicil No: 135 7727 00001

4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

4.2.1.Türkiye Ekonomisi

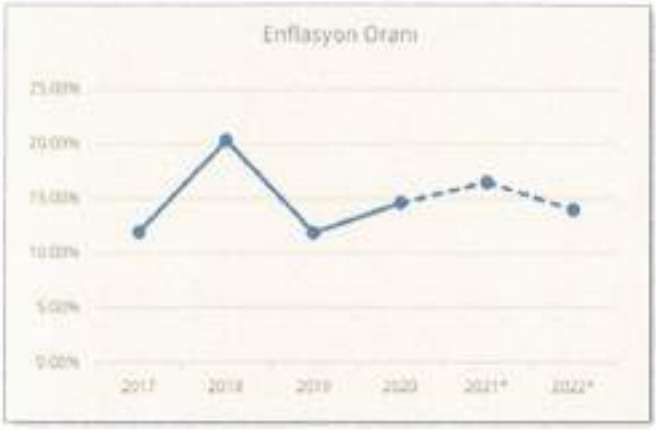
Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri oldu. Bu olumlu tablo 2021 yılının ilk çeyreğinde de devam etti ve Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %7 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. 2021 yılında aşılamanın ve ekonomik faaliyetlerin hızlanmasıyla önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler olumlu etkilenirken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi. ECB (Avrupa Merkez Bankası) daha önce açıklanan 1,85 triyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım paketi kapsamında gerçekleştirdiği alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıkladı. FED'in 2021 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceği beklenmekle birlikte, piyasalar 2023 yılına kadar toplam 50 baz puanlık ikil faiz artışı öngörüyor. FED'in para politikasında beklenenden erken bir sıkılaştırma yapabileceğine yönelik beklentiler gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de yılın ilk yarısı itibarıyla, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'de sermaye akımlarının genel olarak olumlu bir tablo çizdiği izleniyor. Yurt içinde ekonomik aktivite olumlu bir görünüm sunmaya devam ediyor. Zaman zaman salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle 50 eşik seviyesinin altına inen imalat PMI, haziranda 51.3'e yükselerek sektörde veniden büyümeye işaret etti. IMF tarafından 2021 nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansıması olarak Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yaklaşık %5,75 oranında ve takip eden 2022 yılında ise %3,3 oranında büyümesi bekleniyor. 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapatan yıllık enflasyon oranı, Haziran 2021 itibarıyla %17,53'e ulaştı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre; döviz kuru geçişkenliği, yüksek emtia fiyatları ve en son asgari ücret zammı nedeniyle enflasyonun 2021'de yüksek kalması ve yılı %16,5'te kapatması bekleniyor. TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor.

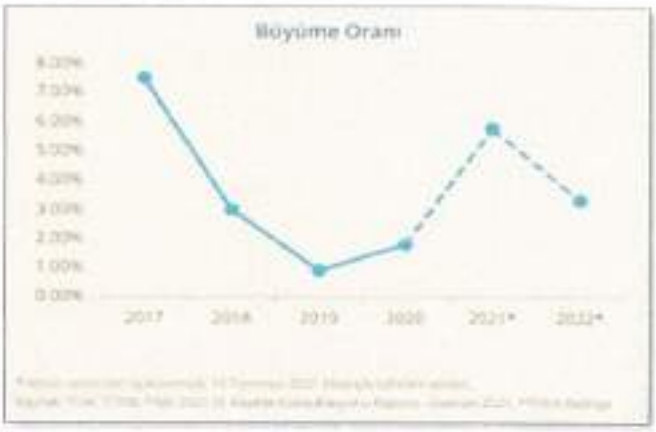
Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	$889 milyar	$797 milyar	$761 milyar	$712 milyar	$774 milyar*	$829 milyar*
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	$10.696	$9.792	$9.213	$8.592	$9.087*	$9.671*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-$40,8	-$21,7	$8,8	$36,7	-$20,9*	-$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,0%	5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,0**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

Enflasyon Oranı

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001





4.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

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

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım aksularına yakın konumda olması,
- Tercihi yüksek osb içerisinde olması,
- İskanlı olması.

– Olumsuz Etkenler

- Proje dışı ilave yapılar olması.

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

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

Konu taşınmaz, 10.030,57 m2 yüzölçümlü 153 Ada 1 Parseldir. Parsel, imar yolları köşe kırığı haricinde dörtgen geometrik formdadır. Topografik olarak ise eğimsiz, düz arazi yapısındadır. Parsel, güneybatı yönden 2.Sokağa yaklaşık 96,7 metre, kuzeybatı yönden 14.Sokağa yaklaşık 96,8 metre cephelidir. Güneydoğu ve kuzeydoğu yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. Parsel etrafı, yaklaşık 1 metre yüksekliğinde duvar, duvar üzerinde ise yaklaşık 0,5 metre çit teli ile çevrilidir.

Parsel üzerinde, birbiri ile bitişik vaziyette iki adet sanayi yapısı yer almaktadır. İlk inşa edilen iki katlı, 1.366 m2 alanlı (1.268 m2 m2 zemin kat + 98 m2 asma kat) Sanayi Yapısı, parselin kuzeyinde konumlu olup yaklaşık taban ölçüleri 60,40 m x 21,00 m dir. İkinci inşa edilen tek katlı, 1.269 m2 alanlı Sanayi Yapısı, parselin güneyinde konumlu olup yaklaşık taban ölçüleri 60,40 m x 21,00 m dir. Yapılar, vaziyet planına uygun konumda, ruhsat ve mimari proje alanlarına uygundur.

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16 Çankaya / ANKARA
ANKARA V.D. 810 135 7727
Sicil No: 810 135 7727 00001

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;

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

Kullanım alanları:

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANI.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Sicil No: 610 135 7727 00001

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

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı:

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis: 0810 135 7727 00001

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

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

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

Kullanım alanları

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ANKARA AŞKENT V.D. 819 135 7727
MERSİS NO: 0819 135 7727 00001

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

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

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

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

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

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

Olarak belirlenmiştir.

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis No: 0810 135 7727 00001

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

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık ARSA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'nin gelişim bölgesinde en son olarak arsa tahsisinin 150 TL/m2 den gerçekleştiği beyan edilmiştir. Güncel durumda, OSB içerisinde tahsis edilmemiş boş arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmaz, OSB'nin doluluk oranı %100 olan 1.Kısmında yer alması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

(En son gerceklesen arsa tahsis m2 Birim Fiyatı: 150.-TL/m2)

AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Satılık FABRİKA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 1. Kısımda, 4.908 m2 yüzölçümlü 139 Ada 1 parsel üzerindeki 2.250 m2 alanlı sanayi yapısı ile 4.764 m2 yüzölçümlü 139 Ada 2 parsel üzerindeki 3.650 m2 alanlı sanayi yapısı 53.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 45.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Yapıların çatı kısımları güneş enerji panelleri ile kaplı olup yaklaşık maliyeti 5.000.000 TL beyan edilmiştir. (Toplam arsa alanı 9.672 m2, toplam yapı alanı 5.900 m2) Buna göre;

((2.250 m2 kapalı alan x 4.650 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti + 3.650 m2 x 3.450 m2 Yapı Birim Maliyeti) + (3.772 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~28.000.000 TL.

