



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/<br>Parsel                                                                                                                                                                                    | Yüzölçümü,<br>m² | 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<br>Emsal: 0,91<br>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

|                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.RAPOR BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                     | <b>5</b>  |
| 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<br>Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                | 6         |
| 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç<br>Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....                   | 6         |
| <b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| 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         |
| <b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ .....</b>                                                                                                        | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER .....</b>                                                                                                                | <b>19</b> |
| 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        |
| <b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER .....</b>                                                                                    | <b>28</b> |
| 5.1 Bölge Analizi .....                                                                                                                            | 28        |
| 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....                                                                                                           | 30        |
| 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                               | 32        |
| 5.4 Kadastro 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<br>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        |
| <b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>                                                                                                                                          | <b>44</b> |
| 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        |
| <b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>                                                                                                                         | <b>50</b> |
| 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 Gereklerin 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        |
| <b>8. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                        | <b>52</b> |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                           | 52        |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                 | 52        |
| <b>RAPOR EKLERİ: .....</b>                                                                                                                                                   | <b>52</b> |

## **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.

### **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 verdiğine 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](http://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 itibarıyla 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 değerlendirme tarihinden 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 kullanımıdır. 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 hesaplarken 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 kullanımı 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerlemeyi 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, değerleme 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 değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 değerlemeyi 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 değerlendirmenin 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 beklemeleri 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 oluşturan 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.

|               |      | 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      | 3,3   | 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 Görünüm Raporu  
OECD 2021 Mayıs ayı Görünüm Raporu  
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu

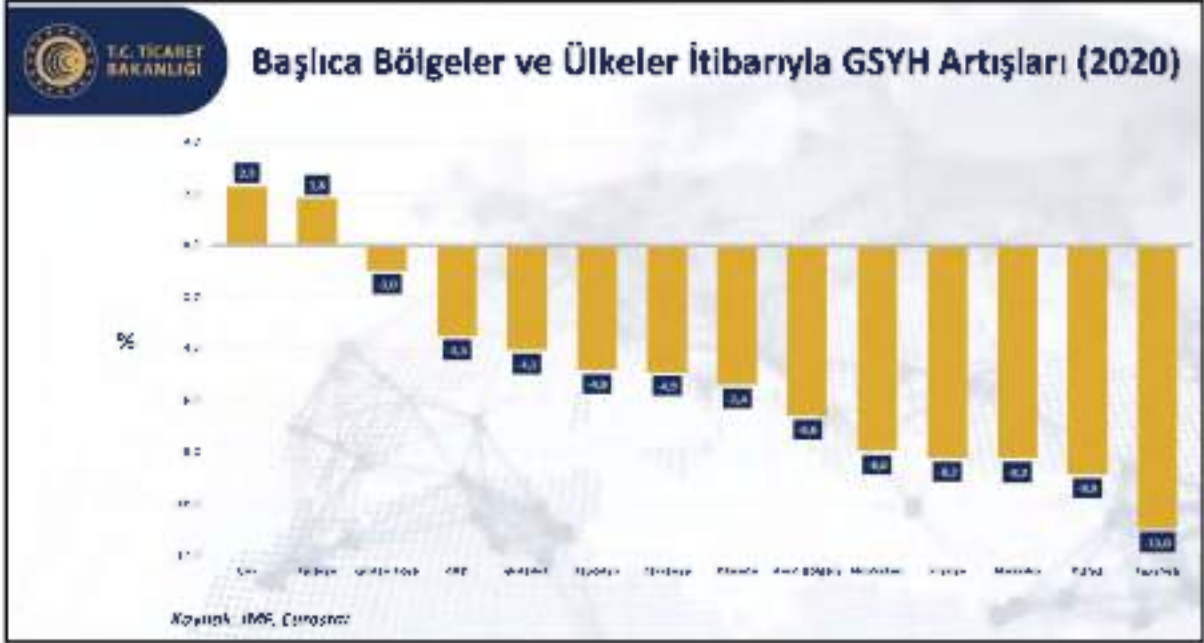
2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|                                               |  | Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler             |                                                          |
|-----------------------------------------------|--|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                               |  | ÖTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%) | IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |
|                                               |  | 2021                                           | 2022                                                     |
|                                               |  |                                                |                                                          |
| Dünya Mal Ticaret Hacmi                       |  | 8,0                                            | 4,0                                                      |
| İhracat Artışı                                |  |                                                |                                                          |
| Kuzey Amerika                                 |  | 7,7                                            | 5,1                                                      |
| Orta ve Güney Amerika                         |  | 3,2                                            | 2,7                                                      |
| Avrupa                                        |  | 8,3                                            | 3,9                                                      |
| Asya                                          |  | 8,4                                            | 3,5                                                      |
| İthalat Artışı                                |  |                                                |                                                          |
| Kuzey Amerika                                 |  | 11,4                                           | 4,9                                                      |
| Orta ve Güney Amerika                         |  | 8,1                                            | 3,7                                                      |
| Avrupa                                        |  | 8,4                                            | 3,7                                                      |
| Asya                                          |  | 5,7                                            | 4,4                                                      |
|                                               |  |                                                |                                                          |
| Reel Değişim (%)                              |  | 2021                                           | 2022                                                     |
| Küresel Ticaret Hacmi                         |  | 8,4                                            | 6,5                                                      |
| İhracat Hacmi                                 |  |                                                |                                                          |
| Gelişmiş Ülkeler                              |  | 7,9                                            | 6,4                                                      |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler |  | 7,6                                            | 6,0                                                      |

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

#### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

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

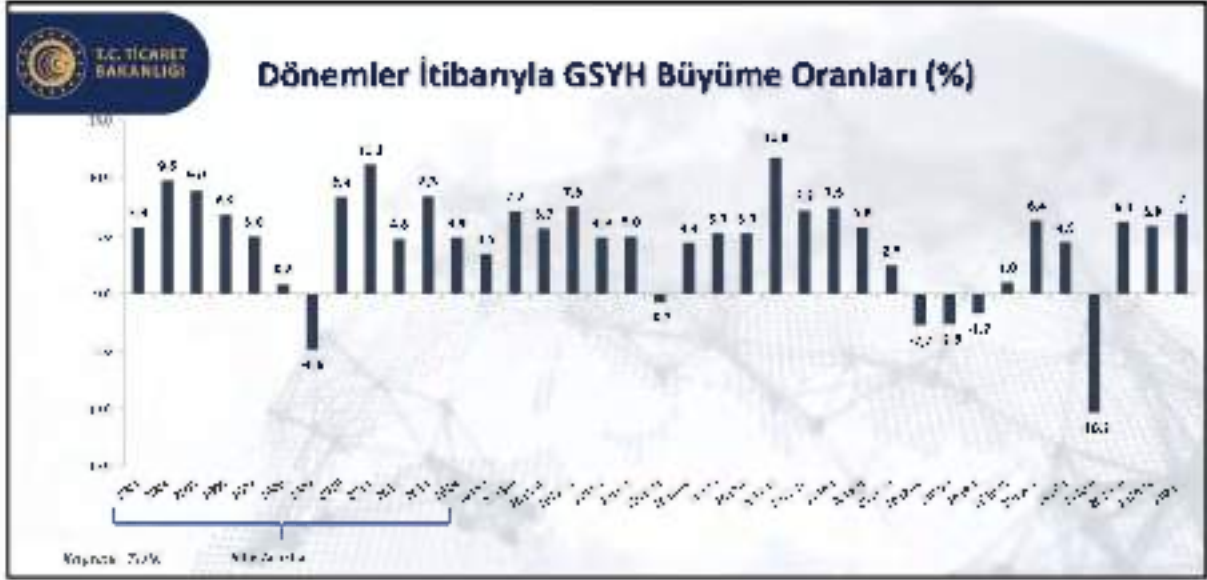


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



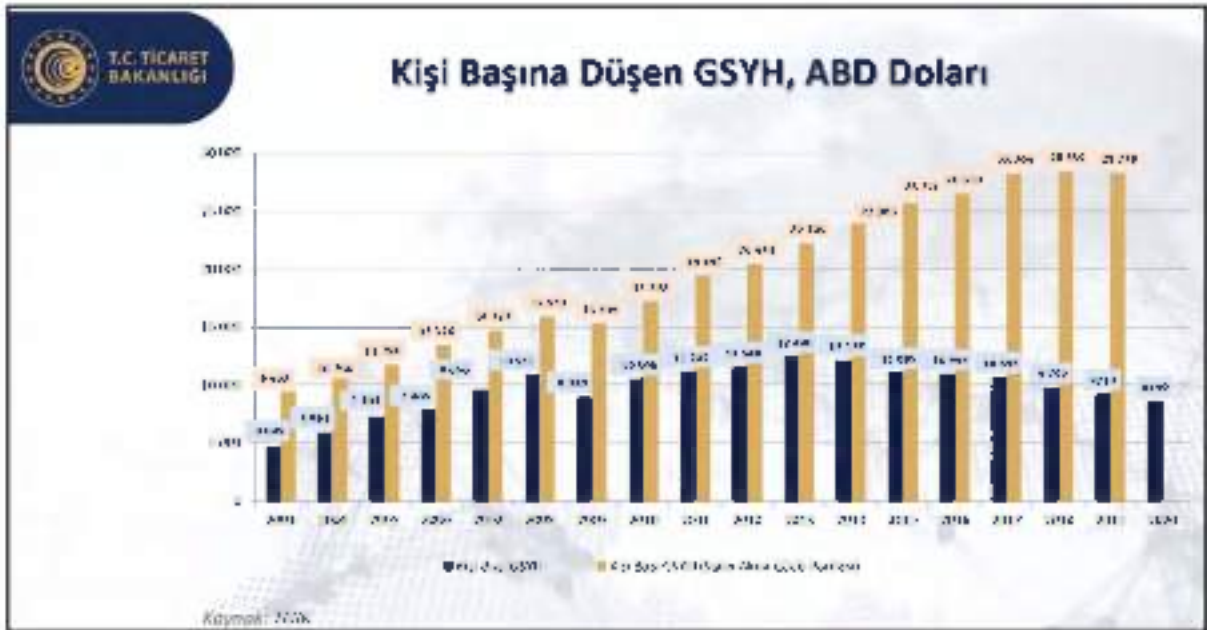
Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

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.

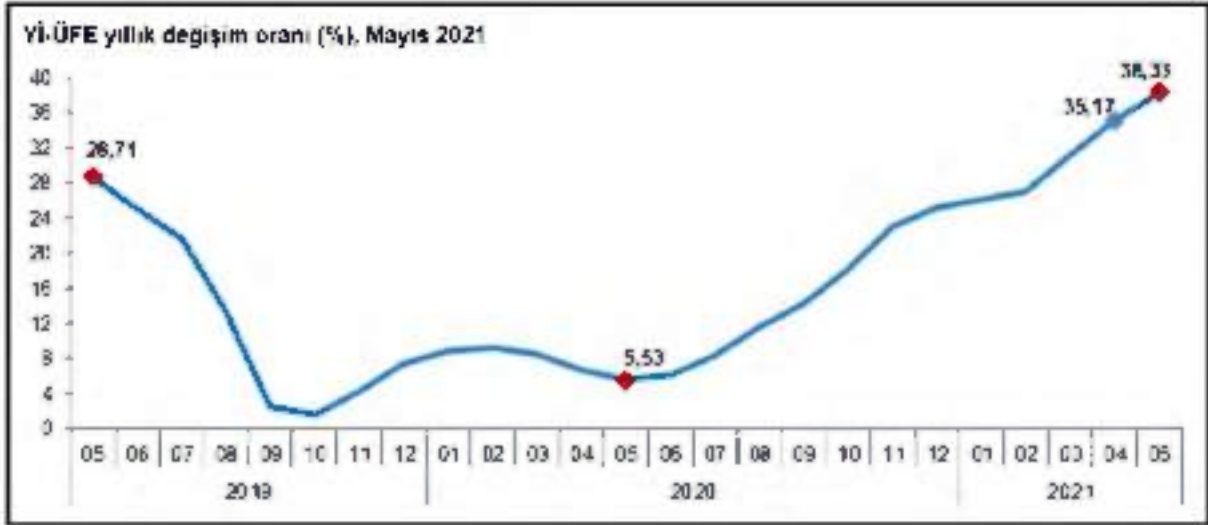


2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13 1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

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.

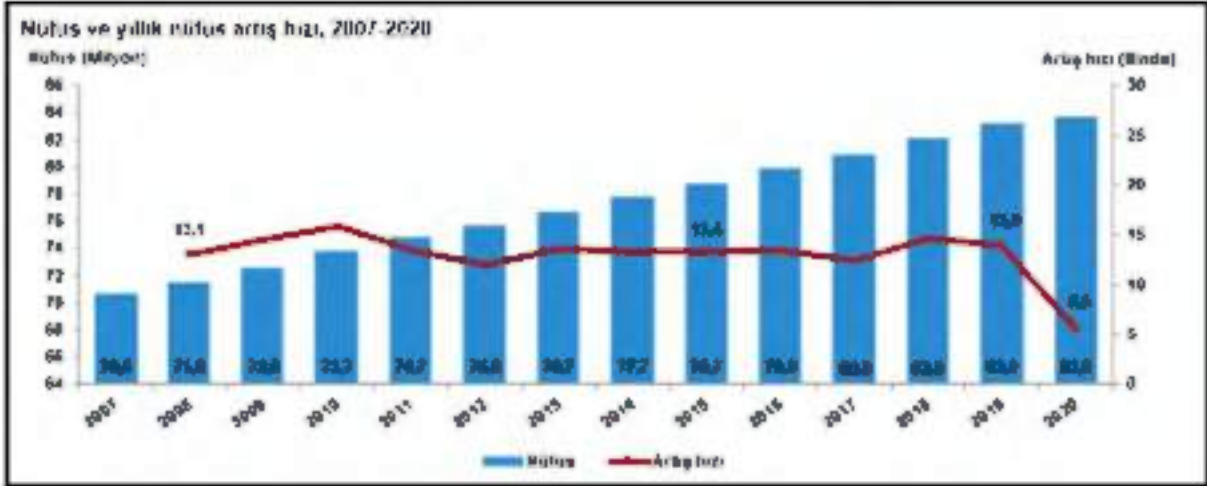


TÜFE’de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



### 4.3 Demografik Veriler

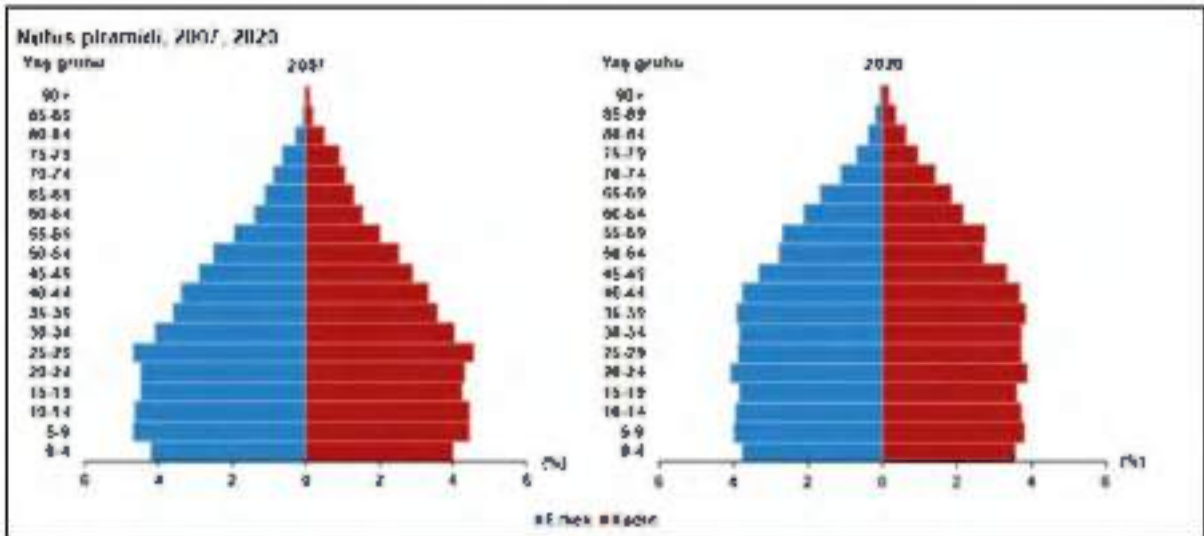
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

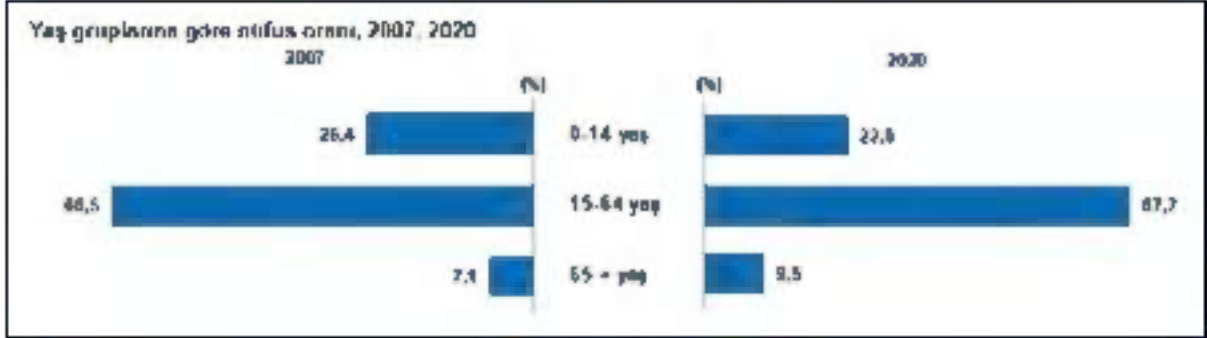
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

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.

| 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  | 2 835 677 | 2 827 645 | 6,77                            | 6,63  | 6,65  |
| İzmir    | 4 394 694  | 2 187 226 | 2 207 468 | 5,25                            | 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                            | 3,05  | 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.

| İller     | Toplam  | Erkek  | Kadın  | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|-----------|---------|--------|--------|---------------------------------|-------|-------|
|           |         |        |        | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| Bayburt   | 81 910  | 42 002 | 39 908 | 0,10                            | 0,10  | 0,10  |
| Tunceli   | 83 443  | 44 815 | 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 sektörlerle 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 km<sup>2</sup>'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 ilçelerindendir. 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 köprülülük 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.

