



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

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



21.06-100
Haziran, 2021



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan Un Fabrikasının SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	21.06-100
RAPOR TARİHİ	30.06.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2772/64	16.919,48	32/3120	20.11.2020/60363
MEVCUT KULLANIM	Un Fabrikası			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	2772	64	Gıda Sanayi Alanı	Taks:0,42 Emsal: 0,91 H: 25 m

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	54.100.000,00
Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	63.838.000,00
Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	54.580.000,00
Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	64.404.400,00

İÇİNDEKİLER

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

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

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.06.2021

1.2 Rapor Numarası

21.06-100

1.3 Rapor Türü

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

1.4 Değerleme Tarihi

29.06.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

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

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

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

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

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

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

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

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

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

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

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

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

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

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	3,3	-6,6	-3,5	-4,1	-3,1	-8,0	2,3	-4,8
	2021	6,0	4,4	6,4	3,7	3,8	12,5	8,4	3,3
	2022	4,4	3,8	3,5	2,6	3,8	6,9	5,6	2,5
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

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

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

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

ÖTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

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

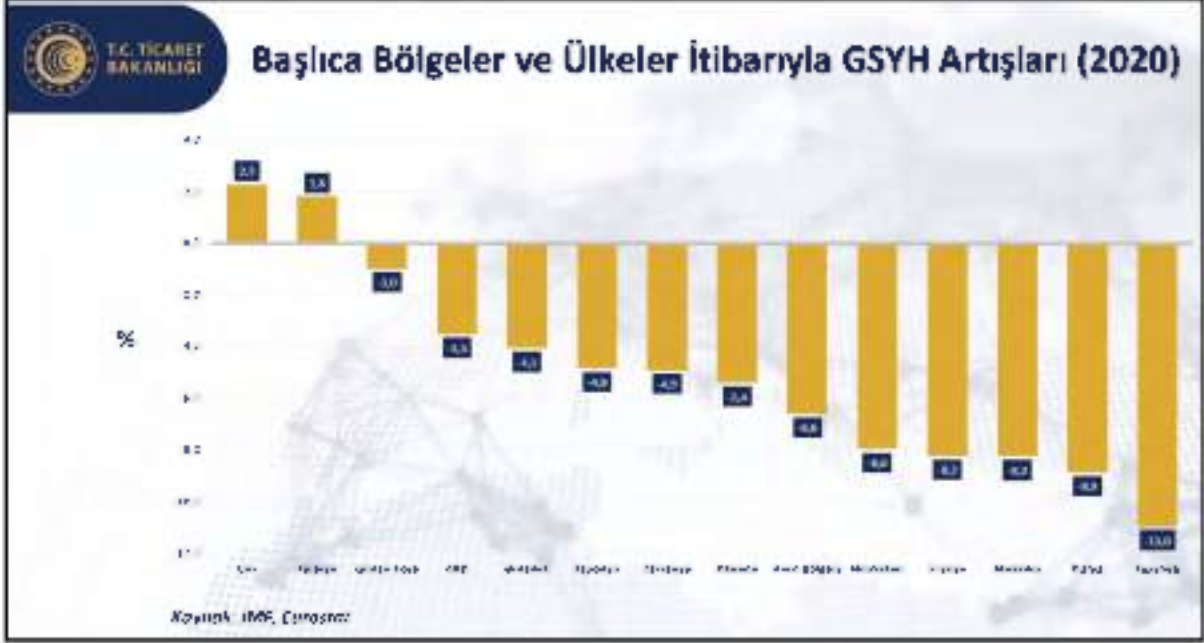
Kaynak: IMF (Nisan 2021), ÖTÖ (Mart 2021)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

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

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

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



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



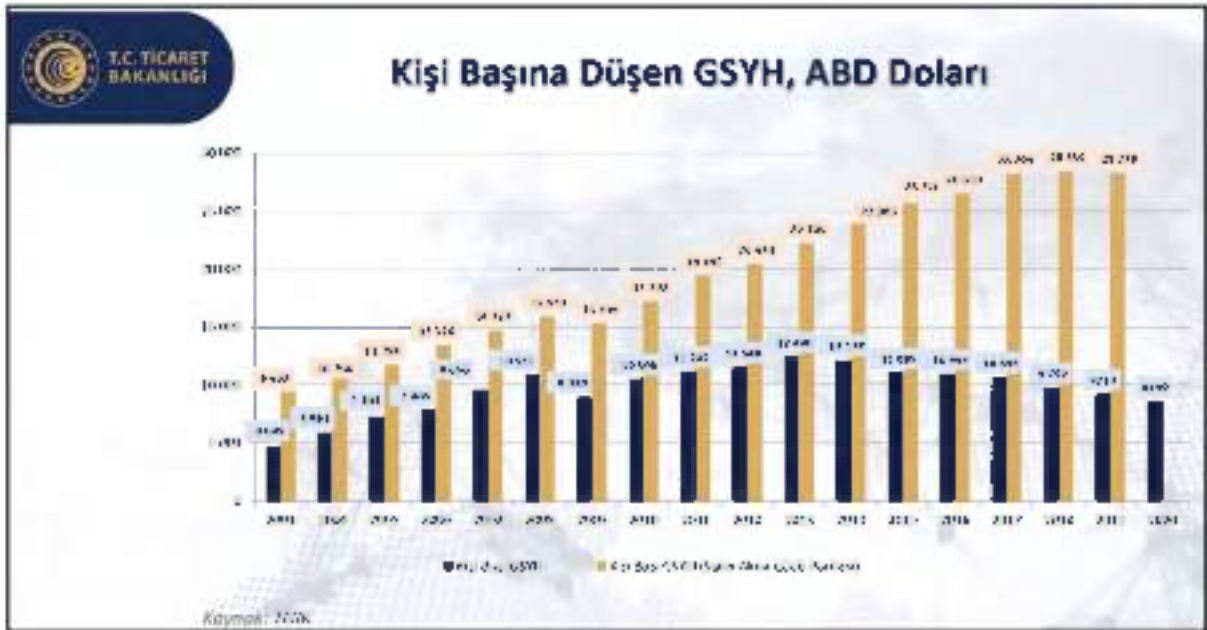
Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

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



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

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

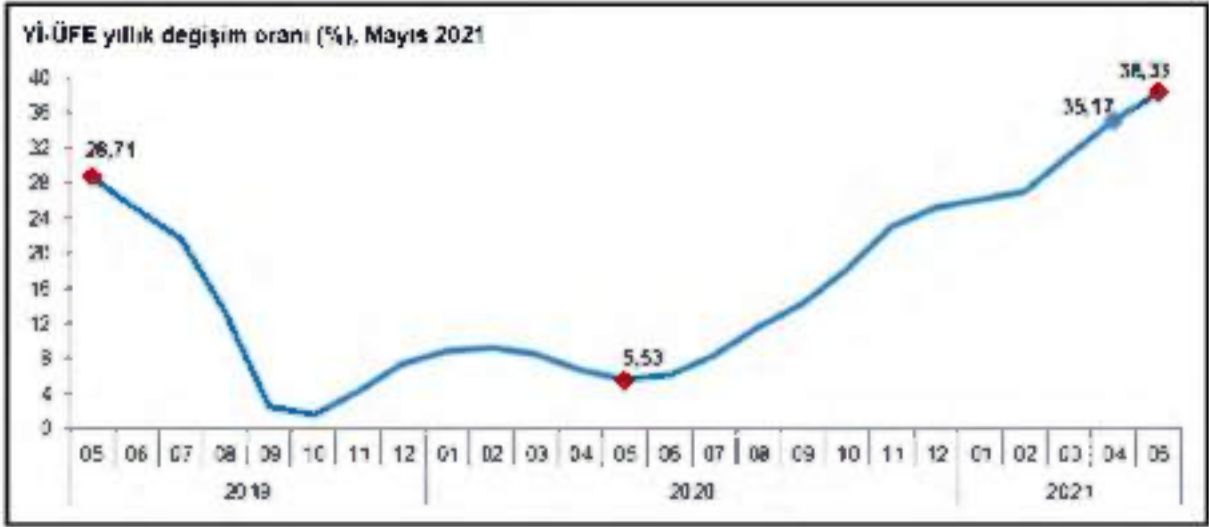


2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13 1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

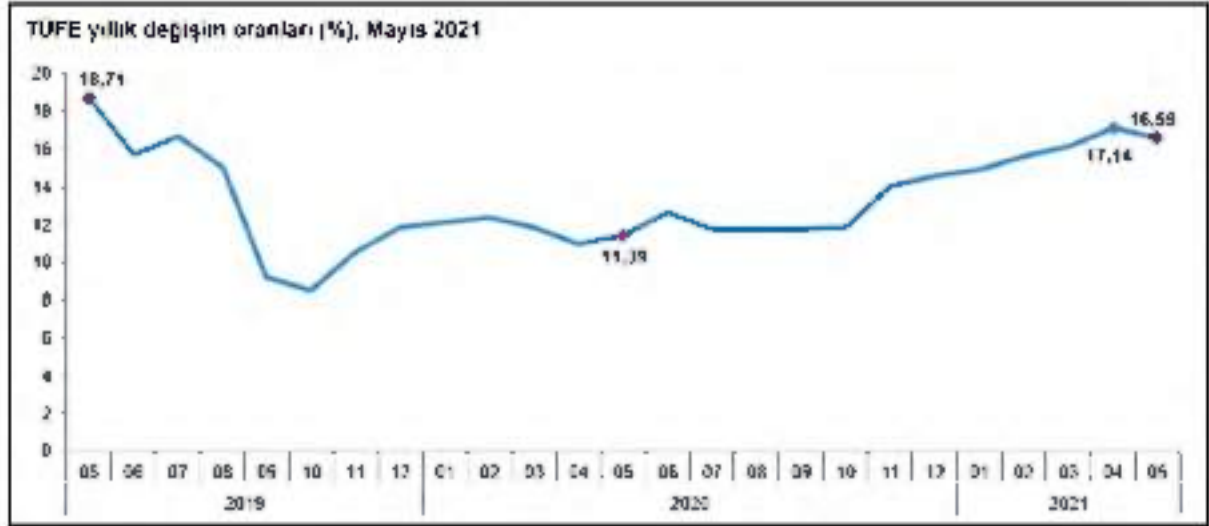
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %6,0 (Mart), AB(27)'de %7,3 (Mart), Avro Bölgesi'nde %8,1 (Mart), Almanya'da %4,5 (Mart), Fransa'da %7,9 (Mart) ve İtalya'da %10,1 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



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

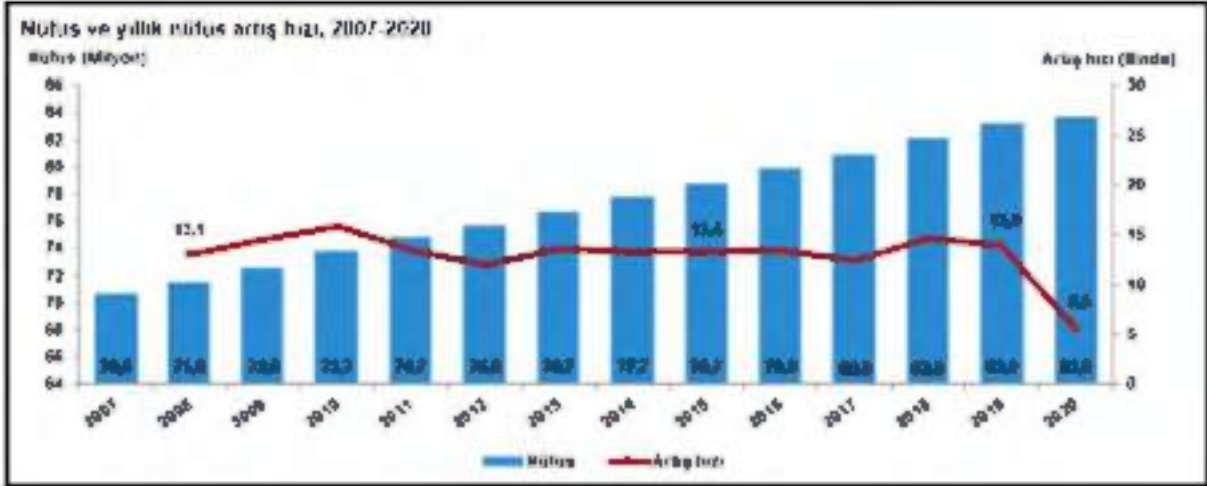


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

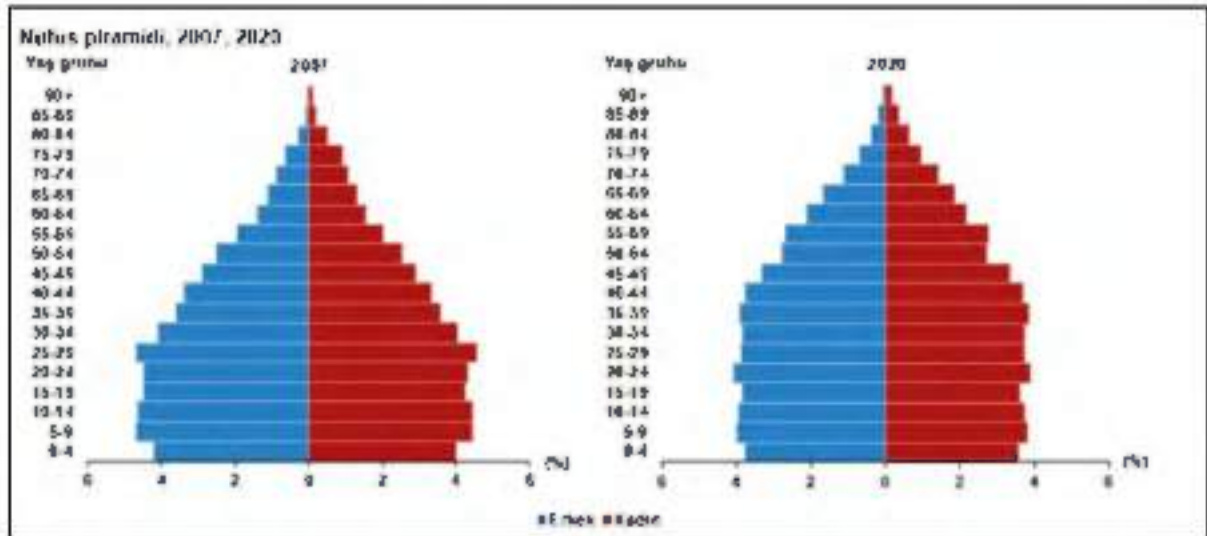
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

