14.08.2023

T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ortaklıklar Finansmanı Daire Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km No: 156 -06530
ANKARA

Kuzey Boru A.Ş. için düzenlenmiş, detayları aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkul değerleme raporları ile makine, ekipman değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

Tür	Tarih	Rapor No
Gayrimenkul	20.01.2023	SPK-2023-001 SPK-2023-002 SPK-2023-003 SPK-2023-004
Makine ve Teçhizat	20.01.2023	SPK-2023-005

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – TAŞPINAR/ERENLER MAHALLESİ

"1 ADET SANAYİ TESİSİ"

SPK-2023/001

20 /01 / 2023

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İş bu rapor, MAHAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kuzey Boru A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 15.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Kadir Kayış ve Şenol Kurt'un beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

Beyan ederiz

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
VKN 510 135 7727

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYİŞ- Şenol KURT
Sözleşme Tarihi	15.09.2022
Değerleme Tarihi	06.01.2023
Rapor Tarihi	20.01.2023
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Taşpınar/Erenler Osb Mahallesi, Aksaray OSB, 1.Sokak, No: 29, Merkez/Aksaray
KOORDİNATLARI	38.2580 – 34.0059
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, 152 Ada 1 Parsel
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama *III.2.2.*maddesinde belirtilmiştir.
ÇALIŞMANIN DURUMU	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)		
	TL	**USD**
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**10.980.000.-**	**584.043.-**
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**10.980.000.-**	**584.043.-**

- ✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80 TL, 1.-EURO=20,36 TL'dir.
- ✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- ✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYİŞ (SPK Lisans No:407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgileri doğru olduğu ve mülke herhangi biri tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.
Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar Değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlarından etkilenmesi olasıdır.
Bu raporda mülk üzerinde mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
Konu mülk ile ilgili Değerleme Uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis 0810 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I.RAPOR BİLGİLERİ .....

I.2. RAPORUN TARİHİ: .....

I.3 RAPOR NUMARASI .....

I.4. RAPORUN TÜRÜ.....

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: .....

I.7. DEĞERLEME TARİHİ:.....

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ .....

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA .....

2.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....

2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI .....

3.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....

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

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

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

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

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

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

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....

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

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

4.2.1.Türkiye Ekonomisi.....

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ŞKENT V.D. 610 135 7727
135 7727 00001

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 2227
Mersis: 0610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPOR NUMARASI : 2023/SPK/001

1.3 RAPOR TÜRÜ :

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 06.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
SÖZLEŞME NO: 610 135 7727
MÜŞTERİ NO: 610 135 7727 00001

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağıöveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No: 14-16/8, Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 474 05 60
FAKS NO	: -
WEB	: https://mahaldegerleme.com/
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 23 Aralık 2021
SERMAYESİ	: 1.500.000,-TL

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 ÇANKAYA / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS 0610 135 7727 00001

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, Aksaray Organize Sanayi Bölgesi, 1.Sokak, No: 29 posta adresinde bulunmaktadır. Yapının birden çok girişi olması nedeni ile tüm girişlerin adres kayıt sistemindeki UAVT Kodları aşağıda verilmiştir:
No 29/A: 1945980132, No 29/B: 3969712169, No 29/1: 3855104323, No 29/2: 3628613998, No 29/3: 2470354214.

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/1 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

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

Taşınmaz 38.2580 – 34.0059 ortalama koordinatlarında konumludur.

NÜFUS VE

AKSARAY / MERKEZ / TAŞPINAR BELDESİ, ERENLER OSB MAHALLESİ / 1. (Sokak)

Numaralaj Bilgileri

Kesilik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numaralaj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı
727949026	152	1	-	68100	Bağımsız Ana Giriş	-	-	29B	3960712169	-	Sanayi
521233197	152	1	-	68100	Bina Tali Giriş	-	-	29-			
640466067	152	1	-	68100	Bağımsız Ana Giriş	-	-	29A	1945980132	-	Sanayi
667256541	152	1	-	68100	Tahsis	-	-	6			
165054636	152	1	-	68100	Bina Ana Giriş	-	-	29	3855304333	1	Ofis ve İşyeri
165054636	152	1	-	68100	Bina Ana Giriş	-	-	29	3628613956	2	Sanayi
165054636	152	1	-	68100	Bina Ana Giriş	-	-	29	2670354214	3	Sanayi
447301918	152	1	-	68100	Tahsis	-	-	30			

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
810 135 7727 00001

3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer: (Konusu: "OSB sınırları içerisinde yer alan, OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur" şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. "OSB ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklılarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.") Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) 11.03.2021 Tarih, 755 Yevmiye ile.
- Beyan: Gayrimenkulün icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. 13.06.2016 Tarih, 14167 Yevmiye ile.

