

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – KIRIMLI MAHALLESİ

“1 ADET SANAYİ YAPISI VE ARSASI”

SPK/2023/004

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-2023-004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Kadir Kayış ve Şenol Kurt'un beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

Beyan ederiz

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.	
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYIŞ- Şenol KURT	
Sözleşme Tarihi	15.09.2022	
Değerleme Tarihi	06.01.2023	
Rapor Tarihi	20.01.2023	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
ADRESİ	Kırımlı OSB Mahallesi,Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 4, Merkez/Aksaray	
KOORDİNATLARI	38.2957 - 34.0175	
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı Mahallesi, 8010Ada 3Parsel	
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	55.865.000.-	2.971.702.-
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	55.865.000.-	2.971.702.-
<ul style="list-style-type: none">✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesal günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18.80-TL, 1.-EURO=19,36-TL'dir.✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.✓ Bu sayfa bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.		
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYIŞ (SPK Lisans No:407470)	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)	

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, 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, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

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

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

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

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

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

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

Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı 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.....	
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 Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	
4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	
4.11. Maliyet Oluşumları Analizi.....	
4.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	
4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	
4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	
4.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	
4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	
4.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	
4.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	
5.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	
5.3. Yasal 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 Ortaklığına 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/004

1.3 RAPOR TÜRÜ :

Bu rapor, Tapunun; Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırmızı Mahallesi'nde bulunan aşağıda ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde bulunan Sanayi Yapısının, Türk Lirası cinsinden 20.01.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 06.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme 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) 4740560
FAKS NO:	-
WEB	: https://mahaldegerleme.com/
FAALİYET KONUSU:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ:	23Aralık 2021
SERMAYESİ:	1.500.000,-TL

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu 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 20/01/2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması

Taşınmaz 38.2957– 34.0175 ortalama koordinatlarında konumlandırılmıştır.





NUFUS VE YATIRIMCILIK İZLİM

AKSARAY / MERKEZ / KIRIMLI OSB MAHALLESİ / MEHMETÇİK (Bulvar) / 4 - Bina Ana Giriş - İnşaat

BAHÇESARAY

Numarataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı
616457768	8010	3	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	4	3432133894	1

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No
416996940	8010	3	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	4/1	1600395550

3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

ZEMİN TİPİ	ANA TAŞINMAZ	ADA / PARSEL	8010/3
TAŞINMAZ KİMLİK NO	100472013	YÜZÖLÇÜMÜ	40.121,15
İL / İLÇE	AKSARAY / MERKEZ	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	ARSA
MAHALLE / KÖY	KIRIMLI Mah.	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
MEVKİİ	-	BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO	-
CİLT / SAYFA NO	48/4723	ARSA PAYI	-
MALİK	AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		
TARİH / YEVMİYE	21.06.2018 / 14938		

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 ekinindedir.)

Beyanlar Hanesinde:

- 30/04/2015 tarihli Yer Seçim raporunda belirtilen koşullara uyulması şartıyla 4562 sayılı Kanun uyarınca, Organize Sanayi Bölgesi olarak kullanılmak üzere Hazine tarafından bedelsiz devredilmiş olup, amacına uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar aynı şartlarda Hazine adına tescil edilecektir. (Şablon: Diğer Beyanlar) 04.04.2017 Tarih, 8614 Yevmiye.

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: 27,00 metre, Yan Çekme Mesafesi: 15,00 metre, Arka Çekme Mesafesi: 20,00 metre SANAYİ ALANI imarlıdır.

ÇEVRE DÜZENİ PLANI



KADASTRO PLANI



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

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

BELGELER	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH SAYI	YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI
YAPI RUHSATI	YENİ	21.01.2021 2021/02	SANAYİ (9.390 M2)	9.390	II-C
YAPI RUHSATI	YENİ	27.01.2021 2021/03	ARAŞTIRMA/GELİŞTİRME (917 M2)	917	IV-B

- Konu parselde yer alan Sanayi yapısının onaylı mimari projesi incelenmiş olup, ruhsat belgesinde belirtilen yapı inşaat alanı ve kat adedi olarak örtüştüğü tespit edilmiştir.
- Mimari Projede kapsamındaki vaziyet planında ve kat planlarında, 9.390 m2 alanlı Sanayi Yapısı Binası teyit ve tespit edilmiştir. Bu yapı, mevcut durumda proje ve ruhsat alanları ile uyumaktadır.
- 917 m2 alanlı Araştırma/Geliştirme binasının ise henüz inşa edilmediği tespit edilmiştir.
- 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.

TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinde yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazın üzerinde, kısıtlayıcı bir şerh ya da beyan bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında bulunan "30/04/2015 tarihli Yer Seçim raporunda belirtilen koşullara uyulması şartıyla 4562 sayılı Kanun uyarınca, Organize Sanayi Bölgesi olarak kullanılmak üzere Hazine tarafından bedelsiz devredilmiş olup, amacına uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar aynı şartlarda Hazine adına tescil edilecektir." beyanının OSB Müdürlüğü tarafından tahsis sonrası (hali hazırda parsel üzerinde sanayi yapısı inşasının tamamlandığı ve malik devri sonrası) geçerliliğini kaybedeceği kanaatine varılmıştır.

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 .