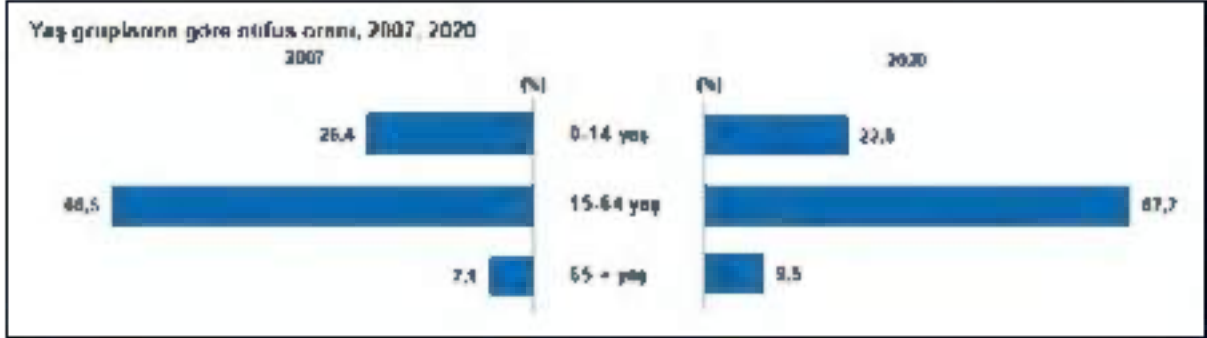
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,63	6,65
İzmir	4 394 694	2 197 226	2 207 468	5,76	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 291 843	1 256 465	3,05	3,08	3,04

Kaynak: TÜİK

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

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 808	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 816	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

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

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

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

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

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

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

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

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

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

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

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

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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

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



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

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

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

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



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

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

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



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı

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



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

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

Bu BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR. BİLGİ AMAÇLIUR

Tarih: 17.6.2021 11:22



Kayıtlı Olgu Türü: MUSA KAZIM ÖZÖLEK

Mevzuat No 1314/11112361	Beyan No 20012611104 HİZMETİ	Beyan Durumu KAYITLI
-----------------------------	---------------------------------	-------------------------

BİLGİLERİ

Zemin Tipi Kaya Taşınmaz	Ada Parşesi 1/10000/72	Ada Parşesi AT 10000/00000000	Ada No 2/112/04
Tapu Sicil No 10000/72	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72
Bilgi KÖRFEZLİ ÇIĞIRLI	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72
Kat Adı KATILIM	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72
Mülkiyet Adı MÜLKİYET HAKKI	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72
Mevzuat 1314/11112361	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72
Tapu Sicil No 10000/72	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72
Kayıtlı Durum KAYITLI	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72/00000000	Ada No 10000/72

TASINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şehir	Açıklama	Makul/Değer	İstisna Kanununda Yerli	Teknik Sebep
-------	----------	-------------	-------------------------	--------------

Şehir	Açıklama	Makul/Değer	İstisna Kanununda Yerli	Teknik Sebep
Şehir	TEFERİHLİT ERBAKI MÜSBİTİ 14/07/1995 420840 (Şahitler Değeri)			
Şehir	TEFERİHLİT ERBAKI MÜSBİTİ 15/07/1985 420840 (Şahitler Değeri)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

İstisna Sistemi No	Malik	Ulusal Bilgi No	İstisna Sayı/Değeri	Mevzuat	Toplam Mülkiyet	Edinme Tarihi	Teknik Sebep
55001465	İNŞAATÇI ERBAKI MÜSBİTİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1	14/07/1995	10000/72	10/11/2021	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan QR kodu tarama programını ve aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) b_5JSHH9RO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5.4 Kadastral Durum Bilgileri

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

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



5.5 İmar Durum Bilgileri

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



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

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

➤ Ruhsat Bilgileri

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

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

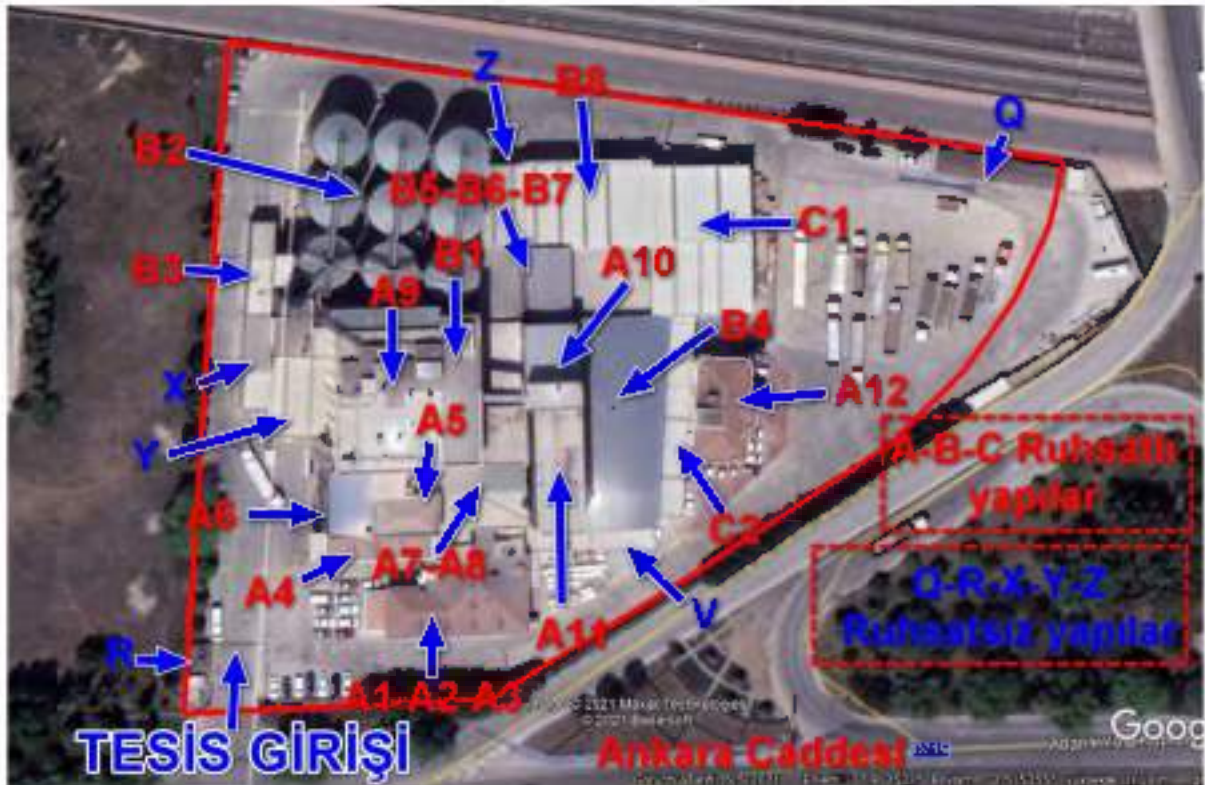
- Parsel üzerinde bir kısım yapılar 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.
- C1 ve C2 Depo: 23.05.2018 tarih 8/36-37/1957-353 nolu iskan belgesinden temin edilen bilgiye göre yapıların yapı denetimleri Zafer Mah. Dr. Ahmet Özcan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

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

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

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

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



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

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

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

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

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

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

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

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

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

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

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.15 Gayrimenkulün Teknik zellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



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

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

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

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

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

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

6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması

İlgili	Konum	Kapalı Alan, m²	Kat Sayısı	Yapı Yaşı	Ayki Kira Bedeli, ₺/Ay	Kira Birim Değeri, ₺/ m²/Ay
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	4.700,00	2	5	80.000,00	17,02
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	1.200,00	1	10	18.500,00	15,42
Şakalak Gayrimenkul 0538 815 15 85	OSB	5.000,00	1	5	75.000,00	15,00
Konya Ticari Emlak 0532 695 34 92	OSB	2.200,00	1	10	75.000,00	34,09
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	3.750,00	2	5	75.000,00	20,00
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	1.100,00	1	10	40.000,00	36,36

6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

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

➤ Arsa Değeri Tespiti:

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

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

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

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

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

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

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

Gayrimenkulün Değeri (Arsa+Yapı Değeri):

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

6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri

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

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

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

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

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Said ATASEVER
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402305

Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

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

RAPOR EKLERİ:

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

Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar

















YAPI RUHSATI

Ekim 2007 Tarihinde

0000438-07

1. İşin adı ve adresi BAĞLAMA İNŞAATI	2. İşin niteliği <input checked="" type="checkbox"/> Yarı yapı <input checked="" type="checkbox"/> İskele <input type="checkbox"/> Kapı duvarı <input type="checkbox"/> Tavan <input type="checkbox"/> Çatı (sahne çatısı) <input type="checkbox"/> Fönçatı <input type="checkbox"/> İçerici duvar <input type="checkbox"/> Dışerici duvar <input type="checkbox"/> Terazi <input type="checkbox"/> Tavan	4. Ruhsatın yapı tipi YAPILAN	5. Ruhsatın no 0000438-07
6. Yıkılacak yapı no YAPILAN	7. Adı no YAPILAN	8. Parsel no YAPILAN	
9. İşin plan yapı tarihi 20.11.2006	10. Ruhsatın plan yapı tarihi 20.11.2007	11. İşin yapıldığı yerin adresi 01010 BAĞLAMA İNŞAATI	12. İşin yapıldığı yerin adresi 01010 BAĞLAMA İNŞAATI
13. İşin yapıldığı yerin adresi 01010 BAĞLAMA İNŞAATI	14. İşin yapıldığı yerin adresi 01010 BAĞLAMA İNŞAATI	15. İşin yapıldığı yerin adresi 01010 BAĞLAMA İNŞAATI	16. İşin yapıldığı yerin adresi 01010 BAĞLAMA İNŞAATI

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SARFIYE SAHİBİNİN	
19. Adı soyadı, adresi ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	<input checked="" type="checkbox"/> Ortak <input type="checkbox"/> Kurum	29. Adı soyadı, adresi ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	30. Mühür no 01010 BAĞLAMA İNŞAATI	34. Adı soyadı, adresi ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	35. Oda no 01010 BAĞLAMA İNŞAATI
20. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	25. Kağıt no 01010 BAĞLAMA İNŞAATI	27. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	28. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	36. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	37. Oda no 01010 BAĞLAMA İNŞAATI
21. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	29. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	30. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	31. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	32. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	33. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI
22. Adres ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	23. Adres ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	24. Adres ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	25. Adres ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	26. Adres ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.	27. Adres ALTIKAYA İNŞAAT MÜHÜRLEME İTİ. VE SANAYİ A.Ş.
38. Yapılan işin adı BAĞLAMA İNŞAATI	39. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	40. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	41. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	42. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	43. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI
44. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	45. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	46. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	47. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	48. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	49. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI
50. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	51. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	52. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	53. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	54. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	55. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
66. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	67. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	68. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	69. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	70. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	71. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI
72. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	73. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	74. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	75. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	76. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	77. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI

YAPI PROJELERİ					
78. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	79. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	80. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	81. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	82. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	83. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI
84. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	85. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	86. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	87. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	88. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	89. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI
90. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	91. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	92. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	93. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	94. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI	95. İşin niteliği BAĞLAMA İNŞAATI

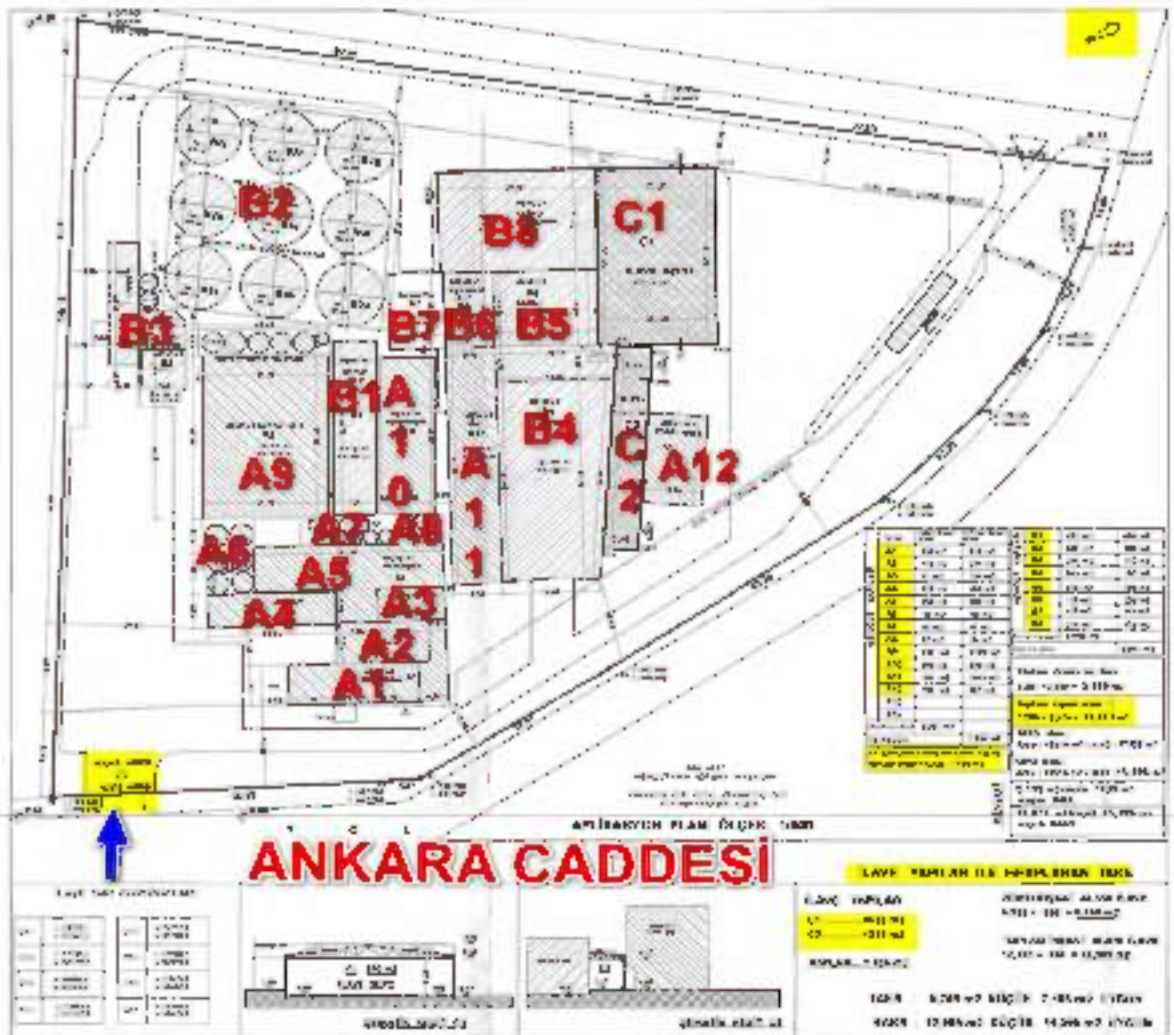
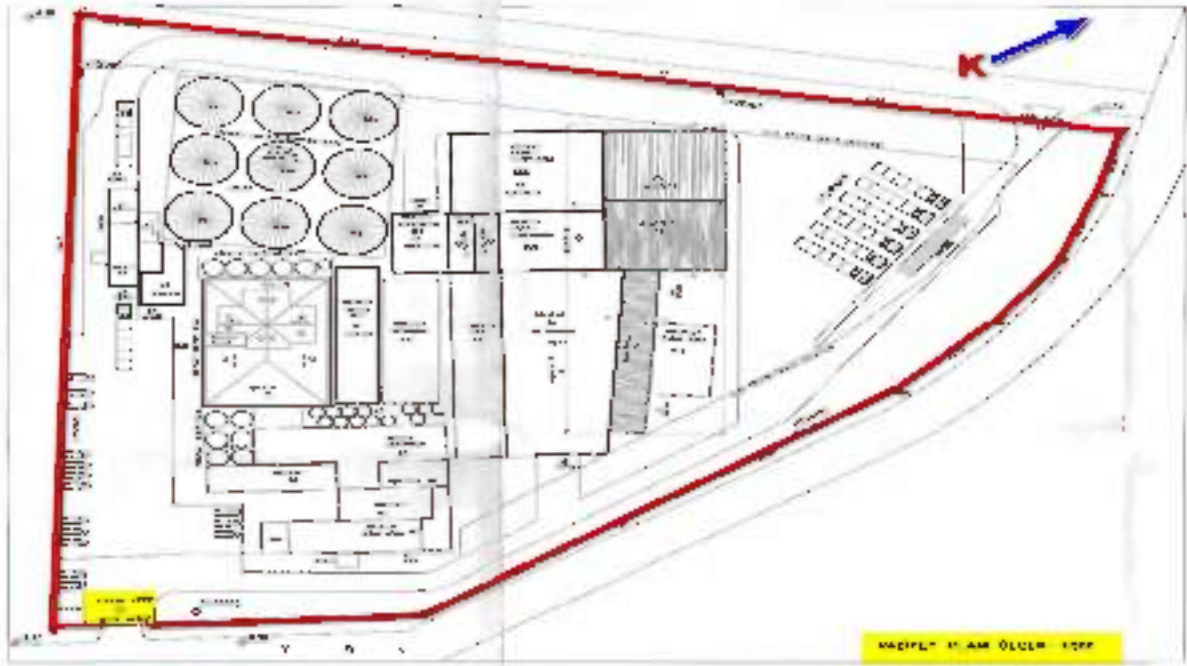