45.000.000 TL – 28.000.000 TL Yapı Maliyeti – 5.000.000 TL Güneş enerjisi panelleri maliyeti = 12.000.000 TL arsa değeri. 12.000.000 TL / 9.672 m2 = 1.240 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.240,-TL/m2)

Coldwell Banker Kalya 05325565583

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 7.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.980 m2 alanlı sanayi yapısı 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 27.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;

((4.980 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.020 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.350.000 TL Toplam Maliyet.

27.000.000 TL – 20.350.000 TL Yapı Maliyeti = 6.650.000 TL arsa değeri / 7.000 m2 = 950 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 950,-TL/m2)

ARI EMLAK 05336641493

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda (arsa tahsisinin 150 TL/m2 olduğu kısım), 8.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 2.470 m2 alanlı sanayi yapısı 19.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 17.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;

((2.470 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (5.530 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~13.300.000 TL Toplam Maliyet.

17.000.000 TL – 13.300.000 TL Yapı Maliyeti = 3.700.000 TL arsa değeri. 3.700.000 TL / 8.000 m2 = 462 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 462,-TL/m2)

ARI EMLAK 05336641493

4 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 1.660 m2 alanlı sanayi yapısı ve 970 m2 alanlı sundurma yapısı 11.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 11.000.000 TL den

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Telefon: 0312 474 05 60

satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((1.660 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (970 m2 sundurma x 650 TL/m2 Sundurma Birim Maliyeti) + (3.340 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~8.500.000 TL Toplam Maliyet.
11.000.000 TL – 8.500.000 TL = 2.500.000 TL arsa değeri. 2.500.000 TL / 5.000 m2 = 500 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 500,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

Kiralık FABRİKA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 16.500 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 10.000 m2 alanlı sanayi yapısı 250.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 225.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri; 225.000 TL/ay X 12 Ay / 0,05 Kapitalizasyon Oranı = 54.000.000 TL hesaplanmaktadır.

((10.000 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (6.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~24.700.000 TL Toplam Maliyet.
54.000.000 TL – 38.700.000 TL = 15.300.000 TL arsa değeri. / 16.500 m2 yüzölçüm = 927 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 927,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 9.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.500 m2 alanlı sanayi yapısı 135.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 125.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri; 125.000 TL/ay X 12 Ay / 0,05 Kapitalizasyon Oranı = 30.000.000 TL hesaplanmaktadır.

((4.500 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (4.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.300.000 TL Toplam Maliyet.
30.000.000 TL – 20.300.000 TL = 9.700.000 TL arsa değeri / 9.000 m2 yüzölçüm = 1.077 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 3.000 m2 alanlı sanayi yapısı 55.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 50.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri: 50.000 TL/ay X 12 Ay / 0.05 Kapitalizasyon Oranı = 12.000.000 TL hesaplanmaktadır.

((3.000 m2 kapalı alan x 2.685 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.000 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+5 Harici Müteferrik İşler = ~10.000.000 TL Toplam Maliyet.
12.000.000 TL – 10.000.000 TL Toplam Maliyet = 2.000.000 TL arsa değeri / 5.000 m2 yüzölçüm = 400 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m2)
DHG GAYRİMENKUL 05325007420

ARSA BEYANLARI

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1.kısım için 800 TL ile 1.000 TL aralığında; 2.kısım için 600 TL ile 800 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 700 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
ARI EMLAK 05336641493

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BİLKENT V.D. 810 135 7737
Ticaret Sicil No: 810 135 7737 00001

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

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

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

olarak belirlenmiştir.

4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

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

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

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

4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.18. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya / ANKARA
ÇENT V.D. 010 135 7727
Tel: 0312 135 7727 00001

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ BİNASI (III-B)*	1.366	5.000	2004	20%	5.464.000
	SANAYİ BİNASI (II-C)	1.269	3.000	2016	5%	3.616.650
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					9.080.650
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)					908.065
Arsa	Yüz ölçüm (m2)		Birim Değeri (TL)			Arsa Değeri (TL)
	10.030,57		975,00			9.779.805,75
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)						19.770.000

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6.2. Nihai Değer Takdiri

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

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

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

**1 USD:18,80-TL
**1 EURO:20,36-TL

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

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;
Yalnız; 23.328.600,-TL (Yalnız; YirmiüçmilyonüçyüzyirmisekizbinaltıyüzTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.
** Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO= 20,36-TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYİŞ	Şenol KURT
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş. Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA V.D. 0810 135 7727 Mersis: 0810 135 7727 00001

7. RAPOR EKLERİ

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
0610 135 7727 00001

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

SPL

Tarih : 19.12.2017 No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYİŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tevfik HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Talha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde, Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 2727
Mersis : 0010 135 2727 00001

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 22043

26 MAYIS

Tarih : 27.11.2007 No : 9/0014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

T.C.
ANKARA 57. NOTERLİĞİ
Geçmiş Ant Tar.
No. 126 Tar.
ANKARA

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

(GERÇEĞİNDİR)

Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Emrah ÖZTANGUT
BAŞKAN

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI

T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415.01-18750 18.03.2022
Konu : Yetkilendirme Hk.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
AŞAĞI ÖVEÇLER MAH. 1314 CAD. YALÇINKAYA APT. BLOK NO: 14/16 İÇ KAPI NO: 8
ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu başvurunuzun görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12/389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'inizin VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği" hükümlerine uygun hareket etmesi gerektiği ve diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını temizen kurumsallaşma adına gereken adımların atılması hususlarının Şirketinize hatırlatılmasına,
karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

b) Tebliğ'in "Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası" başlıklı 26'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Şirketiniz İnternet sitesinde Şirketinizin ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlarının (bağımsız denetim raporları ve yönetim kurulu faaliyet raporları) yer alması gerektiği (Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerleme kuruluşları bölümündeki "Düzenlemeler" başlığının "İlke Kararları ve Duyurular" alt başlığında "Sürekli Bilgilendirme Formu" adında taslak bir format bulunmaktadır),

c) Kurulumuzun 24.09.2020 tarih ve 2020/59 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuz Karar Organının 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı kararı uyarınca, gayrimenkul değerleme kuruluşlarının Tebliğ

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 440 135 7727
Mersis : 0440 135 7727 00001

