

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – TAŞPINAR/ERENLER MAHALLESİ

"1 ADET SANAYİ TESİSİ"

SPK-2023/001

20 / 01 / 2023

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

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-2023-001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme 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 değerlendirme 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 gerçekleştirdiğimizi;
- 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 mülkü 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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYIŞ- Şenol KURT
Sözleşme Tarihi	15.09.2022
Değerleme Tarihi	06.01.2023
Rapor Tarihi	20.01.2023

GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

ADRESİ	Taşpınar/Erenler Osb Mahallesi, Aksaray OSB, 1.Sokak, No: 29, Merkez/Aksaray
KOORDİNATLARI	38.2580 – 34.0059
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, 152 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	10.980.000.-	584.043.-
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	10.980.000.-	584.043.-

- ✓ 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 değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- ✓ Rapor kopyalarının kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYIŞ (SPK Lisans No:407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüler ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER

1.RAPÖR BİLGİLERİ	1
1.2. RAPORUN TARİHİ:	1
1.3 RAPOR NUMARASI	1
1.4. RAPORUN TÜRÜ.....	1
1.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	1
1.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:	1
1.7. DEĞERLEME TARİHİ:.....	1
1.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	1
1.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	1
2.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	2
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	2
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	3
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI	3
3.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	3
3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki	3
3.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	3
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.) İlgilin Bilgi	3
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat(Devredilebilmesine İlgilin 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
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
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
3.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlgilin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlgilin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlgilin Açıklama.....	3
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	4
4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	4
4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler ...	4
4.2.1.Türkiye Ekonomisi.....	4
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	4
4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri	4

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	
4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	
4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	
4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen 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. Müşterek 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 Olmadığı Hakkında Görüş	
6. SONUÇ	
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	
6.2. Nihai Değer Takdiri	
7. RAPOR EKLERİ :	

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPOR NUMARASI : 2023/SPK/001

1.3 RAPOR TÜRÜ :

Bu rapor, Tapunun; Aksaray İl, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi'nde bulunan aşağıda ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan "Sanayi Tesisi" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 20.01.2023 tarihli piyasa rayıç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 06.01.2023

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 rayıç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağıöveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No: 14-16/8, 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 itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Şirketimiz 01.09.2022 Tarihi itibarıyla 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

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 sınırlandıran 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 ilginiz 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, 1.Sokak, No: 29 posta adresinde bulunmaktadır. Yapının birden çok girişi olması nedeni ile tüm girişlerin adres kayıt sistemindeki UAVT Kodları aşağıda verilmiştir:

No 29/A: 1945980132, No 29/B: 3969712169, No 29/1: 3855104323, No 29/2: 3628613998, No 29/3: 2470354214.

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

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

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

Taşınmaz 38.2580 – 34.0059 ortalama koordinatlarında konumlanmaktadır.



3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

ZEMİN TİPİ	ANA TAŞINMAZ	ADA / PARSEL	152/1
TAŞINMAZ KİMLİK NO	84368111	YÜZÖLÇÜMÜ	4.975,48
İL / İLÇE	AKSARAY / MERKEZ	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	ARSA
MAHALLE / KÖY	TAŞPINAR / ERENLER Mah.	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
MEVKİİ	-	BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO	-
CİLT / SAYFA NO	2/153	ARSA PAYI	-
MALİK	KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ		
TARİH / YEVMIYE	03.02.2021 / 3169		

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer: (Konusu: "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. "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 alacaklılarının 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: - Sayı: -{ Şablon: Diğer} 11.03.2021 Tarih, 755 Yevmiye ile.
- Beyan: Gayrimenkulün icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. 13.06.2016 Tarih, 14167 Yevmiye ile.

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, %35 değişken faizli, 10.000.000 TL ipotek. 11.03.2021 Tarih, 7599 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, Taks: 0,55 Emsal: 0,70 Ön Çekme Mesafesi: 8,00 metre, Yan Çekme Mesafesi: 7,00 metre, Arka Çekme Mesafesi: 7,00 metre SANAYİ ALANI imarlıdır.

ÇEVRE DÜZENİ PLANI



KADASTRO PLANI



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

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

BELGELER	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH - SAYI	YAPI ALANI (M2)	YAPI ADI	YAPI SINIFI
YAPI RUHSATI	KAÇAK YAPI	05.11.2013 2013/47	1.329	FABRİKA (864 M2) OFİS (464 M2)	II-C
YAPI RUHSATI	YENİLEME	04.11.2015 2015/110	1.329	SANAYİ (864 M2) OFİS (464 M2)	II-C
YAPI RUHSATI	İLAVE YAPI	28.04.2016 2016/24	544	SANAYİ (544 M2)	II-C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	YENİLEME	18.11.2015 2015/49	1.210	SANAYİ (746 M2) OFİS (464 M2)	II-C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	İLAVE YAPI	31.05.2016 2016/13	544	SANAYİ (544 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, 746 m2 alanlı Sanayi Yapısı, 544 m2 alanlı İlave Sanayi yapısı ve 464 m2 alanlı (zemin katta 232 m2 + 1.katta 232 m2) Ofis Yapısı teyit ve tespit edilmiştir. Bu yapılar, mevcut durumda proje ve ruhsat alanları ile uyusmaktadır.
- 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.

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 "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan "sanayi yapısı"dır. Söz konusu yapı, ruhsatlı ve iskanlıdır. Güncel imar durumuna göre Taks ve Kaks hakkının kullanılmış olduğu, taşınmazın halihazırdaki kullanımı dışında üzerinde geliştirilebilecek başka proje uygulanamayacağı kanaati ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

Taşınmaz, Aksaray OSB içerisinde yer almaktadır. Yakın çevresinin doluluk oranının yüksek olduğu tespit edilmiştir. OSB Müdürlüğüne ve ana aksa yakın konumda yer alması nedeni ile osb içerisindeki konumu olarak 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, Eski, Gülağaç, Güzeyurt, Ortaköy, Sultanhanı, Sarıyahşi olmak üzere 8 ilçesi, 192 köy ve kasabası bulunmaktadır.