YAPILARIN RÜNDÜZÜ

Proje Adı: Yeni Kurum Proje No: 2010/001 Proje Durumu: Yeni Kurum		Proje Adı: Yeni Kurum Proje No: 2010/001 Proje Durumu: Yeni Kurum		Proje Adı: Yeni Kurum Proje No: 2010/001 Proje Durumu: Yeni Kurum	
Yapı Sahibi Adı: Yeni Kurum Adres: Yeni Kurum		Yapı Müteahhidi Adı: Yeni Kurum Adres: Yeni Kurum		Genel Şef Adı: Yeni Kurum Adres: Yeni Kurum	
Yapı Özellikleri Kat Sayısı: 1 Alan: 1000 m²		Yapı İlgili Özellikler Kat Sayısı: 1 Alan: 1000 m²		Yapı İlgili Özellikler Kat Sayısı: 1 Alan: 1000 m²	
Yapı Projesi Proje Adı: Yeni Kurum Proje No: 2010/001		Yapı Projesi Proje Adı: Yeni Kurum Proje No: 2010/001		Yapı Projesi Proje Adı: Yeni Kurum Proje No: 2010/001	

Yeni Kurum

Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin Proje Bilgileri



mimari proje **A9**

A R S A	YERİ	MÜSALLA BAĞLARI	B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS+ ÇELİK
	PARŞA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64		KAT ADEDİ	ALTI (6) - h. 25,0 mt
	YÜZÖLÇÜMÜ	18919 m ²		BİNA İNŞAAT ALANI	3706 m ² + 138 m ² İKİME TOPLAM : 3843 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPİ	BOŞ ARSA		KULLANIM AMACI	İMALAT+ (SİLO)
YASAL UYARI					
BİR SİTİLE FİKRİ VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUNUN 42 NOLU MADDESİNE GÖRE BU ESERİN YASAL KULLANIMINA İZİN VERİLMİŞTİR. BU ESERİN YASAL KULLANIMINA İZİN VERİLMİŞTİR. BU ESERİN YASAL KULLANIMINA İZİN VERİLMİŞTİR.					
BU İNŞAATIN İHTİSAP SİSTEMİNE GÖRE TASARIMLA BİR BÜTÜN OLMASINA İZİN VERİLMİŞTİR. BU İNŞAATIN İHTİSAP SİSTEMİNE GÖRE TASARIMLA BİR BÜTÜN OLMASINA İZİN VERİLMİŞTİR.					

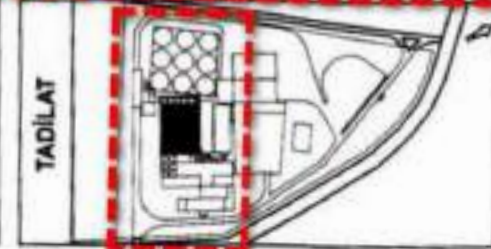
mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic.ltd.şti

proje mimarlık
sanayi tic.koill.şti

Zaferançevre Mahallesi Apartmanı 3/2
Tel: 380 24 07 Faks: 380 21 81
42060 KONYA

Çarşı Mahallesi Döner Sarayın 4.210/1
Tel: 380 24 06 Faks: 380 21 81
42060 KONYA



MESLEKİ KONTROLÜN YAPILAN MESLEKİ GÖREVLERİ

1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, YAPILI KURUM VE ÖZELİNE İLİMLİ KURUMCA TABBİLENDİRİLMİŞ MİMARİ, PROFESYONEL UYGUN OLARAK YAPILAN VE DENETLEMELERİLE YÜRÜMLÜDÜR.

2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA TASSİRLERİ MİMARİ PROJESİ AYRILIK OLARAK, TESPİT ETTİĞİ EKİP KURUM VEYA YAPILAN YANLIŞLIKLARI YAPIMCISINA VE FENNİ MESULE BİLDİRİR. BU BİLDİRİMLERE KADINEN BİNA YAPIMCISI EKİBİN KURUM VE YANLIŞI GİDERMEZSE 3194 SAYILI KANUNUN 28 Cİ YERİ MADDESİ ÇERÇEVESİNDE FENNİ MESUL KURUMAT VEREN İDAREYE BİLDİRMELE YÜRÜMLÜDÜR.

3) MESLEKİ KONTROLÜK YAPAN MİMAR İNŞAAT MAHALİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ BAZALIKORNA YADA YETERLİ ÖLÇEM KILIMARIS KAZALARDAN İZOLE BİR ANLAŞMA FONDA; HİÇ BİR ŞEYİNDE SORUŞULU OĞDİ ÖR

4) APLİKASYON VE SUDASMAN VİZESİ MESLEKİ KONTROLÜN BİLDİRİ SAHİLİNDE FENNİ MERSUL TAPAFINDAN TEPİLACAKTIR. SİMSERLİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAN OLARAK YAPIMCISI HALİNDE MİMARLAR ÖZELİ KONYA İDARESİ, MESLEKİ GÖRÜŞMİS VE MESLEKİ ANLAŞMA İLİMLİ YAPIMCILARI UYGUNLAŞTIRMAK İÇİN İZİN VERİR.

PROJE SAHİBİ	ALTINAPA DEĞİRMEN KONYA TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	CİZEN	İhan İmamoğlu
PROJE MÜELLİFLERİ			MİMARİ FENNİ MESUL
Ö. Mehmet Dolular	M. Serdar İsk	İhan İmamoğlu	Adı soyadı: İhan İmamoğlu
Oda no: 9321	Oda no: 10383	Oda no: 20337	Oda no: 3321
Büro no: 42028	Büro no: 42205	Büro no: 42171	Büro no: 42028

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

ODASININ MÜHÜRÜ VE İZİNİ ALINMIŞTIR.

09 Mayıs 2009

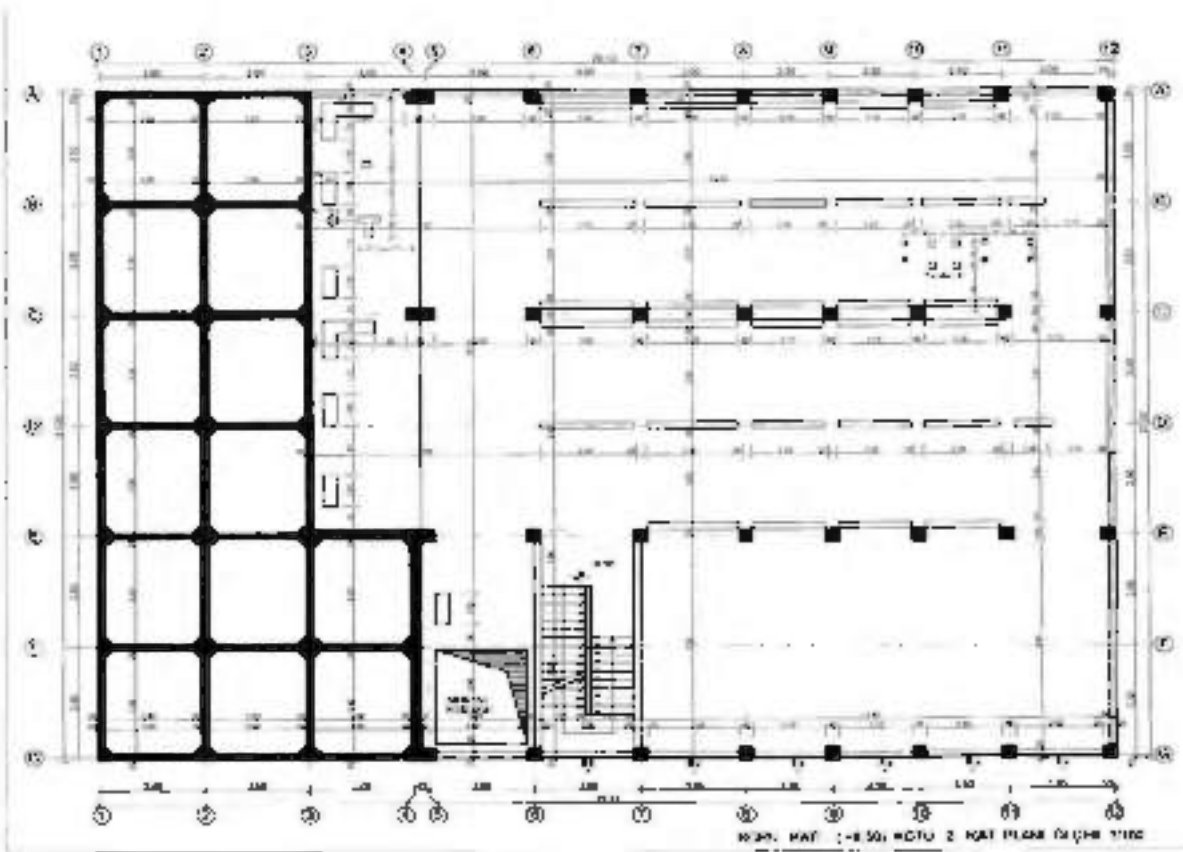
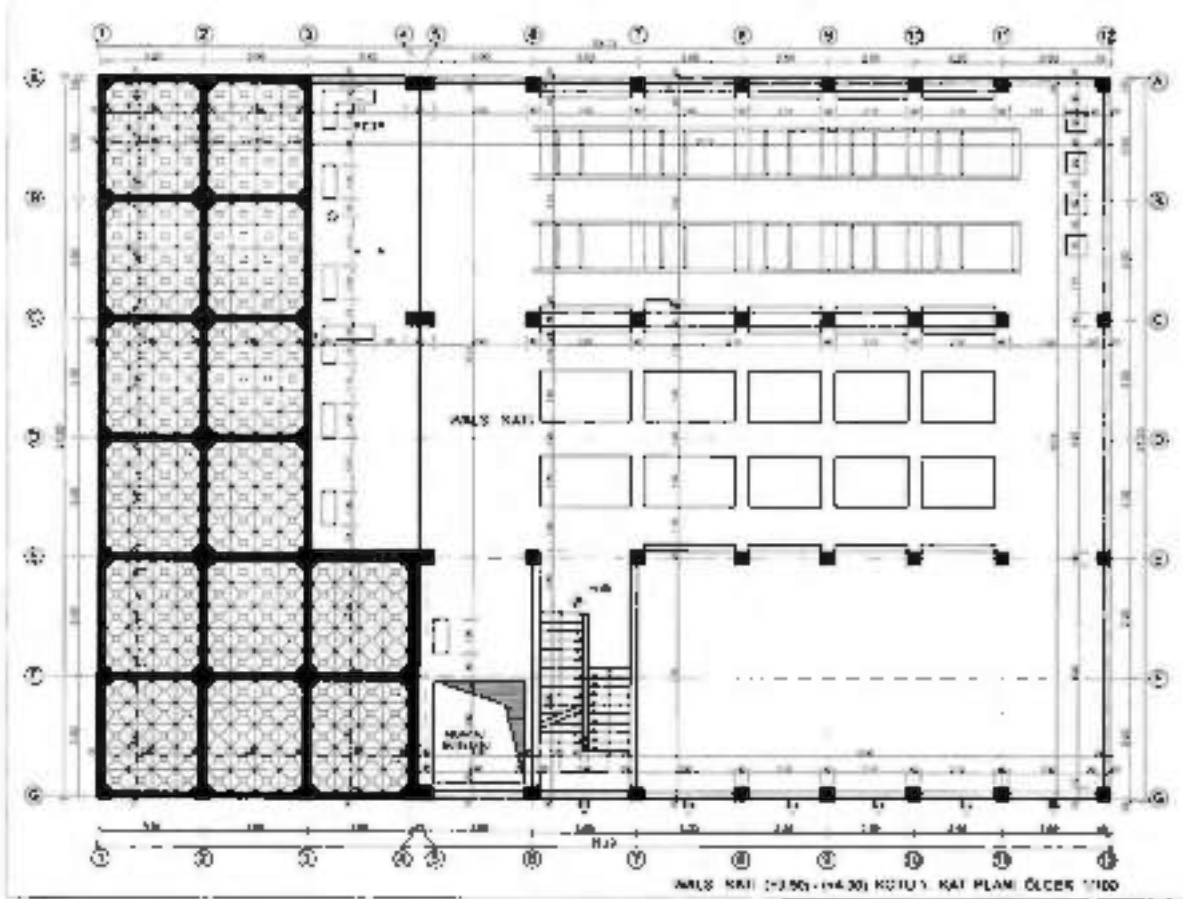
BELEDİYE ONAYI