İlgili mevzuat uyarınca; gerekli tüm izinlerin alındığı, inşaatın tamamlandığı ,gerekli tüm belgelerin mevcut olduğu görülmüştür.

Tapu kayıtlarında bulunan "30/04/2015 tarihli Yer Seçim raporunda belirtilen koşullara uyulması şartıyla 4562 sayılı Kanun uyarınca, Organize Sanayi Bölgesi olarak kullanılmak üzere Hazine tarafından bedelsiz devredilmiş olup, amacına uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar aynı şartlarda Hazine adına tescil edilecektir." beyanının OSB Müdürlüğü tarafından tahsis sonrası (hali hazırda parsel üzerinde sanayi yapısı inşasının tamamlandığı ve malik devri sonrası) geçerliliğini kaybedeceği kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" nitelikli olmasına rağmen Sanayi Yapısı Binası vasıflıdır. Yapılar, ruhsatlı olup işletme faaldir. Güncel imar durumuna göre Emsal inşaathakkının kullanılmış olduğu, taşınmazın halihazırdaki kullanımını 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, Kırmızı OSB Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2 posta adresinde bulunmaktadır.

Taşınmaz, Aksaray OSB içerisinde, 3.kısımda yer almaktadır. Yakın çevresinin (3.kısım) doluluk oranının düşük olduğu tespit edilmiştir. OSB Müdürlüğüne ve ana aksa yakın konumda yer alması nedeni ile osb içerisindeki konumu olarak avantajlıdır.

AKSARAY;



Konumu:

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

En önemli akarsuyu Ulurmadır. Yüzölçümü 7626 km²; olan ilin, 5713 km²'si tarım arazisi, çayırlik, 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

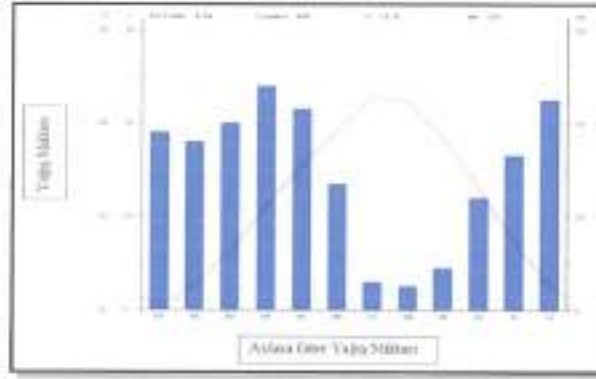
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır.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

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

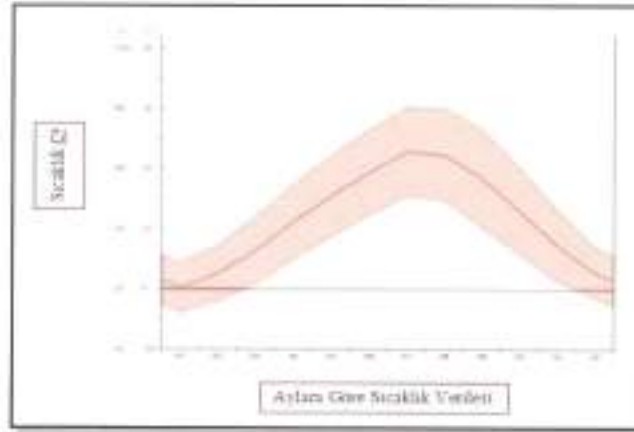


İklimi

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



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



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

Bitki Örtüsü

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

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

Aksaray ilinin %2,78'i ormanlarla kaplıdır. İldeki ormanlar Hasandağı, Ekecik Dağı, Harun Dağı ve Güzelyurt ilçesi çevresinde yer almaktadır. Aksaray'ın orman varlığı baltalık ve orman dışı ağaçlandırmalardan oluşmaktadır.

Baltalık ormanlarının tamamında doğal olarak bulunan ağaç türü meşedir. Orman dışı ağaçlandırma ile sedir, karaçam, sarıçam, kızılçam, mavi servi baltalık ormanlarda yer almaktadır. Yapraklı türlerden dişbudak, akçaağaç, ailanthus, akasya, badem, mahlep, iğde, gleditschia vb. türler ile kullanılarak ağaçlandırma faaliyetleri yürütülmektedir. Aksaray'da ağaçlandırma potansiyel sahasının yaklaşık 50.000 hektar olduğu tahmin edilmektedir. Bu sahalardan neredeyse tamamı mera vasfındadır.

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

Aksaray ilinde iki tip toprak hâkim olup bunlar kahverengi ve alüvyal topraklardır. Kahverengi topraklar ilin yaklaşık

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

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

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

Sınıf-3: III. Sınıf arazilerin kapladığı alan 183.988 hektardır. İl yüzölçümünün % 23,8'ini oluşturmaktadır

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

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

Ekonomisi

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

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

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

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

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

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

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

Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde 15.11.2022 tarihi itibarı ile üretim yapan 274 adet sanayi parseli, fabrika binasını tamamlayıp üretime geçmeye hazır olan 50 sanayi parseli, inşaatı devam eden 170 sanayi parseli, proje halinde olup inşaatı başlama hazırlıkları yapan 91 sanayi parseli olmak üzere bölgedeki toplam 588 adet sanayi parselinin 585 adedi tahsis edilmiştir. 3. Genişleme alanı Altyapı projeleri tamamlanmış olup ihalesi yapılmıştır.