[illegible]

|      |                                                      |                                                             | Tarih<br>Zamany |
|------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Seri | TEFERPLT BURAK MUSAFFA 14/07/1995 405840 (Şahin Ege) | Seri, Adı<br>1 Polije/Kase İd :<br>14/07/1955 00/00<br>2524 |                 |
| Seri | TEFERPLT BURAK MUSAFFA 15/07/1995 405809 (Şahin Ege) | Seri, Adı<br>1 Polije/Kase İd :<br>15/07/1955 00/00<br>2509 |                 |

| Bilgi Sist. No | Maliye                                                        | El Birlik No | Bilgi Sayı / Sayfa | Mevzuat    | Toplam Miktar | Edinme Tarihi / Yılı | Teknik Sebep / Teknik Kaynak |
|----------------|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------|---------------|----------------------|------------------------------|
| 55004145       | İSİM TRASTAY EKSİNGER TARİHİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | -            | 1/1                | 16.09.2018 | 11.000.00     | 16.09.2018           | -                            |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki linkten taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) b\_5J8iHqURO 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<br>sel | Nitelik                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Yüzölçümü,<br>m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------------------|------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Konya         | Selçuklu | Musalla<br>Bağları | 2772 | 64         | Avlulu kargir büro ve kargir ev<br>ve kargir kantar binası ve kargir<br>bekçi kulübesi ve kargir fabrika<br>binası ve kargir 4 anbar ve<br>kargir 10 adet depo ve kerpiç<br>Ahır ve karkas 2adet kapalı<br>Sundurma(depo) beton ve çelik<br>Silo(tremi) un değirmeni<br>kepeklik ve arsası | 16.919,48                    |
| <b>Toplam</b> |          |                    |      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>16.919,48</b>             |



### 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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

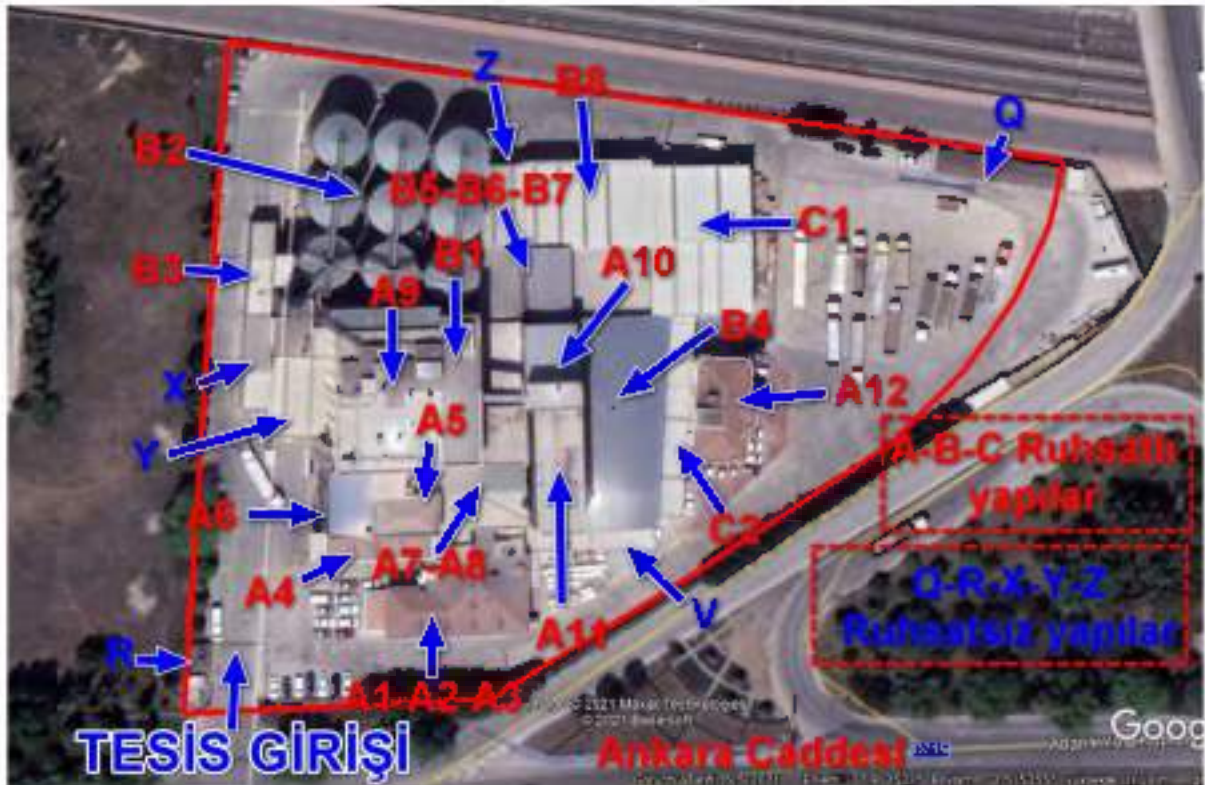
- Parsel üzerinde bir kısım yapılar 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.
- C1 ve C2 Depo: 23.05.2018 tarih 8/36-37/1957-353 nolu iskan belgesinden temin edilen bilgiye göre yapıların yapı denetimleri Zafer Mah. Dr. Ahmet Özcan 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | Mevcut Alan m <sup>2</sup> |
| 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                     |
| <b>Toplam</b>         |                                        |             |           | <b>12.307,00</b>          | <b>12.872,00</b>           |



- **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 m<sup>2</sup> ve 240 m<sup>2</sup> iki parçalı olmak üzere toplam 540 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olup zemini beton üzeri çelik sac 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 m<sup>2</sup> olup zemini beton üzeri çelik sac ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **(Q) Ruhsatsız kantar ve şoför bekleme bölümü:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı yasal yapı ve 565 m<sup>2</sup> ruhsatsız yapılar ile toplam 12.872 m<sup>2</sup> 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 cephe olması
- Şehir merkezine yakın konumlu olması

### **Olumsuz Özellikler**

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Mahallesinde 25985 ada 6 parsel konumlu olan Gıda Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 9.940 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 |
|                                                | 0            | 0           | 0            | 0            | 0             |
| Alan, m <sup>2</sup>                           | 15.903,00    | 2.100,00    | 28.950,00    | 9.940,00     | 49.506,47     |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>   | 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 <sup>2</sup> | 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, m <sup>2</sup> | Kat Sayısı | Yapı Yaşı | Ayki Kira Bedeli, ₺/Ay | Kira Birim Değeri, ₺/ m <sup>2</sup> /Ay |
|---------------------------------------|-------|-----------------------------|------------|-----------|------------------------|------------------------------------------|
| Pal Gayrimenkul<br>0532 493 00 88     | OSB   | 4.700,00                    | 2          | 5         | 80.000,00              | <b>17,02</b>                             |
| Pal Gayrimenkul<br>0532 493 00 88     | OSB   | 1.200,00                    | 1          | 10        | 18.500,00              | <b>15,42</b>                             |
| Şakalak Gayrimenkul<br>0538 815 15 85 | OSB   | 5.000,00                    | 1          | 5         | 75.000,00              | <b>15,00</b>                             |
| Konya Ticari Emlak<br>0532 695 34 92  | OSB   | 2.200,00                    | 1          | 10        | 75.000,00              | <b>34,09</b>                             |
| Pal Gayrimenkul<br>0532 493 00 88     | OSB   | 3.750,00                    | 2          | 5         | 75.000,00              | <b>20,00</b>                             |
| Pal Gayrimenkul<br>0532 493 00 88     | OSB   | 1.100,00                    | 1          | 10        | 40.000,00              | <b>36,36</b>                             |

#### 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-satım 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 m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

| Parsel Alanı, m <sup>2</sup> | Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> | 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<br>₺/m <sup>2</sup> | Yıpranma Oranı | Yasal Alan, m <sup>2</sup> | Mevcut Alan m <sup>2</sup> | 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           |
| <b>TOPLAM</b>            |                                        |             |           |                                 |                | <b>9.601,00</b>            | <b>10.166,00</b>           | <b>11.801.168,00</b>  | <b>12.278.876,00</b>   |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b> |                                        |             |           |                                 |                |                            |                            | <b>11.800.000,00</b>  | <b>12.280.000,00</b>   |

**Gayrimenkulün Değeri (Arsa+Yapı Değeri):**

| Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri, ₺<br>(Arsa/Arazi+Y. Yapı Değeri) | Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri, ₺<br>(Arsa/Arazi+M. Yapı Değeri) |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>54.100.000,00</b>                                               | <b>54.580.000,00</b>                                                |

### 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 m<sup>2</sup> kira birim değeri ise 22,50 ₺/m<sup>2</sup>/Ay olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

## 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, ₺ |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Maliyet Yaklaşımı</b> | <b>54.100.000,00</b>  | <b>54.580.000,00</b>   |
| <b>Gelir Yaklaşımı</b>   | 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 Gereklerin 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, inşaat 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 gayrimenkulü 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 değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; 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 değerleme 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 |
|----------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Toplam Yasal Durum Değeri (TL)</b>  | 54.100.000,00 | 63.838.000,00 | 7.309.220,39   | 8.624.880,07   |
| <b>Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)</b> | 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















## YAFI BUEBATI

### Estimated Training Time

000438 - 017

[illegible]

## VARIANTI

### YAFI MOTHERS: 180 MEN

**EXHIBIT 10**

[illegible]

### YAPTI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLERİ

[illegible]**YAPI MODÜLERİ**[illegible]

[illegible]

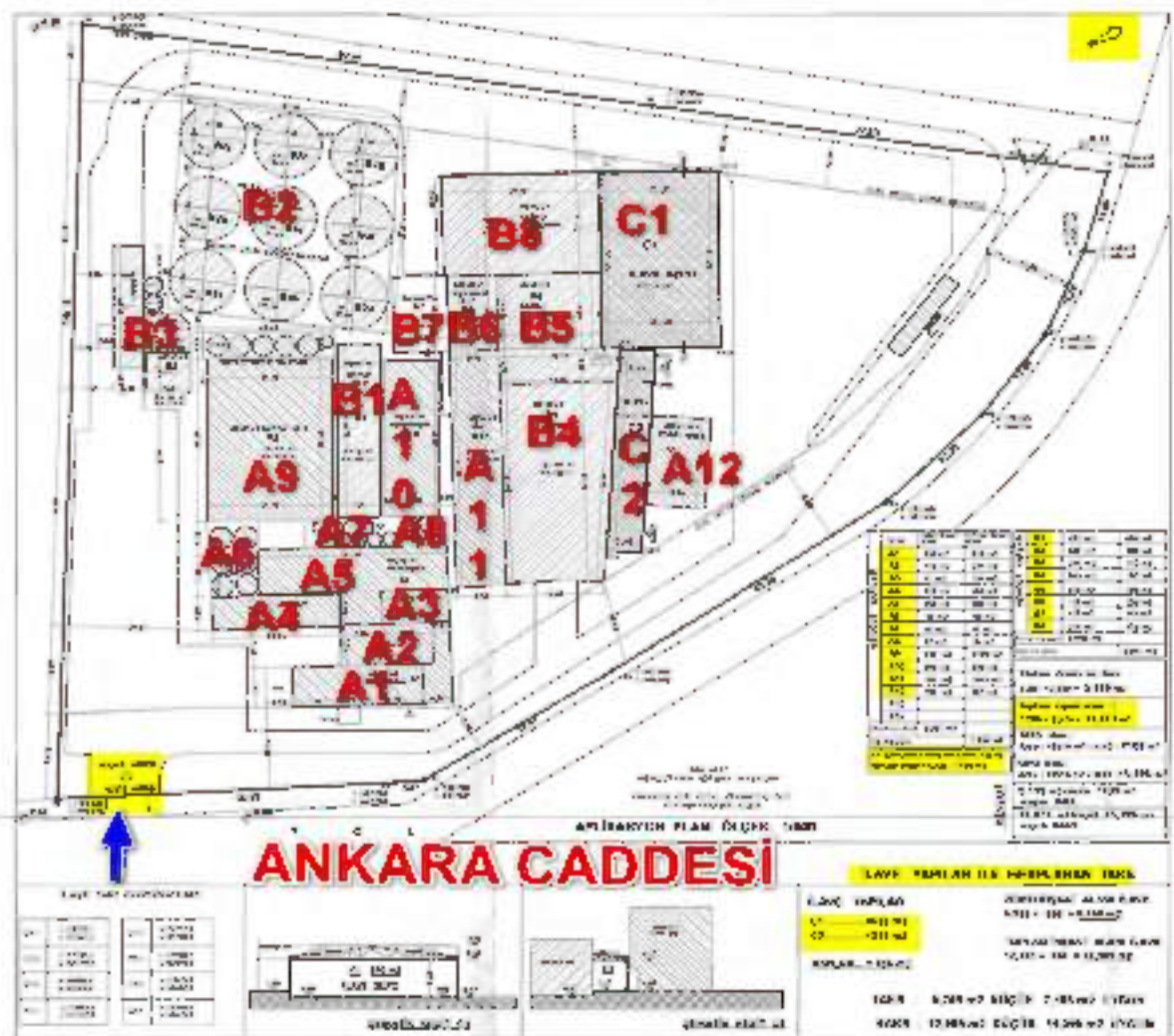
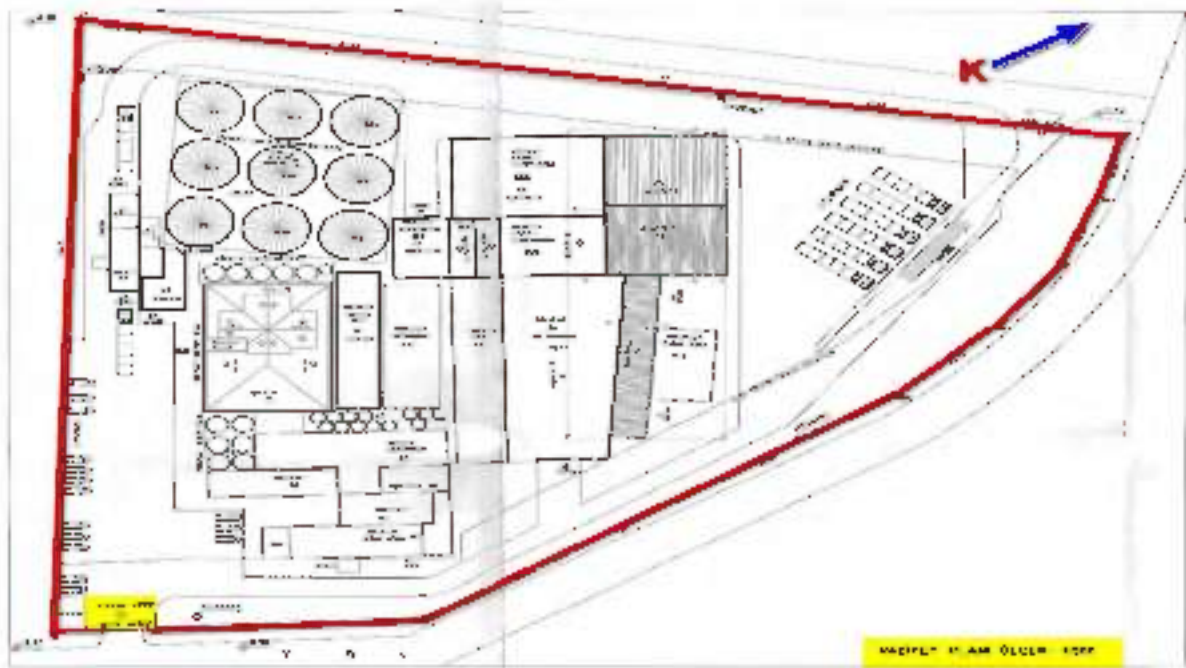
[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

### Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin Proje Bilgileri



# mimari projeA9

[illegible]

|                  |                         |                                                                                 |
|------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| B<br>İ<br>N<br>A | CİNSİ                   | B.A.KARKAS+ ÇELİK                                                               |
|                  | KAT ADEDİ               | ALTİ (6) - h 25,0 m                                                             |
|                  | BİNA İNŞAAT ALANI       | 3706 m <sup>2</sup> + 136 m <sup>2</sup> İSKELE<br>TOPLAM : 3843 m <sup>2</sup> |
|                  | KULLANIM AMACI          | İMALAT+ (SİLO)                                                                  |
|                  | m <sup>2</sup> MALİYETİ |                                                                                 |
|                  | TOPLAM MALİYET          |                                                                                 |
|                  | MİM HİZ SINIF ORANI     |                                                                                 |

**mepaş & mizan**

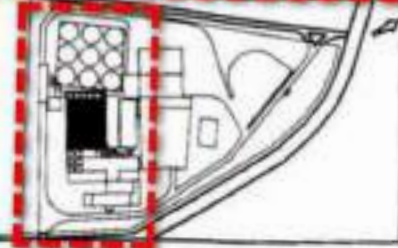
proje mimarlık  
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık  
sanayi tic.koll.şt

42000 NIGHTS

DocType: 0000 DocID: 00000000 6/2/10  
Tel: 001 87 55 Fax: 061 91 94  
KODKO KODKO

TADILAT

**MESLEKİ KONTROLÜN YAPILAN MESLEKLER GÖREYLERİ**

- [illegible]

|              |                                              |       |                |
|--------------|----------------------------------------------|-------|----------------|
| PROJE SAHİBİ | ALTINAPA DEĞİRMENİ<br>TİCARET VE SANAYİ A.Ş. | ÇİZEN | İhsan İmamoğlu |
|--------------|----------------------------------------------|-------|----------------|

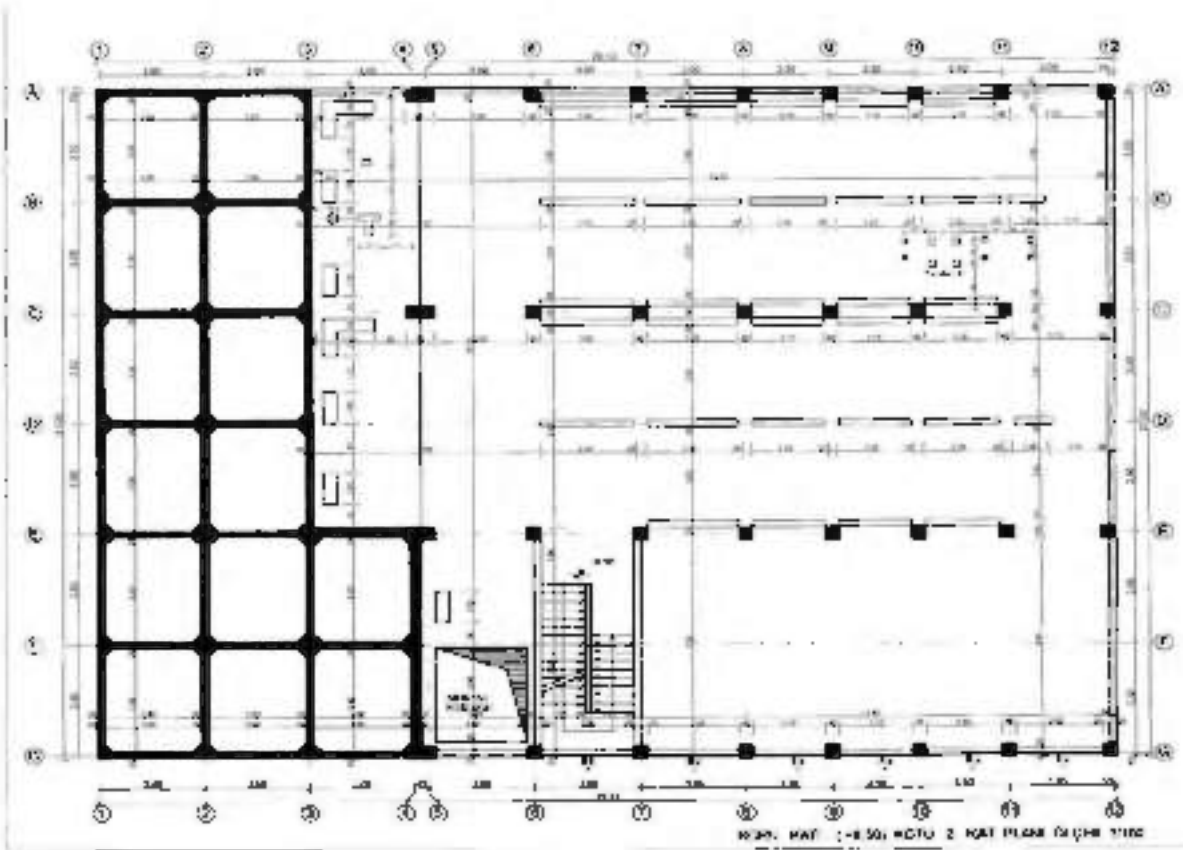
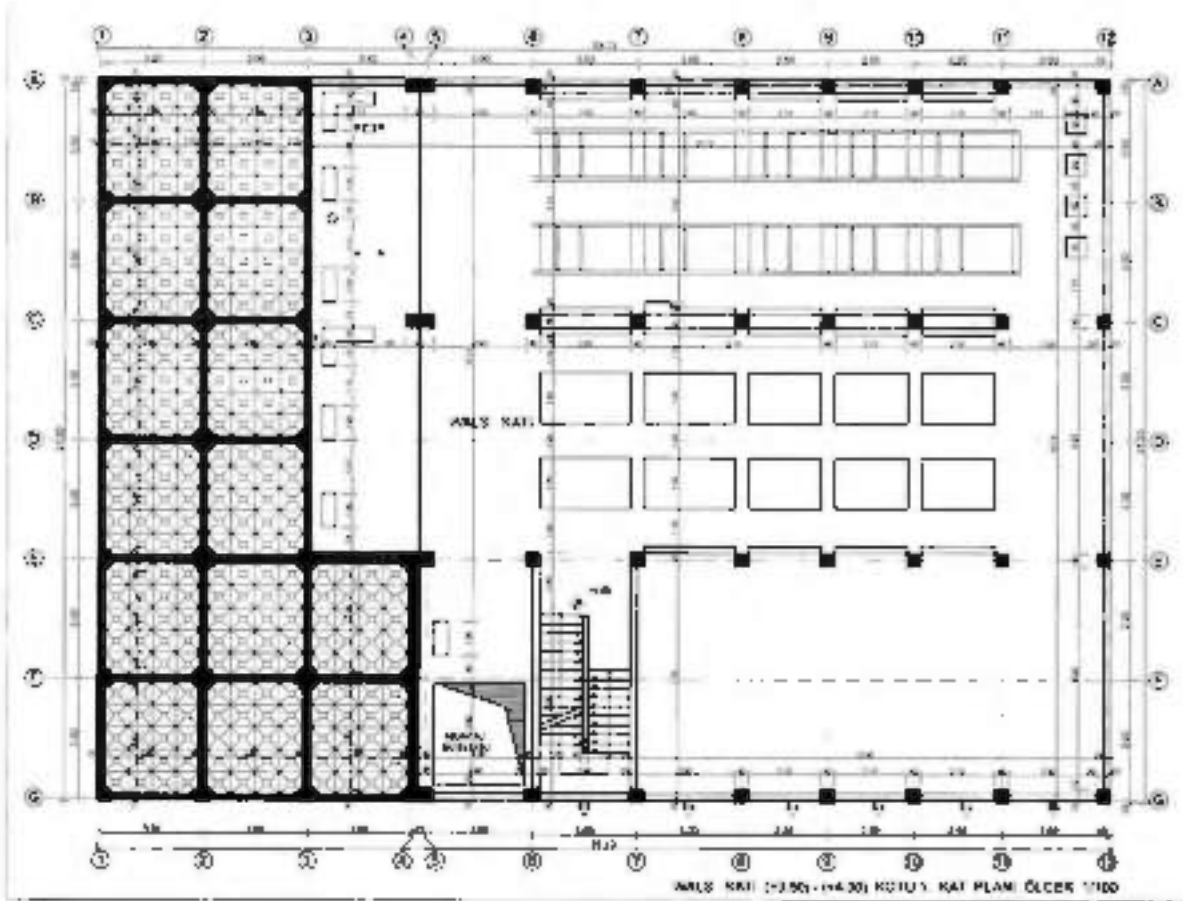
| PROJE MÜELLİFLERİ  |                       |                       | MİMARİ FENNİ MESUL            |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| O. Mehmet Delialar | M. Serdar Işık        | İlhan İmamoğlu        | Adı soyadı: <i>Yakup Kaya</i> |
| Oda no: 9321       | Oda no: 10383         | Oda no: 20337         | Oda no: <i>9321</i>           |
| Büro tesat: 42028  | Büro tesat: 42205     | Büro tesat: 42171     | Büro tesat: <i>42028</i>      |
| <i>Yakup Kaya</i>  | <i>M. Serdar Işık</i> | <i>İlhan İmamoğlu</i> | <i>Yakup Kaya</i>             |

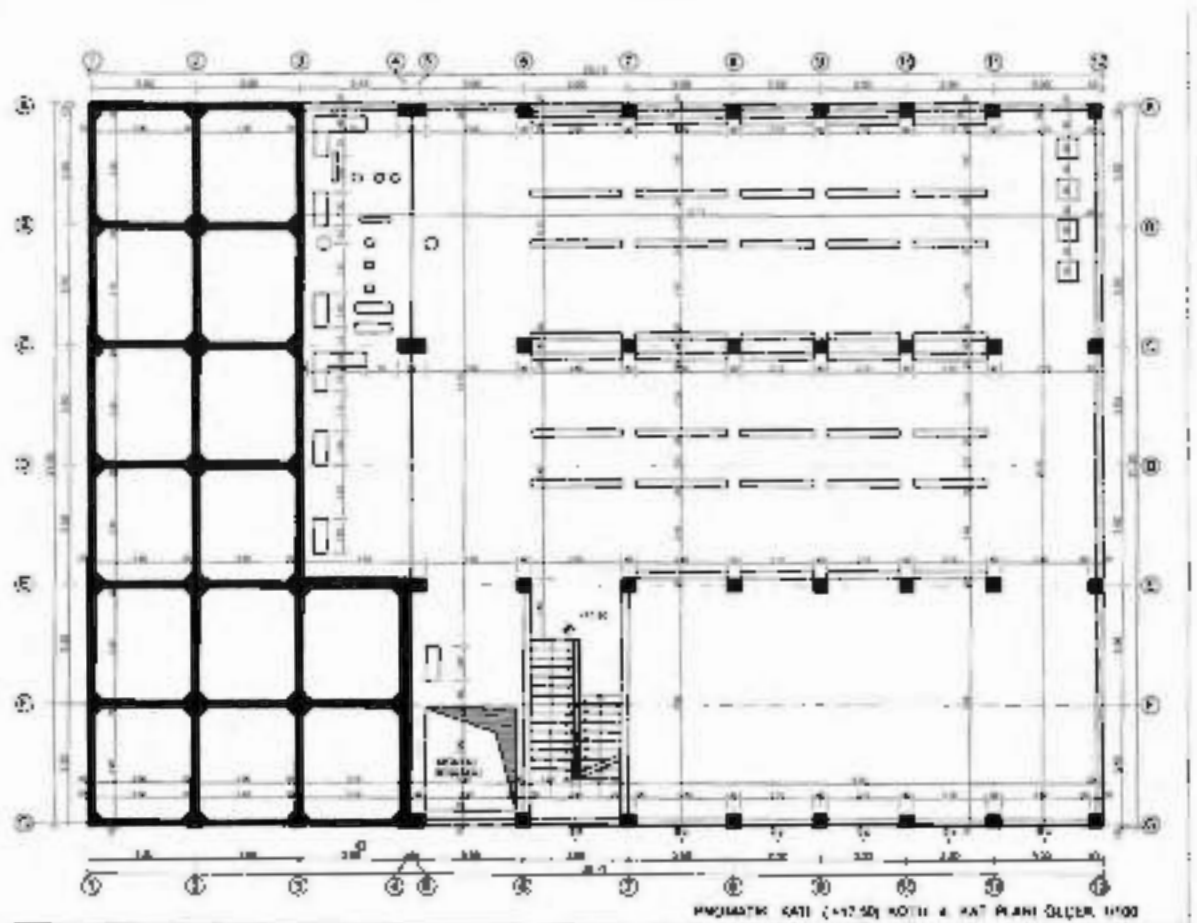
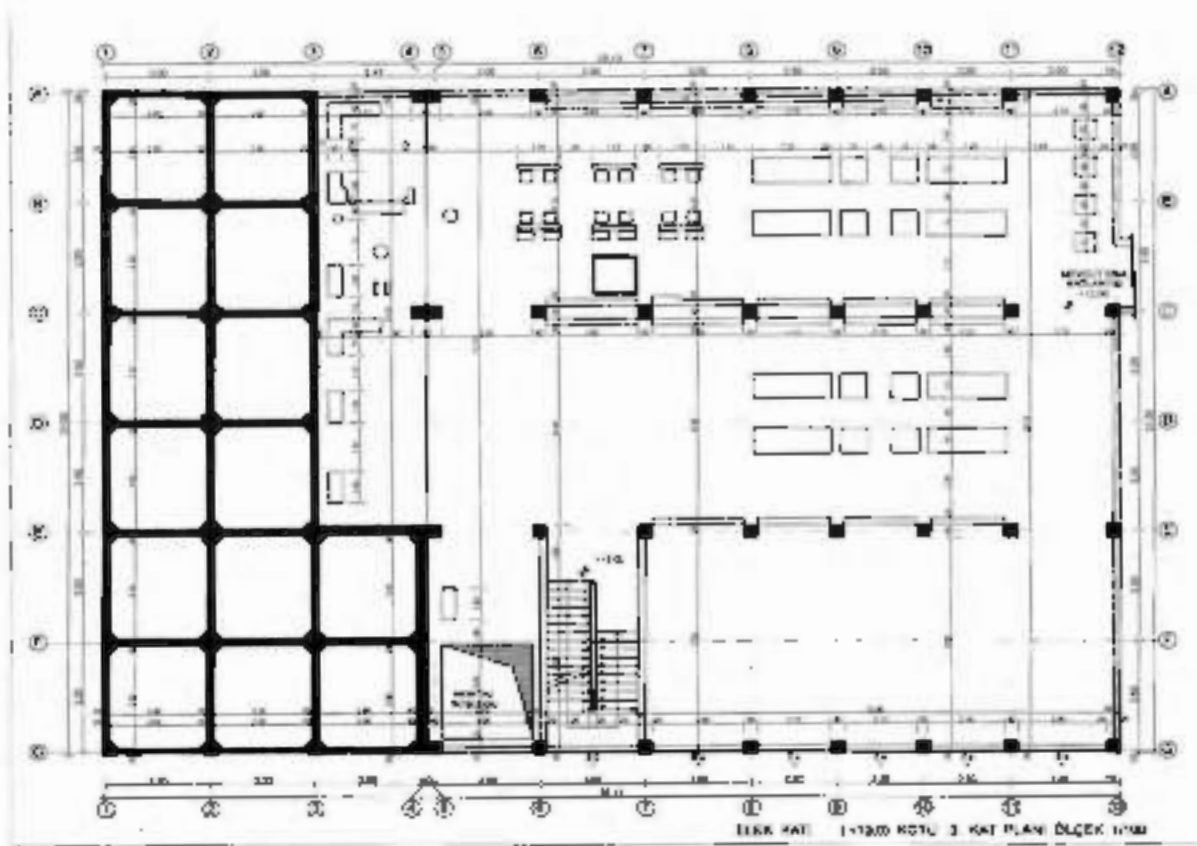
MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