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



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA
BAŞKENT 0312 474 05 60 135 7727 00001

Coğrafya

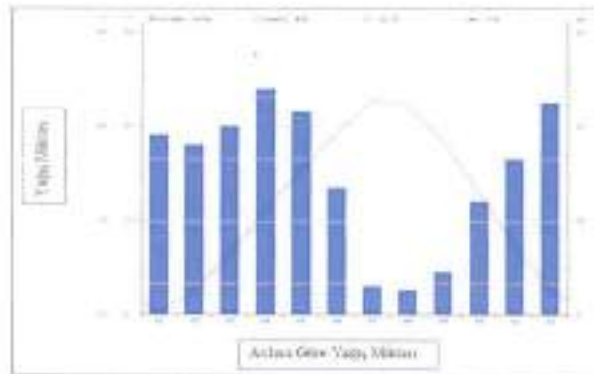
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır. 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 ilinde Merkez İlçe dâhil olmak 7 ilçe bulunmaktadır. Ayrıca ilde 41 kasaba ve 146 köy bulunmaktadır. Aksaray ilinde bulunan ilçeler; Merkez, Ağaçören, Eski, Gülağaç, Güzeyurt, Ortaköy, Sarıyahşi'dir. İlin Merkez ilçesinin yüzölçümü 3.935 km²'dir. Aksaray Merkez ilçesi, ilin en büyük yerleşim yerlerinden ve ilçe merkezlerinden biridir.

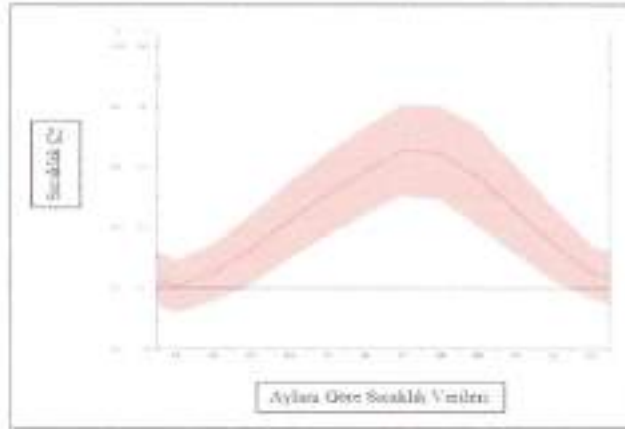


İklimi

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.



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, aileanthus, 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 183.988 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.

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

AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

Aksaray 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 halinde olup inşaatı başlama hazırlıkları yapan 91 sanayi parseli olmak üzere bölgedeki toplam 588 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.



AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

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



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

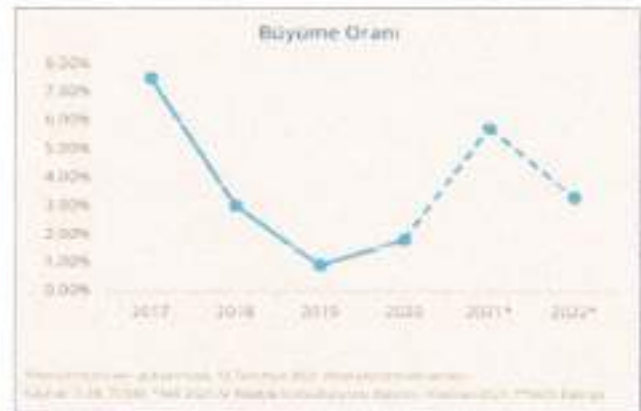
4.2.1. Türkiye Ekonomisi

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 aşılmanın 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 trilyon 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 iki 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 yeniden 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 (Çağ. Ağırl. Dolar)	\$105,9 milyar	\$179,7 milyar	\$261 milyar	\$212 milyar	\$274 milyar*	\$329 milyar*
Kırs. b. ağırl. ağırl. Göst. (Çağ. Ağırl. Dolar)	\$10,096	\$9,992	\$9,213	\$8,502	\$9,087*	\$9,623*
İlaj Oranı	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%*
Çağ. Ağırl. Dolar ABD Doları	-40,8	-32,7	-6,8	-36,7	-320,0*	-14,1*
Çağ. Ağırl. Dolar	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

Enflasyon Oranı



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Asağı Öveçler Mah. 1314/Ad. Yalçınlar
Apt. No: 19/8 Çankaya / ANKARA
K.A.Ş. KENT Y.D. 610 135 7727
Çankaya/ANKARA 65 7727 0000

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 görülmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmemeyen 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 değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır. Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Tercihi yüksek osb içerisinde olması
- İskanlı olması,
- Yapı kalitesinin yüksek 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, 1.Sokak, No: 29 posta adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmaz, 4.975,48 m² yüzölçümlü 152 Ada 1 Parseldir. Parsel, imar yolları köşe kırıkları haricinde dörtgen geometrik formdadır. Topografik olarak ise eğimsiz, düz arazi yapısındadır. Parsel, güneybatı yönden 1.Sokağa yaklaşık 46,6 metre, kuzeybatı yönden 14.Sokağa yaklaşık 93,80 metre, kuzeydoğu yönden 2.Sokağa 48,40 metre cephelidir. Güneydoğu yönden ise komşu parsel ile cephelidir. Parsel etrafı, yaklaşık 1 metre yüksekliğinde duvar, duvar üzerinde ise yaklaşık 0,5 metre çit teli ile çevrilidir.

Parsel üzerinde, farklı zamanlarda inşa edilen birbiri ile bitişik vaziyette iki adet sanayi yapısı ve ofis yapısı yer almaktadır. İlk inşa edilen sanayi yapısı 544 m² alanlı olup, parselin güneyinde konumlanmaktadır. Yaklaşık taban ölçüleri 40,00 m x 13,60 m dir. İkinci inşa edilen sanayi yapısı 746 m² alanlı olup parselin kuzeyinde konumlanmaktadır. Yaklaşık taban ölçüleri 40,00 m x 18,65 m dir. Ofis yapısı ise 464 m² (232 m² zemin kat + 232 m² 1.kat) alanlı olup parselin kuzeydoğusunda kalmaktadır. Yapılar, vaziyet planında belirtilen konum, ruhsat ve mimari projedeki alanlarına uygundur.

Sanayi yapıları tek hacimden ibarettir. Ofis yapısının zemin katında giriş holü, bekleme salonu, 3 adet ofis, wc'ler, 1.katında 3 adet ofis, toplantı salonu ve depo bulunmaktadır.

Yapıların taşıyıcı sistemleri, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemdir. Ofis Yapısının kuzeybatı ve kuzeydoğu cephesi, sanayi yapısının ise kuzeydoğu cephesi cam giydirme + kompozit kapamadır. Sanayi 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.