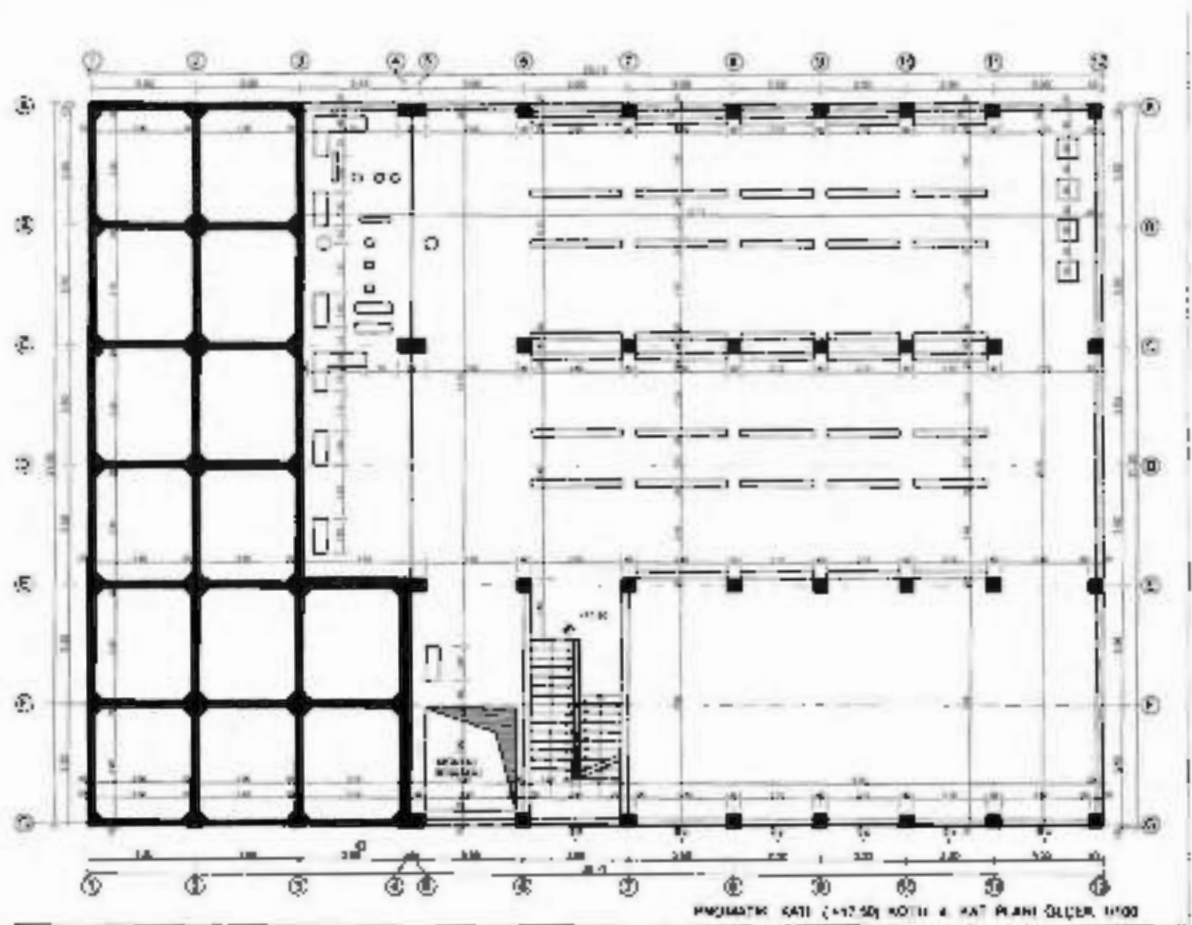
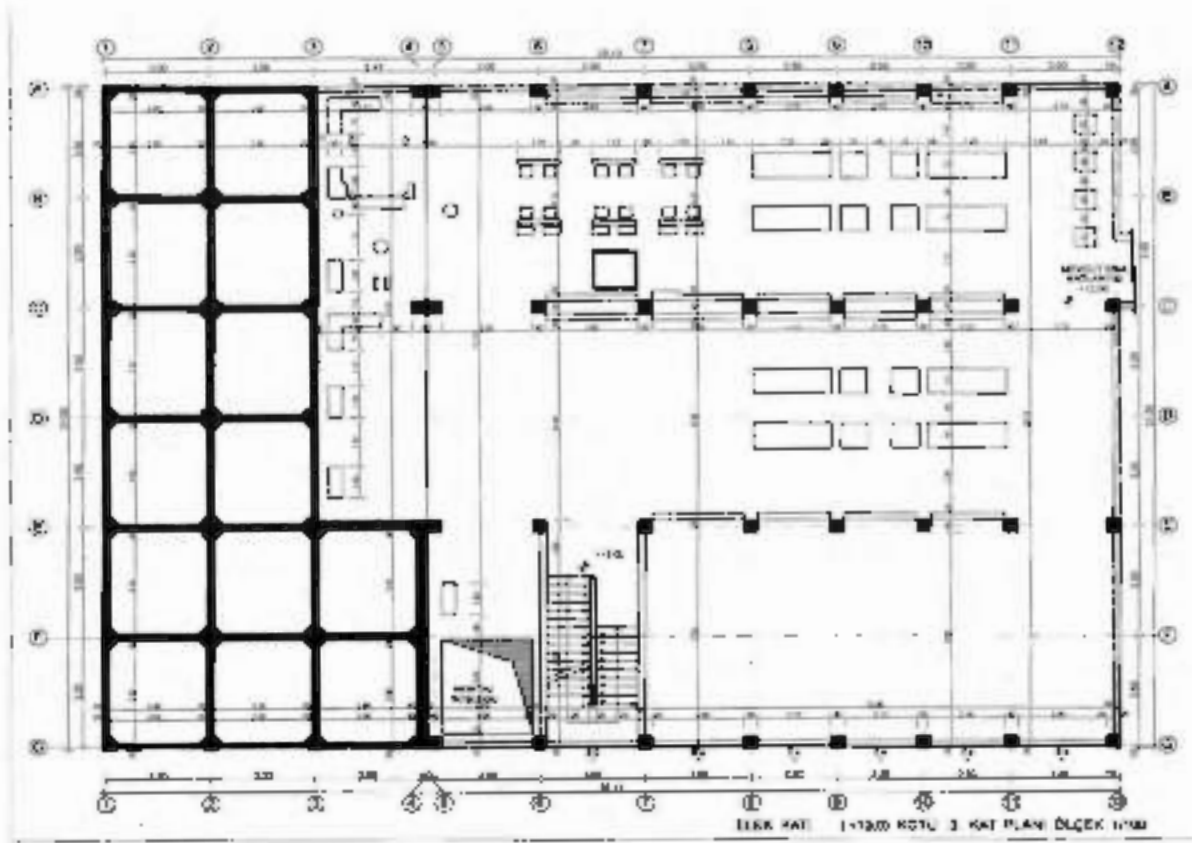
10.07.2009

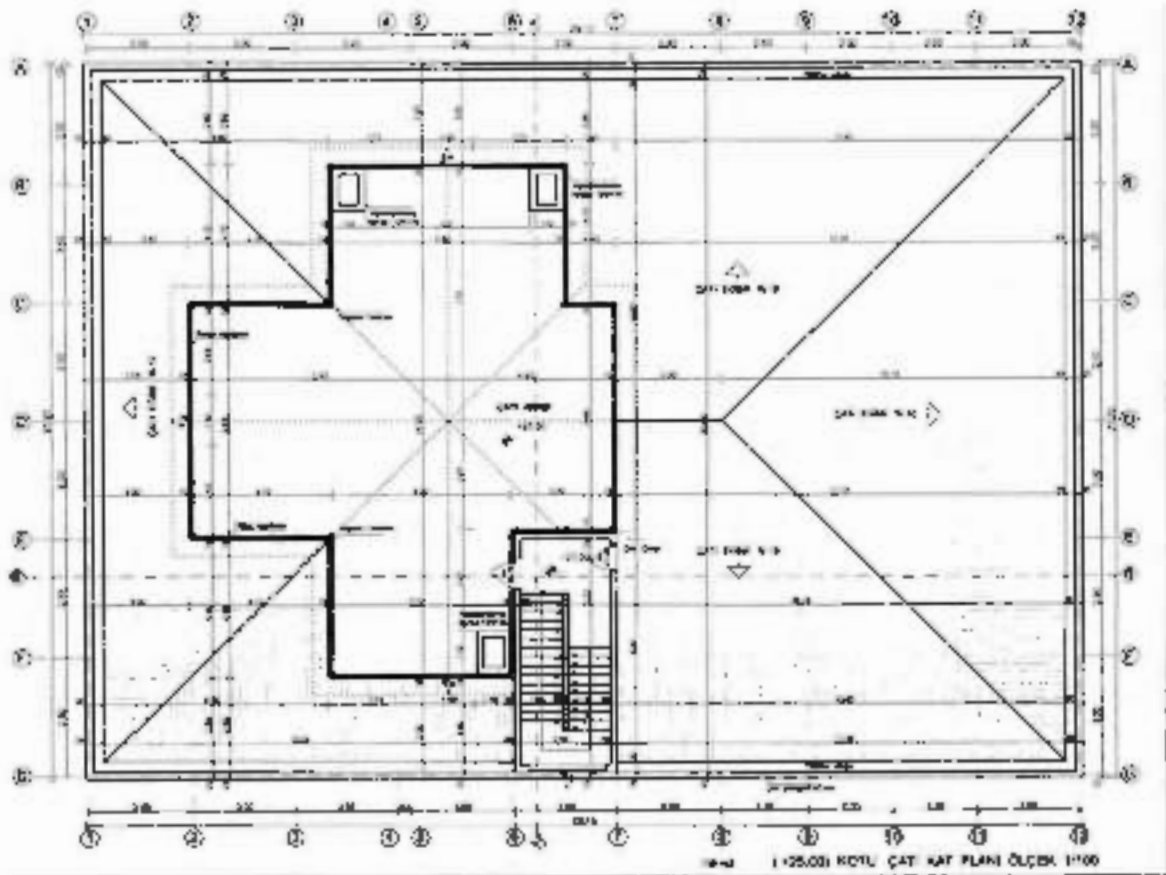
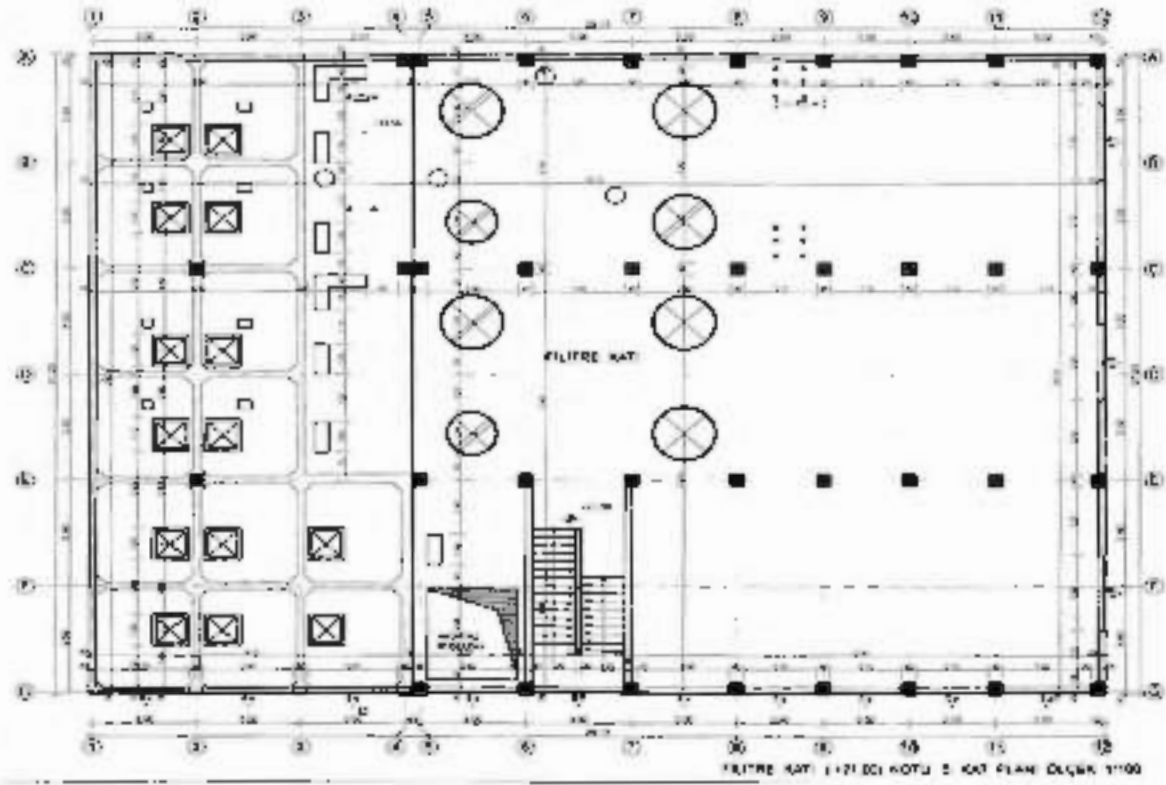
Thiba SEN