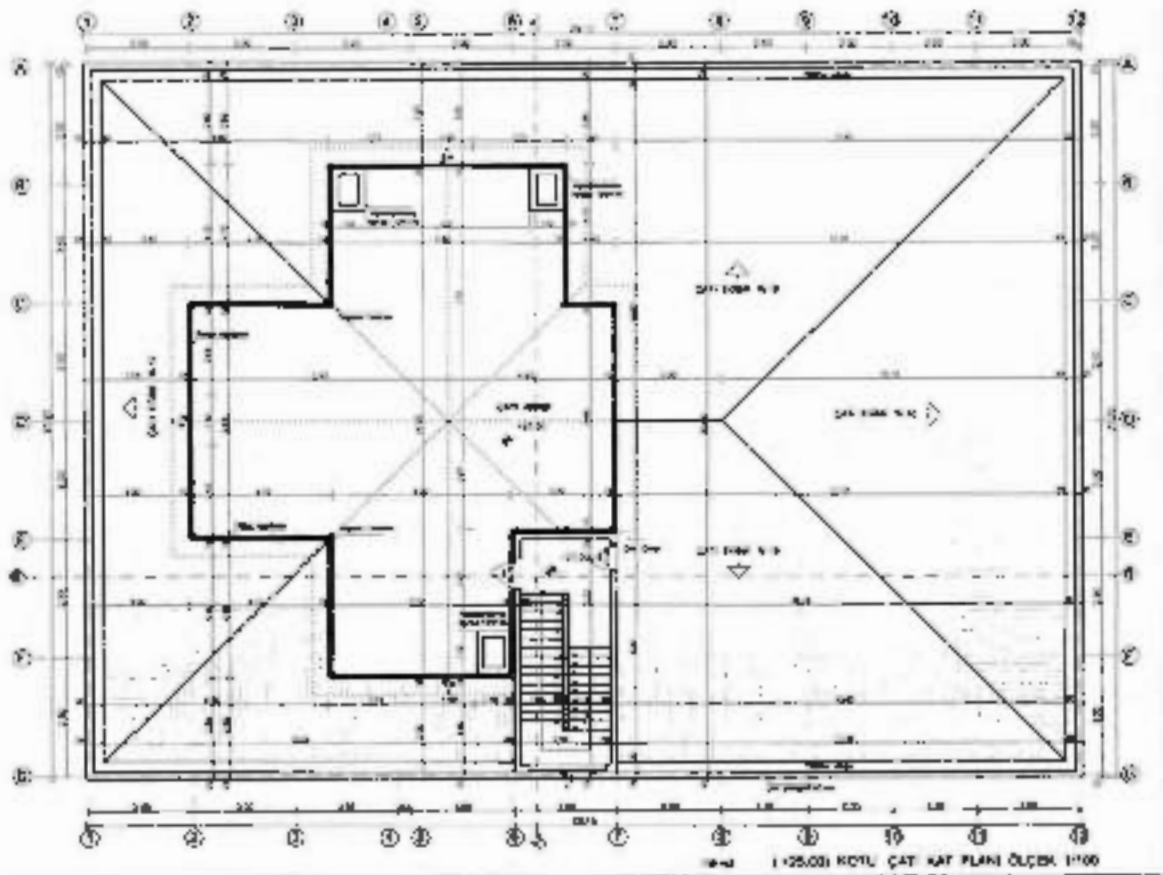
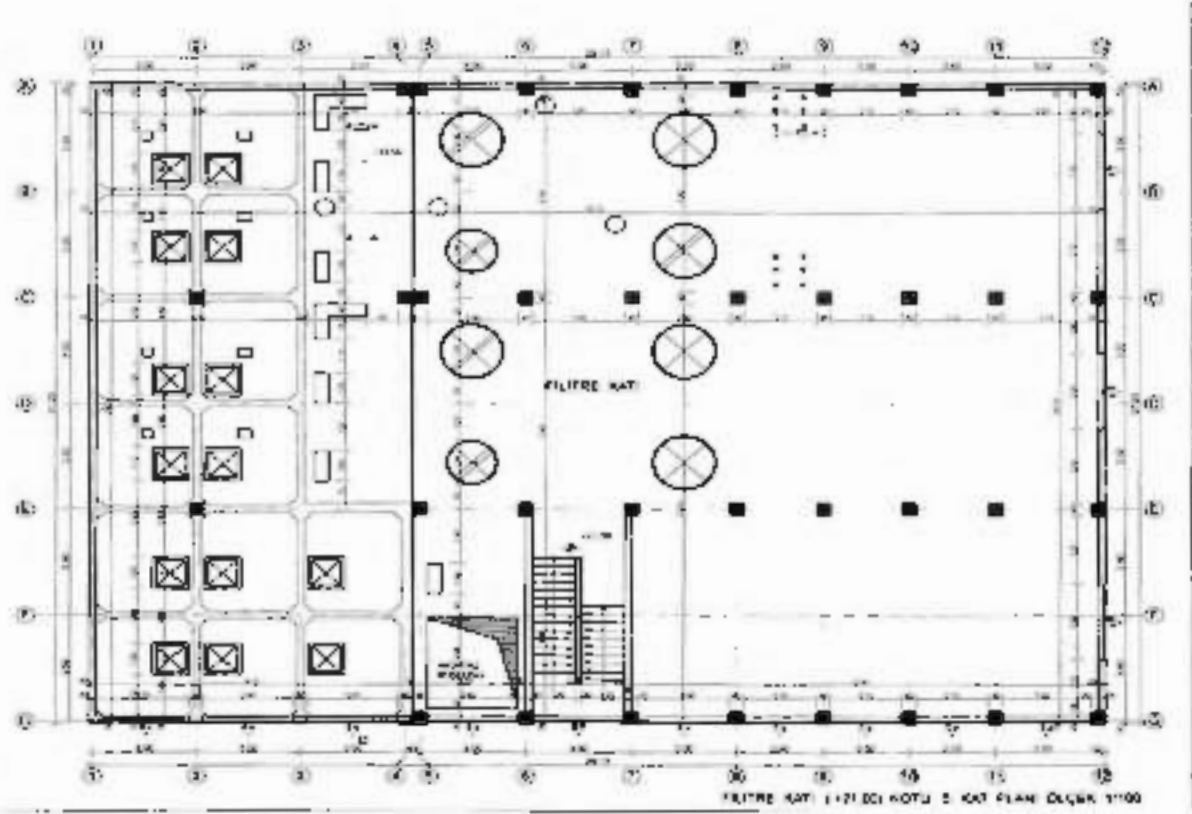
**BELEDİYE ONAY:**

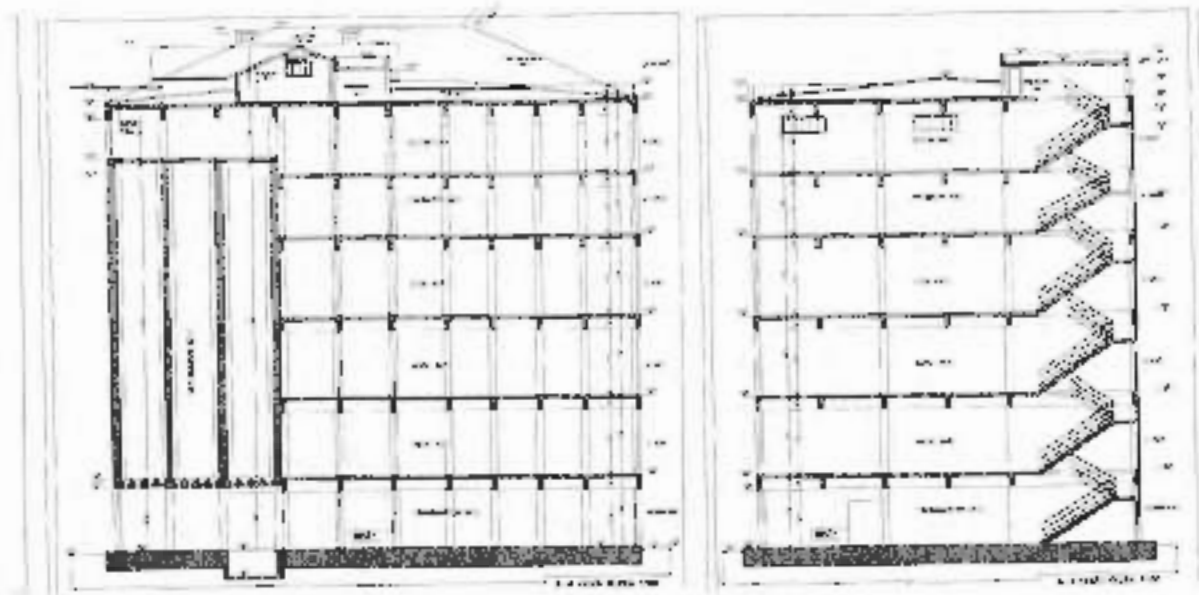
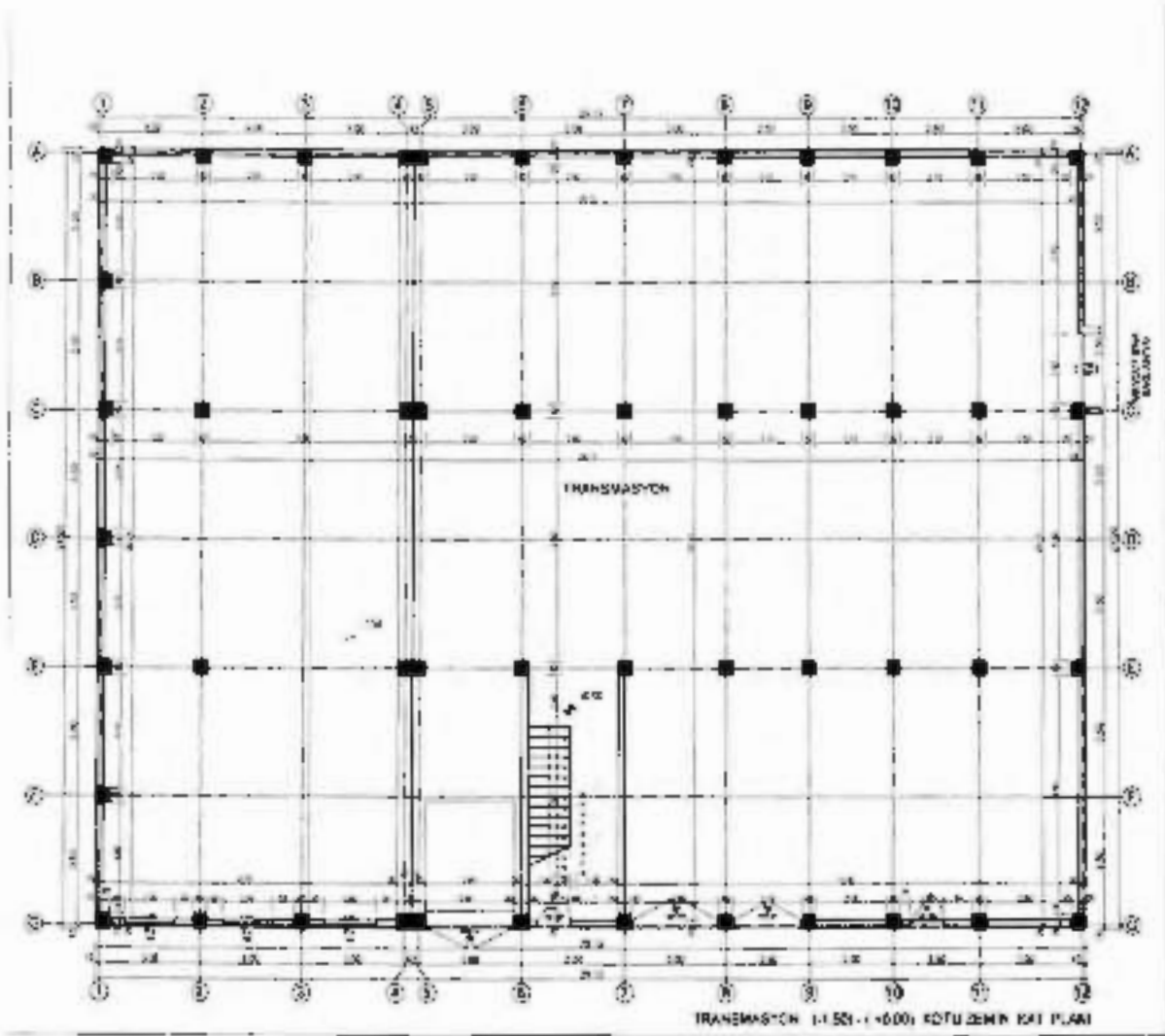
Dec. 2007