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

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



AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

Mevcut ve Tevsii 1,2 ve 3 OSB Genel Alanı: 1.298 Ha

Toplam Sanayi Parsel Sayısı: 588

Tahsis Yapılan Toplam Sanayi Parsel Sayısı: 585

Üretime Geçen Fabrika Sayısı: 274

Üretime Geçmeye Hazır Fabrika Sayısı: 50

Yapımı Devam Eden Fabrika Sayısı: 170

Proje Çalışmaları Devam Eden Fabrika Sayısı: 91

Doluluk Oranı (Alan Bazında): %100

Toplam İstihdam Sayısı: 13.472 Kişi



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

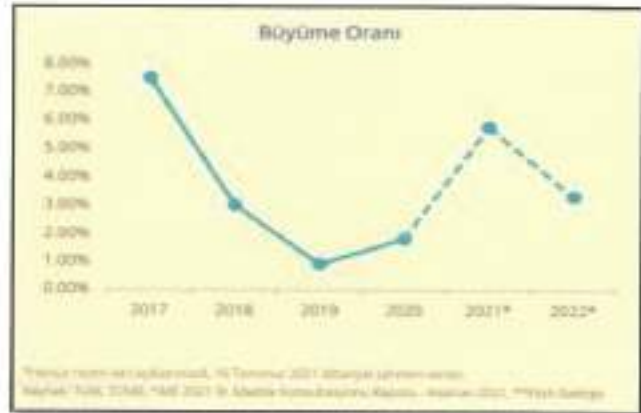
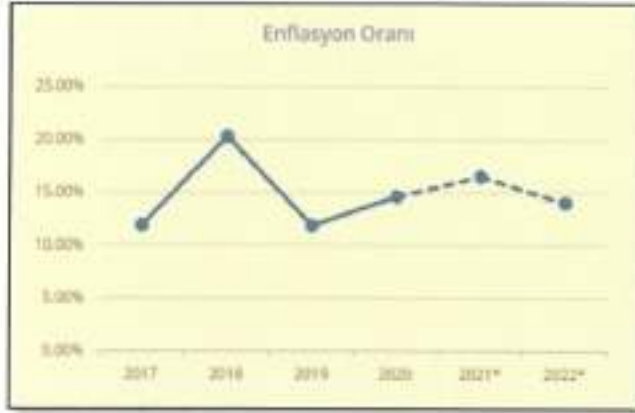
4.2.1. Türkiye Ekonomisi

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri oldu. Bu olumlu tablo 2021 yılının ilk çeyreğinde de devam etti ve Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %7 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. 2021 yılında aşılmanın ve ekonomik faaliyetlerin hızlanmasıyla önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler olumlu etkilenirken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi. ECB (Avrupa Merkez Bankası) daha önce açıklanan 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım paketi kapsamında gerçekleştirdiği alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıkladı. FED'in 2021 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceği beklenmekle birlikte, piyasalar 2023 yılına kadar toplam 50 baz puanlık iki faiz artışı öngörüyor. FED'in para politikasında beklenenden erken bir sıkılaştırma yapabileceğine yönelik beklentiler gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de yılın ilk yarısı itibarıyla, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'de sermaye akımlarının genel olarak olumlu bir tablo çizdiği izleniyor. Yurt içinde ekonomik aktivite olumlu bir görünüm sunmaya devam ediyor. Zaman zaman salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle 50 eşik seviyesinin altına inen imalat PMI, haziranda 51,3'e yükselerek sektörde yeniden büyümeye işaret etti. IMF tarafından 2021 nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansıması olarak Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yaklaşık %5,75 oranında ve takip eden 2022 yılında ise %3,3 oranında büyümesi bekleniyor. 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapatan yıllık enflasyon oranı, Haziran 2021 itibarıyla %17,53'e ulaştı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre; döviz kuru geçişkenliği, yüksek emtia fiyatları ve en son asgari ücret zammı nedeniyle enflasyonun 2021'de yüksek kalması ve yılı %16,5'te kapatması bekleniyor. TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 Mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$774 milyar*	\$829 milyar*
Kısa başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10.696	\$9.792	\$9.213	\$8.562	\$9.087*	\$9.623*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$20,9*	-\$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/ TL (Hesap)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İçerik Oranı	9,9%	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 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şekline 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 tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak 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, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

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

Kaynak: [GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - İlk Çeyrek Raporu - Sayı:24](#)

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

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

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Tercihli yüksek OSB içerisinde olması
- Yapı kalitesinin iyi olması.

- Olumsuz Etkenler

- Taşınmazın bulunduğu kısımda doluluk oranının düşük olması.

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul; Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırmızı OSB Mahallesi, Aksaray Organize

Sanayi Bölgesi, Mehmetçik Bulvarı, No: 4 posta adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmaz, 40.121,15 m² yüzölçümlü 8010 Ada 3Parseldir. Parsel, çeyrek daireye benzer geometrik formdadır. Topografik olarak ise eğimsiz, düz arazi yapısındadır. Parsel, kuzeydoğu yönden Mehmetçik Bulvarına, batı yönden komşu parsel, güney yönden isimsiz sokağa yaklaşık cephelidir. Parsel etrafı, yaklaşık 0,70 metre yüksekliğinde duvar, duvar üzerinde ise yaklaşık 1 metre çit teli ile çevrilidir.

