

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### KUZEY BORU A.Ş.

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

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

2023/002

20 / 01 / 2023

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

İş bu rapor, MAHAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kuzey Boru A.Ş arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 15.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu 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 denetlemediğimizi 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, 2.Sokak, No: 21, Merkez/Aksaray	
KOORDİNATLARI	38.2582 - 34.0072	
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, 153 Ada 1 Parsel	
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama III.2.2.maddesinde belirtilmiştir.	
ÇALIŞMANIN DURUMU		
KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)		
	TL	USD
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	19.770.000.-	1.051.596.-
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	19.770.000.-	1.051.596.-
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO=20,36 TL'dir.</li><li>✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.</li><li>✓ Bu sayfa bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.</li><li>✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.</li></ul>		
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYIŞ (SPK Lisans No:407470)	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)	

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## İÇİNDEKİLER

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

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

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPOR NUMARASI : 2023/SPK/002

1.3 RAPOR TÜRÜ :

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 08.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No: 14/8, Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 474 05 60
FAKS NO	: -
WEB	: <a href="https://mahaldegerleme.com/">https://mahaldegerleme.com/</a>
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 problemlili 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 vetkilendirilmiştir.

### 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	: <a href="https://www.kuzeyboru.com.tr">https://www.kuzeyboru.com.tr</a>
FAALİYET KONUSU	: Her türlü boru imalatı ve satışı



## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## 2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

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

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

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

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

Taşınmaz 38.2582 – 34.0072 ortalama koordinatlarında konumlandır.





NUFUS VE YATIRIMCILIK İZLEN

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

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

Yapı No : 179302260

### 3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

#### 3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

#### Beyanlar Hanesinde;

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

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

#### Rehinler Hanesinde;

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

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

##### ➤ İmar Durumu;

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

## ÇAP BELGESİ

ORGANİZE SANAYİ VE TİCARET BÖLGESİ  
İNAR DURUMU

DUŞUNULMELİ EKİP  
Proje tekniklerinden önce yerleşim  
koordinatları, ölçümler, ölçümler  
bazılarında yetersizlik olabilir  
dikkat edilmelidir.

Parçanın No	Parçanın Alanı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Notlar
153	71.00.27	6.221.40	
154	71.00.28	6.221.40	
155	71.00.29	6.221.40	
156	71.00.30	6.221.40	
157	71.00.31	6.221.40	
158	71.00.32	6.221.40	
159	71.00.33	6.221.40	
160	71.00.34	6.221.40	
161	71.00.35	6.221.40	
162	71.00.36	6.221.40	
163	71.00.37	6.221.40	
164	71.00.38	6.221.40	
165	71.00.39	6.221.40	
166	71.00.40	6.221.40	
167	71.00.41	6.221.40	
168	71.00.42	6.221.40	
169	71.00.43	6.221.40	
170	71.00.44	6.221.40	
171	71.00.45	6.221.40	
172	71.00.46	6.221.40	
173	71.00.47	6.221.40	
174	71.00.48	6.221.40	
175	71.00.49	6.221.40	
176	71.00.50	6.221.40	
177	71.00.51	6.221.40	
178	71.00.52	6.221.40	
179	71.00.53	6.221.40	
180	71.00.54	6.221.40	
181	71.00.55	6.221.40	
182	71.00.56	6.221.40	
183	71.00.57	6.221.40	
184	71.00.58	6.221.40	
185	71.00.59	6.221.40	
186	71.00.60	6.221.40	
187	71.00.61	6.221.40	
188	71.00.62	6.221.40	
189	71.00.63	6.221.40	
190	71.00.64	6.221.40	
191	71.00.65	6.221.40	
192	71.00.66	6.221.40	
193	71.00.67	6.221.40	
194	71.00.68	6.221.40	
195	71.00.69	6.221.40	
196	71.00.70	6.221.40	
197	71.00.71	6.221.40	
198	71.00.72	6.221.40	
199	71.00.73	6.221.40	
200	71.00.74	6.221.40	
201	71.00.75	6.221.40	
202	71.00.76	6.221.40	
203	71.00.77	6.221.40	
204	71.00.78	6.221.40	
205	71.00.79	6.221.40	
206	71.00.80	6.221.40	
207	71.00.81	6.221.40	
208	71.00.82	6.221.40	
209	71.00.83	6.221.40	
210	71.00.84	6.221.40	
211	71.00.85	6.221.40	
212	71.00.86	6.221.40	
213	71.00.87	6.221.40	
214	71.00.88	6.221.40	
215	71.00.89	6.221.40	
216	71.00.90	6.221.40	
217	71.00.91	6.221.40	
218	71.00.92	6.221.40	
219	71.00.93	6.221.40	
220	71.00.94	6.221.40	
221	71.00.95	6.221.40	
222	71.00.96	6.221.40	
223	71.00.97	6.221.40	
224	71.00.98	6.221.40	
225	71.00.99	6.221.40	
226	71.01.00	6.221.40	

20.01.2021 tarih ve 306 no.lu kararın birer nüshasıyla...

PARSEL SAHİ: RÜZAY BÖRÜM A.Ş.

TANZİM EDEN: Tolun ÖZÜRÜ Harita Teknikeri

KONTROL EDEN: İzzet BOZKURT Kontrol Mühendisi

UYGULANCI: UYGUN

## ÇEVRE DÜZENİ PLANI



## KADASTRO PLANI



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

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

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

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

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

#### AKSARAY;



#### Konumu:

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

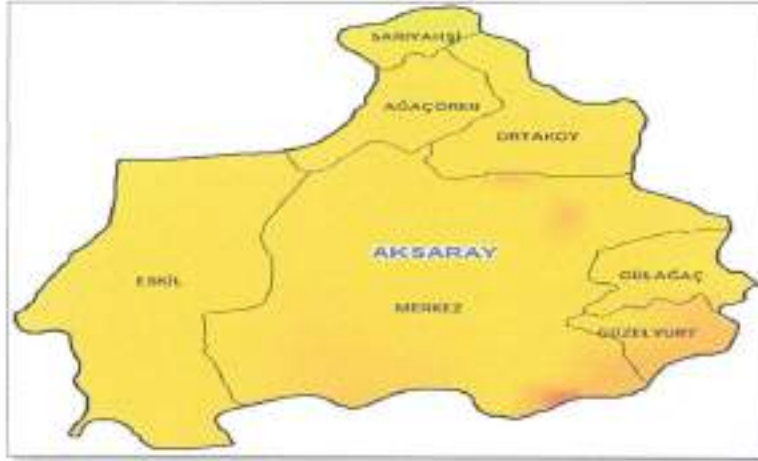
En önemli akarsuyu Ulurumaktır. Yüzölçümü 7626 km<sup>2</sup>; olan ilin, 5713 km<sup>2</sup>'si tarım arazisi, çayırılık, otlaklar ve meradır. Aksaray'ın en önemli gölü Konya ve Ankara ile müşterek sınırlara sahip oldukları Tuz Gölü'dür. Tuz Gölü ülkemizin en büyük ikinci gölüdür. Yüzölçümü 1500 kilometrekaredir.