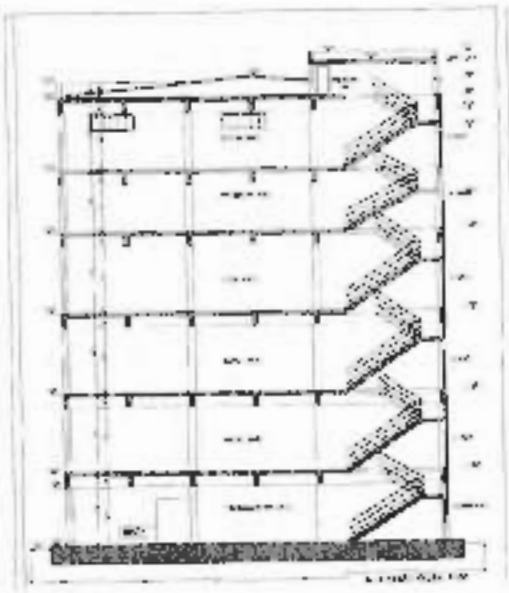
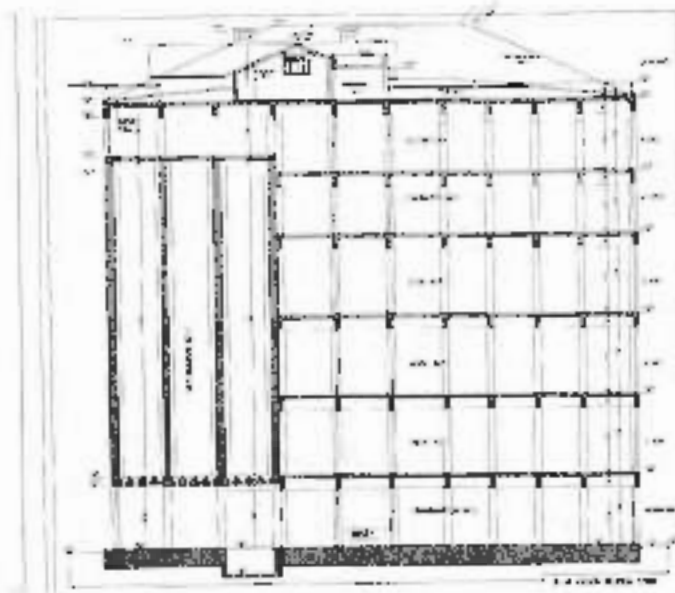
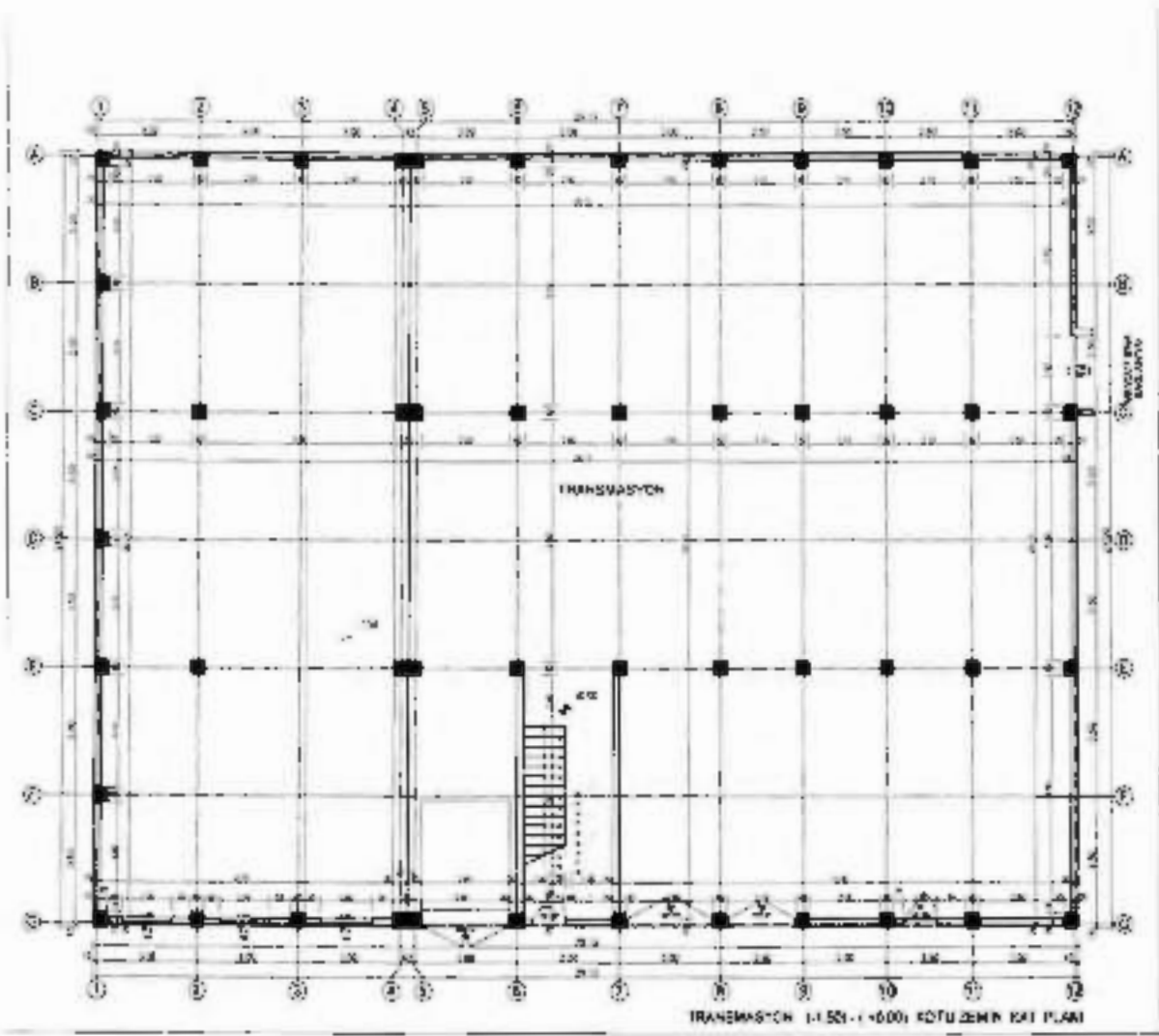
Mimar

Özge K. İmamoğlu









mimari proje **B1**

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64
	YÜZÖLÇÜMÜ	10010 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	BOŞ ARSA
YASAL UYARI		
SİME SİYALİ FİREN VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUNUN 629 VE 729 SİTİTİ TEBİHİ TABAN UYUMLUK MEVCELLELERİNDEKİ İZİN ALINMADIKÇIN PROJESİ İN UYGULANMAMA HİC BİR DEĞERLEME YAPILMASI.		
BU PROJEDEKİ TAŞITICI BİTİRİLMİŞTİR. TAŞITIMLA BİR NOTURDUN SİME SİYALİ FİREN VE SANAT ESERLERİ TABAN DEĞERLEME PROJESİ MÜDÜRLÜĞÜ MİMARIN HAKKINI VE İZİNİ ALINMADIKÇIN PROJESİ İN UYGULANMAMA HİC BİR DEĞERLEME YAPILMASI.		

B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS
	KAT ADEDİ	3 KAT - h 26,00 mt
	BİNA İNŞAAT ALANI	606 m ²
	KULLANIM AMACI	SİLO
	m ² MALİYETİ	381,0 YTL
	TOPLAM MALİYET	253.746,0 YTL
MİM HİZ. SINIF ORANI	3-3/B	

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic. koll. şti

Zafer meydanı Fıratlı İşhanı 3/22
Tel: 351 81 64 Fax: 351 81 64
42040 KONYA

Cumhuriyet Alanı Demir Sayılar 6/2101
Tel: 351 81 64 Fax: 351 81 64
42040 KONYA

YENİ RUHSAT

B1



MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, TAPISIZ RUHSAT VE EKİLEME İLGİLİ KURUMCA TEBDİLLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYDUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMELİK İLE YÖKÜMLÜDÜR.

2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA TEBDİL MİMARİ PROJESİNE AYKIRI OLARAK TEBDİL ETTİĞİ EKİLE KUSUR VEYA YAPILAR YANLIŞLIKLARI YAPIMCISINA VE FENNİ MESULİNE BİLDİRİR. BU BİLDİRİMLERE RAĞMEN BİNA YAPIMCISI EKİLE KUSUR VE YANLIŞLIĞI GİDERMEZSE SİME SİYALİ KANUNUN 21 Dİ VE 22 MADDESİ GEREĞİNDE FENNİ MESULİ RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRMEKLE YÖKÜMLÜDÜR.

3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHALİNDE MEVCUTTA DEĞERLENECEK HER TÜRLÜ İZ KAZALARDAN YADA YETERLİ ÖLÇEM ALINMAMIS KAZALARDAN İZEL BİR ANLAŞMA YORUĞU HİC BİR ŞEKLİLE ZORUNLU DEĞİLDIR.

4) APLİKASYON VE SUBARMAN VİZESİ, MESLEKİ KONTROLÜK BİLDİRİSİ DANIŞINDA, FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPILACAKTIR. SİME SİYALİ KONTROLÜK GÖREVLİNİ TAM OLARAK YANMAMASI HALİNDE MİMARLAR ODASI, KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ GAYRANİŞ VE MESLEKİ ANLAŞMA İLGİLİ YAPIMCILARI UYDULANMAMA VETKİLİDİR.

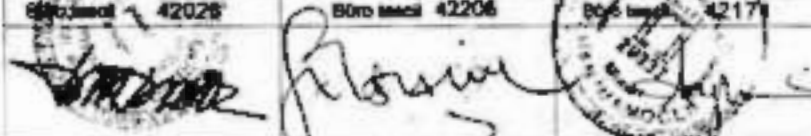
PROJE SAHİBİ



ÇİZEN **İhan İmamoğlu**

PROJE MÜELLİFLERİ

D. Mehmet Dolu	M. Sertan İşık	İhan İmamoğlu
Ödölölöl: 9361	Ödölölöl: 10383	Ödölölöl: 20337
BÖölölölöl: 42028	BÖölölölöl: 42206	BÖölölölöl: 42171

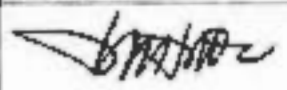


MİMARİ FENNİ MESUL

Adı soyadı: **D. Mehmet Dolu**

Ödölölölöl: **9361**


BÖölölölöl: **42028**



MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

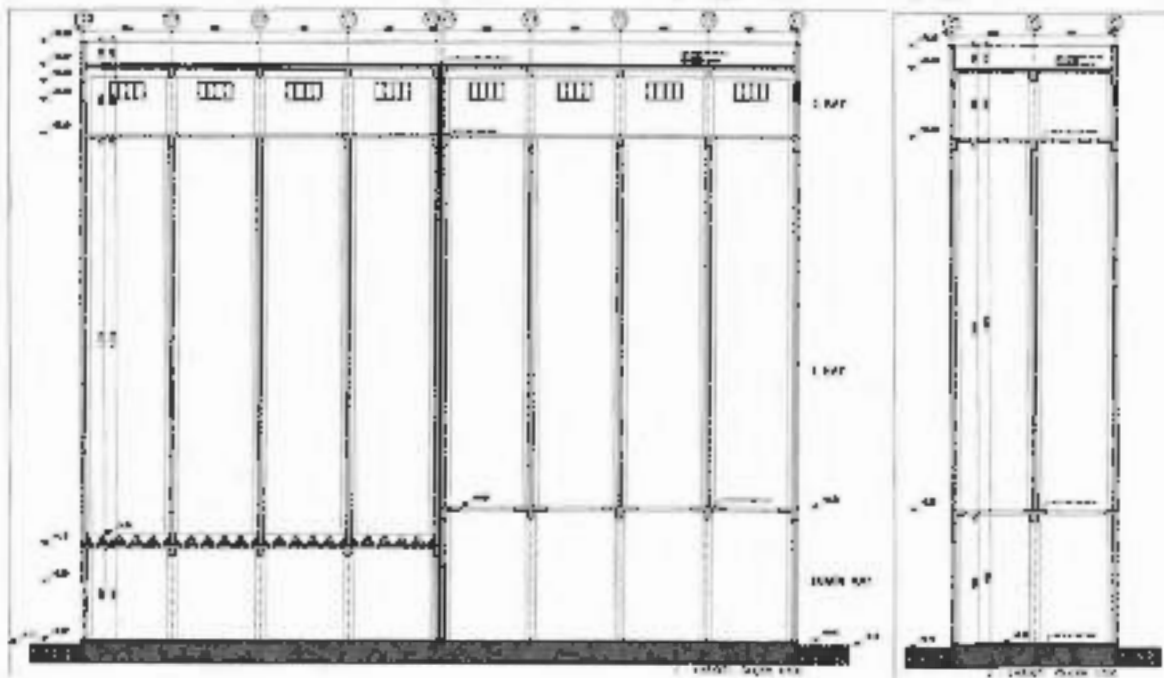
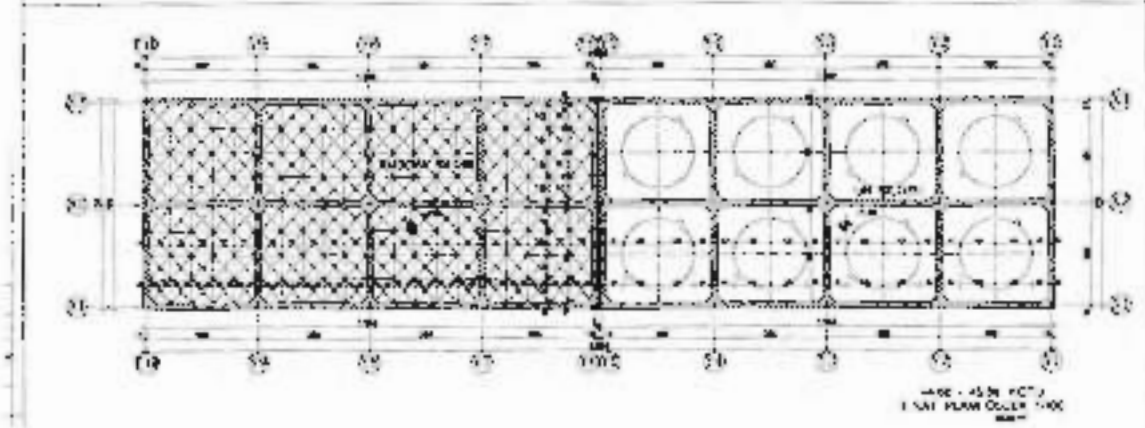
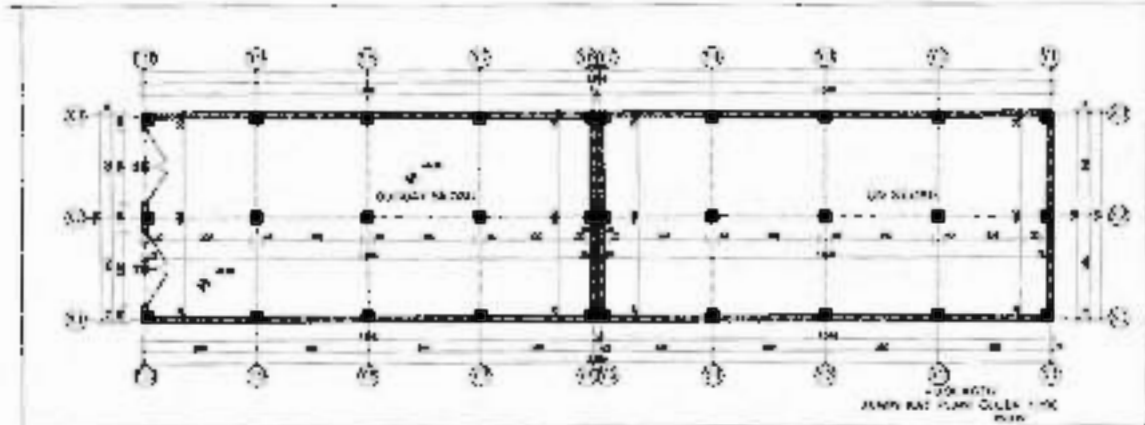
MİMARLAR ODASI

13256-57-58 Tarih: 6 Haziran 2017



BELEDİYE ONAYI





mimari proje **B2**

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64
	YÜZÖLÇÜMÜ	18919 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPILAR	BOŞ ARSA
YASAL UYARI		
TİME SATELİ FOTO VE SAĞLIK İZLENİMLERİ İYİLENDİRİLMİŞ KAVRANIM ÇİZİMİ VE FOTO SATELİ TİME VE SAĞLIK İZLENİMLERİ İYİLENDİRİLMİŞ ÇİZİM ALINIMINDAN SONRA İNŞAATIN YAPILMASI İHTİVA EDİLMİŞTİR.		
BU PROJEYİ TASLAMI VE İYİLENDİRİMLERİNİ YAPANLARIN İMZA VE BAŞLIKLARININ FOTO SATELİ FOTO VE SAĞLIK İZLENİMLERİ İYİLENDİRİLMİŞ ÇİZİM ALINIMINDAN SONRA İNŞAATIN YAPILMASI İHTİVA EDİLMİŞTİR.		