Sanayi yapılarında, çelik konstrüksiyon beşik çatı üzeri, sandviç panel malzeme kaplamadır. Ofis yapısının çatısı ise teras çatı şeklindedir.

Ofis yapısının içyapı malzemelerinde, zemin döşemeleri için seramik kaplama ve laminat parke, duvarları için alçıpan bölümlendirme üzeri saten boya kullanılmıştır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplamadır. İç kapılar ahşap panel, pencereler alüminyum malzemedir. Isınma, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı, iyi derecede yapı kalitesi ve iyi derecede işçiliğe sahiptir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde Ofis Yapısının yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi neden ile III-B olarak değerlendirilmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı", "Nakit Akışı (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 takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul, vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.
- 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 değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri
- Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.
- Verilerin araştırılması
- Verilerin doğrulanması
- Uyumsuz verilerin elenmesi
- İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
- Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
- Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler :

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayıçları ve beklenen rayıç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- 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

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

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 görüldü 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 (II-C)	746	3.000	2013	10%	2.014.200.-
	OFİS BİNASI (III-B)*	464	5.000	2013	10%	2.088.000.-
	SANAYİ BİNASI (II-C)	544	3.000	2016	10%	1.468.800.-
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					5.571.000.-
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Beton, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10 u)					557.100.-

olarak belirlenmiştir.

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

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

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

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler 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.Kısımında yer alması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

(En Son yapılan 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 Beton 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;
 $((4.980 \text{ m2 kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m2 Yapı Birim Maliyeti}) + (2.020 \text{ m2 açık alan} \times 650 \text{ TL/m2 Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Mütferrik İşler} = \sim 20.350.000 \text{ TL Toplam Maliyet.}$
 $27.000.000 \text{ TL} - 20.350.000 \text{ TL Yapı Maliyeti} = 6.650.000 \text{ TL arsa değeri} / 7.000 \text{ m2} = 950 \text{ TL/m2.}$

(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;
 $((2.470 \text{ m2 kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m2 Yapı Birim Maliyeti}) + (5.530 \text{ m2 açık alan} \times 650 \text{ TL/m2 Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Mütferrik İşler} = \sim 13.300.000 \text{ TL Toplam Maliyet.}$
 $17.000.000 \text{ TL} - 13.300.000 \text{ TL Yapı Maliyeti} = 3.700.000 \text{ TL arsa değeri. } 3.700.000 \text{ TL} / 8.000 \text{ m2} = 462 \text{ TL/m2.}$

(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 satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
 $((1.660 \text{ m2 kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m2 Yapı Birim Maliyeti}) + (970 \text{ m2 sundurma} \times 650 \text{ TL/m2 Sundurma Birim Maliyeti}) + (3.340 \text{ m2 açık alan} \times 650 \text{ TL/m2 Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Mütferrik İşler} = \sim 8.500.000 \text{ TL Toplam Maliyet.}$
 $11.000.000 \text{ TL} - 8.500.000 \text{ TL} = 2.500.000 \text{ TL arsa değeri. } 2.500.000 \text{ TL} / 5.000 \text{ m2} = 500 \text{ TL/m2.}$

(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; $225.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ Ay} / 0,05 \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 54.000.000 \text{ TL hesaplanmaktadır.}$

$((10.000 \text{ m2 kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m2 Yapı Birim Maliyeti}) + (6.500 \text{ m2 açık alan} \times 650 \text{ TL/m2 Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Mütferrik İşler} = \sim 24.700.000 \text{ TL Toplam Maliyet.}$
 $54.000.000 \text{ TL} - 38.700.000 \text{ TL} = 15.300.000 \text{ TL arsa değeri. } / 16.500 \text{ m2 yüzölçüm} = 927 \text{ TL/m2.}$

(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; $125.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ Ay} / 0,05 \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 30.000.000 \text{ TL hesaplanmaktadır.}$

$((4.500 \text{ m2 kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m2 Yapı Birim Maliyeti}) + (4.500 \text{ m2 açık alan} \times 650 \text{ TL/m2 Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Mütferrik İşler} = \sim 20.300.000 \text{ TL Toplam Maliyet.}$
 $30.000.000 \text{ TL} - 20.300.000 \text{ TL} = 9.700.000 \text{ TL arsa değeri} / 9.000 \text{ m2 yüzölçüm} = 1.077 \text{ TL/m2.}$

(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 Beton 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

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 1000 TL aralığında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

Arsa	Yüzölçüm (m2)	Birim Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
	4.975,48	975,00	4.851.093.-

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 potalı 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.

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.

*Not: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde Ofis Yapısının yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi neden ile III-B olarak değerlendirilmiştir.

Ruhsatlı Yapılar	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
	SANAYİ BİNASI (II-C)	746	3.000	2013	10%	2.014.200.-
	OFİS BİNASI (III-B)*	464	5.000	2013	10%	2.088.000.-
	SANAYİ BİNASI (II-C)	544	3.000	2016	10%	1.468.800.-
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					5.571.000.-
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonlu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10 İ)					557.100.-
Arsa	Yüzölçüm (m2)		Birim Değeri (TL)		Arsa Değeri (TL)	
	4.975,48		975,00		4.851.093.-	
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)						10.980.000.-

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.

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 Olmadığı Hakkında Görüş

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

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Konu taşınmazın 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 değerlendirilmiştir.

6.2. Nihai Değer Takdiri

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

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

152 ADA 1 PARSEL DEĞERİ(TL)	
DEĞER (TL)	10.980.000.-
DEĞER (USD)**	584.043.-
DEĞER (EUR)**	539.293.-

**1 USD:18,80-TL -

**1 EURO:20,36-TL

Yalnız;10.980.000.-TL (Yalnız;Onmilyondokuzyüzseksenbintürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

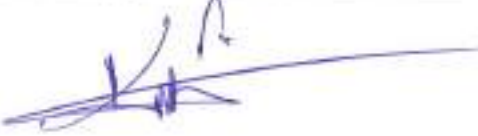
Yalnız; 12.956.400.-TL (Yalnız; Onikimilyondokuzyüzellaltıbindörtüytürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

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

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYIŞ Değerleme Uzmanı	Şenol KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı
	 MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçinkaya Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA Tic. Sic. No: 271100 Mersis: 0610 135 7727 00001

7. RAPOR EKLERİ

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

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI



Tarih: 19.12.2017

No: 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Esenur HANLIOĞLU
LİSANSÇI VE SÖZLÜ MÜDÜR

Fulya ERDOĞAY YILMAZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

TSPAKB	TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI	№ 22043
	ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
		20 MAYIS 2007
Tarih : 27.11.2007	Sıra : 00004	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
ANKARA 57. NO LU SERMAYE PİYASASI KURULUŞU		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri/VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Halkiyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" (MDUR)		
Şenol KURT		
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
		
İsmail ARKAN GENEL SEKRETER	Şenol KURT BAŞKAN	

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI



T.C.