Rehinler Hanesinde;

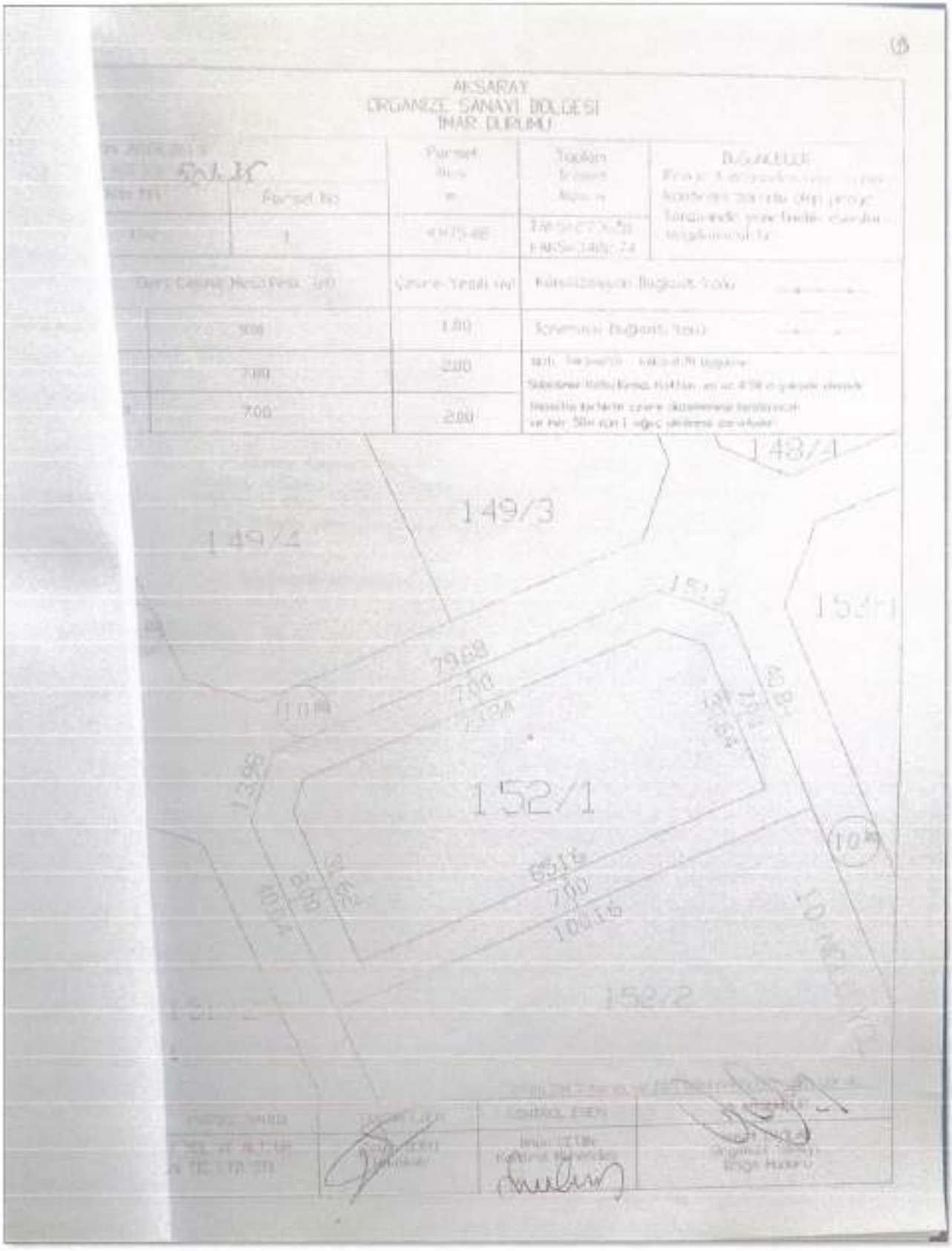
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, %35 değişken faizli, 10.000.000 TL ipotek. 11.03.2021 Tarih, 7599 Yevmiye ile.