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 8C9D4958-BD74-4E19-A6C1-60B61C7C0848 Belge Doğrulama Adresi: https://www.tuhis.gov.tr/epo-ebys

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı 10 numaralı Binası Kat:19, 06530 Çankaya/ANKARA
Tel: (312) 292 6000, Faks: (312) 292 6009,
İstanbul Temsilciliği: Büyükdere Mah. Yıldız Teknik Cad. Kordon Sitesi Plaza 3B/9 Esentepe - İSTANBUL
Tel: (212) 319 9100, Faks: (212) 319 9130
e-posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Ankan OZTURK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 6081

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BİŞKENT V.D. 610 135 7727
Sicil No: 0610 135 7727 00001

DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

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

Sayı : E-12509071-107.01.01-60346
Konu : Yetkilendirme

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 0HK0-V9RU-0PTG Belge Doğrulama Adresi : https://www.tbdk.org.tr/bddk-ebys

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon No : (212) 214 50 00 - 01 Faks No :
e-Posta : İnternet Adresi : http://www.bddk.org.tr
Kep Adresi : bddk@hs01.kep.tr

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Vergi No : 6610 135 7727 00001

BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ÇANKAYA / ANKARA
Vergi Dairesi: ÇANKAYA V.D. 810 135 7727
Ticaret Sicil No: 810 135 7727 00001

TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 9-12-2022-14:26

weblapu

Kaydı Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180222682668	20221209-1612-F01662	68266

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	153/1
Taşınmaz Kimlik No:	84370466	AT Yüzölçümü(m2):	10030.57
İl/İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAŞPINAR/ERENLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/157	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı Çelik Fabrika Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: SB Maddesi 5.Bendine istinaden; "OSB sınırları içerisinde yer alan , OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu	(SN:3454972) AKSARAY	Aksaray - 07-01-2020 16:42 -	-

	kaydına "taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" şerhi konulur.Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır."b1.Maddesi 5.Bendine istinaden" OSB ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir . Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir") Tarih: 07/01/2020 Sayı : 591(Şablon: Diğer)	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0340031575	591	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
564641993	(SN:0297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10030.57	10030.57	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 03-02-2021 3169	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULÜN İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI	KUZEY BORU ANONİM	(SN:3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0340031575	Aksaray 2.Borçe (Birleştirildi) - 13-04-2007 11:24 -	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANI.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ÇANKAYA / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
MERSİS: 0310 135 7727 00001

	ARANACAKTIR.) Tarih: 16.09.2006 Sayı: 368	ŞİRKETİ VKN		3075	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.1850) TURKIYE CUMHURIYETI ZIRAAT BANKASI A.Ş VKN:9980069675	Hayır	10000000.00 TL	% 35 değişken	1/0	F.B.K.	Aksaray - 07-01-2020 16:42 - 591

İpoteğin Konsıdtuğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Aksaray - TAŞPINAR/ERENLER Mah. - (Aktif) - 153 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN.8297455) KUZEY BORU ANONIM ŞIRKETI V	10000000.00 TL	Aksaray - 07-01-2020 16:42 - 591	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 9p485bQmEm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER

17.11.2004 – 2004/22

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : d d 0 0 3 2 | 0 4

1. Ruhsatı veren kurum: Aksaray Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Restorasi ☐ Sıhhat ilavesi ☐ Diğer ilavesi ☐ Yenileme ☐ Yıkım	3. Ruhsatın onay tarihi: 17.11.2004	4. Ruhsat no: 2004 / 22
		5. Pafta no: L37-A-21-A-4b	6. Ada no: 153 / 7. Parsel no: 1
	8. İmar planı onay tarihi: 20.08.1981	9. Parselasyon planı onay tarihi: 08/08/1982	10. İmar durumu tarih ve no: 04.11.2004-2004-B/585-103
	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Fabrika ve İdari Binalar 10.031 (Dm)	12. Tapu tescil(ilişiksizlik) belgesi veriliş kurumu: Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	13. Tapu tescil (ilişiksizlik) belgesi tarih ve no: 19.07.2004-2004-B-311
Belediye / Mahalle / Muhtarlık	14. Zemin etüdü onay tarihi: 01.11.2004	15. CED raporu onay tarihi: 1 - 03	16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 18.11.2004 / 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 17.11.2006 / 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.11.2007

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: Delmi İnş. Bil. Ret. Nak. Tic. Ltd. Şti. ☒ Gerçek ☐ Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı	25. Hesabın durumu	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Çankaya	26. Kurum sicil no	27. Bağlı olduğu vergi dai.	28. Vergi dairesi sicil no	36. Oda tescil no / 37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no: 2710039097	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no	31. Müteahhitlik karne no	38. Sigorta sicil no / 39. Sözleşme tarihi ve no
22. Adresi: Organize Sanayi Bölgesi 1. Cad. 2. Sok. 30/A AKSARAY	23. İmza	32. Adresi	33. İmza	40. Adresi / 41. İmza

42. Yapının bağımsız bölümlerinin kullanma amacı	43. Daire sayısı	44. Kullanılan alanı m²	45. Bender yapı sayısı	46. Toplam Yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
İdari Bina	1	150		1	1250	1250
Fabrika	1	1.100	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2	51. Yapı inşaat alanı (m²): 1250	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 1250
			53. Yapının yer altı katı sayısı:	54. Yapının yer altı katı sayısı: 1	55. Yapının toplam katı sayısı: 1	56. Ilave kat sayısı
			57. Yapının yüksekliği (m): 4.00	58. Ilave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı: II	60. Yapının grubu: B
Toplam	2	1250	61. İmar maliyeti (Bin TL): 322.000.000	62. Yapının inşaat maliyeti(TL): 402.500.000.000	63. Yapının arsa değeri(TL):	64. Arsa dahil yapının maliyeti: 402.500.000.000