~~Thuba SEN~~

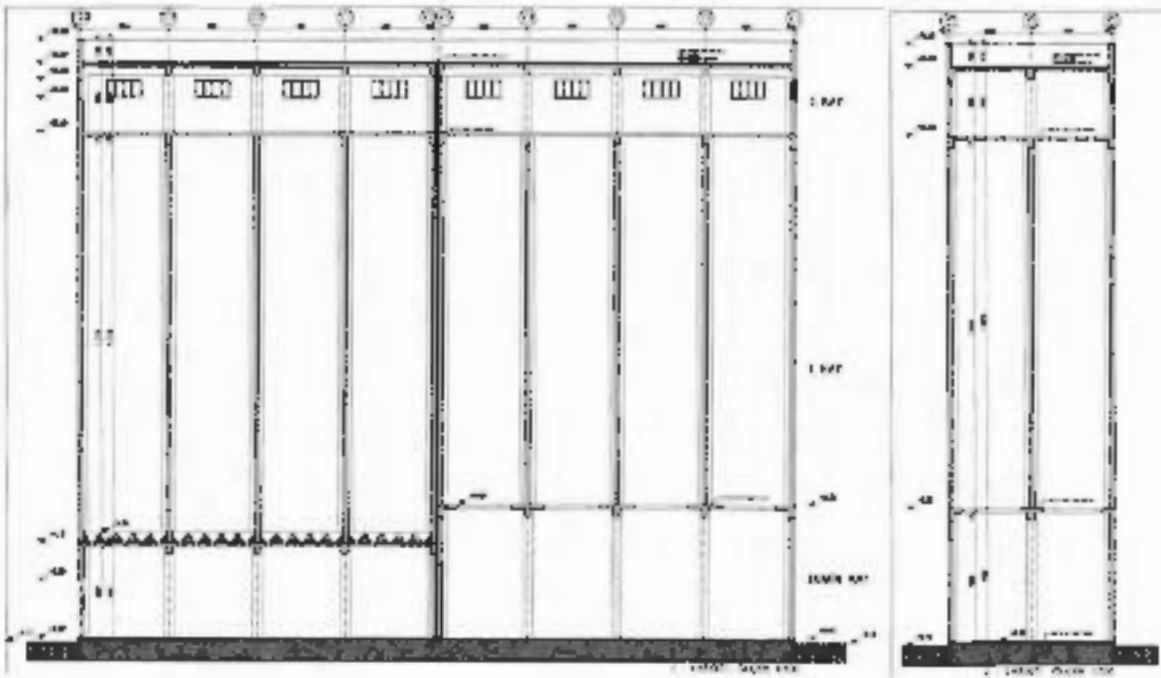
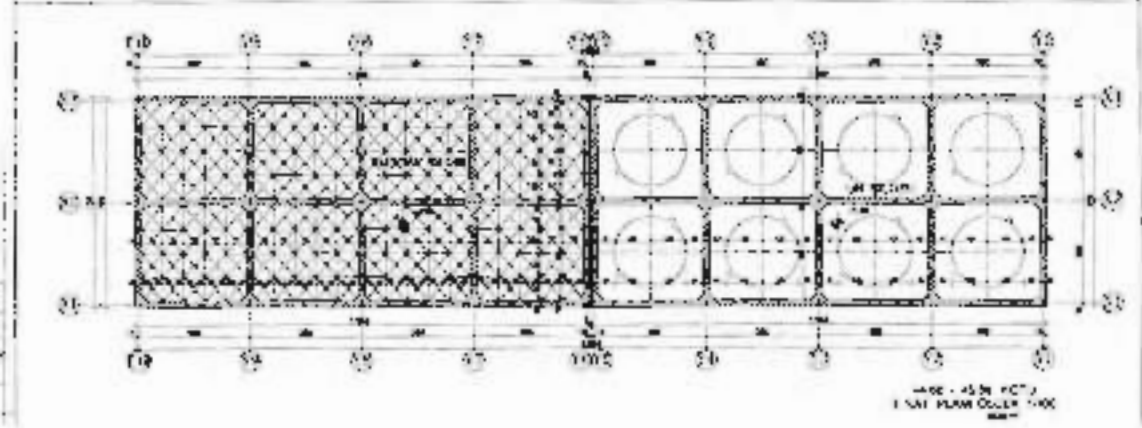
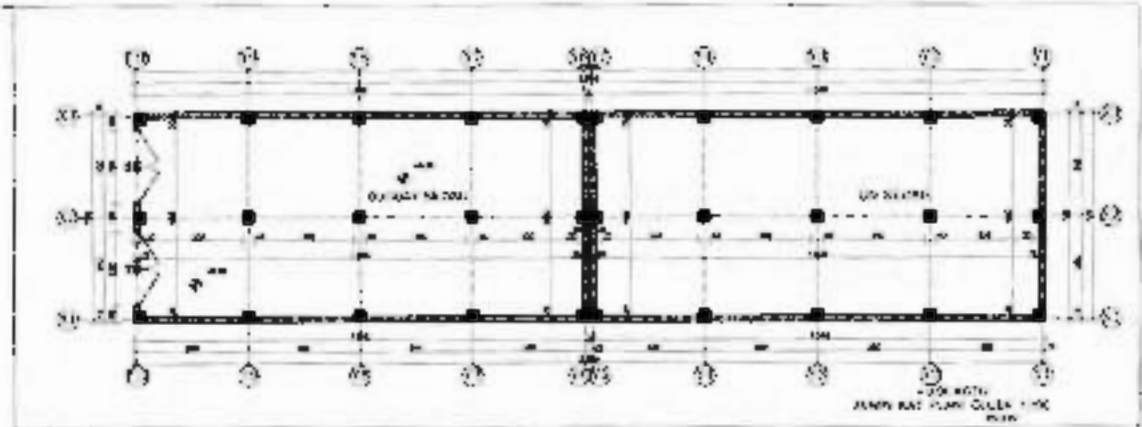












# mimari proje **B2**

[illegible]

|                            |                         |                    |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>B<br/>İ<br/>N<br/>A</b> | CİNSİ                   | B.A KARKAS+ ÇELİK  |
|                            | KAT ADEDİ               | 11, 20,00 mt       |
|                            | BİNA İNŞAAT ALANI       | 900 m <sup>2</sup> |
|                            | KULLANIM AMACI          | SILO               |
|                            | m <sup>2</sup> MALİYETİ |                    |
|                            | TOPLAM MALİYET          |                    |
|                            | MINİMİZ SINIF ORANI     |                    |

**mepaş & mizan**

proje mimarlık  
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık  
sanayi tic.kol.şti

Ekipa: **memorandum** **Caroli** **1777**  
 Tel: **152 54 01** **Fax: 191 21 87**  
**42041 PLOUZA**

Tel: 351 91 94 Fax: 351 91 94  
 KIONO KIONO

YENI RUHSAT



82

## MİLELİN KONTROLÜ, ÖN YAPAN NİGAHIN GÖREYLERİ

- [illegible]

**PROJE SAHIBI**

ÇİZEN

## İhtisap İmmenoglu

PROJE MUELLFLERI

**D. Mehmet Doluer**

M. Sarder *İçişleri*

### Other Interventions

000 006 07 0021

Copyright © 1995

Cda 2013-2014 20137

4202

4220

Page Number: 42

*[Handwritten signature]*

Erasmus



**MINARI FENNI MESUL**

AG signed: L. M. M. M.

Can well: *Do Lu*

**Pure latex**

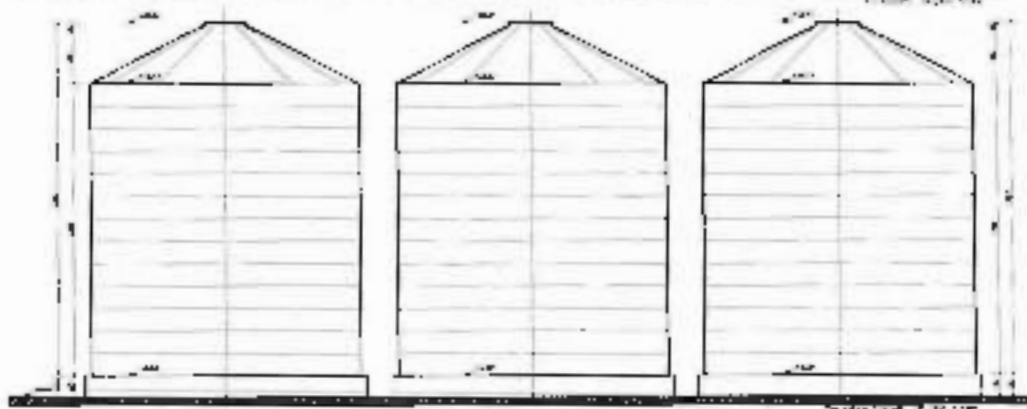
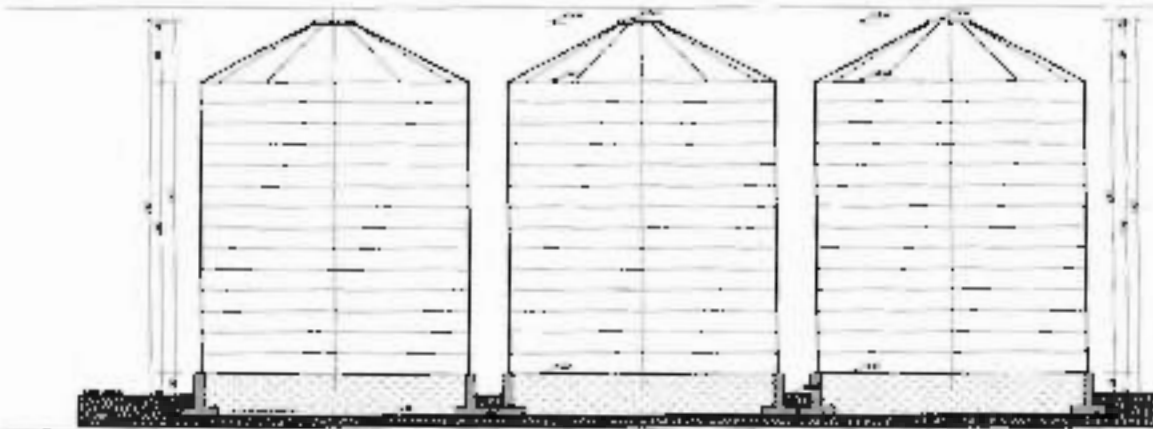
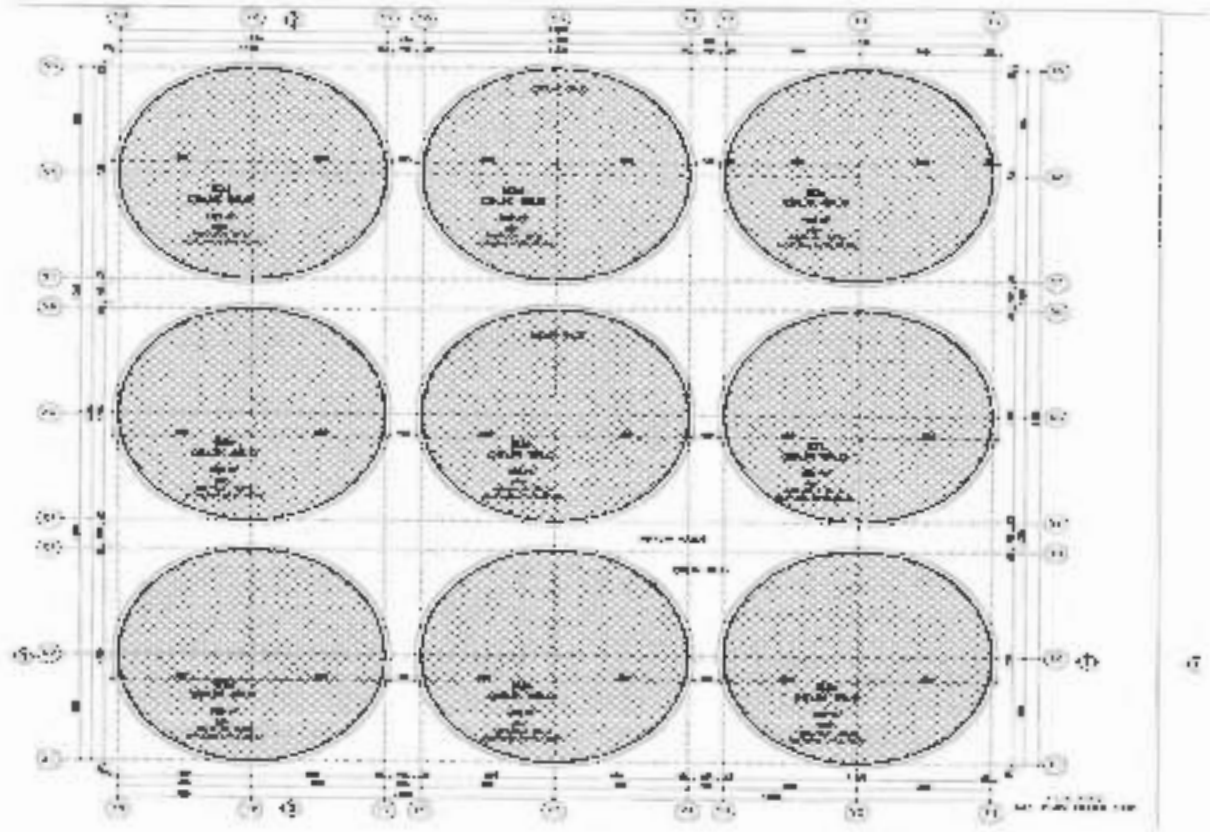
*John R. [Signature]*

## MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

## MİMARLAR ODASI

1975-76-52-58

## BELEDİYE ONAYI



# mimari proje **B3**

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                            |                            |                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A<br/>R<br/>S<br/>A</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>YERİ</b>                 | <b>MUŞALLA BAĞLARI</b>     | <b>B<br/>İ<br/>N<br/>A</b> | <b>CİNSİ</b>             | <b>B A KARKAS+ ÇELİK</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>PAFTA - ADA - PARSEL</b> | <b>263 - 2772 - 64</b>     |                            | <b>KAT ADEDİ</b>         | <b>2 KAT - h 10.0 mt</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>YUZÖLÇÜMÜ</b>            | <b>18919 m<sup>2</sup></b> |                            | <b>BİNA İNŞAAT ALANI</b> | <b>349 m<sup>2</sup></b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>İHTİVA ETTİĞİ YAPI</b>   | <b>80Ş ARSA</b>            |                            | <b>KULLANIM AMACI</b>    | <b>[REDACTED]</b>        |
| <b>YASAL UYARI</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                            |                            |                          |                          |
| YASAL SİMLİ YERİ VE SAKAT EŞİTLERİ KARŞILANAN KANUNUN 5254 VE 5255 SAYILI HAKKINDA YASAYI UYARILAN MÜHÜRLENDİRİLMİŞ OLARAK KAYITLILARIN İZLENİMLERİNE UYULMASINDAN KUR. BİRİ DÜZENLENİR. YASALANIR.                                                          |                             |                            |                            |                          |                          |
| BU PROJEDEKİ İNŞAAT SİSTEMİ MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNLER OLARAK GÖRÜLMÜŞ VE SAKAT EŞİTLERİ KARŞILANAN KANUNUN 5254 VE 5255 SAYILI HAKKINDA YASAYI UYARILAN MÜHÜRLENDİRİLMİŞ OLARAK KAYITLILARIN İZLENİMLERİNE UYULMASINDAN KUR. BİRİ DÜZENLENİR. YASALANIR. |                             |                            |                            |                          |                          |

**mepaş & mizan**

proje mimarlık  
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık  
sanayi tic.koll.şti

Tel: 01753 606000 Fax: 01753 606001  
 E-mail: [info@hilton.com](mailto:info@hilton.com)

Copyright © 1999, Elsevier Science B.V. All rights reserved.  
 Tel: +31 6 41 54 11 11 Fax: +31 6 41 54 11 11

1992 = 100

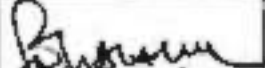
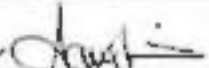
4724 FORTIN

**TAD/AT**

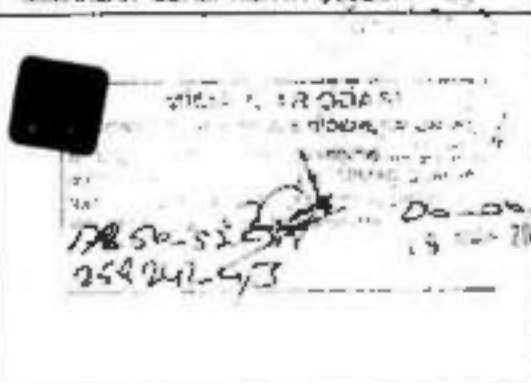


## MİSLEP KONTROLÜ YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

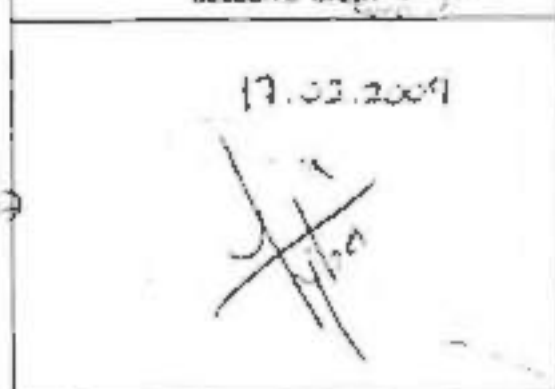
- [illegible]