Parsel üzerinde, Sanayi Yapısı+İdari Bina yer almaktadır. Sanayi Yapısı+İdari Binazemin katta 9.207 m² + asma katta 183 m² olmak üzere toplam 9.390 m² dir. Araştırma/Geliştirme Binası ise 917 m² olarak projelendirilmiş olup, henüz inşa edilmemiştir.

Sanayi yapısı, fabrika ve idari bina kısımlarından oluşmaktadır. İdari binasının 183 m² alanlı zemin katında giriş holü, ofisler, malzeme odası wc'ler, 183 m² alanlı asma katında yönetici odası, ofisler, toplantı salonu ve wc'ler bulunmaktadır. Yapının fabrika kısmı ise iki hale bölünmüştür.

Yapıların taşıyıcı sistemleri, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemdir. Yapıların tüm cephelerinin duvar dolgu malzemesi olarak hafif sandviç panel kullanılmıştır. Yapıların zemininde 10 cm Blokaj, 10 cm grobeton, 3 cm su yalıtımı, temel betonu, tesviye betonu ve şap kullanılmıştır. Çatı sistemi, çelik konstrüksiyon beşik çatı üzeri sandviç panel malzeme kaplamadır.

İdari Binayapısının yapı malzemelerinde, zemin döşemeleri için laminat parke ve seramik kaplama, duvarları için alçıpan bölümlendirme üzeri saten boya kullanılmıştır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplamadır. İç kapılar ahşap panel, pencereler pvc malzemedir. Isınma, doğalgaz yakıtlı kalorifer ve havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı, iyi derecede yapı kalitesi ve iyi derecede işçiliğe sahiptir. Yapı ruhsatı belgesinde Sanayi Yapısı+ İdari Binanın yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi nedeni ile İdari Bina kısmı III-B olarak değerlendirilmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün 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 değerlendirilmiştir.

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", inşaat yatırımlarının 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 takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.
- Uygulamadaki Zorluklar
- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.
- Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar
- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri
- Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.
- Verilerin araştırılması
- Verilerin doğrulanması
- Uyumsuz verilerin elenmesi
- İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
- Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
- Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı:

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler :

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri

dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayiçleri ve beklenen rayiç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- 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 bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik

Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

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

Kullanım alanları

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- 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,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- 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 projesimodeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

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

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

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu raporda; taşınmazın 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 çarpım sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaştıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m2 birim değeri bulunmuştur.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

Yapı maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Buna göre yapı maliyeti;

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ YAPISI (II-C)	9.024	3.000.-	2021	0%	27.072.000.-
	İDARİ BİNA (III-B)*	366	5.000.-	2021	0%	1.830.000.-
	ARAŞTIRMA/GELİŞTİRME BİNASI (IV-B)	917			0%	0
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					28.902.000.-
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonlu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)					2.890.200.-

olarak belirlenmiştir.

*Not: Yapı ruhsatı belgesinde Sanayi Yapısı + İdari Binaların yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi nedeni ile İdari Bina kısmı III-B olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık ARSA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'nin gelişim bölgesinde en son olarak arsa tahsisinin 150 TL/m² den gerçekleştiği beyan edilmiştir. Güncel durumda, OSB içerisinde tahsis edilmemiş boş arsa bulunmamaktadır.

Konu taşınmaz, OSB'nin 3.Kısımında yer almakta olup tahsisli arsa olmaması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

(En Son yapılan tahsis m² Birim Fiyatı: 150,-TL/m²)

AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Satılık FABRİKA Emsalleri

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

$((2.250 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 4.650 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti} + 3.650 \text{ m}^2 \times 3.450 \text{ m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (3.772 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 28.000.000 \text{ TL}$

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

(Arsa m² Birim Fiyatı:1.240,-TL/m²)

Coldwell Banker Kalya 05325565583

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

$((4.980 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (2.020 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 20.350.000 \text{ TL Toplam Maliyet}$

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

(Arsa m² Birim Fiyatı:950,-TL/m²)

ARI EMLAK 05336641493

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

$((2.470 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (5.530 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 13.300.000 \text{ TL Toplam Maliyet}$

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

(Arsa m² Birim Fiyatı:462,-TL/m²)

ARI EMLAK 05336641493

4 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m² yüzölçümlü parsel üzerindeki 1.660 m² alanlı sanayi yapısı ve 970 m² alanlı sundurma yapısı 11.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 11.000.000 TL den 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 TL – 8.500.000 TL = 2.500.000 TL arsa değeri. 2.500.000 TL / 5.000 m² = 500 TL/m².

(Arsa m² Birim Fiyatı:500,-TL/m²)

EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

Kiralık FABRİKA Emsalleri

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

$((10.000 \text{ m}^2 \text{ kapalı alan} \times 3.450 \text{ TL/m}^2 \text{ Yapı Birim Maliyeti}) + (6.500 \text{ m}^2 \text{ açık alan} \times 650 \text{ TL/m}^2 \text{ Saha Beton Maliyeti})) \times \%+10 \text{ Harici Müteferrik İşler} = \sim 45.000.000 \text{ TL}$

Maliyeti)) x %10 Harici Müteferrik İşler = ~24.700.000 TL Toplam Maliyet.
54.000.000 TL – 38.700.000 TL = 15.300.000 TL arsa değeri / 16.500 m2 yüzölçüm = 927 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:927,-TL/m2)

EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

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

((4.500 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (4.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %10 Harici Müteferrik İşler = ~20.300.000 TL Toplam Maliyet.