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

➢ **İmar Durumu;**

06.01.2023 tarihli Aksaray OSB İmar Müdürlüğünden alınan bilgisine göre konu taşınmaz;
1/1000 ölçekli Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında, Taks: 0,55 Emsal: 0,70 Ön Çekme Mesafesi: 8,00 metre, Yan Çekme Mesafesi: 7,00 metre, Arka Çekme Mesafesi: 7,00 metre SANAYİ ALANI imarlıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis 0810 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Vergi No. 610 135 7727 00001

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇEVRE DÜZENİ PLANI

KADASTRO PLANI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D 610 135 7727
Mersis 3610 135 7727 00001

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

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

BELGELER	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH - SAYI	YAPI ALANI (M2)	YAPI ADI	YAPI SINIFI
YAPI RUHSATI	KAÇAK YAPI	05.11.2013 2013/47	1.329	FABRİKA (864 M2) OFİS (464 M2)	II-C
YAPI RUHSATI	YENİLEME	04.11.2015 2015/110	1.329	SANAYİ (864 M2) OFİS (464 M2)	II-C
YAPI RUHSATI	İLAVE YAPI	28.04.2016 2016/24	544	SANAYİ (544 M2)	II-C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	YENİLEME	18.11.2015 2015/49	1.210	SANAYİ (746 M2) OFİS (464 M2)	II-C
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	İLAVE YAPI	31.05.2016 2016/13	544	SANAYİ (544 M2)	II-C

- Konu yapının onaylı mimari projesi incelenmiş olup, ruhsat ve yapı kullanma belgelerinde belirtilen yapı inşaat alanı, kat adedi ve yapı sınıfı olarak örtüştüğü tespit edilmiştir.
- Mimari Projede kapsamındaki vaziyet planında ve kat planlarında, 746 m2 alanlı Sanayi Yapısı, 544 m2 alanlı İlave Sanayi yapısı ve 464 m2 alanlı (zemin katta 232 m2 + 1.katta 232 m2) Ofis Yapısı teyit ve tespit edilmiştir. Bu yapılar, mevcut durumda proje ve ruhsat alanları ile uyuşmaktadır.
- Binaların yerlerinde, ruhsatlarında belirtilen yapı sınıfına nazaran daha kaliteli işçilik ve malzeme ile inşa edildiği gözlenmiş olup birim değer bu doğrultuda takdir edilmiştir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ÖKEN V.D. 610 135 7727

şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya ANKARA
BAŞKENT VD 010 135 7727
Mersis 0010 135 7727 00001

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

AKSARAY;

Konumu:

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

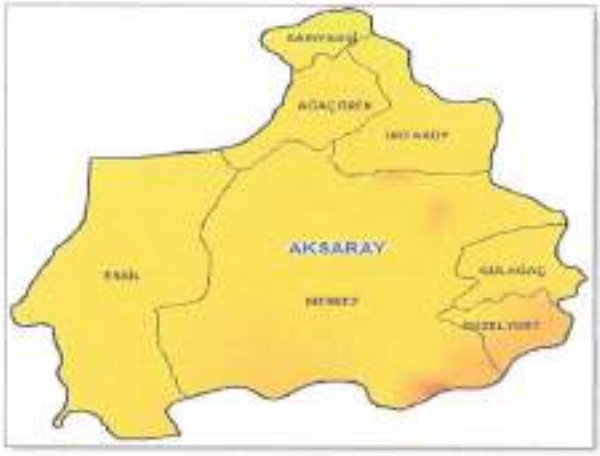
En önemli akarsuyu Ulurmaktır. Yüzölçümü 7626 km2; olan ilin, 5713 km2;'si tarım arazisi, çayırlık, otlaklar ve meradır. Aksaray'ın en önemli gölü Konya ve Ankara ile müşterek sınırlara sahip oldukları Tuz Gölü'dür. Tuz Gölü ülkemizin en büyük ikinci gölüdür. Yüzölçümü 1500 kilometrekaredir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
BAŞKENT VD. 610 135 7727

Coğrafya

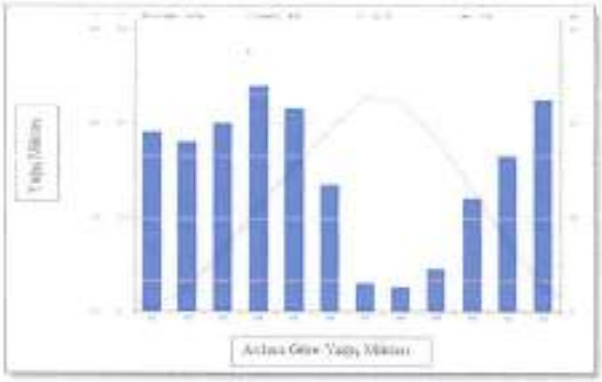
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır.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