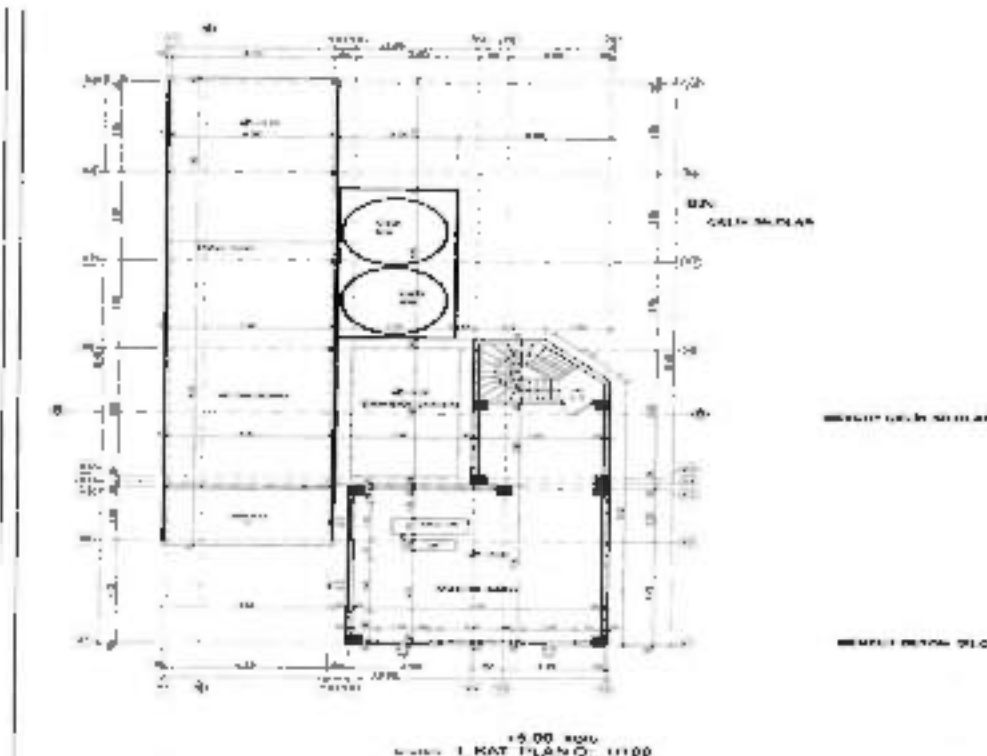
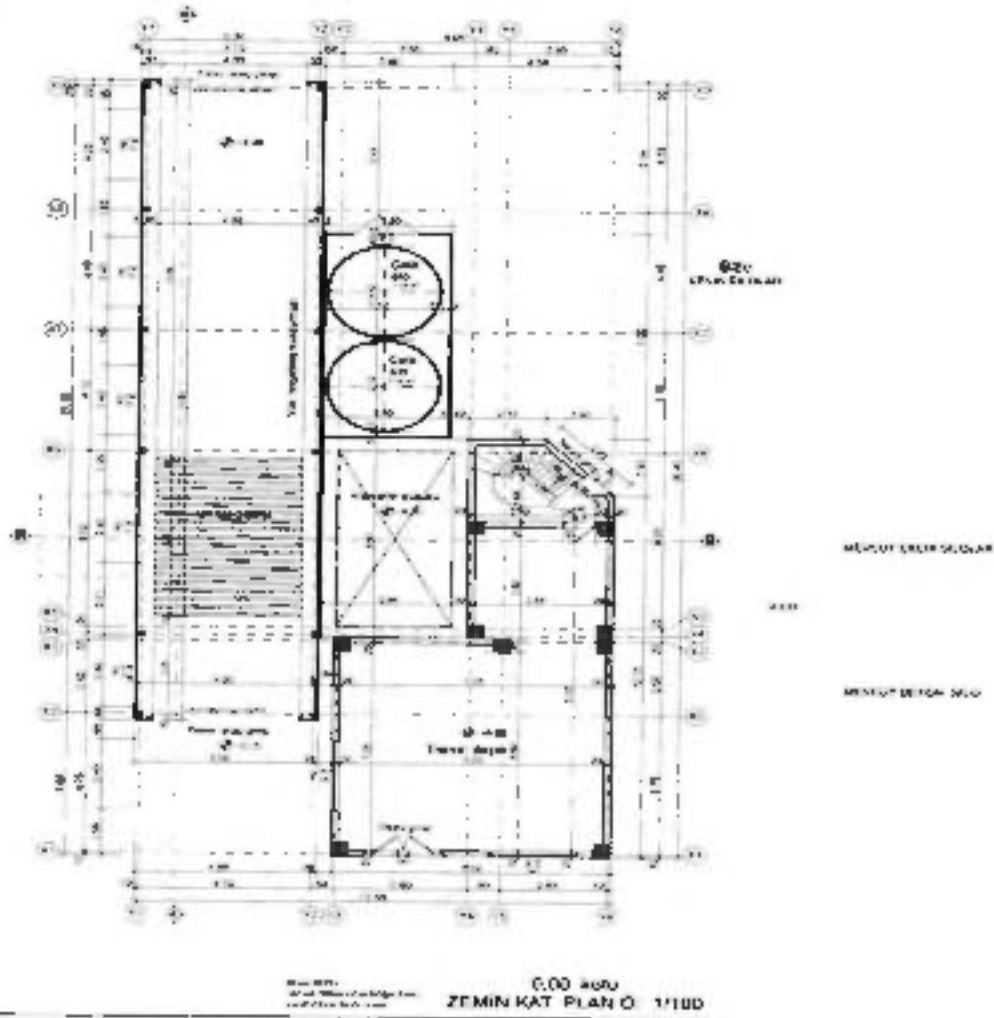
|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJE SAHİBİ                                                                        |                                                                                     | ÇİZEN                                                                                |  |
|  |                                                                                     | İlhan İmamoğlu                                                                       |  |
| PROJE MÜELLİFLERİ                                                                   |                                                                                     |                                                                                      |  |
| D. Mehmet Dolulur                                                                   | M. Serdar Işık                                                                      | İlhan İmamoğlu                                                                       |  |
| Oda sicil: 9321                                                                     | Oda sicil: 10383                                                                    | Oda sicil: 20337                                                                     |  |
| Büro teskil: 42028                                                                  | Büro teskil: 42205                                                                  | Büro teskil: 42171                                                                   |  |
|  |  |  |  |

MINARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ



## BELEDİYE ONAYI





# mimari proje **B4**

|                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>A</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>YERİ</b>                 | MUSALLA BAĞLARI      |
| <b>R</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>PAFTA - ADA - PARSEL</b> | 203 - 2772 - 04      |
| <b>S</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>            | 10019 m <sup>2</sup> |
| <b>A</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>İHTİVA ETTİĞİ YAPI</b>   | Bİ35 ARSA            |
| <b>YAZICI UYARI</b><br>BİRİNCİ KATTA VE SAĞAT KESİMLERİ KURUMUNUN KURUMU İÇİN YAZICI<br>TESPİTİ YAPILAN UYARIYA İLİMLİ OLARAK İZİN ALINILMIŞTIR. PROJE VE<br>UYARIYI KURUMUN KURUMU İÇİN ALINILMIŞTIR.                            |                             |                      |
| BU PROJEYİ YAZICI KURUMUNUN KURUMU İÇİN YAZICI<br>BİRİNCİ KATTA VE SAĞAT KESİMLERİ KURUMUNUN KURUMU İÇİN YAZICI<br>TESPİTİ YAPILAN UYARIYA İLİMLİ OLARAK İZİN ALINILMIŞTIR. PROJE VE<br>UYARIYI KURUMUN KURUMU İÇİN ALINILMIŞTIR. |                             |                      |

|          |                               |                                                        |
|----------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>B</b> | <b>CİNSİ</b>                  | B.A. KARKAS+ ÇELİK                                     |
| <b>I</b> | <b>KAT ADEDİ</b>              | 2 KAT - h 8,50 m                                       |
| <b>N</b> | <b>BİNA İNŞAAT ALANI</b>      | 780 m <sup>2</sup> DEPO<br>545 m <sup>2</sup> SUNUKUMA |
| <b>A</b> | <b>KULLANIM AMAÇI</b>         | SİLO                                                   |
|          | <b>m<sup>2</sup> MALİYETİ</b> |                                                        |
|          | <b>TOPLAM MALİYET</b>         |                                                        |
|          | <b>MM. HİZ. SINIF ORANI</b>   | 38                                                     |

## mepaş & mizan

proje mimarlık  
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık  
sanayi tic. kol. şti

Çizim Sayısı: Form No: 322  
Tel: 361 04 07 Fax: 361 21 01  
42040 KONYA

Çizim Sayısı: Form No: 322  
Tel: 361 04 04 Fax: 361 21 01  
42040 KONYA

YENİ RUHSAT

B4-85



### MESLEKİ KONTROLÜNE YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROLÜ OLAN MİMAR, YAPILI RUHSAT VE ÇELEBİLİ İLİMLİ KURUMCA TESPİTLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILAN VE GEREKTİĞİNİ İLE YÖRÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROLÜ OLAN MİMAR, İNŞAATTA, TESPİTLİ MİMARİ PROJESİNE AYKIRI OLARAK TESPİT ETTİĞİ ERBİK KURUM VEYA YAPILAN YANLIŞLIKLARI YAPILANININ VE FENNİ MESULİ BİLDİRİR. BU BİLDİRİMLERE KADIN BİR KATİMCİSİ ERBİK KURUM VE YANLIŞLI BİLDİRİMLERİ 3194 SATTI KANUNUN 28 Sİ VEYİ 34002Sİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL, RUHSAT VERER İGARETE BİLDİRİMLERİ YÖRÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLÜNE YAPAN MİMAR, İNŞAAT BAKALINDA NEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ 19 KAZALARDAN TADA, YETERLİ ÖLÜM ALINILMIŞ KAZALARDAN İZEL BİR ANLAŞMA YURSA, HİC BİR BEKİLDE SORUNLU GÖRÜLİR.
- 4) APLİKASYON VE SÜREKİLİN VİZESİ, MESLEKİ KONTROLÜNE BİLDİRİSİ DANIİLİNDE FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPILACAKTIR. SİBİSİLERİ KONTROLÜNE GÖREKİNİ TAD OLARAK YAPILACAKTIR. HALİNDE, MİMARLAR ODASI, KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ DAVTANIS VE MESLEKİ ANLARA İLİMLİ YAPILANLARI UYGULAMAYA YETERLİDİR.

PROJE SAHİBİ



ÇİZEN

İlhan İmamoğlu

### PROJE MÜELLİFLERİ

|                        |                          |                       |
|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>D. Mehmet Dolur</b> | <b>Ö. S. S. S. S. S.</b> | <b>İlhan İmamoğlu</b> |
| Ölüm yılı: 2021        | Ölüm yılı: 2021          | Ölüm yılı: 2021       |
| Ölüm yılı: 2021        | Ölüm yılı: 2021          | Ölüm yılı: 2021       |

### MİMARİ FENNİ MESUL

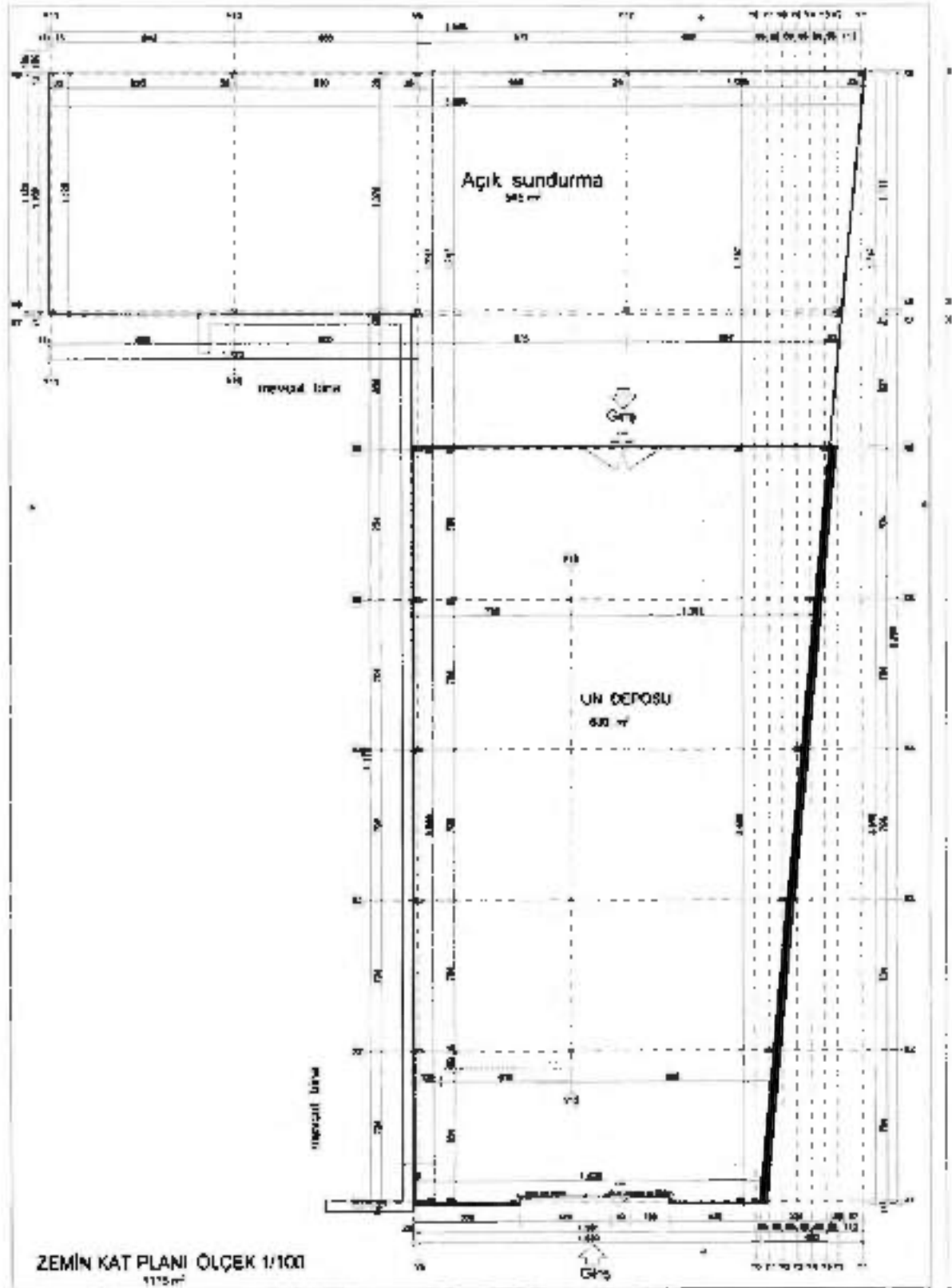
Adı soyadı: İlhan İmamoğlu  
Ölüm yılı: 2021  
Ölüm yılı: 2021

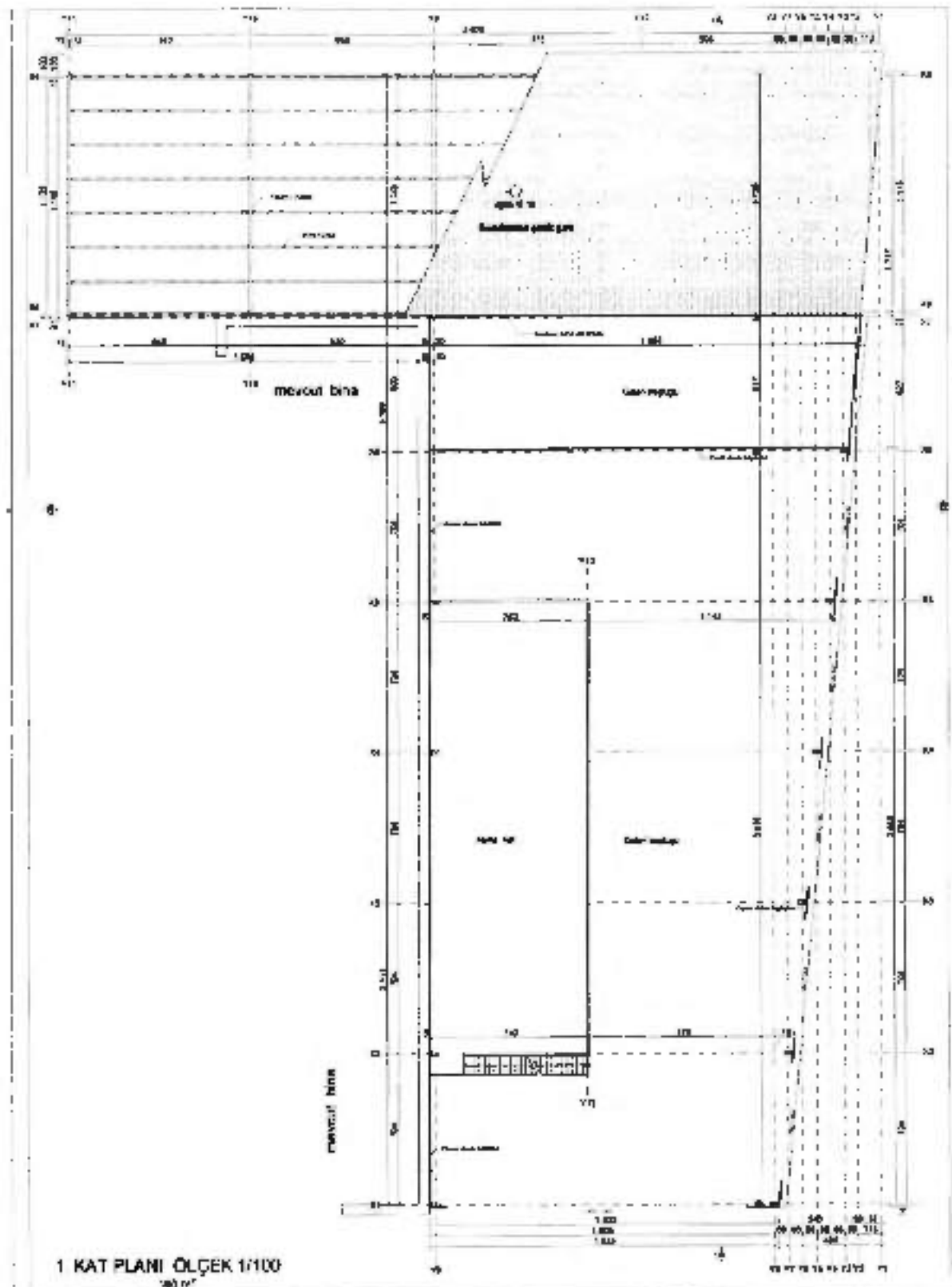
### MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ



### BELEDİYE ONAYI







mimari proje

**B5-B6-B7**

[illegible]

**mepaş & mizan**

proje mimarlık  
sanayi tic.ltd.şti

proje mimarlık  
sanayi tic.koll.şt.