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : F-36231672-415.01-18750
Konu : Yetkilendirme Hk.

18.03.2022

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

İlg: 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgide 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 karşılanması,

2) Şirketinizin 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 çalışmaları, evrak ve arşivleme sisteminin kurulması ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyondaki altyapının oluşturulması teminini kurumsallaştırmaya adanmış görevli personelinin atanması hususlarının Şirketinize hırsatlarıdır.

Konur verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

c) Kurulumuzun 24.09.2020 tarih ve 2020/59 sayılı Halklık Hükümleri ile kamuya duyurulan Kurulumuz Karar Organının 24.09.2020 tarih ve 50/1204 sayılı kararı uyarınca, gayrimenkul değerleme kuruluşlarının Tebliğ

Düzeltilmiş elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bilgi Değerleme Kurul: 34.5049113-BT14-415-AAC7408616712021

Bilgi Değerleme Kurul: 34.5049113-BT14-415-AAC7408616712021

Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı Sayı: 34.5049113-BT14-415-AAC7408616712021

Sayı: 18.03.2022/18750 Tarih: 18.03.2022

Lisans No: 36231672-415.01-18750

İmza: 18.03.2022/18750

İmza: 18.03.2022/18750

İmza: 18.03.2022/18750

İmza: 18.03.2022/18750

Bilgi Değerleme Kurul: 34.5049113-BT14-415-AAC7408616712021

Sayı: 18.03.2022/18750 Tarih: 18.03.2022

Lisans No: 36231672-415.01-18750

İmza: 18.03.2022/18750

İmza: 18.03.2022/18750

İmza: 18.03.2022/18750

İmza: 18.03.2022/18750



çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimler, 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, Şirketimizin de UVAP-GDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketimize 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).

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

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutanağına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'in "Sicil tutanağı" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketimiz lisanslı personelin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlanması, işten ayrılması, oryan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketimiz tarafından SPL ile iletişime geçerek 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 2018/11997 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlemesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Ser.X, No.22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'inci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketimizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamındaki Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinizisini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge görsel olarak imza ile onaylanmıştır.
Belge Değerleme Kodu: BCDT49D0 H7544T15-ABC540DENCTC1946
Belge Değerleme Adresi: <https://www.mahalgayrimenkuldegerleme.com.tr>
Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 267660, Pafta: 1410, NO: 16/8
Başlık: Tebliğat Yönetmeliği Hakkında Mahal Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi (UVAP-GDKS) 2/2
Tic. Sic. No: 267660, Pafta: 1410, NO: 16/8
E-posta: info@mahaldegerleme.com, Telefon: 0312 474 05 60
Kurum Adresi: Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314. Cadde, Yalçınkaya Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA

Belge için Ankara Ofisimiz
Ticari Yürürlüğü
Tebliğ No: (312) 267 600
QR Kodu

DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 010-Y59U-49TG Belge Doğrulama Adresi: <https://www.tbbkiz.gov.tr/bdlik-dbya>

Adres: Hayalidere Cad. No:106 Serbesti İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon No: (312) 214 50 00 + 01 Faks No:
e-Posta: info@mahaldegerleme.com İnternet Adresi: <http://www.bddk.org.tr/>
Kurum Adresi: bddk@bddk.kurum.tr



TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 9-12-2022-14:28



Kayıd Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
18022682658	20221209-1612-F01862	68266

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	152/1
Tapınmaz Kimlik No:	84368111	AT Yüzölçümü(m2):	4975.48
İl/İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAŞINAR/ERENLER Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Ünvan/BĐNo:	
GR/Sayfa No:	2/153	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Terkis Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: "ÖSB sınırları içerisinde yer alan, ÖSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde ÖSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur, şerh konulur.Bu durumda eski katımcının vermiş	(SN:6514480) AKSARAY TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Aksaray - 11-03-2021 10:20 - 7516	

1 / 4

oğlu şahsiyetleri, yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır." "ÖSB ce fermat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkulların icra yoluyla satışı halinde, Bakanlık ve ÖSB alacaklıların öncelikle dönmeleri koşuluyla ÖSB nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklıları kuruluşu satış yapılabilir Satış şartlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir") Tarih: - Sayı: - (Şahıs: Diğer)	VKN:340367192		
---	---------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mebkare	Toplam Mebkare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkis Sebebi-Tarih-Yerine
564641983	(SN:6297455) KÜZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	4975.48	4975.48	Tüzel Kişilerden Ürvan Değişikliği 03-02-2021 3169	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Sayısı	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Terkis Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	GAYRİMENKULÜN İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE ÖSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.	KÜZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:034031575, (SN:8035713) KÜZEY TELENOM VE ALTYAPI ÜRÜNLERİ TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN:0016455390	Aksaray - 13-06-2016 09:33 - 14167	

2 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9930069675	Hayır	10000000.00 TL	% 35 değişken	1/0	FB.K.	Aksaray - 11-03-2021 10:20 - 7599
İpotekin Konulduğu Hissiz Bilgi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi	Tarih Yev
Aksaray - TAŞPINAR/ERENLER Mah. - (AKİF) - 152 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8217455) KUZZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Aksaray - 11-03-2021 10:20 - 7599		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IRT7fY5Jxf kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