B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS+ ÇELİK
	KAT ADEDİ	n. 26,00 mt
	BİNA İNŞAAT ALANI	900 m ²
	KULLANIM AMACI	SİLO
	İNG MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
MİM. İZ. SINIF ORANI		

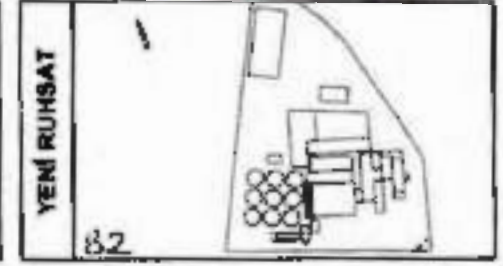
mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic. kolll. şti

Zaferançay Mahallesi Farah Sokak 322
Tel: 352 54 01 Fax: 351 21 27
42040 KONYA

Cumhuriyet Mahallesi Çarşı Sokak No 2107
Tel: 351 81 04 Fax: 351 81 04
42060 KONYA





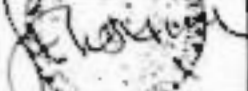

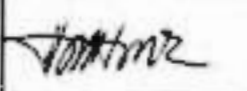
MESLEKİ KONTROL ÖLÇÜ YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

1) MESLEKİ KONTROL ÖLÇÜ YAPAN MİMAR, YAPILI RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURUMCA TAYİNLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILAN VE DEĞERLENEREK İLE YÜRÜMLÜDÜR.

2) MESLEKİ KONTROL ÖLÇÜ YAPAN MİMAR, İNŞAATTA, TAYİNLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE AYRILMIŞ OLARAK YERLETTİĞİ EKİPE KURUM VEYA YATILAN YATILANLARIN YATIRIMCISINA VE FENNİ MESULE BİLDİRİMİNİN BİLDİRİMLERİNE KATILAN BİR YATILAN EKİPE KURUM VE YATILAN BİLDİRİMİNİN 3194 SATELİ KAVRANIMININ 38 Cİ 4133 MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRİMLERİLE YÜRÜMLÜDÜR.

3) MESLEKİ KONTROL ÖLÇÜ YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHALLESİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRDEKİ İZİN HAZARLARI YADA YETERLİ ÖLÇÜ ALINIMININ KAZALARDAN İZİN BİR ANLAŞMA YOKSA, İZİN BİR ŞEKİLDE BÖRÜMLÜ ÇÖZÜM.

4) APLİKASYON VE SUBASMAN YAPISI, MESLEKİ KONTROL ÖLÇÜ BİLGİSİ DAHİLİNDE FENNİ MESUL İNŞAATTA YAPILACAKTIR. MESLEKİ KONTROL ÖLÇÜ GÖREVLİNİ TAM OLARAK YAPANARAK HALİNDE, MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ DAĞRANIS VE MESLEKİ ANLAKLA İLGİLİ YAPILAN İZİN MİMARLARININ VETRİKLİDİR.

PROJE SAHİBİ		ÇİZEN	İnan İmamoğlu
PROJE MÜELLİFLERİ			MİMARİ FENNİ MESUL
D. Mehmet Doluğer	M. Serdar İşık	İnan İmamoğlu	AG sayı: 1/19/2012
Ode no: 4321	Ortak: 40033	Ode no: 40037	Ode no: 40037
Bu no: 42026	Bu no: 42026	Bu no: 42026	Bu no: 42026
			

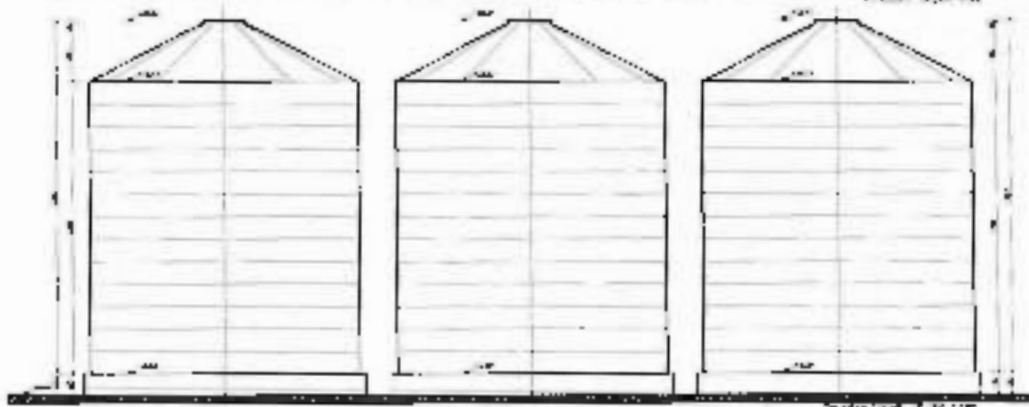
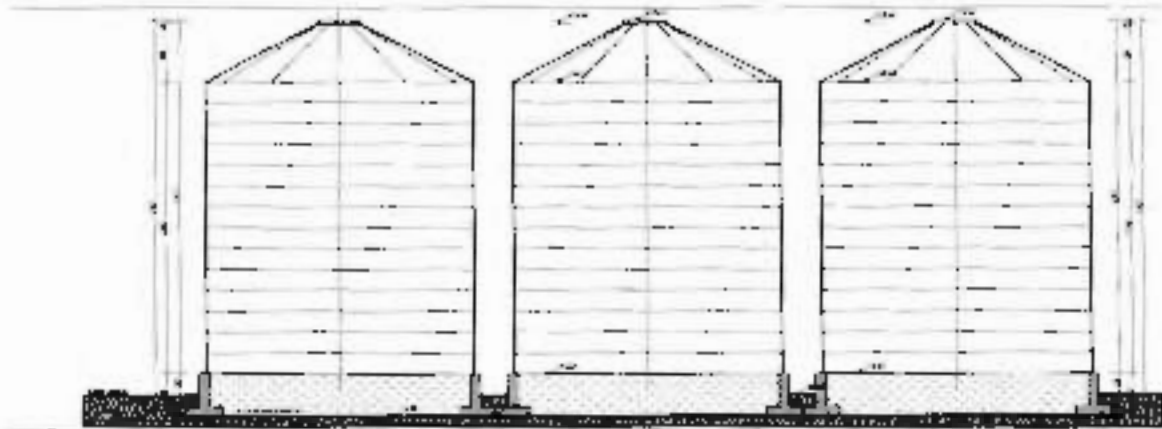
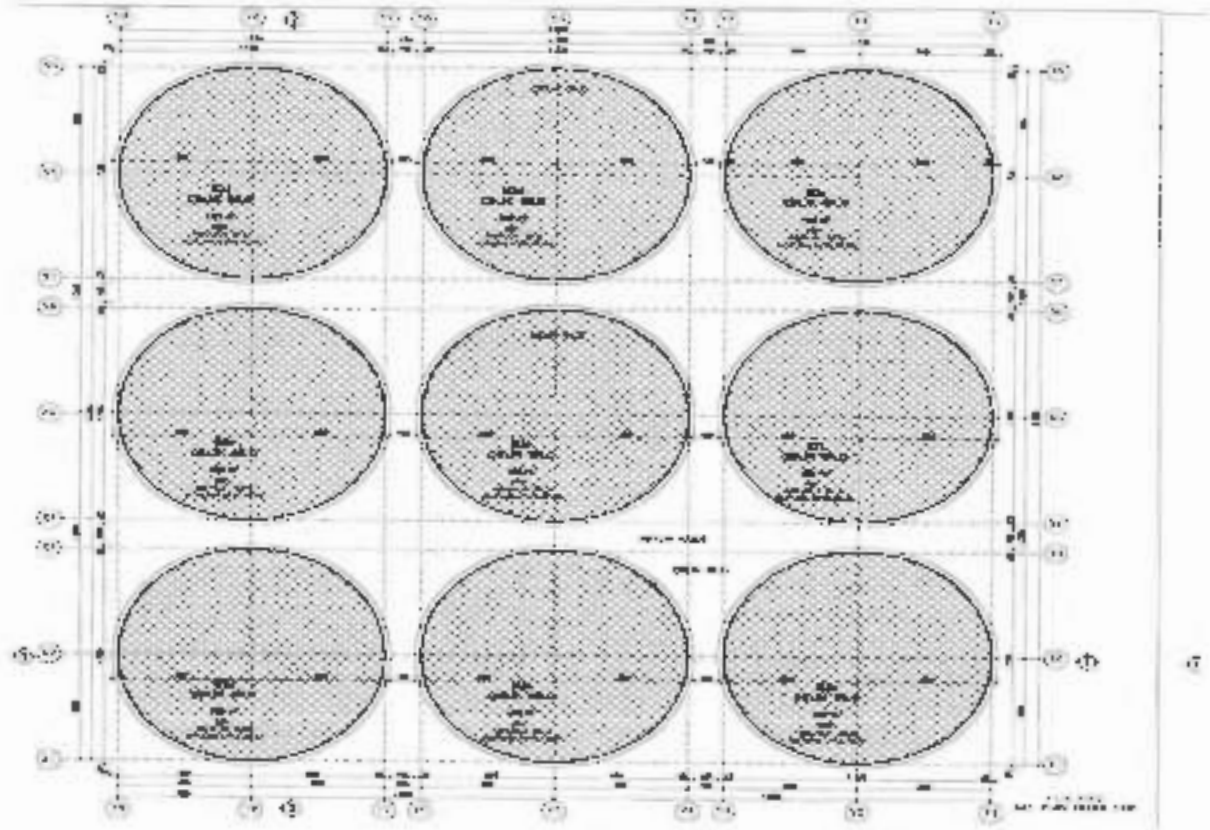
MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

MİMARLAR ODASI
KONYA ŞUBESİ MESLEKİ İZİN
Bu proje, Mimarlar Odası'nın...
1/19/2012 tarihli...
1/19/2012 tarihli...



BELEDİYE ONAYI





mimari proje **B3**

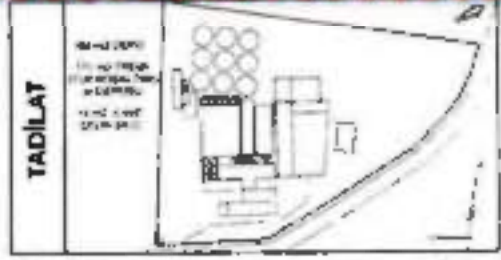
A R S A	YERİ	MUŞALLA BAĞLARI	B İ N A	CİNSİ	B A KARKAS+ ÇELİK
	PAZITA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64		KAT ADEDİ	2 KAT - h 10.0 mt
	FUZÖLÇÜMÜ	16919 m ²		BİNA İNŞAAT ALANI	349 m ²
	İHTİŞA ETTİĞİ YAPİ	BÜŞ ARSA		KULLANIM AMACI	[REDACTED]
YASAL UYARI					
1984 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNUNUN 39. VE 40. MADDELERİNE VE 4734 SAYILI YATIRIM YASASINA İZİNLE KULLANILAN BİR PROJEDİR. BUNUNLA BİRLİKTE 4734 SAYILI YATIRIM YASASININ 4. MADDESİNE VE 4735 SAYILI YATIRIM YASASININ 4. MADDESİNE İZİNLE KULLANILAN BİR PROJEDİR.					
BU PROJEYİN İHTİŞA ETTİĞİ YAPININ İNŞAATI İÇİN İHTİŞA ETTİĞİ YERİN İZİN ALINMAMIS KAZALARDA (ZEMİN İZİNİ ALINMAMIS KAZALARDA) KULLANILAN BİR PROJEDİR. BUNUNLA BİRLİKTE 4734 SAYILI YATIRIM YASASININ 4. MADDESİNE VE 4735 SAYILI YATIRIM YASASININ 4. MADDESİNE İZİNLE KULLANILAN BİR PROJEDİR.					

mepaş & mizan
 proje mimarlık
 sanayi tic. ltd. şti

**proje mimarlık
 sanayi tic. koll. şti**

Zafer meydanı Taraklı Sokak: 3/27
 No: 351043/1 Fax: 351 21 81
 43040 KONYA

Çeltikçiye Mah. Eski Seyhan Köprüsü Üstü
 No: 351 01 04 Fax: 351 21 84
 42040 KONYA



MESLEKİ KONTROLÜK YAPAN MİMARIN GÖRÜŞLERİ

1) MESLEKİ KONTROLÜK YAPAN MİMAR, YAPININ KURULUŞ VE BAĞLAMA İZİNİ ALINMAMIS MİMARİ PROJESİNE İZİNLE ALINMAMIS KAZALARDA VE DENETLEMENİN İÇİN YÜRÜMLÜDÜR.

2) MESLEKİ KONTROLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAATTA YASALDAN İZİN ALINMAMIS MİMARİ PROJESİNE İZİNLE ALINMAMIS KAZALARDA VE DENETLEMENİN İÇİN YÜRÜMLÜDÜR.

3) MESLEKİ KONTROLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHAZETİNDE MEYDANA GELEBİLİRLE HER TÜRLÜ İZİN ALINMAMIS KAZALARDA VE DENETLEMENİN İÇİN YÜRÜMLÜDÜR.

4) İZİN ALINMAMIS KAZALARDA VE DENETLEMENİN İÇİN YÜRÜMLÜDÜR.

5) İZİN ALINMAMIS KAZALARDA VE DENETLEMENİN İÇİN YÜRÜMLÜDÜR.