## Coğrafya

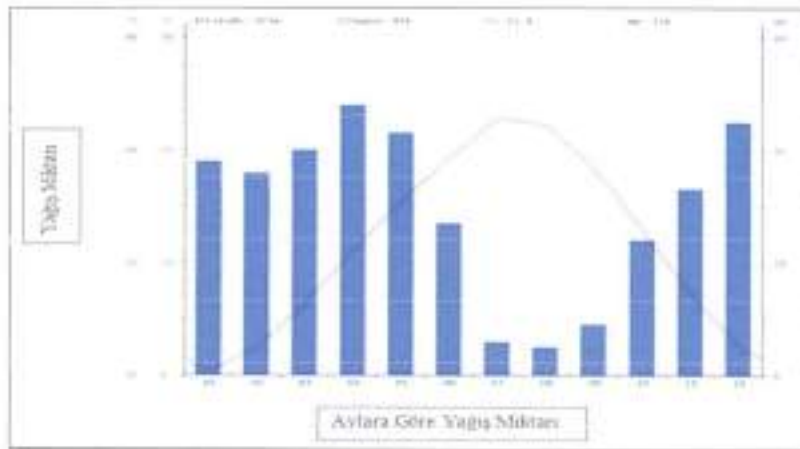
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır.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

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

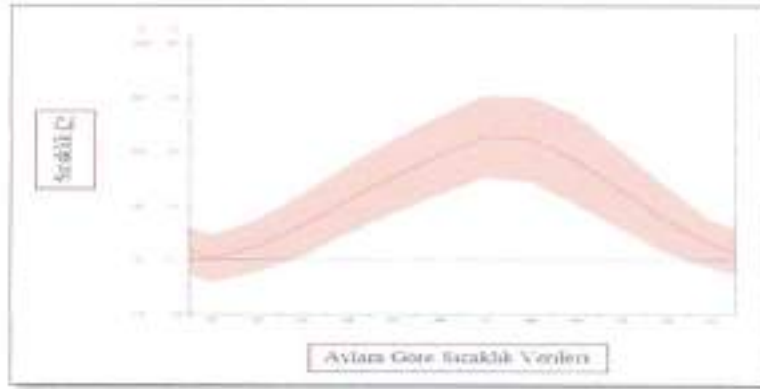


## İklimi

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



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



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

### Bitki Örtüsü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ekonomisi

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

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

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

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

## AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Bölge yatırımcıları ve işçilerinin temel ihtiyaçlarının giderilmesi için genel otopark, kamyon ve 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

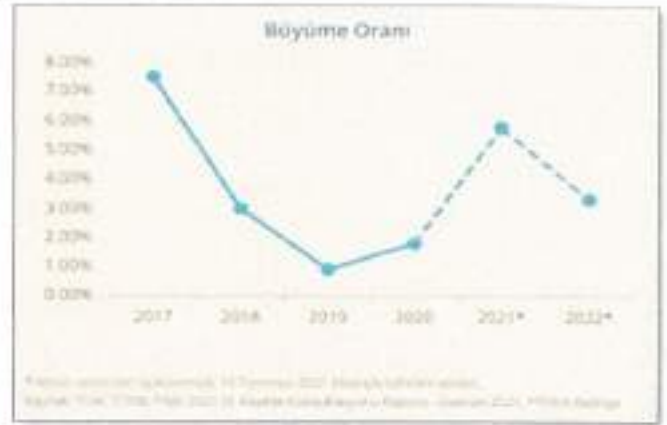
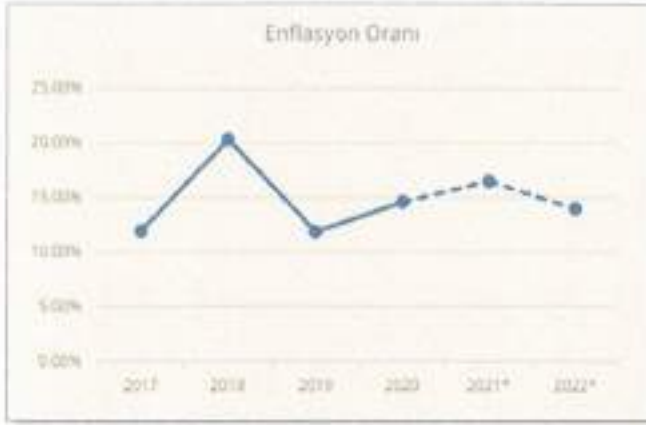
### 4.2.1. Türkiye Ekonomisi

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 veniden büyümeye işaret etti. IMF tarafından 2021 nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansıması olarak Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yaklaşık %5,75 oranında ve takip eden 2022 yılında ise %3,3 oranında büyümesi bekleniyor. 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapatan yıllık enflasyon oranı, Haziran 2021 itibarıyla %17,53'e ulaştı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre; döviz kuru geçişkenliği, yüksek emtia fiyatları ve en son asgari ücret zammı nedeniyle enflasyonun 2021'de yüksek kalması ve yılı %16,5'te kapatması bekleniyor. TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor.

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GDP'ni (Cari ABD Doları)	\$869 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$712 milyar	\$774 milyar*	\$829 milyar*
KGİ Büyüme Oranı (Cari ABD Doları)	10,6%	9,7%	9,2%	8,5%	9,0%	9,2%
Büyüme	2,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,7%	3,9%
Enflasyon	11,2%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%	14,0%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,8	-21,7	30,8	43,7	420,9*	414,1*
Cari Açık/GDP	-4,7%	-2,7%	0,9%	6,1%	5,4%	5,0%
ABD Doları/TL Dönüşüm	2,78	0,30	5,90	7,44	0,64*	0,54
İşsizlik Oranı	9,5%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%	11,0%

### Enflasyon Oranı



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

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

##### Olumlu Etkenler;

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

##### - Olumsuz Etkenler

- Proje dışı ilave yapılar olması.

#### 4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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



#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

Kullanım alanları:

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

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

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

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

## **Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi**

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

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

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

### Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

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

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

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

### Kullanım alanları

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

### Proje Geliştirme Yaklaşımı;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

Bu yöntemde göre, aşağıda detayları verilen, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış ve kiralık emsal gayrimenkuller bulunmuş, bölgedeki taşınmazların kapitalizasyon süreleri araştırılmış, kapitalizasyon süresinin yaklaşık  $1/20=0,05$  olduğu kanaatine varılmış ve bulunan emsal değerlere düzeltme getirildikten sonra kapitalizasyon oranı ile çarpılmak sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaşıldıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m<sup>2</sup> birim değeri bulunmuştur.

#### 4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

Olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

#### Satılık ARSA Emsalleri

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

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

#### AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

#### Satılık FABRİKA Emsalleri

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

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

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

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

#### Coldwell Banker Kalya 05325565583

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

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

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

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

#### ARI EMLAK 05336641493

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

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

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

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

#### ARI EMLAK 05336641493

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

satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;

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

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

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

**EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310**

#### Kiralık FABRİKA Emsalleri

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

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

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

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

**EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310**

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

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

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

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

**EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831**

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

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

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

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

**DHG GAYRİMENKUL 05325007420**

#### ARSA BEYANLARI

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

**EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831**

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

**ARI FMI AK 05325007420**

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

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

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

olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**6.2. Nihai Değer Takdiri**

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

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

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

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

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

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

**KDV Dahil Nihai Değer Olarak;**

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

\*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

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

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYIŞ	Şenol KURT
Değerleme Uzmanı	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: 270150 M. Sic. No: 0610 135 7727 00001

## 7. RAPOR EKLERİ

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

## DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI



Tarih : 19.12.2017

No : 407470

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Kadir KAYIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Esenur HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Yuhı ERTUĞAY YILDEZ  
GENEL MÜDÜR



## SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 22043

26 MAYIS 2007

Tarih : 27.11.2007

No: 80014

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*I. Arslan*

İkay ARSLAN  
GENEL MÜDÜR



*Şenol Kurt*

ŞENOL KURT  
BAŞKAN



## DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI



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

Sayı : E-36233672-415.01-18750  
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 KAPI NO: 8  
ÇANKAYA / ANKARA

İlg : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlg'de kayıtlı başvurularla, 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 başvurularını görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12.389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme 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 ilerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmasını, evrak ve arşivleme sisteminin kurulmasını ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını teminen kurulumla ilgili adanmış görevlerin atılması hususlarının Şirketinize hatırlanması,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz tarafından çıkarılmamız yokarı gözleneceği,

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

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

Bu belge çevrimiçi olarak izlenebilir.