04.11.2015 / 2015-110

YAPI RUHSATI									
1. Başvuru tarihi: 04.11.2015		2. Başvuru no: 2015-110		3. Başvuru tarihi: 04.11.2015		4. Başvuru no: 2015-110		5. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
6. Başvuru tarihi: 04.11.2015		7. Başvuru no: 2015-110		8. Başvuru tarihi: 04.11.2015		9. Başvuru no: 2015-110		10. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
11. Başvuru tarihi: 04.11.2015		12. Başvuru no: 2015-110		13. Başvuru tarihi: 04.11.2015		14. Başvuru no: 2015-110		15. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
16. Başvuru tarihi: 04.11.2015		17. Başvuru no: 2015-110		18. Başvuru tarihi: 04.11.2015		19. Başvuru no: 2015-110		20. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
21. Başvuru tarihi: 04.11.2015		22. Başvuru no: 2015-110		23. Başvuru tarihi: 04.11.2015		24. Başvuru no: 2015-110		25. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
26. Başvuru tarihi: 04.11.2015		27. Başvuru no: 2015-110		28. Başvuru tarihi: 04.11.2015		29. Başvuru no: 2015-110		30. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
31. Başvuru tarihi: 04.11.2015		32. Başvuru no: 2015-110		33. Başvuru tarihi: 04.11.2015		34. Başvuru no: 2015-110		35. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
36. Başvuru tarihi: 04.11.2015		37. Başvuru no: 2015-110		38. Başvuru tarihi: 04.11.2015		39. Başvuru no: 2015-110		40. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
41. Başvuru tarihi: 04.11.2015		42. Başvuru no: 2015-110		43. Başvuru tarihi: 04.11.2015		44. Başvuru no: 2015-110		45. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
46. Başvuru tarihi: 04.11.2015		47. Başvuru no: 2015-110		48. Başvuru tarihi: 04.11.2015		49. Başvuru no: 2015-110		50. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
51. Başvuru tarihi: 04.11.2015		52. Başvuru no: 2015-110		53. Başvuru tarihi: 04.11.2015		54. Başvuru no: 2015-110		55. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
56. Başvuru tarihi: 04.11.2015		57. Başvuru no: 2015-110		58. Başvuru tarihi: 04.11.2015		59. Başvuru no: 2015-110		60. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
61. Başvuru tarihi: 04.11.2015		62. Başvuru no: 2015-110		63. Başvuru tarihi: 04.11.2015		64. Başvuru no: 2015-110		65. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
66. Başvuru tarihi: 04.11.2015		67. Başvuru no: 2015-110		68. Başvuru tarihi: 04.11.2015		69. Başvuru no: 2015-110		70. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
71. Başvuru tarihi: 04.11.2015		72. Başvuru no: 2015-110		73. Başvuru tarihi: 04.11.2015		74. Başvuru no: 2015-110		75. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
76. Başvuru tarihi: 04.11.2015		77. Başvuru no: 2015-110		78. Başvuru tarihi: 04.11.2015		79. Başvuru no: 2015-110		80. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
81. Başvuru tarihi: 04.11.2015		82. Başvuru no: 2015-110		83. Başvuru tarihi: 04.11.2015		84. Başvuru no: 2015-110		85. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
86. Başvuru tarihi: 04.11.2015		87. Başvuru no: 2015-110		88. Başvuru tarihi: 04.11.2015		89. Başvuru no: 2015-110		90. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
91. Başvuru tarihi: 04.11.2015		92. Başvuru no: 2015-110		93. Başvuru tarihi: 04.11.2015		94. Başvuru no: 2015-110		95. Başvuru tarihi: 04.11.2015	
96. Başvuru tarihi: 04.11.2015		97. Başvuru no: 2015-110		98. Başvuru tarihi: 04.11.2015		99. Başvuru no: 2015-110		100. Başvuru tarihi: 04.11.2015	

28.04.2016 / 2016-24

[illegible]

18.11.2015 / 2015-49

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 18.11.2015		2. Başvuru saati: 15.00	
3. Başvuru yeri: 18.11.2015		4. Başvuru saati: 15.00	
5. Başvuru yeri: 18.11.2015		6. Başvuru saati: 15.00	
7. Başvuru yeri: 18.11.2015		8. Başvuru saati: 15.00	
9. Başvuru yeri: 18.11.2015		10. Başvuru saati: 15.00	
11. Başvuru yeri: 18.11.2015		12. Başvuru saati: 15.00	
13. Başvuru yeri: 18.11.2015		14. Başvuru saati: 15.00	
15. Başvuru yeri: 18.11.2015		16. Başvuru saati: 15.00	
17. Başvuru yeri: 18.11.2015		18. Başvuru saati: 15.00	
19. Başvuru yeri: 18.11.2015		20. Başvuru saati: 15.00	
21. Başvuru yeri: 18.11.2015		22. Başvuru saati: 15.00	
23. Başvuru yeri: 18.11.2015		24. Başvuru saati: 15.00	
25. Başvuru yeri: 18.11.2015		26. Başvuru saati: 15.00	
27. Başvuru yeri: 18.11.2015		28. Başvuru saati: 15.00	
29. Başvuru yeri: 18.11.2015		30. Başvuru saati: 15.00	
31. Başvuru yeri: 18.11.2015		32. Başvuru saati: 15.00	
33. Başvuru yeri: 18.11.2015		34. Başvuru saati: 15.00	
35. Başvuru yeri: 18.11.2015		36. Başvuru saati: 15.00	
37. Başvuru yeri: 18.11.2015		38. Başvuru saati: 15.00	
39. Başvuru yeri: 18.11.2015		40. Başvuru saati: 15.00	
41. Başvuru yeri: 18.11.2015		42. Başvuru saati: 15.00	
43. Başvuru yeri: 18.11.2015		44. Başvuru saati: 15.00	
45. Başvuru yeri: 18.11.2015		46. Başvuru saati: 15.00	
47. Başvuru yeri: 18.11.2015		48. Başvuru saati: 15.00	
49. Başvuru yeri: 18.11.2015		50. Başvuru saati: 15.00	
51. Başvuru yeri: 18.11.2015		52. Başvuru saati: 15.00	
53. Başvuru yeri: 18.11.2015		54. Başvuru saati: 15.00	
55. Başvuru yeri: 18.11.2015		56. Başvuru saati: 15.00	
57. Başvuru yeri: 18.11.2015		58. Başvuru saati: 15.00	
59. Başvuru yeri: 18.11.2015		60. Başvuru saati: 15.00	
61. Başvuru yeri: 18.11.2015		62. Başvuru saati: 15.00	
63. Başvuru yeri: 18.11.2015		64. Başvuru saati: 15.00	
65. Başvuru yeri: 18.11.2015		66. Başvuru saati: 15.00	
67. Başvuru yeri: 18.11.2015		68. Başvuru saati: 15.00	
69. Başvuru yeri: 18.11.2015		70. Başvuru saati: 15.00	
71. Başvuru yeri: 18.11.2015		72. Başvuru saati: 15.00	
73. Başvuru yeri: 18.11.2015		74. Başvuru saati: 15.00	
75. Başvuru yeri: 18.11.2015		76. Başvuru saati: 15.00	
77. Başvuru yeri: 18.11.2015		78. Başvuru saati: 15.00	
79. Başvuru yeri: 18.11.2015		80. Başvuru saati: 15.00	
81. Başvuru yeri: 18.11.2015		82. Başvuru saati: 15.00	
83. Başvuru yeri: 18.11.2015		84. Başvuru saati: 15.00	
85. Başvuru yeri: 18.11.2015		86. Başvuru saati: 15.00	
87. Başvuru yeri: 18.11.2015		88. Başvuru saati: 15.00	
89. Başvuru yeri: 18.11.2015		90. Başvuru saati: 15.00	
91. Başvuru yeri: 18.11.2015		92. Başvuru saati: 15.00	
93. Başvuru yeri: 18.11.2015		94. Başvuru saati: 15.00	
95. Başvuru yeri: 18.11.2015		96. Başvuru saati: 15.00	
97. Başvuru yeri: 18.11.2015		98. Başvuru saati: 15.00	
99. Başvuru yeri: 18.11.2015		100. Başvuru saati: 15.00	