30.000.000 TL – 20.300.000 TL = 9.700.000 TL arsa değeri / 9.000 m2 yüzölçüm = 1.077 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.077,-TL/m2)

EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 3.000 m2 alanlı sanayi yapısı 55.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 50.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri; 50.000 TL/ay X 12 Ay / 0,05 Kapitalizasyon Oranı = 12.000.000 TL hesaplanmaktadır.

((3.000 m2 kapalı alan x 2.685 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.000 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %5 Harici Müteferrik İşler = ~10.000.000 TL Toplam Maliyet.

12.000.000 TL – 10.000.000 TL Toplam Maliyet = 2.000.000 TL arsa değeri / 5.000 m2 yüzölçüm = 400 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.077,-TL/m2)

DHG GAYRİMENKUL 05325007420

ARSA BEYANLARI

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

EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 300 TL ile 500 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

ARI EMLAK 05336641493

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

Bölgede yapılan araştırmada Aksaray OSB 3.kısım için arsa birim değerinin 500 TL ile 700 TL aralığında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

Arsa	Yüzölçüm (m2)	Birim Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
	40.121,15	600,00	24.072.690.-

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 AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'ne kayıtlıdır ve taşınmaz üzerinde yukarıda detayları yazılı beyan 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. Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

*Not: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde Sanayi Yapısı + İdari Binanın yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi nedeni ile İdari Bina kısmı III-B olarak değerlendirilmiştir.

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ YAPISI (II-C)	9.024	3.000.-	2021	0%	27.072.000.-
	İDARİ BİNA (III-B)*	366	5.000.-	2021	0%	1.830.000.-
	ARAŞTIRMA/GELİŞTİRME BİNASI (IV-B)	917			0%	
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					28.902.000.-
HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonlu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)						2.890.200
Arsa	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değeri (TL)		Arsa Değeri (TL)		
	40.121,15	600,00		24.072.690.-		
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)						55.864.890.-

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

6.SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda;mevcut Arsa Tahsis Belgesinin mülkiyete çevrilmesi halinde "SATILABİLİR" nitelikte olduğu anlaşılmıştır. 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 toplanmıştır.

KDV Hariç Toplam (düzeltilmiş) Adil Piyasa Değeri İçin;

8010 ADA 3 PARSEL DEĞERİ(TL)	
DEĞER (TL)	55.865.000.-
DEĞER (USD)**	2.971.702.-
DEĞER (EUR)**	2.743.861.-

**1 USD:18,80-TL

**1 EURO:20,36-TL

Yalnız; 55.865.000,-TL (Yalnız;Ellibeşmilyonsekiyüzaltmışbeşbintürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;



Yalnız; 65.920.700,-TL (Yalnız;Altmışbeşmilyondokuzyüzyirmibinediyüztürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

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

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYIŞ Değerleme Uzmanı	Senol KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı
	

7. RAPOR EKLERİ

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

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI



Tarih : 19.12.2017

No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI



Hazine adına tesviye edilecektir (Şablon Diğer Beyanlar)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mülk	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Tarihi- Yevmiye	Teyin Sebebi- Tarihi- Yevmiye
433690563	(SN-3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	40121.15	40121.15	İhtaz İşlemi (TSM) 21-05-2018 14938	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Zq91_N1A48 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





PAKYAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İS MERKEZİ 6. KAT NO:504
MERKEZ-ANKARA
0 312 704 61 74 - 0 382 213 66 36



ARSANIN

İLİ	BELEDİYE	MAHALLE	SOĞAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	SİLAH YERİNİN DURUM YERİNİN
AKSARAY	AKSARAY D.S.B.	ÇİRDİMLİ	-	-	5016	1	40121,13 m ²	PARSEL İSİ NO: 222 KAT NO: DURUM: 8 / 1111

BU PROJE AŞAĞIDA İMZANI VE MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN - HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALANAN MİMARLAR ORTAK MÜELLİP HAKLARININ SAHİBİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	HEDİYE CEM
İNVAZE	MİMAR
ODA SİCİL NO	3982
SER. NİM. HZ. BEL. NO	4287
ADRES TEL.	EFOR İS MERKEZİ KAT:6 No:504 AKSARAY

İŞİN ADI

KUZEY BORU PLASTİK
San. ve Tic. Ltd. Şti.
FABRİKA PROJESİ

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	İNVAZE	ODA SİCİL NO	SER. NİM. HZ. BEL. NO	VERGİ D. NO	ADRES TEL.	İMZA MÖHÜR

YAPI DENETİM ONAYI

MİMARİ PRJ. KONTROL

HTG YAPİ DENETİM
LTD. ŞTİ.
Yeni Yüzyıl Cad. No: 100/100
06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 312 1111
Fax: 0312 312 1112

SALCUK PEHLIVANLI
Mimar
0312 312 1111

O.S.B. ONAYI

ÖNEMLİ AÇIKLAMA:

Başlangıç Bölüm	Yapı Alanı	Yapı Türü	Yapı Sınıfı
1 nolu Başlangıç Bölüm	4279 m ²	Fabrika	2C
2 nolu Başlangıç Bölüm	5111 m ²	Fabrika	2C
3 nolu Başlangıç Bölüm	317 m ²	Laboratuvar	4B

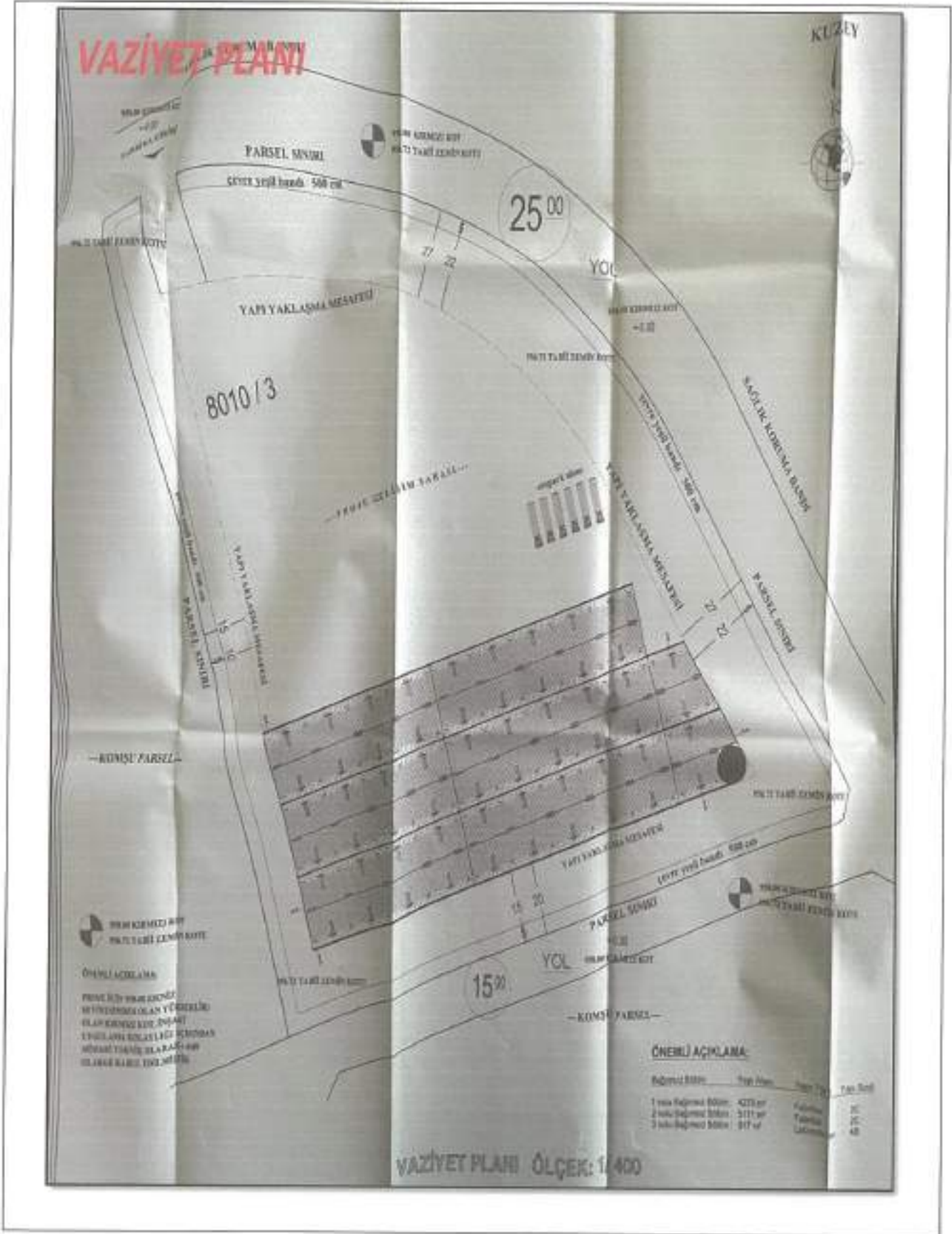
17-12-2020
Bahadır ACARI
İnşaat Mühendisi
O.S.B. KONT. MÜH.