PROJE SAHİBİ	[Signature]	ÇİZEN	İlhan İmamoğlu
--------------	-------------	-------	----------------

PROJE MUELLİFLERİ			MİMARİ FENNİ MESUL
D. Mehmet Dolular	M. Serdar Işık	İlhan İmamoğlu	Adı soyadı:
Oda sicil: 9321	Oda sicil: 10383	Oda sicil: 20337	Oda sicil:
Büro teskil: 42028	Büro teskil: 42205	Büro teskil: 42171	Büro teskil:
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

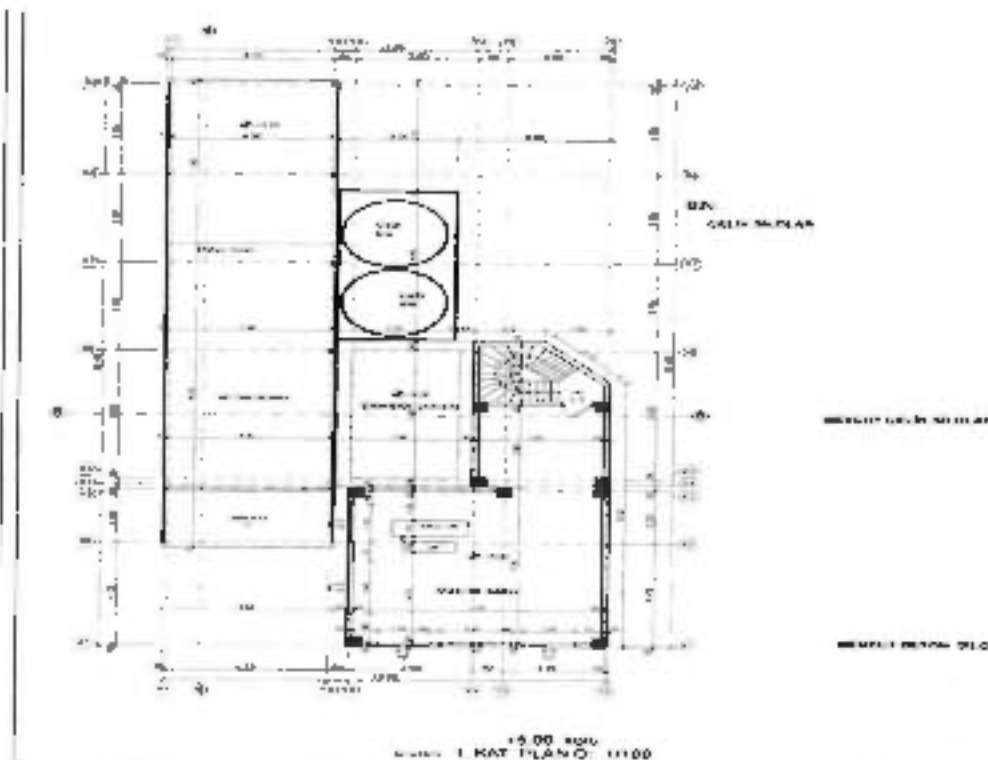
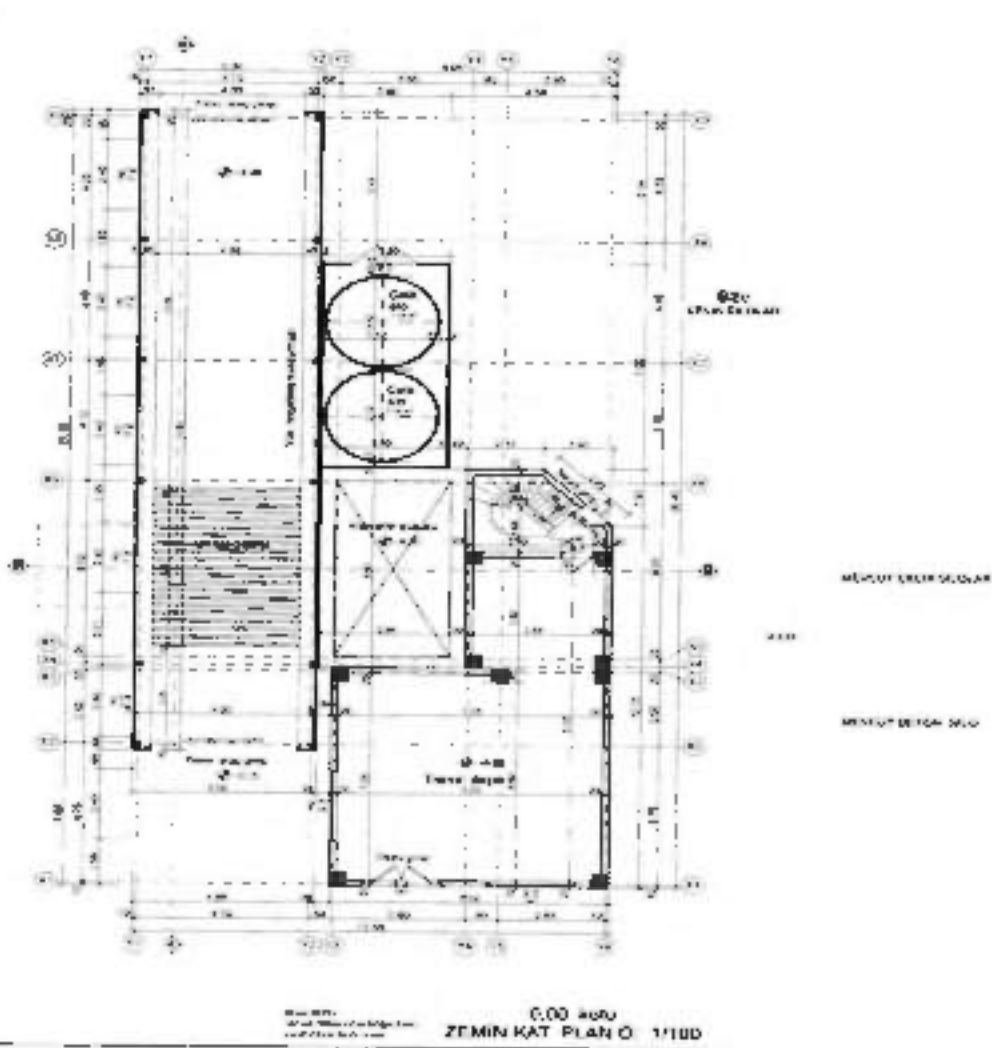
17.03.2009

258 241 4/3

BELEDİYE ONAYI

17.03.2009

[Signature]



mimari proje **B4**

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI
	PAFTA - ADA - PARSEL	203 - 2772 - 04
	YÜZÖLÇÜMÜ	10019 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	B03 ARSA

YAZILI UYARI
 1) BİRİNCİ FASLTA VE EKİMLERİNDE KESİMLERİN KURULUŞU VE YERİNE YERİNE
 2) BİRİNCİ FASLTA VE EKİMLERİNDE KESİMLERİN KURULUŞU VE YERİNE YERİNE
 3) BİRİNCİ FASLTA VE EKİMLERİNDE KESİMLERİN KURULUŞU VE YERİNE YERİNE

B İ N A	CİNSİ	B. A. KARKAS+ ÇELİK
	KAT ADEDİ	2 KAT - h 8,50 mt
	BİNA İNŞAAT ALANI	780 m ² DEPO 545 m ² DUKKANA
	KULLANIM AMAÇI	SİLO
	m ² MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
MİM. HİZ. SINIF ORANI		38

mepaş & mizan
 proje mimarlık
 sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
 sanayi tic. kol. şti

Zaferançay Mahallesi Ferihsan Sokak No: 3/22
 Tel: 381 04 07 Fax: 381 21 81
 42040 KONYA

Çarşıbaşı Mahallesi Çarşı Sokak No: 27/04
 Tel: 381 41 94 Fax: 381 81 81
 42040 KONYA

YENİ RUHSAT

B4-85

MESLEKİ KONTROLÜN YAPAN MÜHÜRÜN DÖNÜŞÜMÜ

1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, YAPILI RUHSAT VE ELEBİYLE İLGİLİ BİRNEKA TASNİFLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILAN VE DENETLENEN İLE YÜRÜMLÜDÜR

2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA, TASNİFLİ MİMARİ PROJESİNE AYKIRI OLARAK TESPİT ETTİĞİ ERBİK KURUM VEYA YAPILAN TASNİFLİKLİKLERİ YAPIMCISINA VE FENNİ MESULİNE BİLDİRİR. BU BİLDİRİMLERE RAĞMEN BİNA YAPIMCISI ERBİK KURUM VE YANLIŞI SİGORTA VEYA BİRİNCİ KATININ 28.01.2012 TARİHİNDE GEREĞİNCE FENNİ MESULİ RUHSAT VERER İGARETE BİLDİRMEKLE YÜRÜMLÜDÜR

3) MESLEKİ KONTROLÜN YAPAN MİMAR, İNŞAAT BAKIMINDA NEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İZBAZALARDAN YADA YETKİLİ ÖLÜM ALINMAMIS KAZILARIN İZEL BİR ANLAŞMA YURSAI HİC BİR BEKİLDE SORUNLU OĞULDIR

4) APLİKASYON VE SÜBİRANAN VİZESİ, MESLEKİ KONTROLÜN BİLDİRİSİ DANIĞINDA FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPILACAKTİR SİMSİLERİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAM OLARAK YAPMAMISI HALİNDE, MİMARLAR ODASI, KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ DAVRANIS VE MESLEKİ ANLARLA İLGİLİ YAPIMLARI UYGULAMAYA YETKİLİDİR

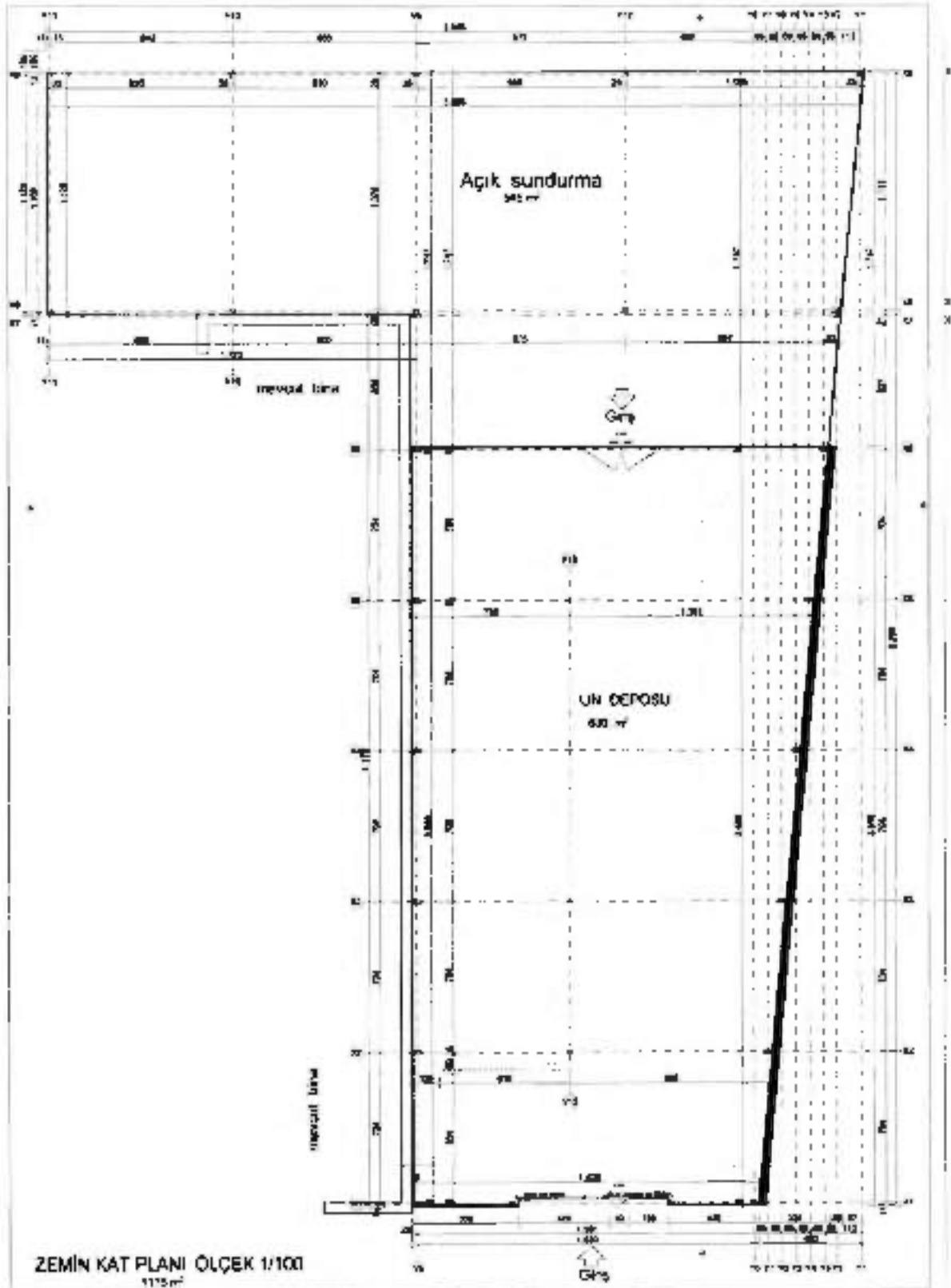
PROJE SAHİBİ		ÇİZEN	İhan İmamoğlu
--------------	--	-------	---------------