Take my order. Please phone 322  
Fax 350 04 07 Fax 35 21 81  
asked McNair

Fax 051 81 84 44 35 81 84  
 49949 Kitzingen

TABLE 17

[illegible]**MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN İMMARİT GÖREVLERİ**

- [illegible]

|                    |  |                    |  |                    |  |
|--------------------|--|--------------------|--|--------------------|--|
| PROJE SAHİBİ       |  | ÇİZEN              |  | İhan İmamoğlu      |  |
| PROJE MÜELLİFLERİ  |  |                    |  |                    |  |
| D. Mehmet Dolular  |  | M. Serdar Işık     |  | İhan İmamoğlu      |  |
| Oda sicil: 5321    |  | Oda sicil: 10383   |  | Oda sicil: 20337   |  |
| Buro tescil: 42028 |  | Buro tescil: 42206 |  | Buro tescil: 42171 |  |
| [Signature]        |  | [Signature]        |  | [Signature]        |  |

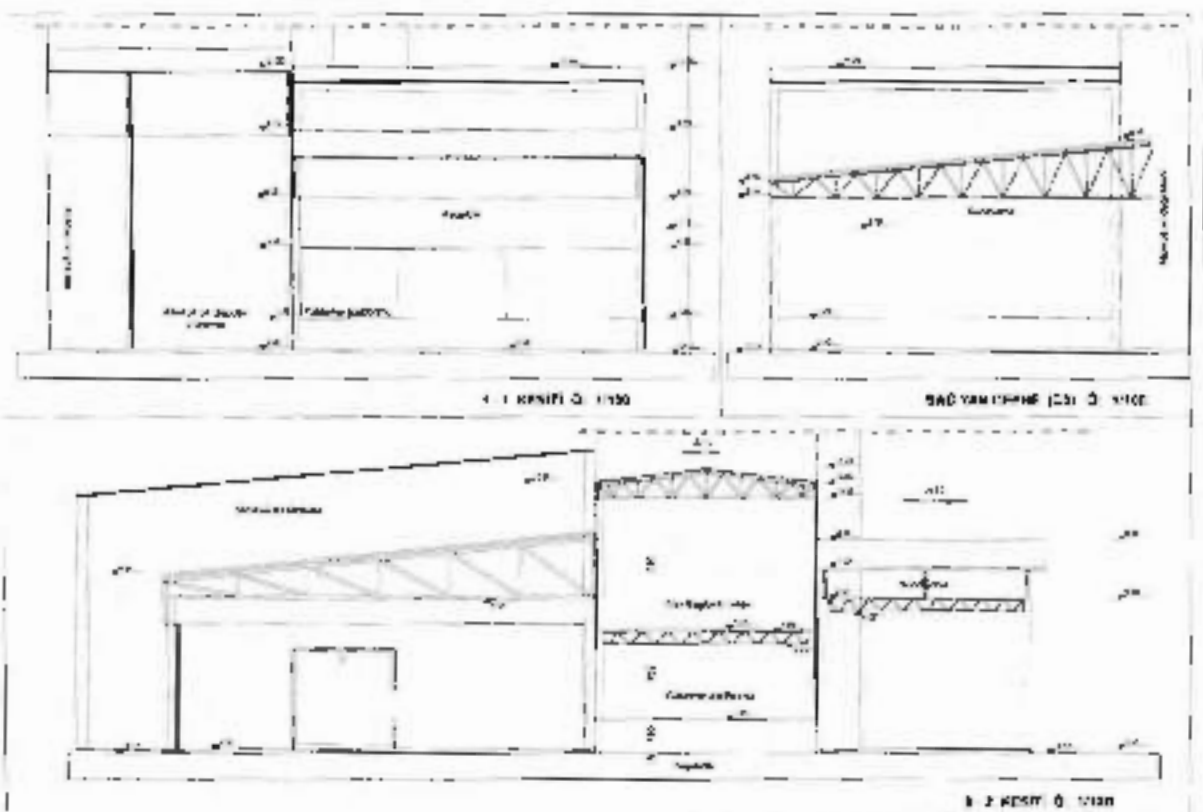
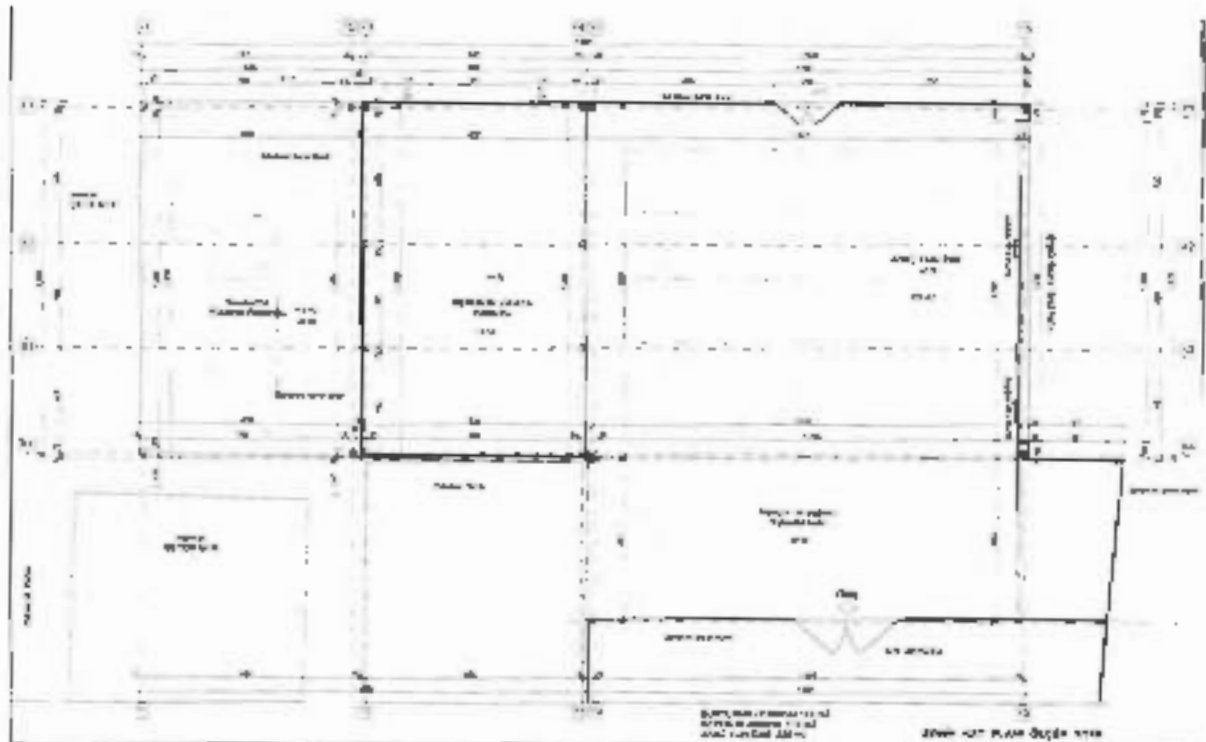
## MİNARLAR COĞASI KONYA ŞUBESİ



## BELEDİYE ÖNAYI

၂၇.၁၃.၇၆၁၄





**mimari proje B8**

[illegible]

|                    |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| B<br>İ<br>N<br>A   | ÇİTİSİ            | B.A.KAVRAS+ ÇELİK |
|                    | KAT ADEDİ         | BİR - h 5,45 m    |
|                    | SİNA İNŞAAT ALANI | 375 m2            |
|                    | KULLANIM AMAÇI    | SUNDURMA + DEPO   |
|                    | m2 MALİYETİ       |                   |
|                    | TOPLAM MALİYET    |                   |
| MM HİZ.SINIF ORANI |                   |                   |

**mepaş & mizan**

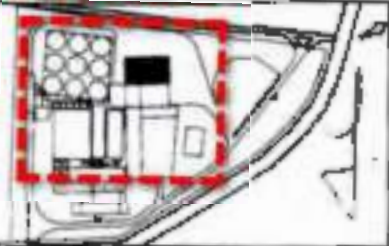
proje mimarlık  
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık  
sanayi tic.kolli.ati

2000-2001  
 2001-2002  
 2002-2003  
 2003-2004  
 2004-2005  
 2005-2006  
 2006-2007  
 2007-2008  
 2008-2009  
 2009-2010  
 2010-2011  
 2011-2012  
 2012-2013  
 2013-2014  
 2014-2015  
 2015-2016  
 2016-2017  
 2017-2018  
 2018-2019  
 2019-2020  
 2020-2021  
 2021-2022  
 2022-2023  
 2023-2024  
 2024-2025  
 2025-2026  
 2026-2027  
 2027-2028  
 2028-2029  
 2029-2030  
 2030-2031  
 2031-2032  
 2032-2033  
 2033-2034  
 2034-2035  
 2035-2036  
 2036-2037  
 2037-2038  
 2038-2039  
 2039-2040  
 2040-2041  
 2041-2042  
 2042-2043  
 2043-2044  
 2044-2045  
 2045-2046  
 2046-2047  
 2047-2048  
 2048-2049  
 2049-2050  
 2050-2051  
 2051-2052  
 2052-2053  
 2053-2054  
 2054-2055  
 2055-2056  
 2056-2057  
 2057-2058  
 2058-2059  
 2059-2060  
 2060-2061  
 2061-2062  
 2062-2063  
 2063-2064  
 2064-2065  
 2065-2066  
 2066-2067  
 2067-2068  
 2068-2069  
 2069-2070  
 2070-2071  
 2071-2072  
 2072-2073  
 2073-2074  
 2074-2075  
 2075-2076  
 2076-2077  
 2077-2078  
 2078-2079  
 2079-2080  
 2080-2081  
 2081-2082  
 2082-2083  
 2083-2084  
 2084-2085  
 2085-2086  
 2086-2087  
 2087-2088  
 2088-2089  
 2089-2090  
 2090-2091  
 2091-2092  
 2092-2093  
 2093-2094  
 2094-2095  
 2095-2096  
 2096-2097  
 2097-2098  
 2098-2099  
 2099-2100  
 2100-2101  
 2101-2102  
 2102-2103  
 2103-2104  
 2104-2105  
 2105-2106  
 2106-2107  
 2107-2108  
 2108-2109  
 2109-2110  
 2110-2111  
 2111-2112  
 2112-2113  
 2113-2114  
 2114-2115  
 2115-2116  
 2116-2117  
 2117-2118  
 2118-2119  
 2119-2120  
 2120-2121  
 2121-2122  
 2122-2123  
 2123-2124  
 2124-2125  
 2125-2126  
 2126-2127  
 2127-2128  
 2128-2129  
 2129-2130  
 2130-2131  
 2131-2132  
 2132-2133  
 2133-2134  
 2134-2135  
 2135-2136  
 2136-2137  
 2137-2138  
 2138-2139  
 2139-2140  
 2140-2141  
 2141-2142  
 2142-2143  
 2143-2144  
 2144-2145  
 2145-2146  
 2146-2147  
 2147-2148  
 2148-2149  
 2149-2150  
 2150-2151  
 2151-2152  
 2152-2153  
 2153-2154  
 2154-2155  
 2155-2156  
 2156-2157  
 2157-2158  
 2158-2159  
 2159-2160  
 2160-2161  
 2161-2162  
 2162-2163  
 2163-2164  
 2164-2165  
 2165-2166  
 2166-2167  
 2167-2168  
 2168-2169  
 2169-2170  
 2170-2171  
 2171-2172  
 2172-2173  
 2173-2174  
 2174-2175  
 2175-2176  
 2176-2177  
 2177-2178  
 2178-2179  
 2179-2180  
 2180-2181  
 2181-2182  
 2182-2183  
 2183-2184  
 2184-2185  
 2185-2186  
 2186-2187  
 2187-2188  
 2188-2189  
 2189-2190  
 2190-2191  
 2191-2192  
 2192-2193  
 2193-2194  
 2194-2195  
 2195-2196  
 2196-2197  
 2197-2198  
 2198-2199  
 2199-2200  
 2200-2201  
 2201-2202  
 2202-2203  
 2203-2204  
 2204-2205  
 2205-2206  
 2206-2207  
 2207-2208  
 2208-2209  
 2209-2210  
 2210-2211  
 2211-2212  
 2212-2213  
 2213-2214  
 2214-2215  
 2215-2216  
 2216-2217  
 2217-2218  
 2218-2219  
 2219-2220  
 2220-2221  
 2221-2222  
 2222-2223  
 2223-2224  
 2224-2225  
 2225-2226  
 2226-2227  
 2227-2228  
 2228-2229  
 2229-2230  
 2230-2231  
 2231-2232  
 2232-2233  
 2233-2234  
 2234-2235  
 2235-2236  
 2236-2237  
 2237-2238  
 2238-2239  
 2239-2240  
 2240-2241  
 2241-2242  
 2242-2243  
 2243-2244  
 2244-2245  
 2245-2246  
 2246-2247  
 2247-2248  
 2248-2249  
 2249-2250  
 2250-2251  
 2251-2252  
 2252-2253  
 2253-2254  
 2254-2255  
 2255-2256  
 2256-2257  
 2257-2258  
 2258-2259  
 2259-2260  
 2260-2261  
 2261-2262  
 2262-2263  
 2263-2264  
 2264-2265  
 2265-2266  
 2266-2267  
 2267-2268  
 2268-2269  
 2269-2270  
 2270-2271  
 2271-2272  
 2272-2273  
 2273-2274  
 2274-2275  
 2275-2276  
 2276-2277  
 2277-2278  
 2278-2279  
 2279-2280  
 2280-2281  
 2281-2282  
 2282-2283  
 2283-2284  
 2284-2285  
 2285-2286  
 2286-2287  
 2287-2288  
 2288-2289  
 2289-2290  
 2290-2291  
 2291-2292  
 229

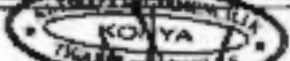
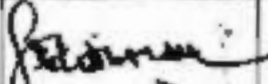
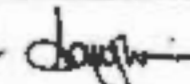
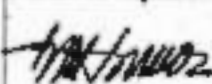
Copyright © 1994 Butter-Heinemann, Inc. 01901  
Tel: 361/911-66 Fax: 361/911-66  
LPMAC 4/24/94