Belge Değerleme Kodu: BDDBDD-0724-0125-ABC-14066-9-74441

Belge Değerleme Adresi: <https://www.tskm.gov.tr/belge>

Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi  
Tic. Sic. No: 272990, Sıra No: 012, 02999,  
Kuruluş Yılı: 2019, Şirket Türü: Anonim Şirket, Sermaye: 1000 TL, Kuruluş Tarihi: 12.01.2019  
Tic. Sic. No: 272990, Sıra No: 012, 02999,  
Kuruluş Yılı: 2019, Şirket Türü: Anonim Şirket, Sermaye: 1000 TL, Kuruluş Tarihi: 12.01.2019  
E-posta: [info@mahaldegerleme.com](mailto:info@mahaldegerleme.com), Telefon: 0312 474 05 60  
Web Sitesi: [www.mahaldegerleme.com](http://www.mahaldegerleme.com)

Bilgiye Anılan TÜRKİYE  
Ulusal Yürütme  
Tebliğ No: 012/2022-1001





## 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 Alınları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11'inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmelik'in 4'üncü maddesi kapsamında geçen "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

Bilgi edinilmesini ve geçişini rica ederim.

Mustafa Alper TAS  
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imzalar ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 010-VSRU-0PTG Belge Doğrulama Adresi: <https://www.tckye.gov.tr/bdk-ebv>

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerhoca İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon No: (212) 214 50 00 - 01 Faks No:  
E-Posta: [iletisim@mahal.degerleme.com.tr](mailto:iletisim@mahal.degerleme.com.tr) İnternet Adresi: <http://www.bddk.org.tr>  
Kep Adresi: bddk@bddk.gov.tr



## BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI





## TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-13-2022-14:26



Kayıdı Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Doküman No	Bağırur No
180222682668	20221209-1612-F01662	60266

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 58 Maddesi 5.Bendine istinaden, "OSB sınırları içerisinde yer alan, OSB mülk/yetinde bulunmayan taşınmazların tanımlanmış tapu	(SN 3454972) AKSARAY	Aksaray - 07-01-2020 16:42 -	-

1 / 4

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

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No:	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
064041983	(SN 0297455) KUZAY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10030.57	10030.57	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği: 03-02-2021 3169	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Karşı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULUN İCRA SATIŞLARI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI	KUZAY BORU ANONİM	(SN 3454972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGEİ VKN 0340031575	Aksaray 2.Bölge (Belgebirisi) - 13-04-2007 11:24 -	