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR	68. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPI SİSTEMİNİN CİNSİ	71. KULLANILAN MALZEMENİN CİNSİ
☐ Üçüncü şahıslardan satın alınan kalorifer	☒ Yangın İkaresi ☐ Parlatıcılar	☐ Kömürlük	☐ Yığma (Kagir)	☒ Betonarme ☐ Beton olmayan
☐ Merkezi ısıtma kaloriferi	☒ Haberleşme hattı ☐ Elektrik	☐ Sığınak	☐ Betonarme (Karkas)	☐ Çelik ☐ Hafif metal
☐ Kat kaloriferi	☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör	☐ Otopark	☐ Çelik	☐ Tuğla ☐
☐ Doğal gaz sistemi	☐ Pneumatik ☐ Hidrofor	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Taş ☐
☐ Şofbe	☐ Antenler ☐	☐ Asansör	☐ Betonarme	☐ Ahşap ☐
☐ Klima		☐ Çocuk oyun	☐ Tünel Kalıp	☐ Karışık ☐
☐	69. SICAK SU	☐ Hepsini dahil	☐ Tünel dışı	☐ Diğer malzeme ☐
☐	☐ Tamamı Şofbe ☐ Yakıt deposu	☐ Bekçi kulübesi	☐	72. DOĞRAMA
66. YAKIT CİNSİ	☐ Tamamı Elektrik ☐ Doğalgaz	☐ Su deposu	☐ Kaymaçlı	☐ Plastik Kırma
☐ Katı yakıt ☐ Güneş	☐ Şofben ☐ LPG	☐ Kuru depo	☒ Prefabrik	☐ Mantarlı doğramalar
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Kombi ☐ Fuel-oil	☐ Bahçe sayısı	☐ Yarı Prefabrik	☐ Ahşaplar
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik	☐		☐ Alüminyum
☐ LPG ☐	☐ Hidrofor ☐ Katı Yakıt	☐		☐
☐ Elektrik ☐	☐ Termal	☐		☐

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Oda tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza
Mimari 01.10.2004	PROJE TASARIMCISI	Ünal ÖRÜÇ	20416	4221	88-000-1160	Tahmazoğlu İşhanı No:36	
Statik 28.10.2004		Temel YALVAÇ	88840	88-21218	791	PTT Cad. Gölbeni Apt. Kat:12	
Elektrik 02.10.2004		Şerafi KAÇ	28062	30527014539	4/9/2004	Ihlamur Sok. Cad.	
Makamlı Tesisat 14.09.2004		Ramazan ÖRÜÇ			607	Tahmazoğlu İşhanı No:36	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. Yalçınkaya
Apt. No:14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Tel:(312) 474 05 60 0610 135 7727 00001

14.10.2021 / 2021-66

YAPI RUHSATI

Building License

14.10.21

2021-66

14.10.21

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

2835

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

06.09.2006 - 2006/06

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 5 0/4

1. Belgeyi veren kurum: Akyazı Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü
2. Belgenin verilişi amacı: ■ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni
3. Belgeye esas ruhsat: ■ Yeni yapı ☐ Ilave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yıkım ☐ Ruhsat devri ☐ Yeniden ☐ Yenileme ☐
4. Belgenin onay tarihi: 05.09.2006
5. Belge no: [illegible]
6. Parsel no: 1.Blok.21d.49
7.Ada no: 159
8. Parsel no: 1
9. İmar planı onay tarihi: 26.09.1991
10. Parselasyon planı onay tarihi: 06.06.1992
11. İmar durumu tarih ve no: 04.11.2004-2004-6/506-105
12. Parselin kullanma amacı ve alanları: Fabrika 10.000,57
13. ÇDD raporu onay tarihi: / /
14. Zemin etüdü onay tarihi: 01.11.2001
15. Yapı beyanı (ruhsatı) belgesi no ve tarihi: 06.06.2006 / 2006-5-214
16. Parcelin bulunduğu mahalle: Mevkiler:
17. Yapı ruhsatı tarih ve no: 01.11.2004-2004/22
18. Tadilat: / /
19. Ruhsat yenileme tarihi: / /
20. Yıkım ruhsatı tarihi: / /
21. Ruhsat takip no: 2006/06

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı, ünvanı: MUZEV BORU PLS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ■ Özel ☐ Kamu	25. Adı soyadı, ünvanı:	37. Adı soyadı, ünvanı:
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: ANKARA	26. Hukuki durumu:	38. Oda sicil no:
24. Vergi dairesi sicil no: 707 025 6982	27. Kanun sicil no: / 28. Bağlı olduğu vergi dairesi:	39. Sicil no: / 40. Oda belge no:
25. Adres: 5200 S. Cad. No: 15/D ANKARA / 26. İmza:	29. Sigorta sicil no: / 30. Sözleşme tarihi ve no:	41. Sigorta sicil no: / 42. Sözleşme tarihi ve no:
	31. Adres: / 32. İmza:	43. Adres: / 44. İmza:

45. Yapının bağımsız kullanma amacı	46. Onda sayısı	47. Yüzölçümü m²	48. Ilerideki yapı sayısı	49. Toplam Yapı sayısı	50. Yapının toplam alanı (m²)	51. Toplam kapalı alanı (m²)
Fabrika	1	1100		1	1100	1100
			52. Yapıda bağımsız: Daire sayısı: 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	54. Yapı inşaat alanı (m²) 1100	55. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 1100
			56. Yapının yıl kullanılan alanı: Kat sayısı:	57. Yapının yıl kullanılan alanı: Kullanıcı: 1	58. Yapının toplam kat sayısı: 1	59. Genel kat sayısı:
			60. Yapının yüksekliği (m): 6,00	61. İnşaa kat yüksekliği (m):	62. Yapının cinsi: B	63. Yapının grubu: G
		1100	64. Toplam maliyeti (YTL): 320,00	65. Yapının inşaat maliyeti(YTL): 354.700,00	66. Yapının arsa değeri(YTL): 0,00	67. Arsa dahil tam maliyeti: 354.700,00
Toplam:	1	1100				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ESTAMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan kumandalı kepenkler ☐ Ilave iç kapılar ☐ Kat kapıdan ☐ Doğal gaz sistemi ☐ Güneş ☐ Diğerleri ☐ ☐

69. YAKIT CİNSİ: ☐ Katı yakıt ☐ Gündüz ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Propan ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik ☐

70. TESİSATLAR: ■ Yangın kapısı ☐ Havalandırma tes. ■ Klimatizasyon ☐ Telefonla ☐ Antenler ☐ Hidrolik ■ Elektrik ☐ Jenerator ☐ İdareler ☐

71. ISICAK CİNSİ: Temel Cinsi: ☐ Temelsiz ☐ Şeritler ☐ Kazıklar ☐ Güneş kollektörü ☐ Müşterek ☐ Diğer Temel. Yıldız cinsi: ■ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ■ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal ☐

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kamyonlu ☐ Soğuk ■ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak oturma ☐ Kapısı mermi ☐ Bahçe kulübesi ☐ Su deposu ■ Kapı kapı ■ Sahne sayı ☐ ☐ ☐

73. YAPI SİSTEMİ: ☐ Yığma (Kagir) ■ Betonarme (Karkas) ■ Çelik ☐ Ahşap ☐ Sıkıştırma ☐ Tünel Kalıp ☐ Tretoplu döşeme ☐ ☐ Kompozit ■ Prefabrik ☐ Yarı Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEMELER: ■ Beton ☐ Betonarme ☐ Tuğla ☐ Hafif beton ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Çelik ☐ Diğer ☐

75. DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap ☐ Betonarme Prof. ☐ ☐ ☐

Yapının inşaatı bitirdikten sonraki son kullanma Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümdeki temel ortak bölüm alanlarının kullanılabilir olmaları ve kullanılabilir olması şartın. İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boruları haller, yapının kapısı dahil hariç ortak alanları ile projesinde bulunmayan alanlar kullanılamaz olacak. Bağımsız bölüme bağlı dışarıda, bitişik bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlarsa, Mahallerik ve yıkıntılı tesisatlarını kullanma ve denetimi yapılmak üzere ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) kullanımı bakımından hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN	
76. Tarih ve numaraları: 05.06.2006-2006/06	77. Verilmiş olan: Fabrika ve idari bina

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	1 adet	2 adet	3 adet	4 adet	5 adet	6 adet	7 adet	TOPLAM
Kullanılan oda sayısı								
78. Daire sayısı								
79. Fazla olan daire sayısı								
80. Bir daireye yıkılmamış								

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANI.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ŞKENT V.D. 615 135 7727
135 7727 00001

10.12.2021 / 2021-23

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

10.12.2021

2021-23

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

2635

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinde

Konut İle İlgili Özellikler

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ÇANKAYA / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Telefon : 0312 474 05 60

PAKYAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İŞ MERKEZİ 6. KAT NO:604
MERKEZ-AKSARAY
0 532 704 61 74 - 0 382 213 86 36

ARSANIN

İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	İMAR PLANI VARSA TARİH VE SAYI
AKSARAY	AKSARAY O.S.B.	KIRİMLİ	—	—	153	1	10630,57 m²	[illegible]

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAYAN MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN / MİMARLARIN

ADI SOYADI	HEDİYE ÇETİN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	34803
SER. MİM. HİZ. BELGE NO	42672
ADRES TEL	EFOR İş MERKEZİ KAT 6 No:13 AKSARAY [illegible]

İŞİN ADI

KUZEYBORU A.Ş.
--- FABRİKA PROJESİ---

FABRİKA OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	SER. MİM. HİZ. BELGE NO	VERGİ D. VE NO	ADRES TEL	İMZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI

21.05.2021

MİMARİ PRJ. KONTROL

Selim YILMAZ

O.S.B. ONAYI

Proje ve Mevcut Taşınmaz ile İlgili Açıklama:
Ruhsat:2004 / 22 : 1250 m² (Debim İnşaat) (1nolu hol)
İskan:2006 / 06 : 1100 m² (Kuzey Boru Ltd. Şti.) (1 nolu hol)
Ruhsat:2016 / 32 : 1260 m² -ilave- (Kuzey Boru Ltd. Şti.) (2 nolu hol)

153 / 1 numaralı taşınmaz KuzeyBoru A.Ş. adına tapu kayıtlı olup, bu proje ile toplamda 2653 m² bina tekrar edilmiştir. (1 ve 2 nolu holler)

RUHSAT AMAÇLIDIR.

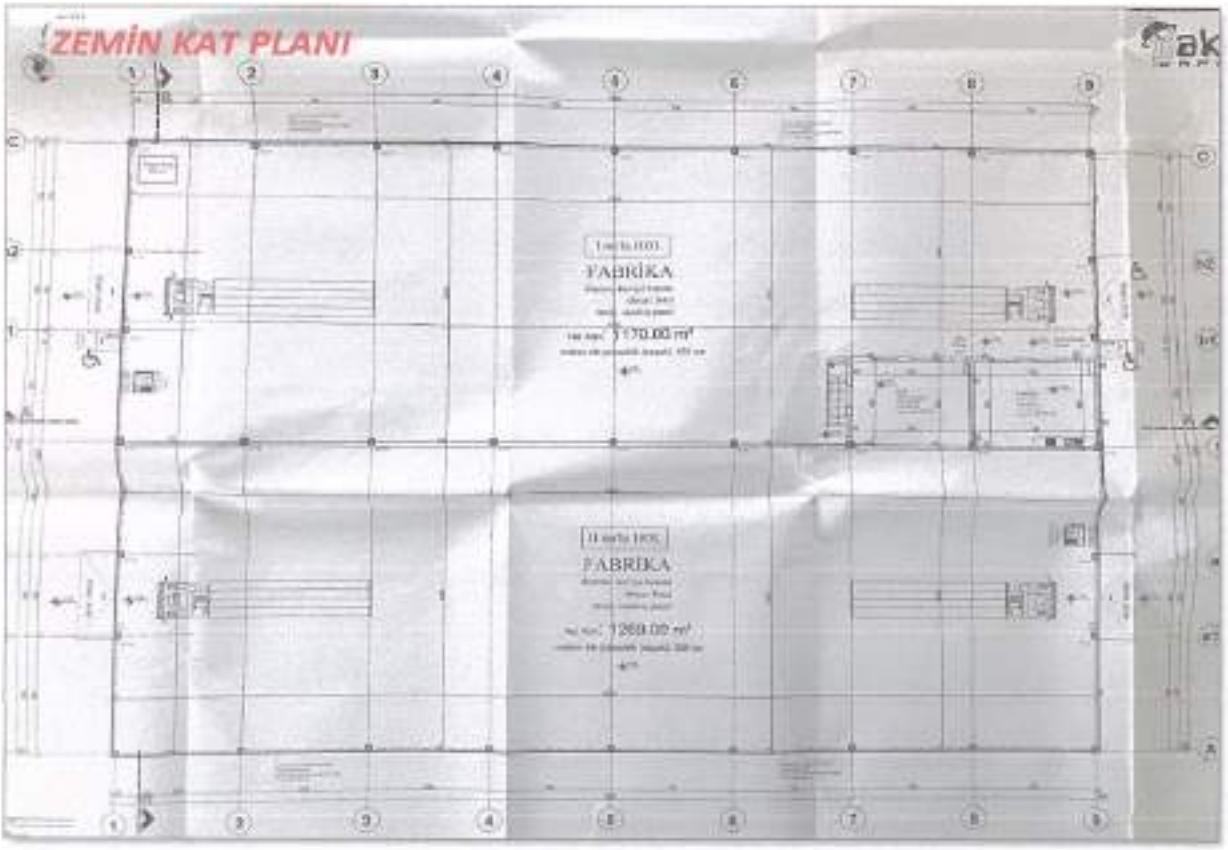
Bahadır ACARI
İnşaat Mühendisi
O.S.B. Müm. Müh.
25.5.2021

ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY BORU A.Ş. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 3790239587	OSB RTE Bulvarı 2. Sokak No:33/A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ	ADERANS PREFABRİK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ ve TİC. LTD. ŞTİ. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 0070019003	Kılıçaslan Mah. 7/Atatürk Bulv. Bina No:106/B Efor İş Merk. Kat:6 No:603 MERKEZ - AKSARAY	