TADILAT-ILAVE

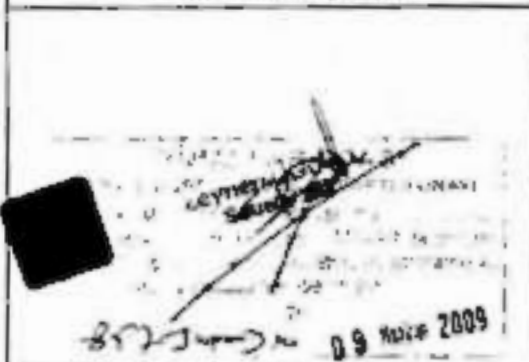


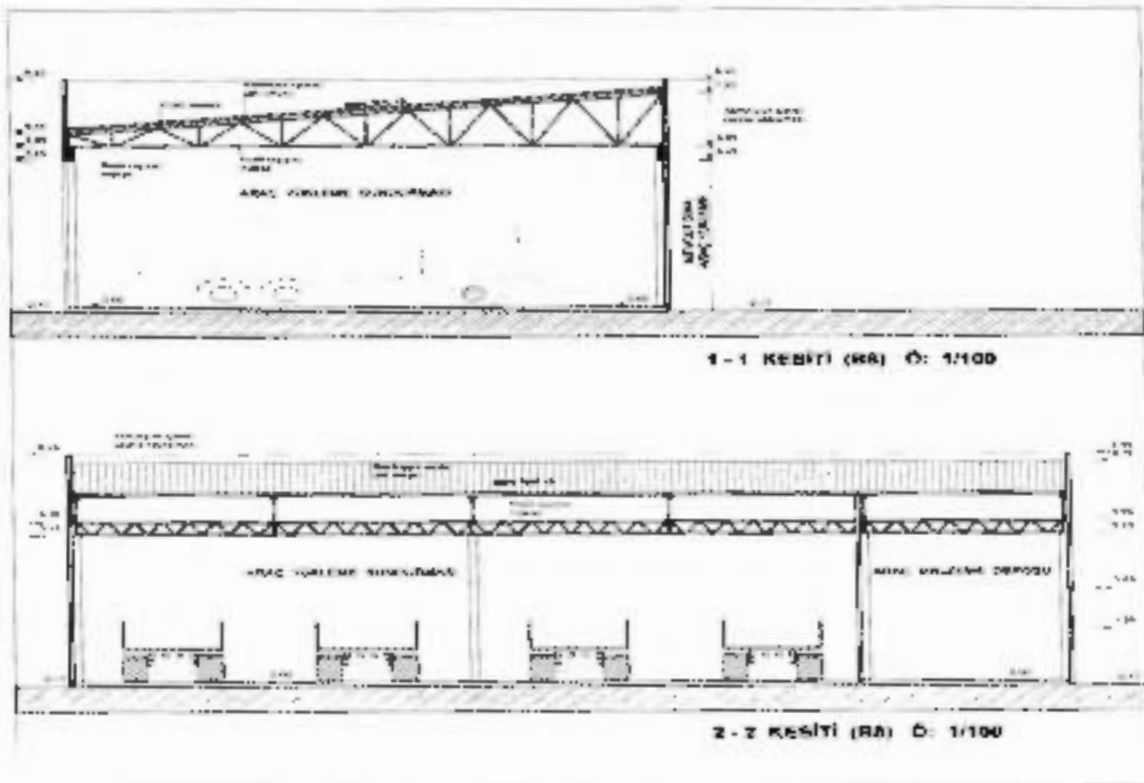
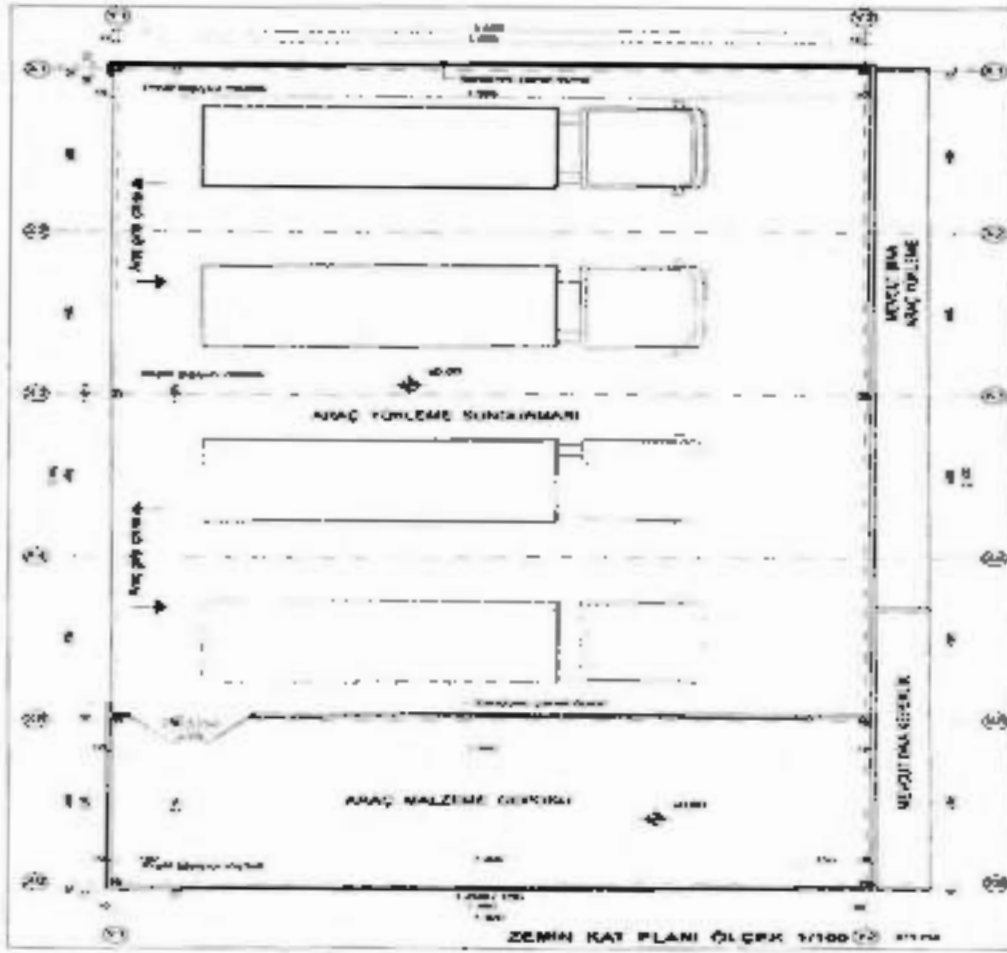
## MEBLEHİ KONTROLÜN YAPAN MİLLÎYETLERİ GÖSTERİYOR.

- [illegible]

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                   |                                                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| PROJE SAHİBİ                                                                                                                                                                                                                                                |  |                   | ÇİZEN                                                                                 | İnan İmamoglu        |
| PROJE MÜELLİFLERİ                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                   | MİMARİ FENNİ MESUL                                                                    |                      |
| D.Mehmet Oskular                                                                                                                                                                                                                                            | M. Sendar Işık                                                                      | İnan İmamoglu     | Adı soyadı                                                                            | <i>İnan İmamoglu</i> |
| Oda no: 9321                                                                                                                                                                                                                                                | Oda no: 10363                                                                       | Oda no: 20337     | Oda no:                                                                               | 9321                 |
| Büro tesvi: 42028                                                                                                                                                                                                                                           | Büro tesvi: 42205                                                                   | Büro tesvi: 42171 | Büro tesvi:                                                                           | 42028                |
|    |                                                                                     |                   |  |                      |

## MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

**BELEDİYE ONAYI**



## mimari tadilat projesi

|                  |                    |                      |
|------------------|--------------------|----------------------|
| A<br>R<br>S<br>A | YERİ               | MUSAĞAÇLI            |
|                  | PAFTA-ADA-PARSSEL  | 263-2772-64          |
|                  | YÜZÖLÇÜMÜ          | 16019 m <sup>2</sup> |
|                  | İHTİVA ETTİĞİ YAP. | MEVCUT YAPIYA İLAVE  |

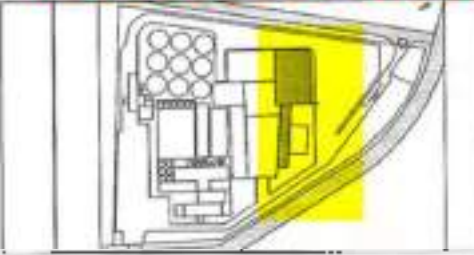
**YASAL UYARI**  
TİSİP SAKLI TİPİN + SAKLI DEĞİRLERİ PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE TİSİP SAKLI  
TAMAMI PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE TİSİP SAKLI PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE  
TİSİP SAKLI PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE TİSİP SAKLI PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE  
TİSİP SAKLI PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE TİSİP SAKLI PASİFİKASİYE KANUNUN 833-VE

|                  |                    |                                                       |
|------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| B<br>İ<br>N<br>A | CİNSİ              | B.A.XARKAS+ ÇELİK                                     |
|                  | KAT ADEDİ          | BİR                                                   |
|                  | BİNA İNŞAAT ALANI  | 13.333 m2 MİNEKUY<br>363 m2 İLAVE<br>12.969 m2 TOPLAM |
|                  | KULLANIM AMACI     | DEPO                                                  |
|                  | m2 MALİYETİ        | 390 TL / M2                                           |
|                  | TOPLAM MALİYET     | 1,226,000 TL                                          |
|                  | MİMHİZ SINIF ORANI | Z / B                                                 |

**mîzan**

mimarlık ve inşaat koll. şti.

Mev. U. MEHMET DOLUĞAR ve İhtisapçı A. NİYAZI GİLOL  
Cumhuriyet Alanı Emirsöyütlük Sok. No:2/1 KONYA  
Tel: 351 81 64 Fax: 352 53 72



**MİSİ EKİ KONTROLÜK YAPAN MİMARIN ÇOKUMLERİ**

- [illegible]

PROJE SAHİBİ

**ΑΓΓΙΝΑΡΑ**  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΓΕΩ. ΚΩΝ. Α.Σ.  
ΚΑΡΑΥΑΝΟΥ 104Α Τ.Κ. 115 27 ΠΛ. 32 - ΠΛΕΥΡΑ  
ΤΗΛ. 502 270 51 - 502 271 10 FAX 502 270 43  
WebSite: [www.agginara.gr](http://www.agginara.gr) E-mail: [info@agginara.gr](mailto:info@agginara.gr)  
Merain No. 5435-4150-4294-5224

PROJE MÜELLİFİ

© Mehmet Çoluklar

ଉତ୍ତର ସଂଖ୍ୟା : 9321

Bufo 2023 42028

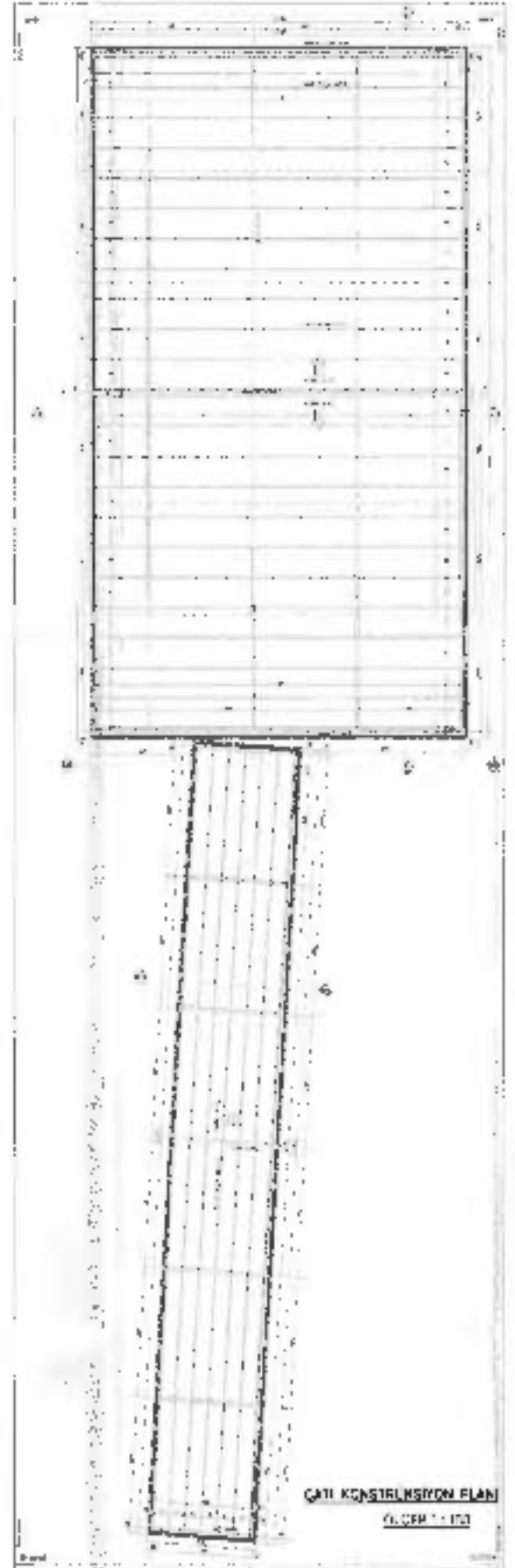
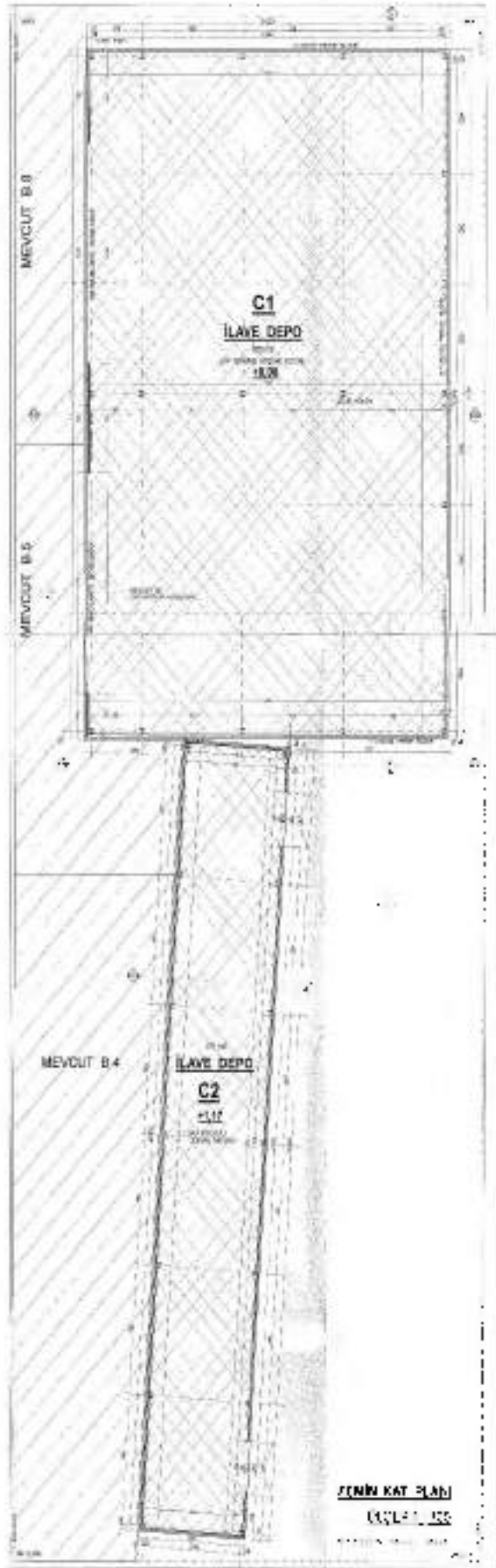
YAPI DENETİM

**PAPEER** 749-7000 FAX 749-7001  
Color Black & White Copies Only  
100 1/2" x 24" 100% Pure 100% Recycled  
The One Size Fits All Standard 100%  
Recycled 100% Recycled 100% Recycled

Projekti va l'vā Dencigēl  
Zemlētis  
Dokumenti No. 2615

MİNARILAR ÇOĞASI KONYA ŞUBESİ

BELEÖIYE ÇNAY



## Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.09.2019

Belge No: 2019-01.1438

**Sayın Said ATASEVER**  
(T.C. Kimlik No: 42262662886 - Lisans No: 402306)

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"ı (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 : 460902

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya 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**

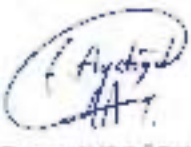
Belge Tarihi: 05.10.2020

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**

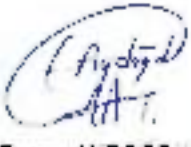
Belge Tarihi: 13.08.2019

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: 403570

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: 4026024

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