RUNYATAMAÇLIDIR

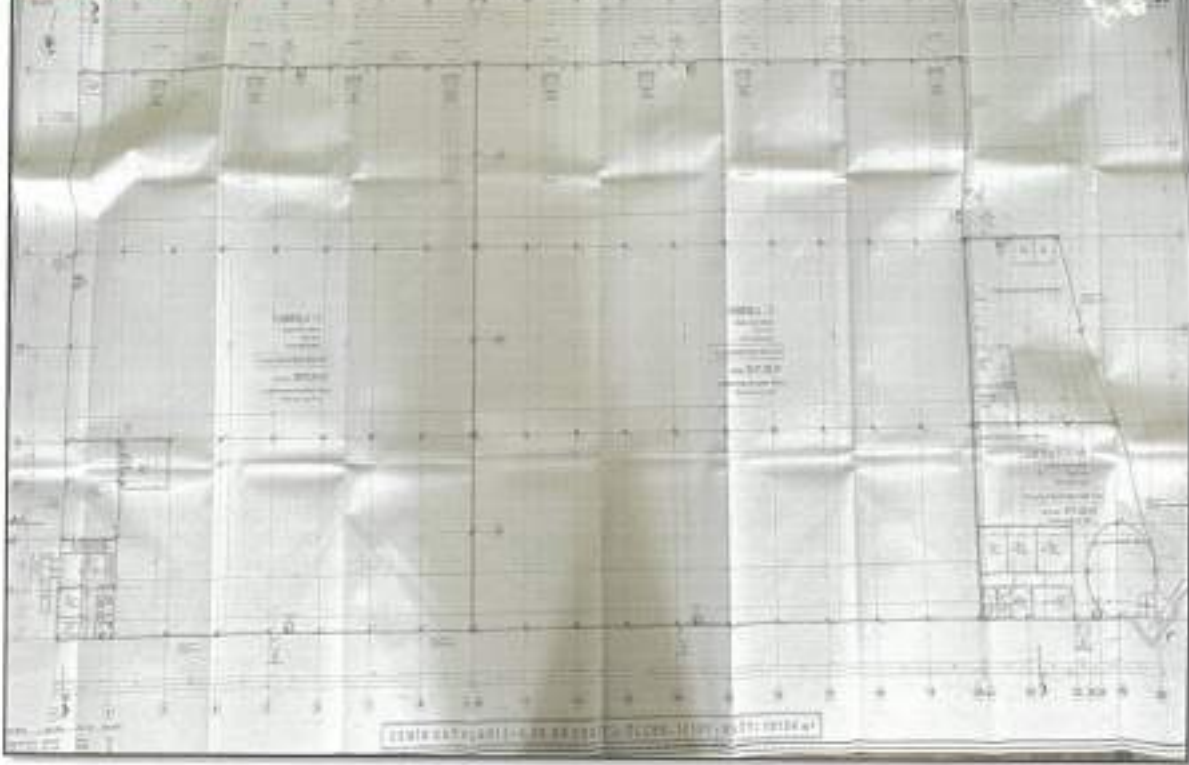
ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL.	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY BORU PLASTİK San. ve Tic. Ltd. Şti. Yeni Döğüş ve Nec. Alinye / 37182987	ÖSE RTD Bulvarı 2. Sokak No:23A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ	ADERANS PREFABRİK Mühendislik İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. Yeni Döğüş ve Nec. Alinye / 007001002	Kızılcık Mah. Tıbbi Bul. Sıra No:1066 Efor İS Merkezi Kat:6 No:505 MERKEZ - AKSARAY	

Mülkiyet Durumu	Kullanım Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Alanı	Kat Alanı	Taşın Alanı	Katlar Alanı	M2	YMS	Ba Kat.
YENİ YAPİ	FABRİKA	PREFABRİK	1007 m ²	182 m ²	2458 m ²	1004 m ²	-	2C-4B	2C-4B	1

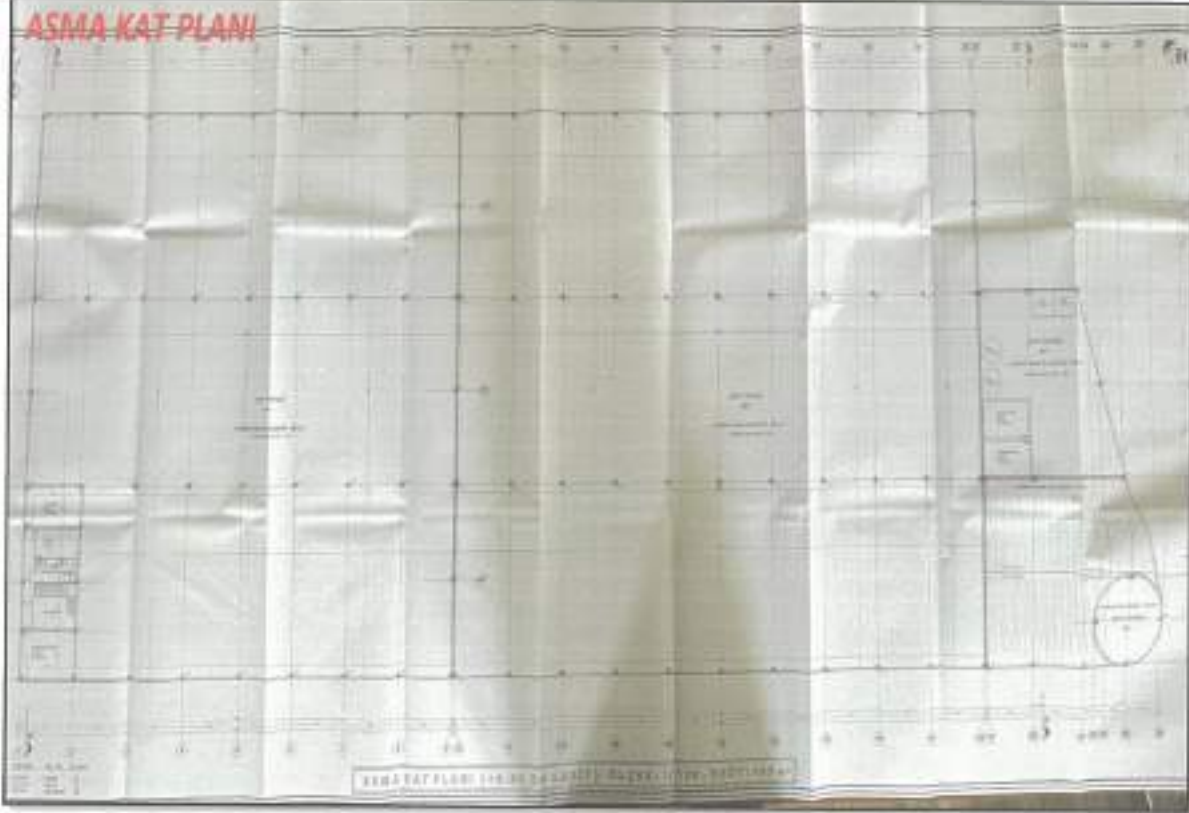
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YA YIKILANMAZ ÇOĞAL TILANMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEN TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNÜK 696 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJESİ VE PROJEDEN TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YA PAMAZ.