2 / 4

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

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

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

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



4 / 4

## TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER

17.11.2004 - 2004/22

Ruhsat Takip No : 4 4 0 0 2 5 0 4

1. İşletme türü <b>Aksaray Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü</b>		2. Ruhsat türü arazi <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Kat izni <input type="checkbox"/> Katil <input type="checkbox"/> Kullandığı <input type="checkbox"/> Çeşitli <input type="checkbox"/> İkmal izni <input type="checkbox"/> Diğer izni <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		3. Ruhsat onay tarihi 17.11.2004	4. Ruhsat no 2004/22
5. Alan no 1372.21 g.4b		6. Ada no 133		7. Parsel no 1	
8. İmar planı onay tarihi 20.08.2004		9. Parselasyon planı onay tarihi 09.09.2004		10. İmar durumu tarih ve no 04.11.2004-2004-0000-100	
11. Parsel kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Fabrika ve depo alanı 10.000 m <sup>2</sup>		12. Yapı tesisatları bilgisi ve inşaat tarihi Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü		13. Yapı esasları (detay) bilgisi tarih ve no 15.07.2004-2004-0.0/1	
14. Zemin etüdü onay tarihi 05.04.2004		15. ÇED rapor onay tarihi 1.09.2004		16. Projeleme onay tarihi 18.11.2004	
17. Projeleme inşaat başlama tarihi 17.11.2004		18. Ruhsate geçiş tarihi 17.11.2004			
YAPIL SAHİBİNİN		YAPIL MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SEFİNİN	
19. Adı soyadı, imzalı Celal İyigün Bk. Bek Nispetiye Mah. No: 3 Sok. 304B 40365AYI		24. Adı soyadı, imzalı Yapı Mühürü		25. Çetele sicil no	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Denizli		26. Kurum sicil no		27. Bağlı olduğu vergi da.	
21. Vergi dairesi sicil no 2710230007		28. Vergi dairesi sicil no		29. Büro sicil no	
22. Adres Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde 3. Sok. 304B 40365AYI		23. Adres		30. Sigorta sicil no	
31. İmar		32. İmar		33. İmar	
34. Adres		35. İmar		36. İmar	
42. Yapılan inşaatın kullanım amacı Fabrika		43. Ünlü sayılı		44. İşletim alanı m <sup>2</sup>	
45. Ünlü sayılı		46. İşletim alanı m <sup>2</sup>		47. Toplam yapı sayıları	
48. Ünlü sayılı		49. Ünlü sayılı		50. Toplam yapı alanı m <sup>2</sup>	
51. Ünlü sayılı		52. Ünlü sayılı		53. Toplam yapı yüksekliği m	
54. Ünlü sayılı		55. Ünlü sayılı		56. Toplam yapı yüksekliği m	
57. Ünlü sayılı		58. Ünlü sayılı		59. Ünlü sayılı	
60. Ünlü sayılı		61. Ünlü sayılı		62. Ünlü sayılı	
63. Ünlü sayılı		64. Ünlü sayılı		65. Ünlü sayılı	
66. Ünlü sayılı		67. Ünlü sayılı		68. Ünlü sayılı	
69. Ünlü sayılı		70. Ünlü sayılı		71. Ünlü sayılı	
72. Ünlü sayılı		73. Ünlü sayılı		74. Ünlü sayılı	
75. Ünlü sayılı		76. Ünlü sayılı		77. Ünlü sayılı	
78. Ünlü sayılı		79. Ünlü sayılı		80. Ünlü sayılı	
81. Ünlü sayılı		82. Ünlü sayılı		83. Ünlü sayılı	
84. Ünlü sayılı		85. Ünlü sayılı		86. Ünlü sayılı	
87. Ünlü sayılı		88. Ünlü sayılı		89. Ünlü sayılı	
90. Ünlü sayılı		91. Ünlü sayılı		92. Ünlü sayılı	
93. Ünlü sayılı		94. Ünlü sayılı		95. Ünlü sayılı	
96. Ünlü sayılı		97. Ünlü sayılı		98. Ünlü sayılı	
99. Ünlü sayılı		100. Ünlü sayılı		101. Ünlü sayılı	
102. Ünlü sayılı		103. Ünlü sayılı		104. Ünlü sayılı	
105. Ünlü sayılı		106. Ünlü sayılı		107. Ünlü sayılı	
108. Ünlü sayılı		109. Ünlü sayılı		110. Ünlü sayılı	
111. Ünlü sayılı		112. Ünlü sayılı		113. Ünlü sayılı	
114. Ünlü sayılı		115. Ünlü sayılı		116. Ünlü sayılı	
117. Ünlü sayılı		118. Ünlü sayılı		119. Ünlü sayılı	
120. Ünlü sayılı		121. Ünlü sayılı		122. Ünlü sayılı	
123. Ünlü sayılı		124. Ünlü sayılı		125. Ünlü sayılı	
126. Ünlü sayılı		127. Ünlü sayılı		128. Ünlü sayılı	
129. Ünlü sayılı		130. Ünlü sayılı		131. Ünlü sayılı	
132. Ünlü sayılı		133. Ünlü sayılı		134. Ünlü sayılı	
135. Ünlü sayılı		136. Ünlü sayılı		137. Ünlü sayılı	
138. Ünlü sayılı		139. Ünlü sayılı		140. Ünlü sayılı	
141. Ünlü sayılı		142. Ünlü sayılı		143. Ünlü sayılı	
144. Ünlü sayılı		145. Ünlü sayılı		146. Ünlü sayılı	
147. Ünlü sayılı		148. Ünlü sayılı		149. Ünlü sayılı	
150. Ünlü sayılı		151. Ünlü sayılı		152. Ünlü sayılı	
153. Ünlü sayılı		154. Ünlü sayılı		155. Ünlü sayılı	
156. Ünlü sayılı		157. Ünlü sayılı		158. Ünlü sayılı	
159. Ünlü sayılı		160. Ünlü sayılı		161. Ünlü sayılı	
162. Ünlü sayılı		163. Ünlü sayılı		164. Ünlü sayılı	
165. Ünlü sayılı		166. Ünlü sayılı		167. Ünlü sayılı	
168. Ünlü sayılı		169. Ünlü sayılı		170. Ünlü sayılı	
171. Ünlü sayılı		172. Ünlü sayılı		173. Ünlü sayılı	
174. Ünlü sayılı		175. Ünlü sayılı		176. Ünlü sayılı	
177. Ünlü sayılı		178. Ünlü sayılı		179. Ünlü sayılı	
180. Ünlü sayılı		181. Ünlü sayılı		182. Ünlü sayılı	
183. Ünlü sayılı		184. Ünlü sayılı		185. Ünlü sayılı	
186. Ünlü sayılı		187. Ünlü sayılı		188. Ünlü sayılı	
189. Ünlü sayılı		190. Ünlü sayılı		191. Ünlü sayılı	
192. Ünlü sayılı		193. Ünlü sayılı		194. Ünlü sayılı	
195. Ünlü sayılı		196. Ünlü sayılı		197. Ünlü sayılı	
198. Ünlü sayılı		199. Ünlü sayılı		200. Ünlü sayılı	
201. Ünlü sayılı		202. Ünlü sayılı		203. Ünlü sayılı	
204. Ünlü sayılı		205. Ünlü sayılı		206. Ünlü sayılı	
207. Ünlü sayılı		208. Ünlü sayılı		209. Ünlü sayılı	
210. Ünlü sayılı		211. Ünlü sayılı		212. Ünlü sayılı	
213. Ünlü sayılı		214. Ünlü sayılı		215. Ünlü sayılı	
216. Ünlü sayılı		217. Ünlü sayılı		218. Ünlü sayılı	
219. Ünlü sayılı		220. Ünlü sayılı		221. Ünlü sayılı	
222. Ünlü sayılı		223. Ünlü sayılı		224. Ünlü sayılı	
225. Ünlü sayılı		226. Ünlü sayılı		227. Ünlü sayılı	
228. Ünlü sayılı		229. Ünlü sayılı		230. Ünlü sayılı	
231. Ünlü sayılı		232. Ünlü sayılı		233. Ünlü sayılı	
234. Ünlü sayılı		235. Ünlü sayılı		236. Ünlü sayılı	
237. Ünlü sayılı		238. Ünlü sayılı		239. Ünlü sayılı	
240. Ünlü sayılı		241. Ünlü sayılı		242. Ünlü sayılı	
243. Ünlü sayılı		244. Ünlü sayılı		245. Ünlü sayılı	
246. Ünlü sayılı		247. Ünlü sayılı		248. Ünlü sayılı	
249. Ünlü sayılı		250. Ünlü sayılı		251. Ünlü sayılı	
252. Ünlü sayılı		253. Ünlü sayılı		254. Ünlü sayılı	
255. Ünlü sayılı		256. Ünlü sayılı		257. Ünlü sayılı	
258. Ünlü sayılı		259. Ünlü sayılı		260. Ünlü sayılı	
261. Ünlü sayılı		262. Ünlü sayılı		263. Ünlü sayılı	
264. Ünlü sayılı		265. Ünlü sayılı		266. Ünlü sayılı	
267. Ünlü sayılı		268. Ünlü sayılı		269. Ünlü sayılı	
270. Ünlü sayılı		271. Ünlü sayılı		272. Ünlü sayılı	
273. Ünlü sayılı		274. Ünlü sayılı		275. Ünlü sayılı	
276. Ünlü sayılı		277. Ünlü sayılı		278. Ünlü sayılı	
279. Ünlü sayılı		280. Ünlü sayılı		281. Ünlü sayılı	
282. Ünlü sayılı		283. Ünlü sayılı		284. Ünlü sayılı	
285. Ünlü sayılı		286. Ünlü sayılı		287. Ünlü sayılı	
288. Ünlü sayılı		289. Ünlü sayılı		290. Ünlü sayılı	
291. Ünlü sayılı		292. Ünlü sayılı		293. Ünlü sayılı	
294. Ünlü sayılı		295. Ünlü sayılı		296. Ünlü sayılı	
297. Ünlü sayılı		298. Ünlü sayılı		299. Ünlü sayılı	
300. Ünlü sayılı		301. Ünlü sayılı		302. Ünlü sayılı	
303. Ünlü sayılı		304. Ünlü sayılı		305. Ünlü sayılı	
306. Ünlü sayılı		307. Ünlü sayılı		308. Ünlü sayılı	
309. Ünlü sayılı		310. Ünlü sayılı		311. Ünlü sayılı	
312. Ünlü sayılı		313. Ünlü sayılı		314. Ünlü sayılı	
315. Ünlü sayılı		316. Ünlü sayılı		317. Ünlü sayılı	
318. Ünlü sayılı		319. Ünlü sayılı		320. Ünlü sayılı	
321. Ünlü sayılı		322. Ünlü sayılı		323. Ünlü sayılı	
324. Ünlü sayılı		325. Ünlü sayılı		326. Ünlü sayılı	
327. Ünlü sayılı		328. Ünlü sayılı		329. Ünlü sayılı	
330. Ünlü sayılı		331. Ünlü sayılı		332. Ünlü sayılı	
333. Ünlü sayılı		334. Ünlü sayılı		335. Ünlü sayılı	
336. Ünlü sayılı		337. Ünlü sayılı		338. Ünlü sayılı	
339. Ünlü sayılı		340. Ünlü sayılı		341. Ünlü sayılı	
342. Ünlü sayılı		343. Ünlü sayılı		344. Ünlü sayılı	
345. Ünlü sayılı		346. Ünlü sayılı		347. Ünlü sayılı	
348. Ünlü sayılı		349. Ünlü sayılı		350. Ünlü sayılı	
351. Ünlü sayılı		352. Ünlü sayılı		353. Ünlü sayılı	
354. Ünlü sayılı		355. Ünlü sayılı		356. Ünlü sayılı	
357. Ünlü sayılı		358. Ünlü sayılı		359. Ünlü sayılı	
360. Ünlü sayılı		361. Ünlü sayılı		362. Ünlü sayılı	
363. Ünlü sayılı		364. Ünlü sayılı		365. Ünlü sayılı	
366. Ünlü sayılı		367. Ünlü sayılı		368. Ünlü sayılı	
369. Ünlü sayılı		370. Ünlü sayılı		371. Ünlü sayılı	
372. Ünlü sayılı		373. Ünlü sayılı		374. Ünlü sayılı	
375. Ünlü sayılı		376. Ünlü sayılı		377. Ünlü sayılı	
378. Ünlü sayılı		379. Ünlü sayılı		380. Ünlü sayılı	
381. Ünlü sayılı		382. Ünlü sayılı		383. Ünlü sayılı	
384. Ünlü sayılı		385. Ünlü sayılı		386. Ünlü sayılı	
387. Ünlü sayılı		388. Ünlü sayılı		389. Ünlü sayılı	
390. Ünlü sayılı		391. Ünlü sayılı		392. Ünlü sayılı	
393. Ünlü sayılı		394. Ünlü sayılı		395. Ünlü sayılı	
396. Ünlü sayılı		397. Ünlü sayılı		398. Ünlü sayılı	
399. Ünlü sayılı		400. Ünlü sayılı		401. Ünlü sayılı	
402. Ünlü sayılı		403. Ünlü sayılı		404. Ünlü sayılı	
405. Ünlü sayılı		406. Ünlü sayılı		407. Ünlü sayılı	
408. Ünlü sayılı		409. Ünlü sayılı		410. Ünlü sayılı	
411. Ünlü sayılı		412. Ünlü sayılı		413. Ünlü sayılı	
414. Ünlü sayılı		415. Ünlü sayılı		416. Ünlü sayılı	
417. Ünlü sayılı		418. Ünlü sayılı		419. Ünlü sayılı	
420. Ünlü sayılı		421. Ünlü sayılı		422. Ünlü sayılı	
423. Ünlü sayılı		424. Ünlü sayılı		425. Ünlü sayılı	
426. Ünlü sayılı		427. Ünlü sayılı		428. Ünlü sayılı	
429. Ünlü sayılı		430. Ünlü sayılı		431. Ünlü sayılı	
432. Ünlü sayılı		433. Ünlü sayılı		434. Ünlü sayılı	
435. Ünlü sayılı		436. Ünlü sayılı		437. Ünlü sayılı	
438. Ünlü sayılı		439. Ünlü sayılı		440. Ünlü sayılı	
441. Ünlü sayılı		442. Ünlü sayılı		443. Ünlü sayılı	
444. Ünlü sayılı		445. Ünlü sayılı		446. Ünlü sayılı	
447. Ünlü sayılı		448. Ünlü sayılı		449. Ünlü sayılı	
450. Ünlü sayılı		451. Ünlü sayılı		452. Ünlü sayılı	
453. Ünlü sayılı		454. Ünlü sayılı		455. Ünlü sayılı	
456. Ünlü sayılı		457. Ünlü sayılı		458. Ünlü sayılı	
459. Ünlü sayılı		460. Ünlü sayılı		461. Ünlü sayılı	
462. Ünlü sayılı		463. Ünlü sayılı		464. Ünlü sayılı	
465. Ünlü sayılı		466. Ünlü sayılı		467. Ünlü sayılı	
468. Ünlü sayılı		469. Ünlü sayılı		470. Ünlü sayılı	
471. Ünlü sayılı		472. Ünlü sayılı		473. Ünlü sayılı	
474. Ünlü sayılı		475. Ünlü sayılı		476. Ünlü sayılı	
477. Ünlü sayılı		478. Ünlü sayılı		479. Ünlü sayılı	
480. Ünlü sayılı		481. Ünlü sayılı		482. Ünlü sayılı	
483. Ünlü sayılı		484. Ünlü sayılı		485. Ünlü sayılı	
486. Ünlü sayılı		487. Ünlü sayılı		488. Ünlü sayılı	
489. Ünlü sayılı		490. Ünlü sayılı		491. Ünlü sayılı	
492. Ünlü sayılı		493. Ünlü sayılı		494. Ünlü sayılı	
495. Ünlü sayılı		496. Ünlü sayılı		497. Ünlü sayılı	
498. Ünlü sayılı		499. Ünlü sayılı		500. Ünlü sayılı	









## PAKYAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İŞ MERKEZİ 6. KAT NO:604  
MERKEZ-AKSARAY  
0 312 704 6174 - 0 382 213 86 34



### ARSANIN

İL	BELEDİYESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	TÜREME YERİ
AKSARAY	AKSARAY OSB	KIRIMLI	--	--	153	1	20039,57 m <sup>2</sup>	AKSARAY OSB 153/1

BU PROJE AŞAĞIDA İMZAM VE MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMARİ MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.  
PROJENİN ORJİNALINI İZALAN MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİR.

### MİMARİ PROJE MÜELLİFINİN

### İSİN ADI

ADI SOYADI	HEDİYE ÇETİN
ÜNVAN	MİMAR
ODA SİCİL NO	24802
SER. MİM. HİZ. BEL. NO	42072
ADRES TEL.	EFOR İŞ MERKEZİ KAT:6 No:604 AKSARAY

**KUZEYBORU A.Ş.**  
--- FABRİKA PROJESİ ---

### TAPU ALIŞI OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVAN	ODA SİCİL NO	SER. MİM. HİZ. BEL. NO	VERGİ D. W. NO	ADRES TEL.	İMZA

### YAPI DENETİM ONAYI

### MİMARİ PRJ. KONTROL

*(Signature)*  
24.05.2021

*(Signature)*  
Selin YILMAZ  
06.05.2021

### O.S.B. ONAYI

#### Proje ve Mevcut Tasınmaz ile ilgili Açıklama:

Ruhsat:2004 / 22 : 1250 m<sup>2</sup> (Debim İnşaat) (1 nolu hol)  
İskan:2006 / 06 : 1100 m<sup>2</sup> (Kuzey Boru Ltd. Şti.) (1 nolu hol)  
Ruhsat:2016 / 32 : 1280 m<sup>2</sup> ilave. (Kuzey Boru Ltd. Şti.) (2 nolu hol)

153 / 1 numaralı taşınmaz KuzeyBoru A.Ş. adına tapu kayıtlı olup, bu proje ile toplamda 2853 m<sup>2</sup> bina tahsis edilmiştir. (1 ve 2 nolu hol)