HEDEF 68 YAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

HACI HASANLI MAH. KALEALTİ CAD. GÜNEŞ İŞHANI NO: 112
MERKEZ-ANKARA
0312 891 63 19



ARSANIN

İL	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAK	PAPATYA	ADA	PAZEL	PAPATYA ALANI	DAĞAR ALANI
ANKARA	ANKARA	3. CADDE	2. SOKAK	—	152	1	4975.86 m2	71499.01 m2

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ VE MÜTEBİRLİ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN - İNCELENDİKTİR.
PROJESİN GÜVENLİLİĞİ İZLENİLMİŞ - MİMARLAR ORTAK MÜELLEF HAKLARININ SAHİBİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	FURKAN YAPILCAN
UNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	43188
ODASININ ADI	ANKARA
ADRES TEL	YILDIZKÖY KÜLTÜR YATIRIM VE İNŞAAT ANKARA - TEL: 0312 891 63 19

İŞİN ADI

KUZEY TELEKOM
VE ALT YAPI ÜRÜN SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
FABRİKA İLAVE PROJESİ

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	SER. NO. VE SİG. NO.	VERGİ D. NO	ADRES TEL	BAZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI

gencvizyon
MÜHÜR
04 016 8100
0312 891 63 19
T.C. MİMARLAR ODASI
ANKARA

MİMARİ PRJ. KONTROL

8. BAHAR
MİMAR
0312 891 63 19
T.C. MİMARLAR ODASI
ANKARA

ODA ONAYI

O.S.B. ONAYI

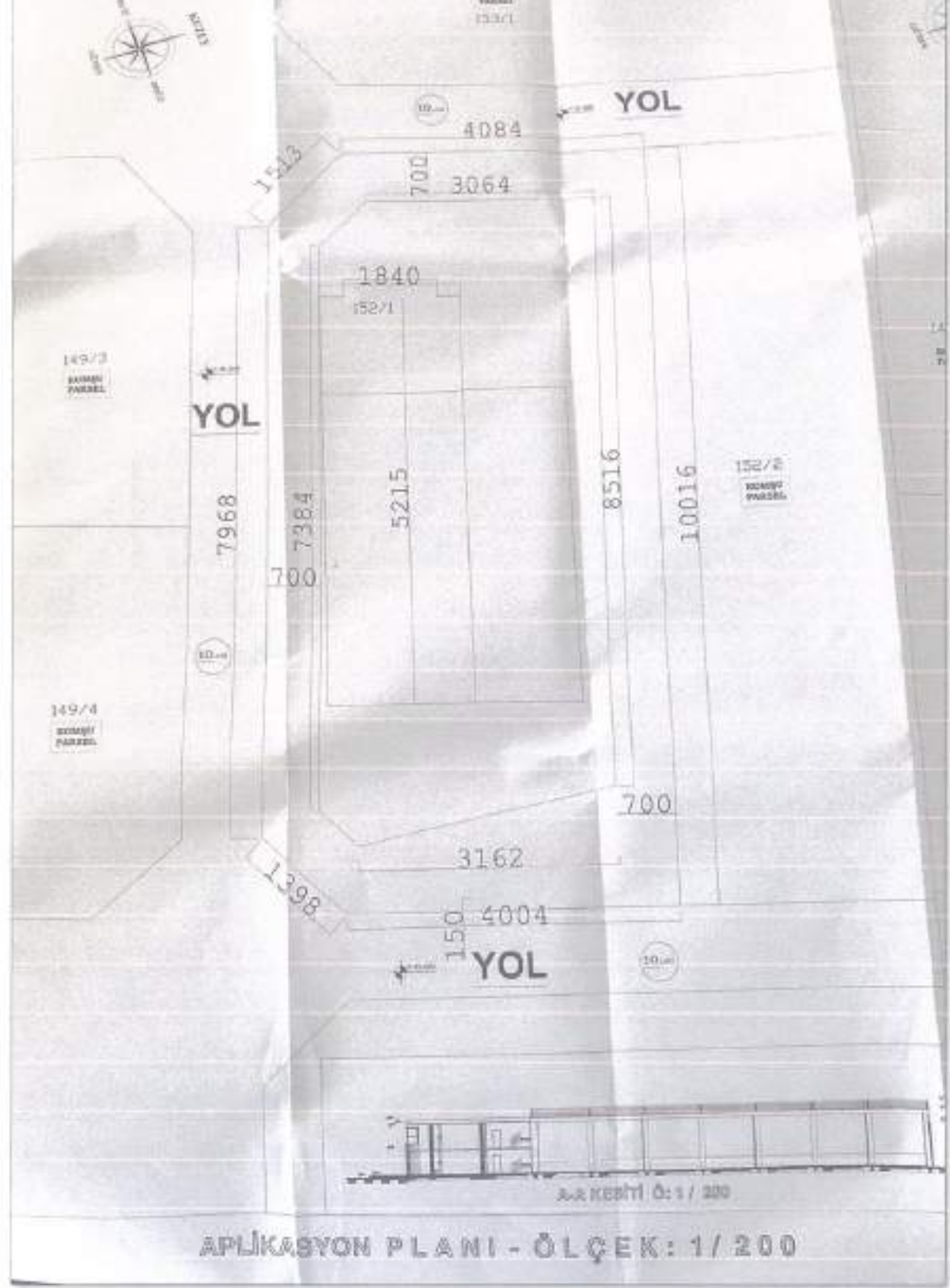
RUHSAT AMAÇLIDIR.