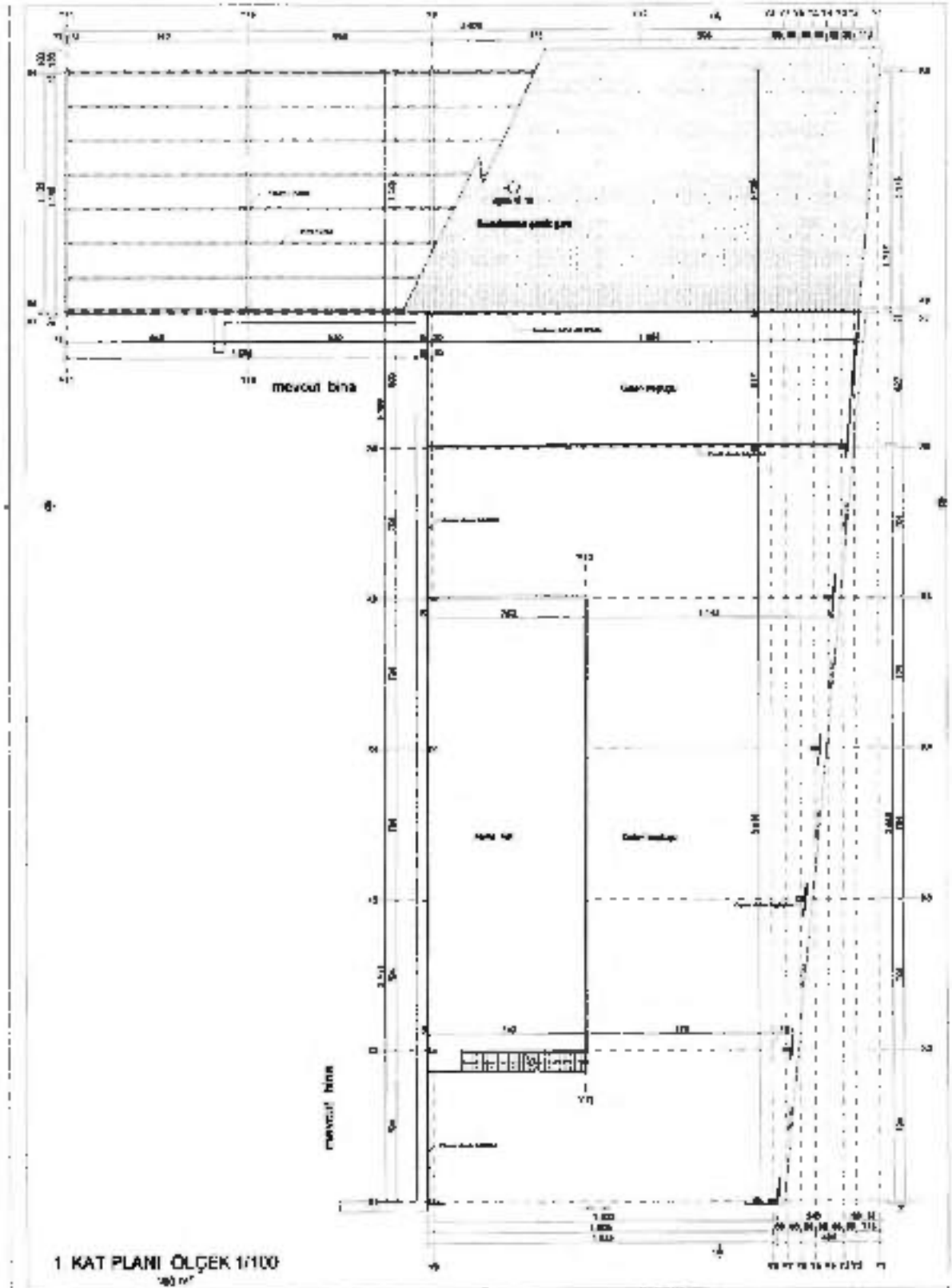
PROJE MÜELLİFLERİ			MİMARİ FENNİ MESUL
D. Mehmet Dolular	M. Saadet İnan	İhan İmamoğlu	Adı soyadı: İhan İmamoğlu
Önce yıl: 2021	Önce yıl: 2021	Önce yıl: 2021	Önce yıl: 2021
Bölge kodu: 42038	Bölge kodu: 42038	Bölge kodu: 42038	Bölge kodu: 42038

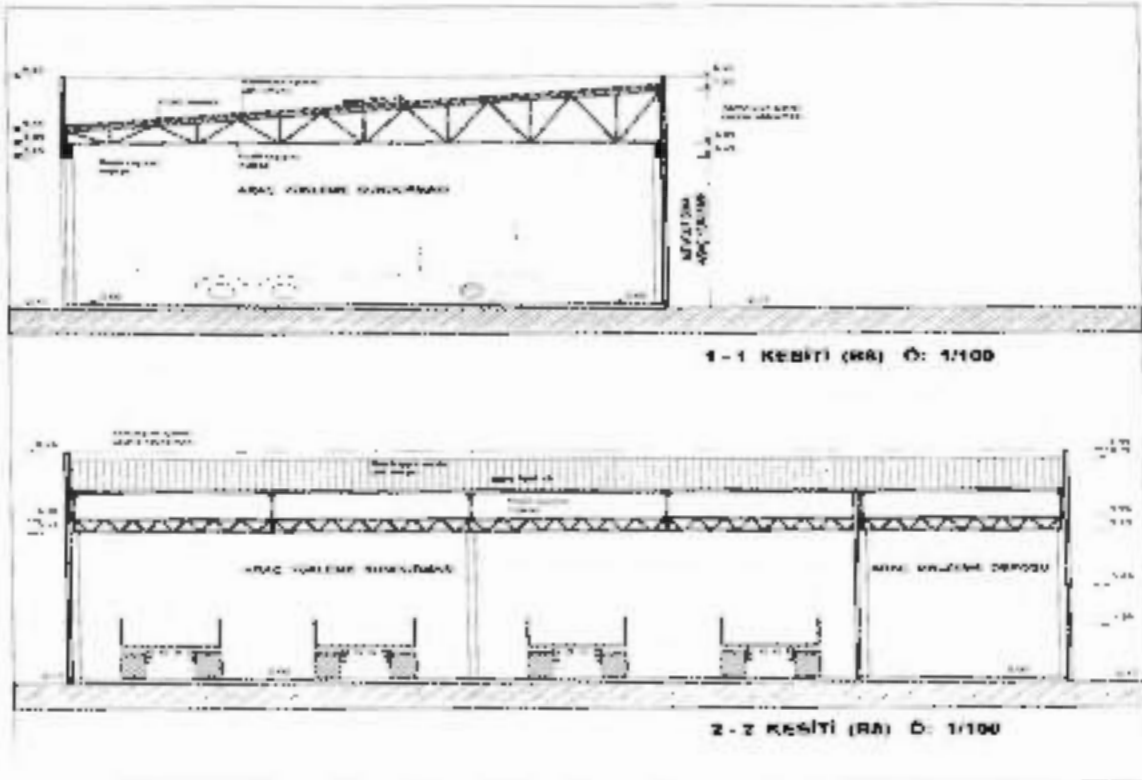
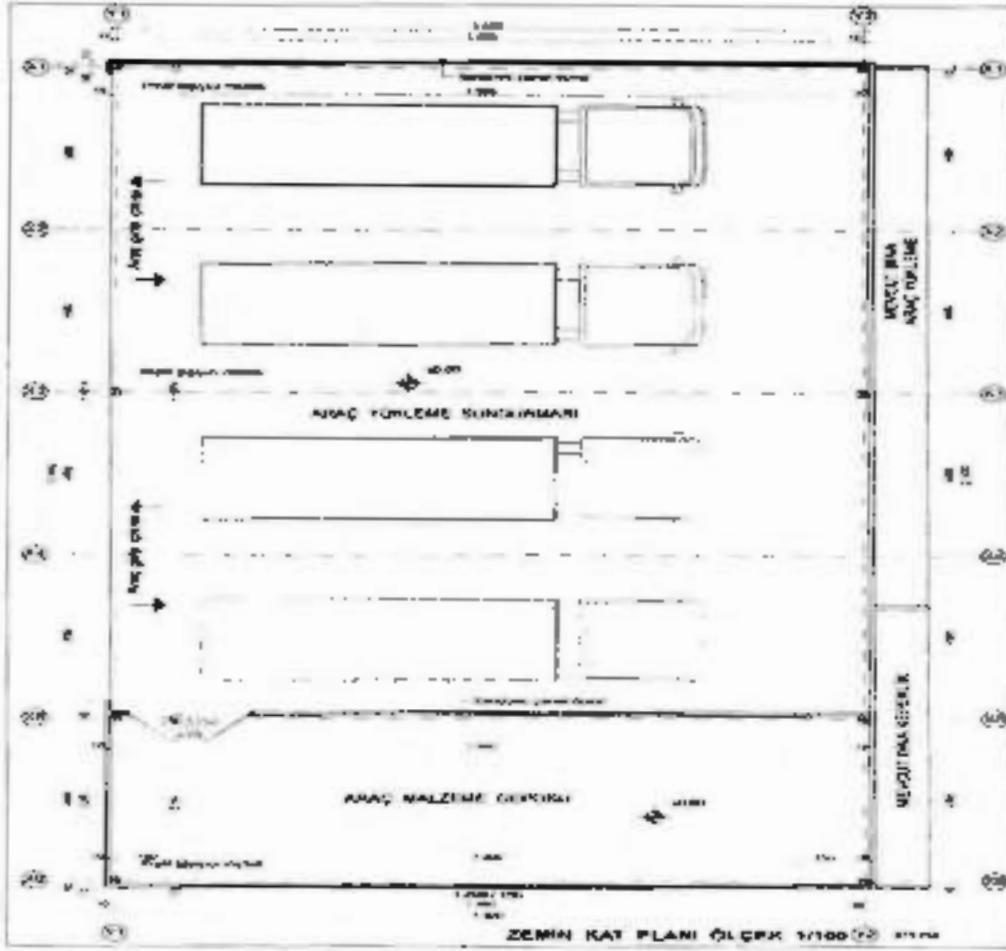
MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

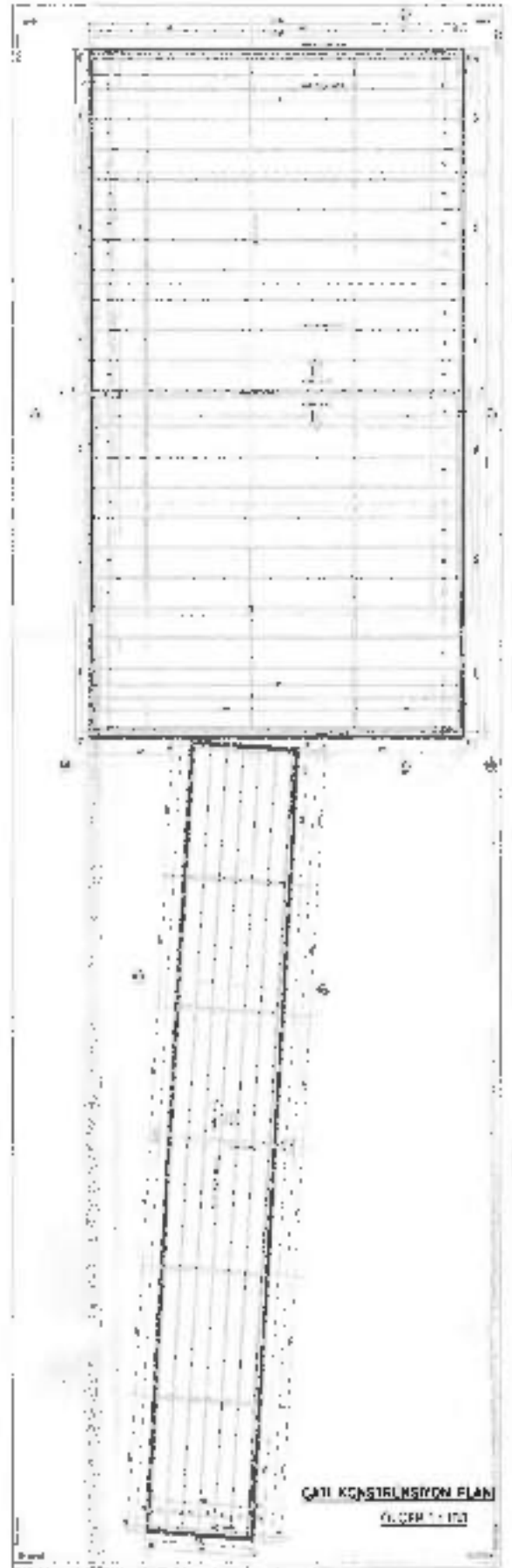
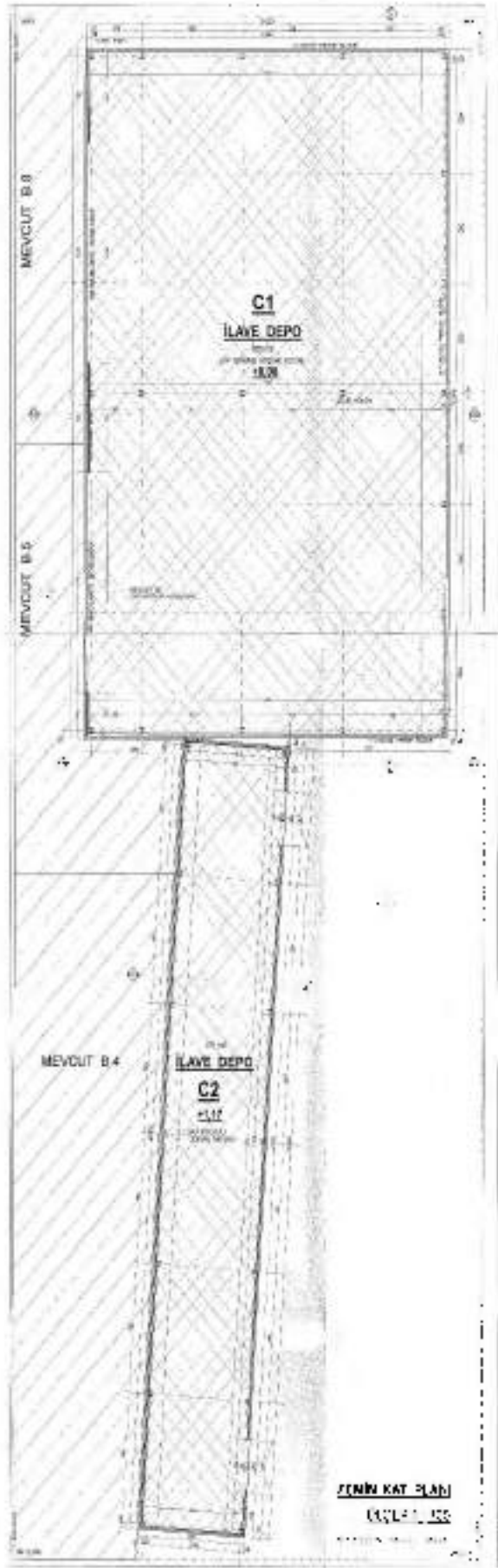
MİMARLAR ODASI
 KONYA ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM VE KONTROL BİRİMİ
 Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği
 no'lu Yetki P. sınırları içinde
 yapılmıştır. Her yıl yasa ve yönetmelik
 standartlarına uygunluğu denetlenir.
 Sayı: 22.56-53-58/2021-1/1
 1 Temmuz 2021

BELEDİYE ONAYI









Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Kurumu (Sermaye Piyasası Kurulu)

Tarih : 21.03.2013 No : 4029/6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan SerPVL No: 11 sayılı "Sermaye Piyasasında Yatırımların Sorumlu Değerleme İçin Usul ve Esasları Hakkında Tebliği" uyarınca

Said ATASEVER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019 Belge No: 2019-01.1438

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 26.08.2016

No : 405913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 40902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Ekay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Niyazi ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.10.2020 Belge No: 2019-02 6906

Sayın Koçali AĞIREL
(Lisans No: 503057)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2019 Belge No: 2019-02 5347

Sayın Hakkı Erdem ÜNAL
(Lisans No: 405910)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01 1407

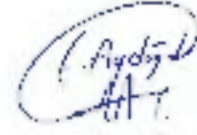
Sayın Hasan Serhat BERKLİ

(Lisans No: 403470)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01 2682

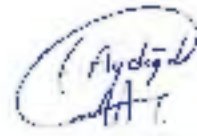
Sayın Yılmaz ALUÇ

(Lisans No: 403407)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Ercan AYDOĞDU
Başkan