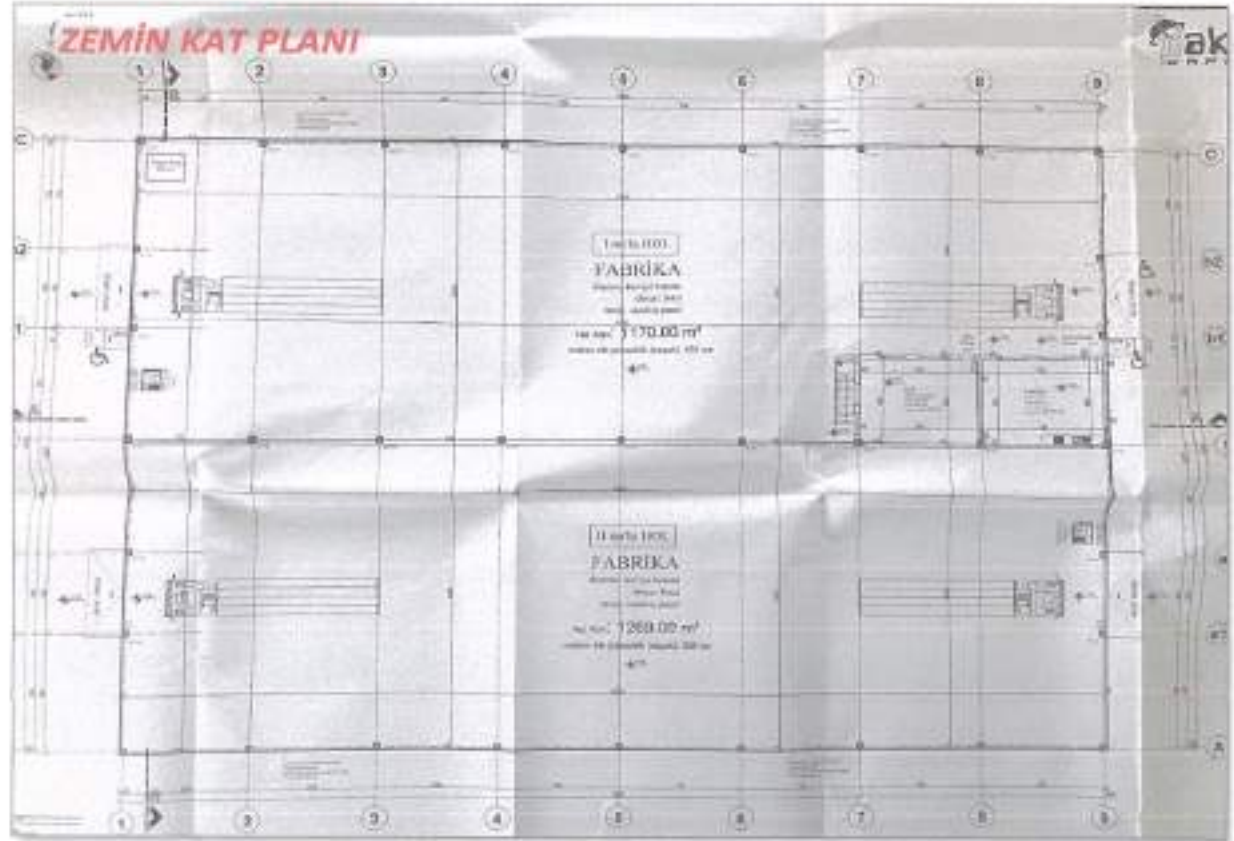
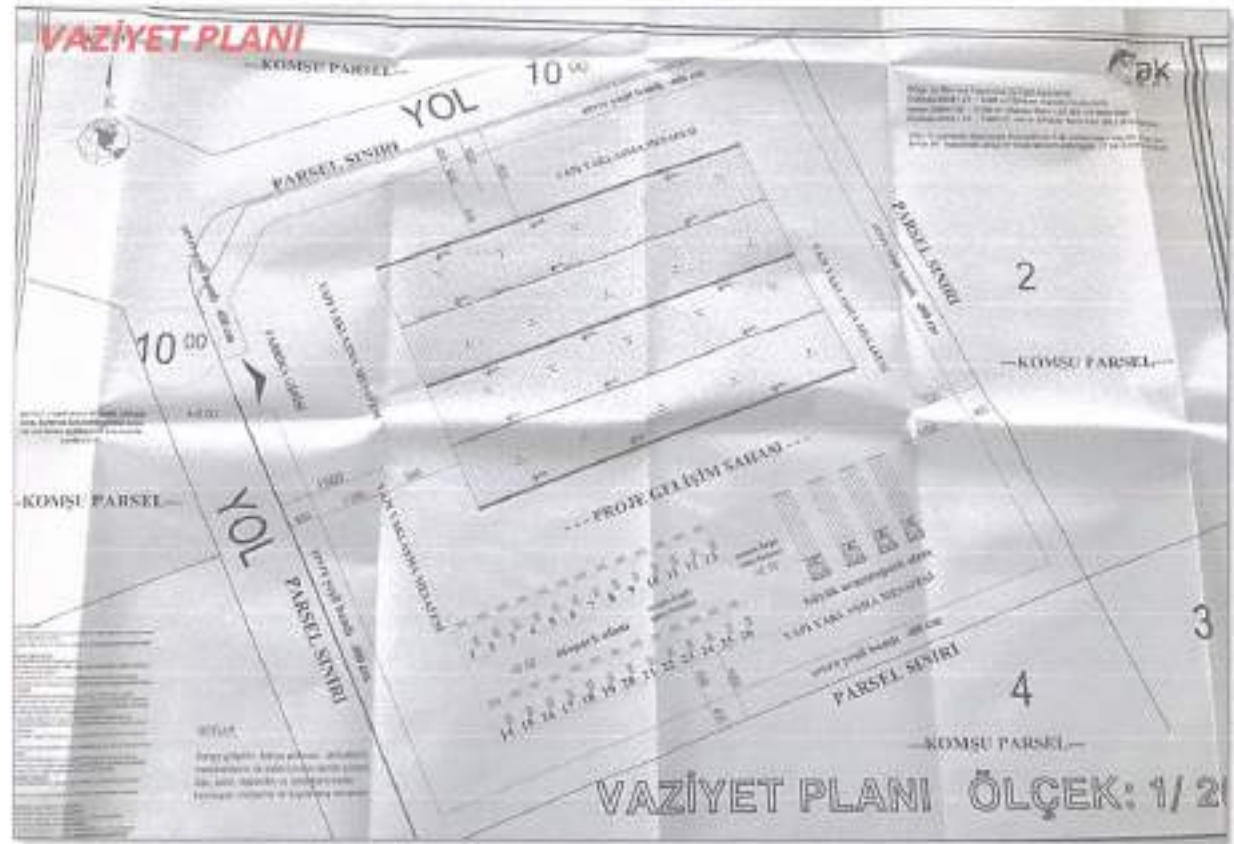
**RUHSAT AMAÇTIR**

*(Signature)*  
Behadır ACARI  
İnşaat Mühendisi  
O.S.B. Müh. Müh.