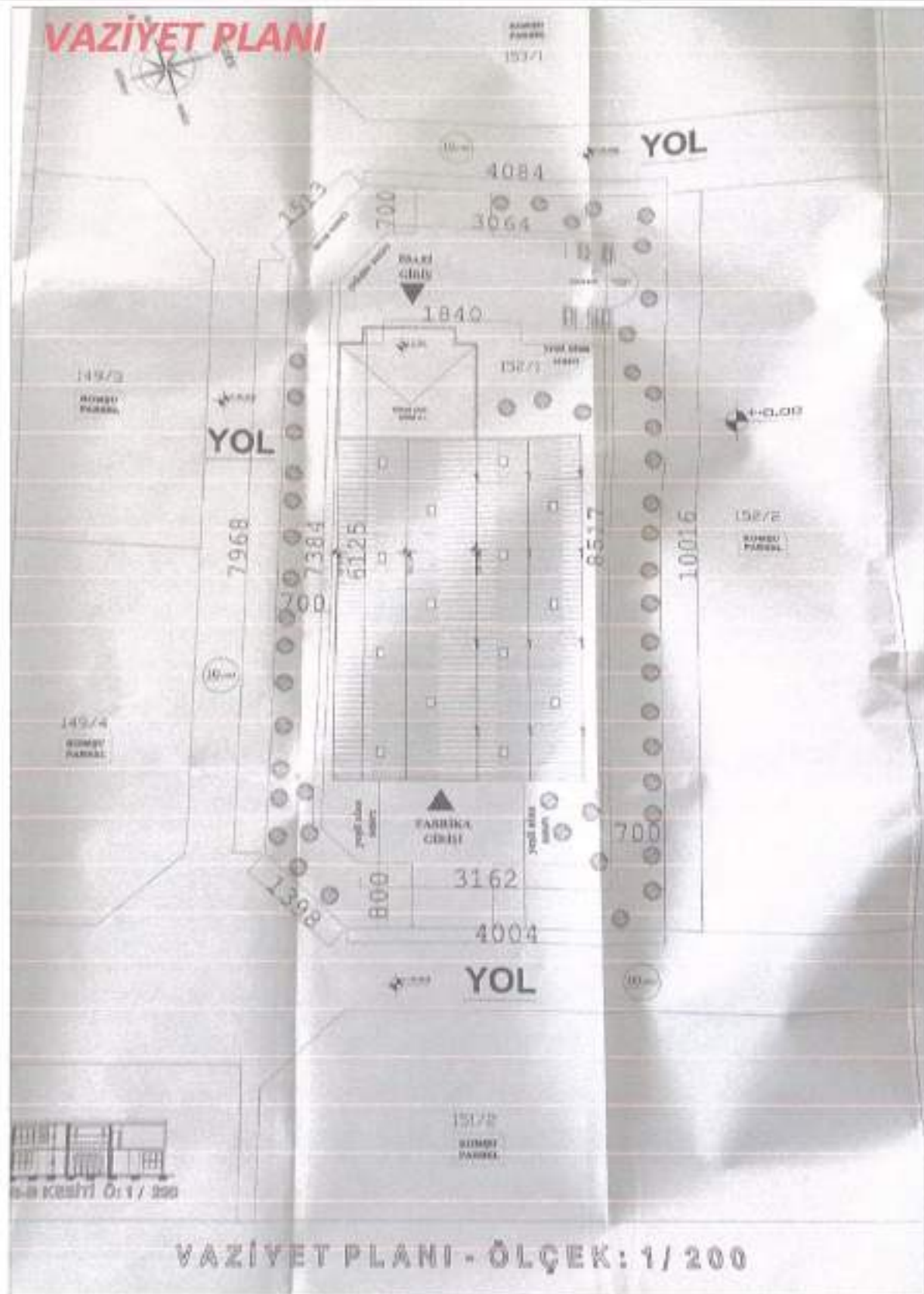
ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MALİ SAHİBİ	KUZEY TELEKOM	ORGANİZASYONEL YATIRIM VE İNŞAAT SİCİL NO: 33/1A	
MÜTSAHHİT	VE ALT YAPI ÜRÜN SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	MERKEZ-ANKARA	