ZEMİN KAT PLANI



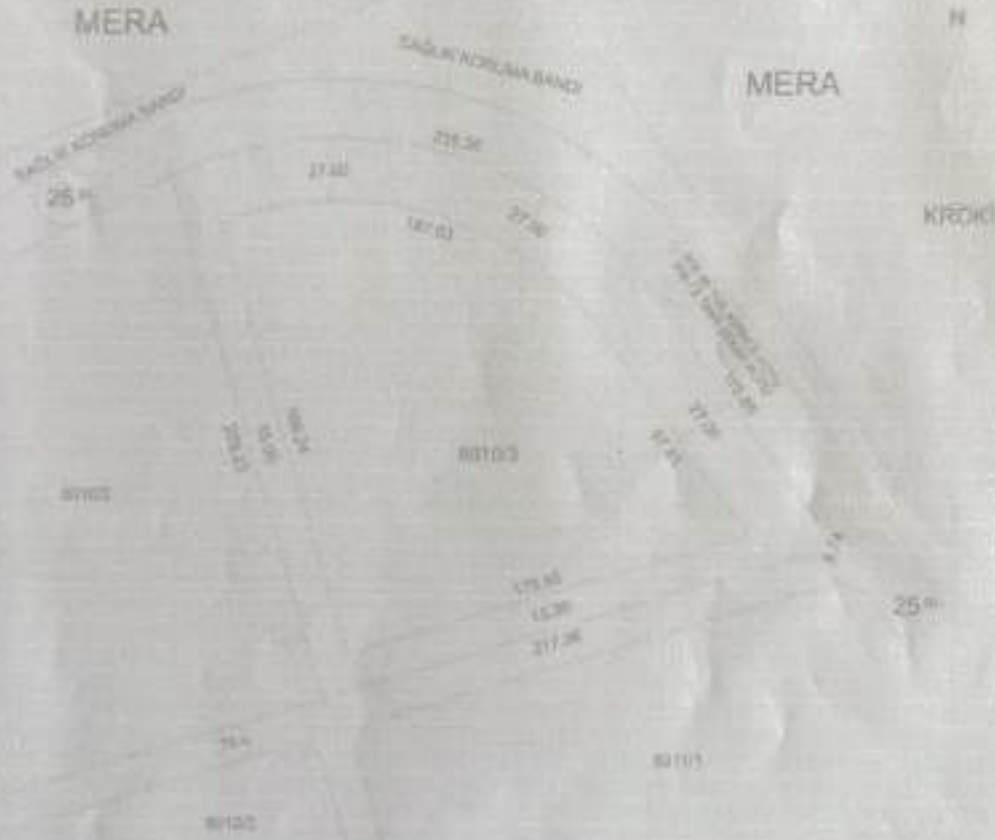
ASMA KAT PLANI



AKSARAY
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
MİR DURUMU

Tarih: 14.09.2020
No: 2020-8/1123

Ada No	Parsel No	Parsel Alan m ²	Tapulu Alan m ²	ÖLÇÜNCÜLER
8010	3	43.121,14	EMİAL KAKE 25.124,81	Papir üretiminden elde edilen kaymaklı sarımsaklı biber pasta fabrikasında yönelik esneklik uygulamasıdır.
Geni Çeşme İstasyonu	300	Çeşme Tepe 200	KÖTLE	
Or	27,00	1,00	1. EMİAL KAKE-0.10 (yükseklik)	
Yan	14,30	1,00	2. Kuyumcu Adu Kuyumcu Adu ve A. 2.000 yükseklikte yerleştirilmiştir.	
Yük	20,30	0,00	3. Kuyumcu Adu Kuyumcu Adu yükseklikte yerleştirilmiştir.	
			4. Kuyumcu Adu Kuyumcu Adu yükseklikte yerleştirilmiştir.	



PARSEL SAHİBİ

TANZİM EDEN

KONTROL EDEN

UYGULAN

KUZEY BORDU PLASTİK
SAN. TIC. LTD. ŞTİ.

KUZEY BORDU
Yönetim Kurulu Başkanı

Emine BOZKURT
Kurs: 5626

Emine BOZKURT
MÜHÜRÜ

FOTOĞRAFLAR



MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA
BASKENT V.D. 810 135 1127
810 135 727 00001

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis: 0810 135 7727
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis: 0810 135 7727 00001