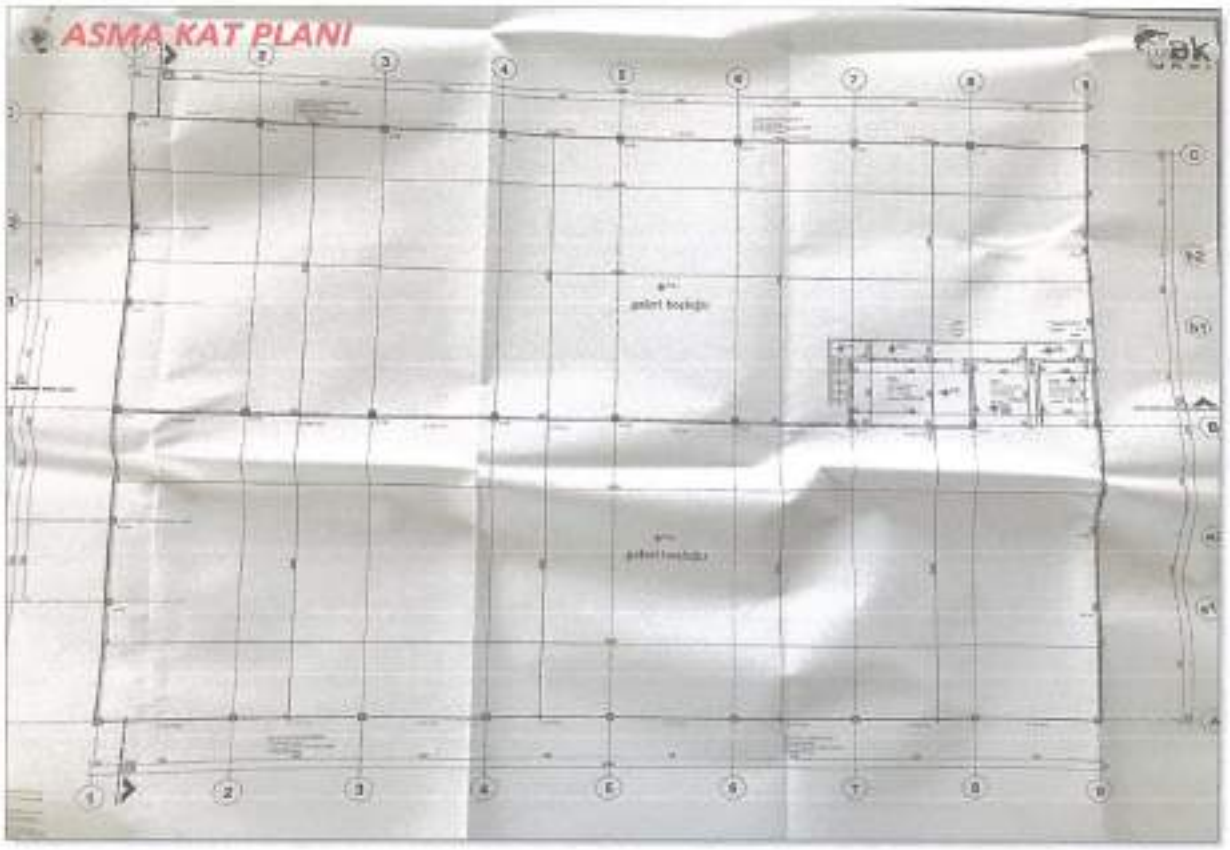
Bir İş aşaması	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Kaldırım Alanı	MHS	YHS	Bağ. Kat.
YENİ YAPI	FABRİKA	PREFABRİK & DELİK	2526 m²	66 m²	2+KOMİLAT	2537,00 m²	—	30	20	1

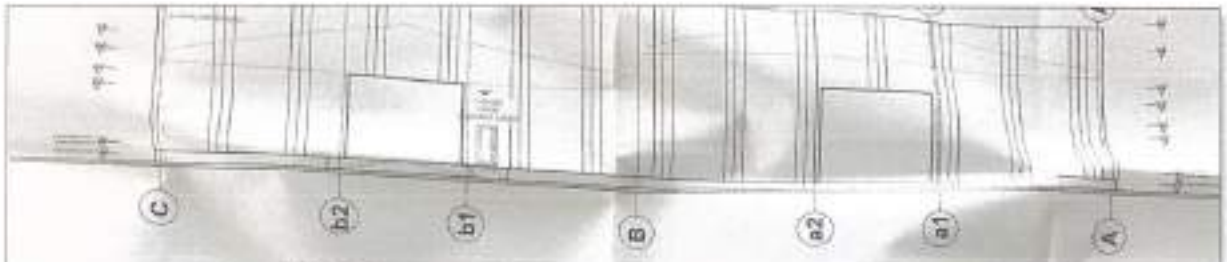
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Sicil No: 810 135 7727 00001

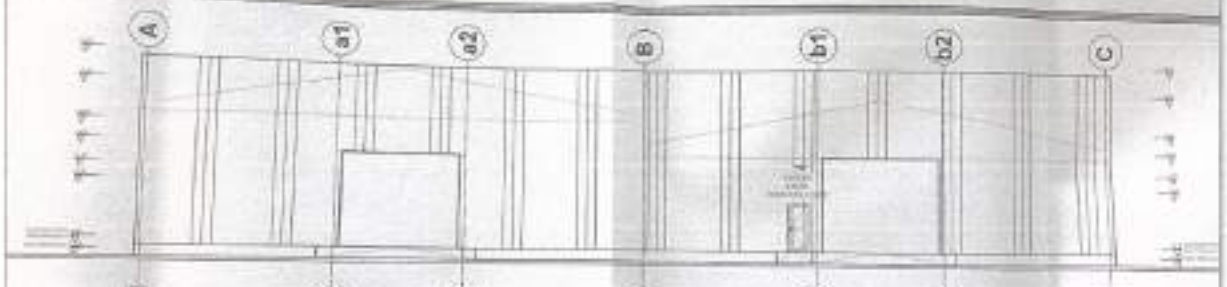


MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
VERGİ DAİRESİ: ÇANKAYA KURUMLAR V.D. 610 135 7727
MERSİS NO: 0610 135 7727 00001





BATI CEPHESİ - ÖLÇEK: 1/100



DOĞU CEPHESİ - ÖLÇEK: 1/100

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Ticaret Sicil No: 0810 135 7727 00001

MİMARİ PROJE

ARSA		
	İLÇESİ	Merkez
	MAHALLESİ	Organize
	PAFTA-ADA-PARSEL	1153/1
	YÜZÖLÇÜMÜ	10.000 m²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	Fabrika

BİNA		
	CİNSİ	Prefabrik
	KAT ADEDİ	1
	BİNA İNŞAAT ALANI	1250 m²
	KULLANIM AMACI	Fabrika
	M2 MALİYET	
	TOPLAM MALİYET	
	MİM. BİZ. SINIFI ORANI	3-B