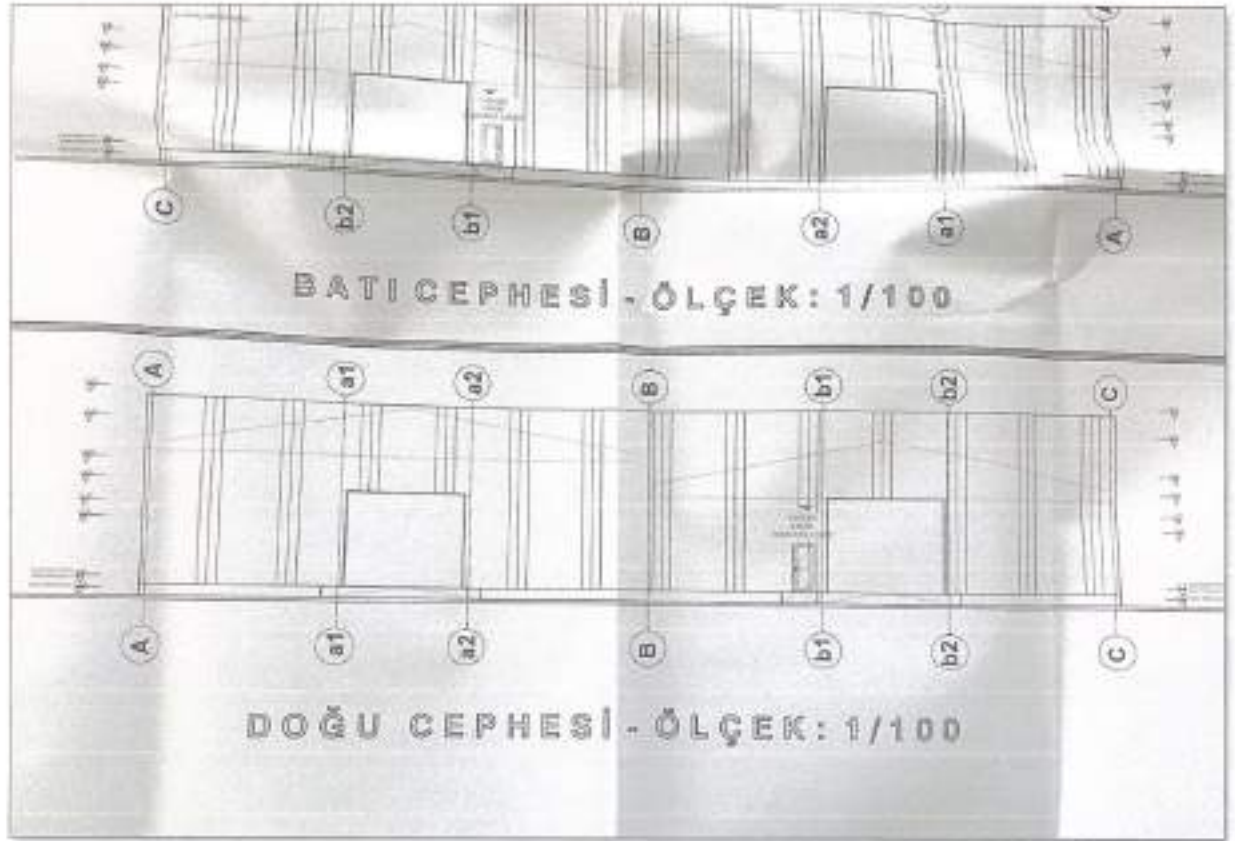
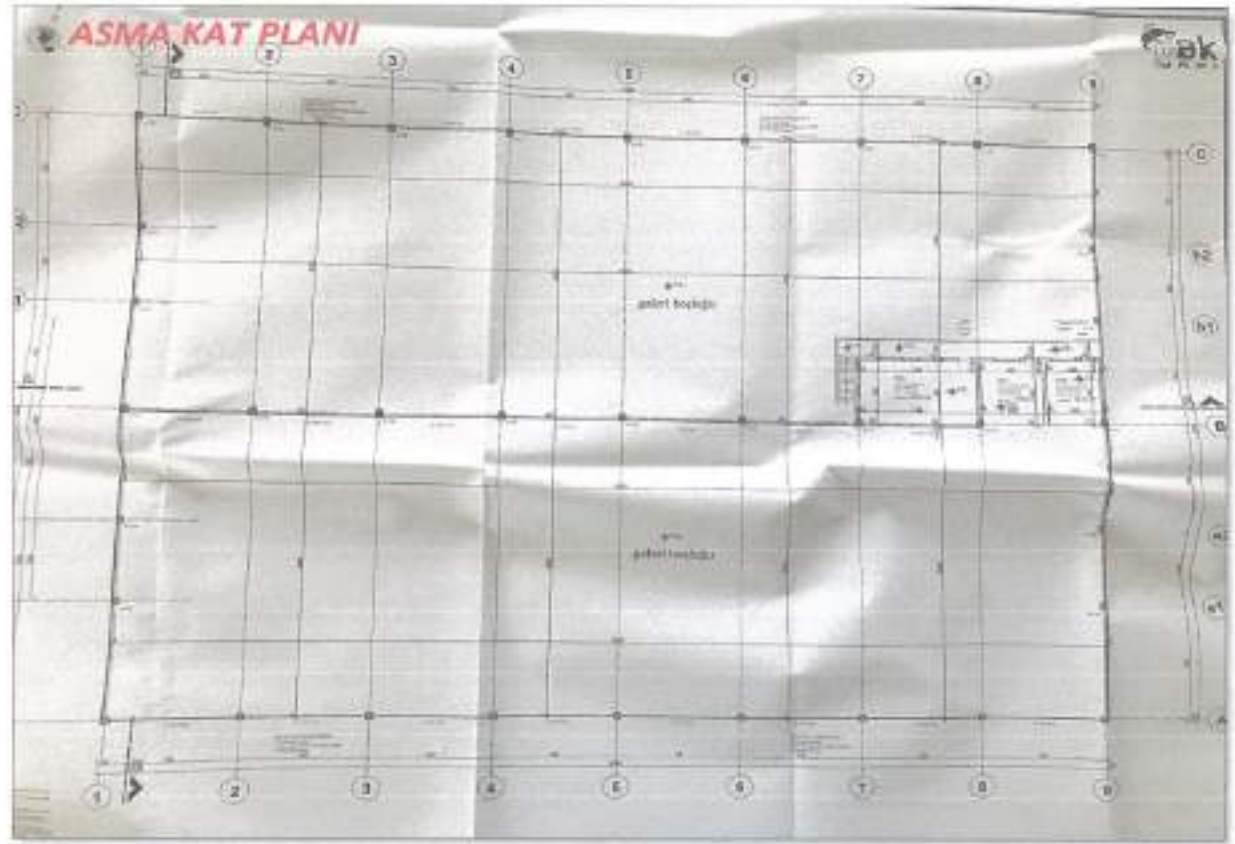
ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL.	İMZA
MAL SAHİBİ	<b>KUZEY BORU A.Ş.</b> Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 274228987	OSB RTE Bulvarı 2. Sokak No:33A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİT	<b>ADERANS PREFABRİK</b> Mühendislik İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 007007000	Kırganlar Mah. 7. Etaplık Bulv. Bina No:106/B Efor İş Merk. Kat:0 No:604 MERKEZ - AKSARAY	

İfai İş Açması	Kullanım Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Katlar Alanı	MNS	YMS	Ba Kat.
YENİ YAP	FABRİKA	PREFABRİK & ÇELİK	3026 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2+KÖK+KAT	2537,01 m <sup>2</sup>	--	20	20	1

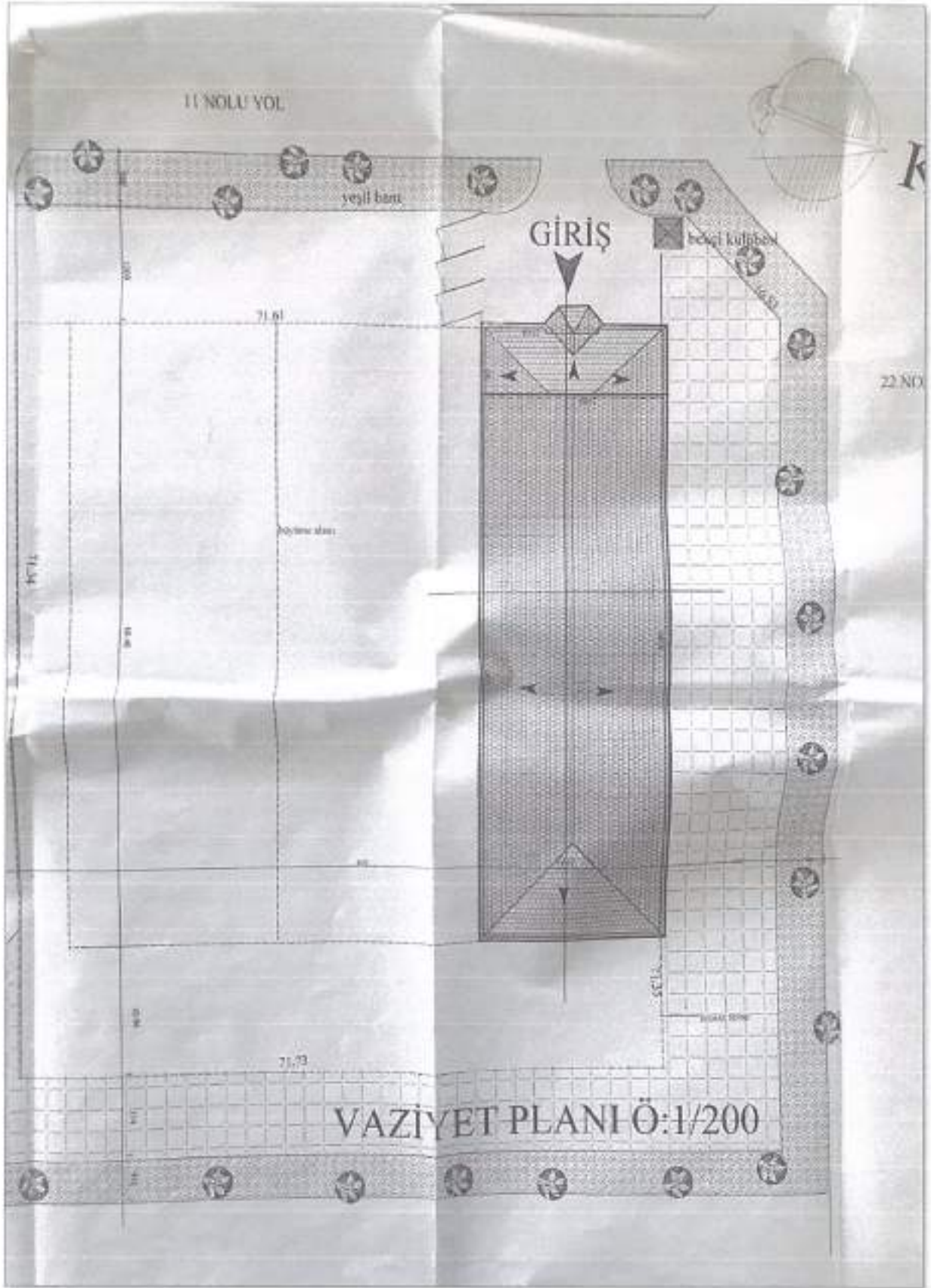
BU MÜELLİPİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞAL TILANMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.  
1 PROJEDeki TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 9046 SAYILI FNR VE SAHAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNDE PROJE MÜELLİPİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEN VE PROJEDeki TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.