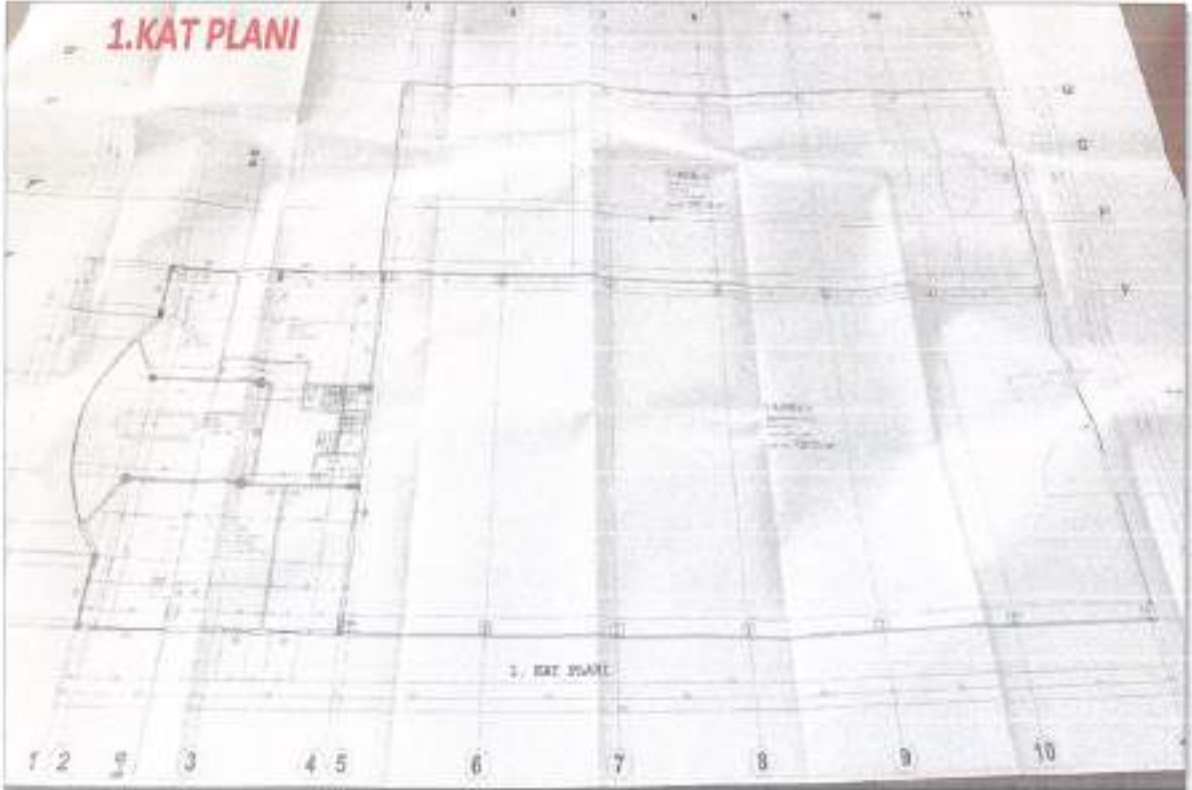
MH İlgili Alanlar	Kullanım Alanı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Alanı	Kat Alanı	Taban Alanı	Katlar Alanı	MHS	YMS	Bo. Kat.
	FABRİKA	PREFABRİK	1141.00 m2	218.00 m2	1141.00 m2	1141.00 m2	—	2	C	

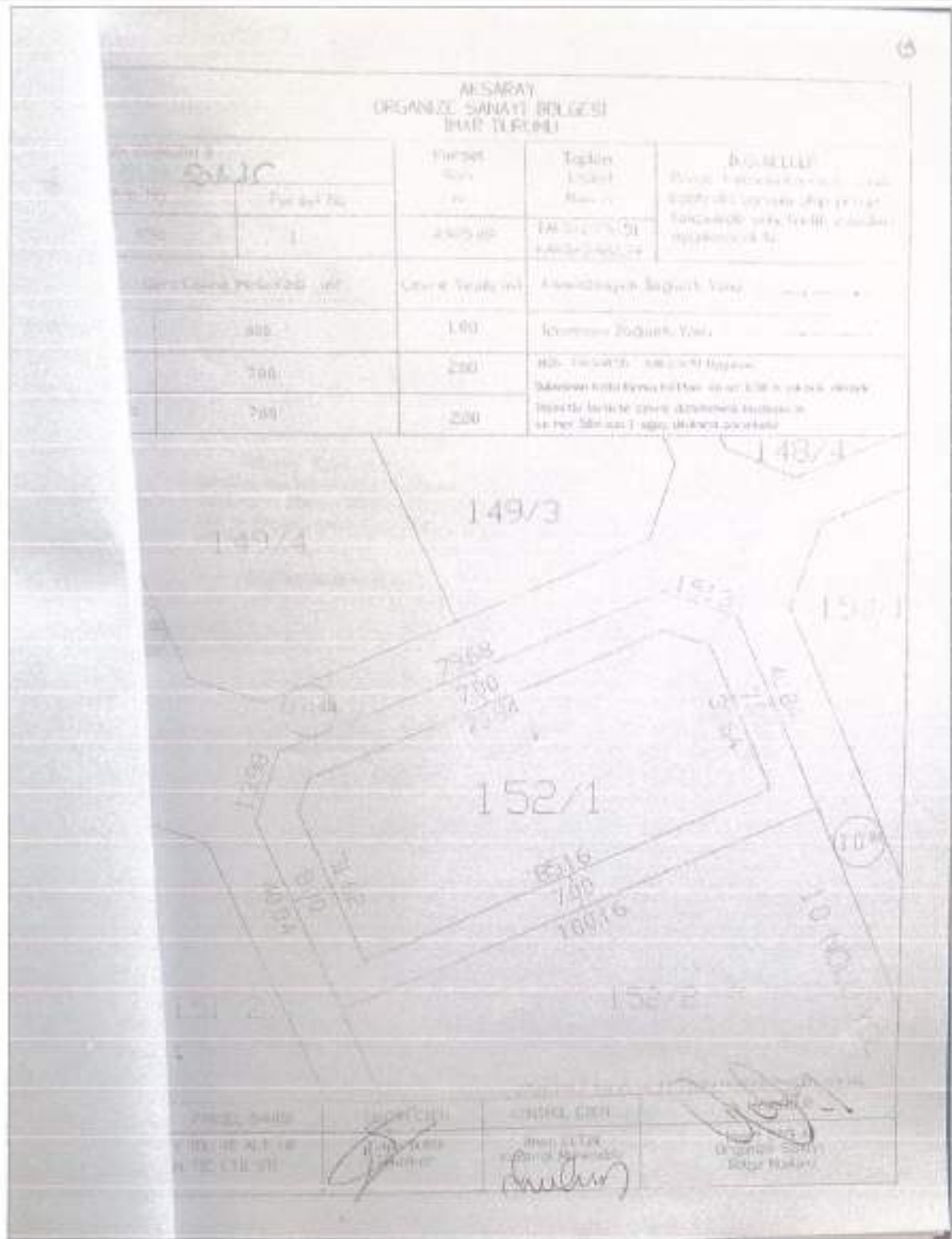
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ - ÇOKALTIYLA KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA - BİR BÜTÜNDÜR BİR SAYSU FİKRİ VE SANAT ESERİNE - YASASI GEREĞİNCE PROJE
MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN - PROJESİ VE PROJESİNİ TAŞIYICI SİSTEMDE - DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

APLİKASYON KROKİSİ









FOTOĞRAFLAR



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde, Yalçınkaya Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA
SAKKENT V.D. 0312 474 05 60
Mersis: 0810 135 7727 00001

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA
SAGKENT V.D. 610 135 7727
Tic. Sic. No: 2610 135 7727 00001

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde, Yalçinkaya Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
SAKRANT Y.D. 0312 135 7727
Mes. 0312 135 7727 00001

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