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 4735 VE 7303 SAYILI TMMOB. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZİNİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

MOTAYSAN

ADRES: TARIM KREDİ İŞ HANI KAT:3 NO: 35 TEL: 2124829

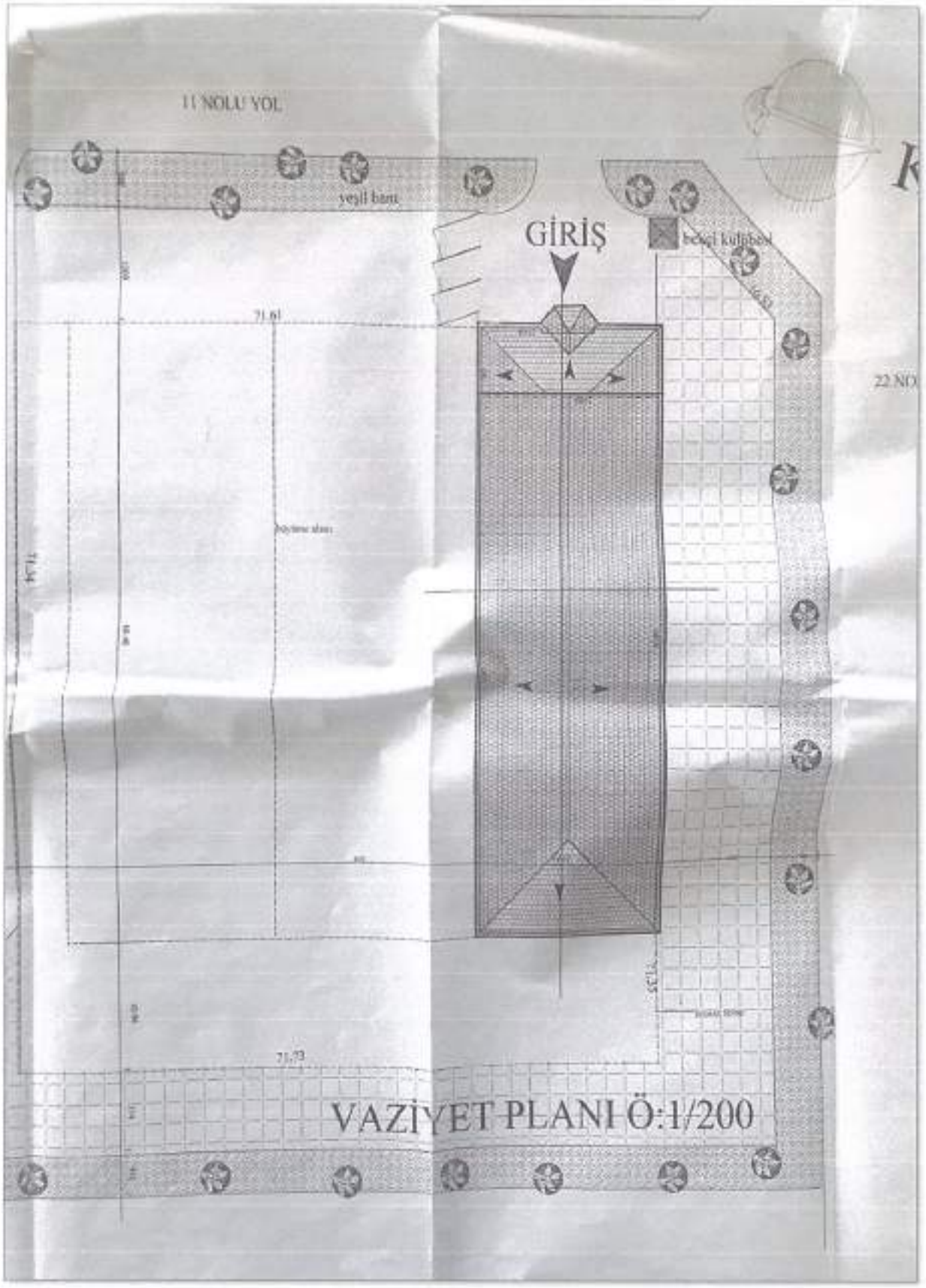
MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

1) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, YAPIYI RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURALLARA VE TASDİKLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
2) MESLEKİ KONTROLÜ OLAN MİMAR, İNŞAATTA TASDİKLİ PROJEYE AYKIRI OLARAK [illegible] KUSUR VEYA YAPILAN YANLIŞLIĞI YAPMASINA VE FENNİ MESULE BİLDİRİR. BU BİLDİRİME RAĞMEN [illegible] KUSUR VE YANLIŞI GİDERİLMEZSE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNU N 28. VE 32. MADDESİ GERİNCE FENNİ MESUL [illegible] YAPAN İDAREYİ BİLGİLENDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHALLİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARINDAN YA DA YÖNETMELİKLERİ İLE İLİŞİKİ İNSANSIZ KAZALARDAN (ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSA) AÇIKÇA ŞEKİLDE SORUMLU DEĞİLDİR.
4) AFLIK VAZON VE SUBASMAN YÜZESİ, MESLEKİ KONTROLÜN İLGİSİ DAHİLİNDE FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPTIRILACAKTIR.
5) MESLEKİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAM OLARAK YAPMAMASI HALİNDE, MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ, "MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ AHLAK ESASLARI" İLGİLİ YAPTIRIMLARI UYGULAMAYA YETKİLİDİR.

PROJE SAHİBİ	PROJE MÜELLİFİ	FENNİ MESUL
ADI SOYADI:	ADI SOYADI: Ümit ORUÇ	ADI SOYADI:
	BÜRO TESCİL NO: 12212 ODA SİCİL NO: 2046	BÜRO TESCİL NO: ODA SİCİL NO:
Dekim İş A.Ş.	MİMARLAR ODASI	