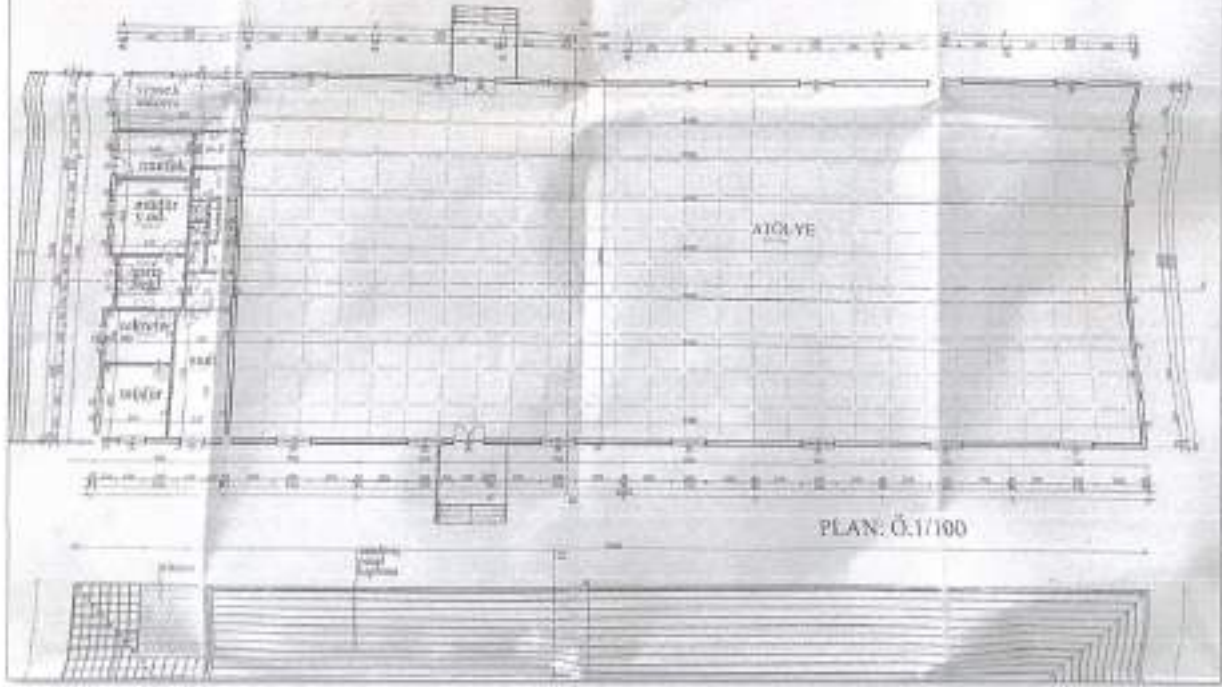




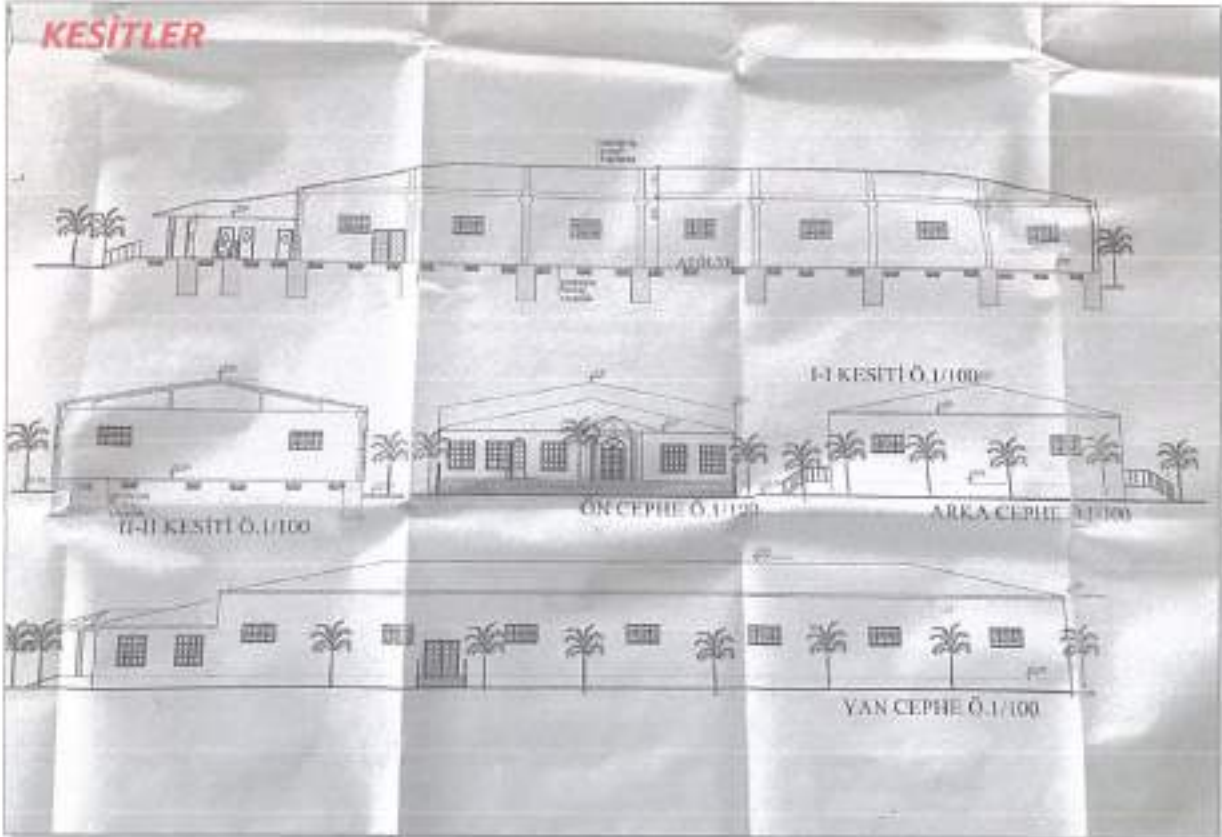




## ZEMİN KAT PLANI



## KESİTLER



## FOTOĞRAFLAR





# MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314.Cadde, Yalçinkaya Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA  
Etiler/Beşiktaş/ANKARA  
SASKENT V.Ü. B19 136 1727  
Etiler/Beşiktaş/ANKARA  
Tel: 0610 136 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 Mah. 1314.Cadde, Yalçinkaya  
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA  
EASKENT Y.Ü. 0312 474 05 60  
Telefon : 0610 115 7727 00001

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