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



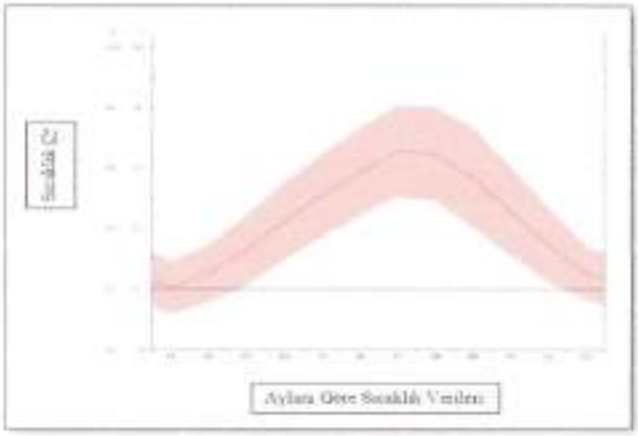
İklimi

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



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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 810 135 7727
0 135 7727 00001



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

Bitki Örtüsü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ekonomisi

Aksaray ilinin sosyoekonomik yapısı tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. İlde faal nüfusun %70'i tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden geçimini sağlamaktadır. Kent sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların çoğunluğu özel mülkiyettir. Bu alanlarda çoğunlukla kamu binaları bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı da çarpık kentleşmeyi

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS: 6100 135 7727 00001

önlemek amacıyla toplu konut sahası olarak belirlenmiştir. Diğer kısımlar da orman alanları için tahsis edilmiştir. İlde 200 hektarlık alan üniversite kampüsü olarak ayrılmıştır.

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

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

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

AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
VERGİ NO: 810 135 7727 00001

AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/1 Çankaya / ANKARA
T.C. ÇANKAYA V.D. 610 135 7727

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

4.2.1.Türkiye Ekonomisi

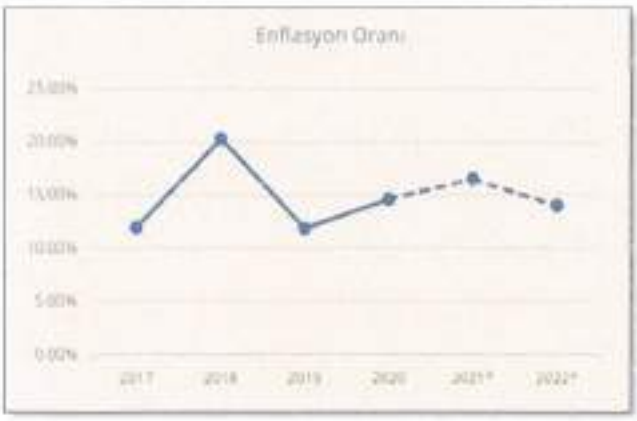
Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme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

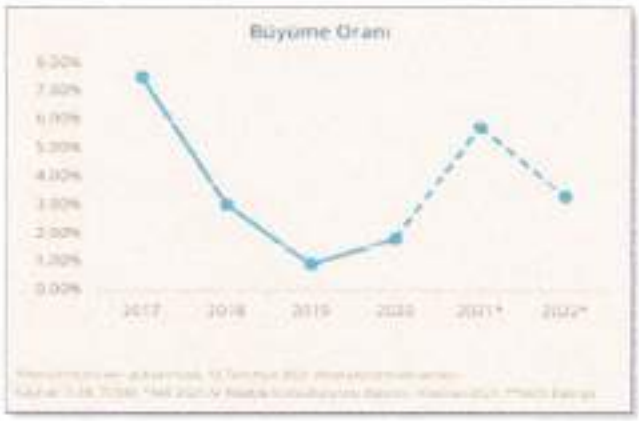
Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	$859 milyar	$797 milyar	$761 milyar	$719 milyar	$774 milyar*	$829 milyar*
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	$10.696	$9.792	$9.213	$8.592	$9.087*	$9.623*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	$40,8	$21,7	$6,8	$36,7	$20,0*	$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	-0,9%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

Enflasyon Oranı

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
TASKENT V.D. 610 135 7727
Ticaret Sicil No: 135 7727 00001





4.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
MERSİS NO: 0610 1357 7727 0001

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

Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

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

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Tercihi yüksek osb içerisinde olması
- İskanlı olması,
- Yapı kalitesinin yüksek olması.

- Olumsuz Etkenler

- Proje dışı ilave yapılar olması

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul; Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi, 1.Sokak, No: 29 posta adresinde bulunmaktadır.