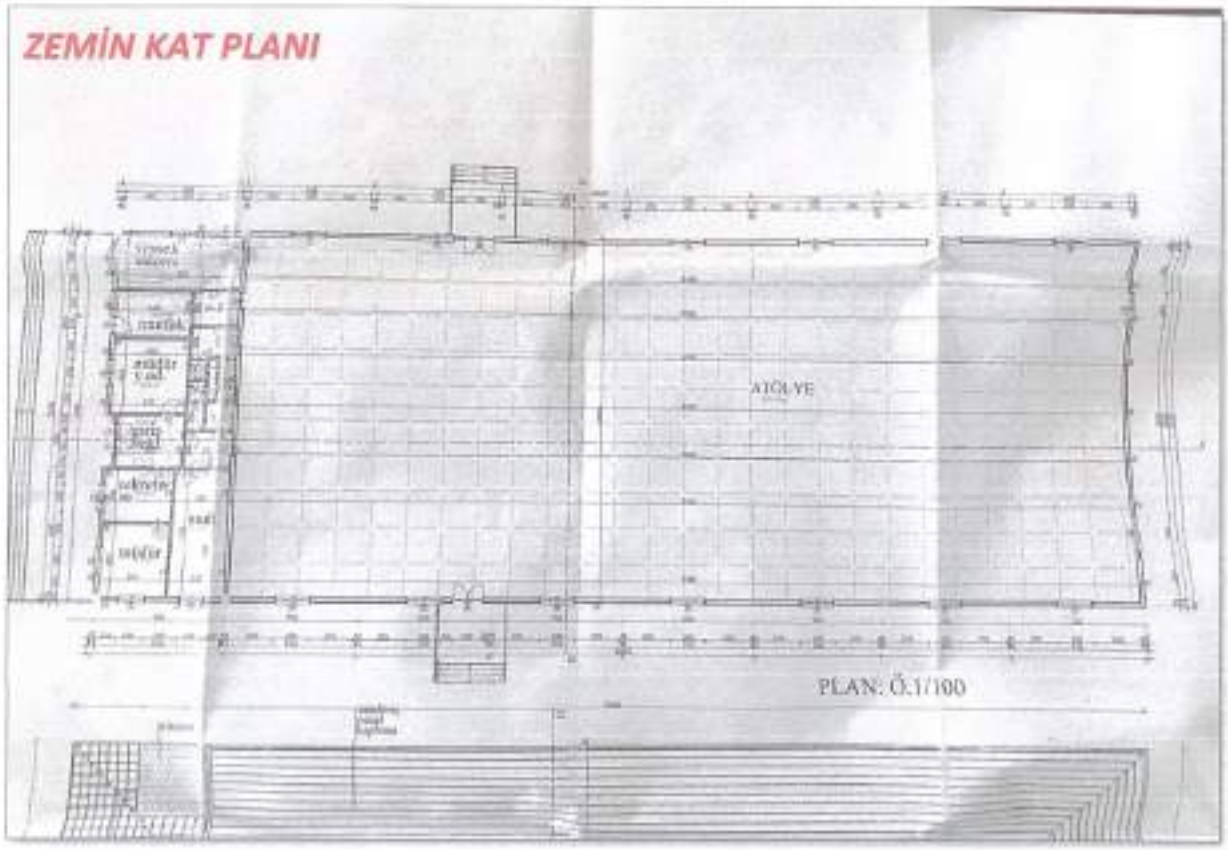
T.M.M.O.B. ONAYI	BELEDİYE ONAYI
MİMARLAR ... Adapte Tasdikli ... 47/717 ... 22.10.2004	KONTROL EDİLMİŞTİR. Sadullah KAYMAKÇI İlhan ÇETİN İnş. Teknikeri Şefi TASDİK OLUNUR Belediye Başkanı ... Yapı Kontrol Müdürü AKSARAY 1987

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 135 7727
Sicil: 0610 135 7727 00001

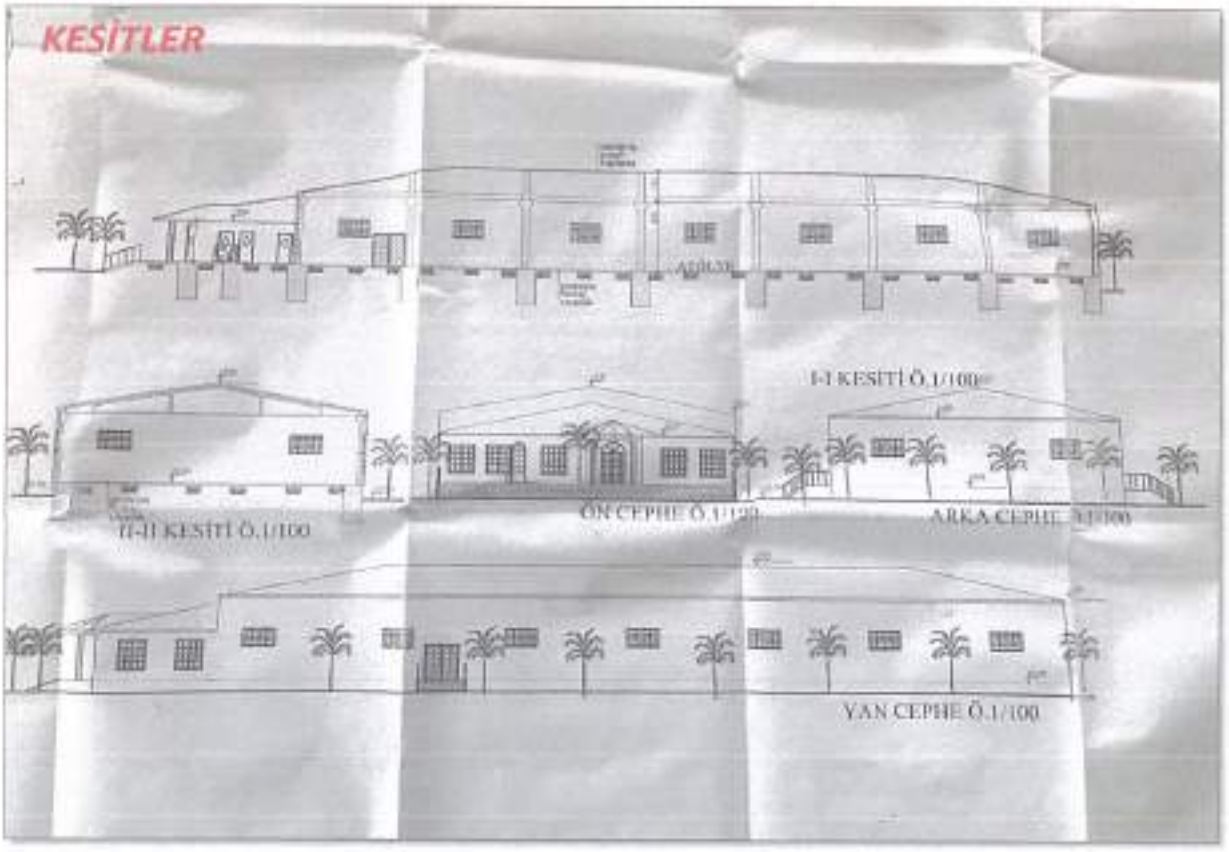


MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 16/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Ticaret Sicil No: 0810 135 7727 00001

ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



FOTOĞRAFLAR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Ticaret Sicil No: 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ANKARA KENT V.D. 810 135 7727
MERSİS NO: 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16 Çankaya / ANKARA
PASENT V.D. 010 135 7727
MERSİS: 0010 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Sicil No: 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001