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkay.
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
TAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis No: 610 135 7727 0000

Yapıların taşıyıcı sistemleri, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemdir. Ofis Yapısının kuzeybatı ve kuzeydoğu cephesi, sanayi yapısının ise kuzeydoğu cephesi cam giydirme + kompozit kapamadır. Sanayi yapılarının duvar dolgu malzemesi olarak hafif sandviç panel kullanılmıştır. Yapıların zemininde 10 cm Blokaj, 10 cm grobeton, 3 cm su yalıtımı, temel betonu, tesviye betonu ve şap kullanılmıştır.

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

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

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

<u>Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı:</u>

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

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.
- Uygulamadaki Zorluklar
- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
ANKARA
ÇANKAYA VD 610 135 7727
610 135 7727 00001

- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.
- Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar
- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri
- Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlenen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.
- Verilerin araştırılması
- Verilerin doğrulanması
- Uyumsuz verilerin elenmesi
- İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
- Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
- Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler :

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cd. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
TASKENT V.D 610 135 7727
MERSIS NO: 610 135 7727 00001

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

<u>Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi</u>

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş ıskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.
Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

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

<u>Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;</u>

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

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

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

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ASKENT V.D. 810 135 7727
810 135 7727 00001

bakımından farklılık arz ediyorsa,

- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışılagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerleme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

Proje Geliştirme Yaklaşımı:

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

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

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.
Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

Bu yönteme göre, aşağıda detayları verilen, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış ve kiralık emsal gayrimenkuller bulunmuş, bölgedeki taşınmazların kapitalizasyon süreleri araştırılmış, kapitalizasyon süresinin yaklaşık 1/20=0,05 olduğu kanaatine varılmış ve bulunan emsal değerlere düzeltme getirildikten sonra kapitalizasyon oranı ile çarpmak sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaştıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m2 birim değeri bulunmuştur.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS NO: 610 135 7727 00001

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

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

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ BİNASI (II-C)	746	3.000	2013	10%	2.014.200.-
	OFİS BİNASI (III-B)*	464	5.000	2013	10%	2.088.000.-
	SANAYİ BİNASI (II-C)	544	3.000	2016	10%	1.468.800.-
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					**5.571.000.-**
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10 u)					**557.100.-**

olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık ARSA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'nin gelişim bölgesinde en son olarak arsa tahsisinin 150 TL/m2 den gerçekleştiği beyan edilmiştir. Güncel durumda, OSB içerisinde tahsis edilmemiş boş arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmaz, OSB'nin doluluk oranı %100 olan 1.Kısmında yer alması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

(En Son yapılan tahsis m2 Birim Fiyatı: 150,-TL/m2)
AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Satılık FABRİKA Emsalleri

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

((2.250 m2 kapalı alan x 4.650 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti + 3.650 m2 x 3.450 m2 Yapı Birim Maliyeti) + (3.772 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~28.000.000 TL.

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

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.240,-TL/m2)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ÖKENT V.D. 810 135 7727
135 7727 00001

Coldwell Banker Kalya 05325565583

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 7.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.980 m2 alanlı sanayi yapısı 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 27.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((4.980 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.020 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.350.000 TL Toplam Maliyet.
27.000.000 TL – 20.350.000 TL Yapı Maliyeti = 6.650.000 TL arsa değeri / 7.000 m2 = 950 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 950,-TL/m2)
ARI EMLAK 05336641493

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda (arsa tahsisinin 150 TL/m2 olduğu kısım), 8.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 2.470 m2 alanlı sanayi yapısı 19.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 17.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((2.470 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (5.530 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~13.300.000 TL Toplam Maliyet.
17.000.000 TL – 13.300.000 TL Yapı Maliyeti = 3.700.000 TL arsa değeri. 3.700.000 TL / 8.000 m2 = 462 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 462,-TL/m2)
ARI EMLAK 05336641493

4 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 1.660 m2 alanlı sanayi yapısı ve 970 m2 alanlı sundurma yapısı 11.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 11.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((1.660 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (970 m2 sundurma x 650 TL/m2 Sundurma Birim Maliyeti) + (3.340 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~8.500.000 TL Toplam Maliyet.
11.000.000 TL – 8.500.000 TL = 2.500.000 TL arsa değeri. 2.500.000 TL / 5.000 m2 = 500 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 500,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

Kiralık FABRİKA Emsalleri

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

((10.000 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (6.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~24.700.000 TL Toplam Maliyet.
54.000.000 TL – 38.700.000 TL = 15.300.000 TL arsa değeri. / 16.500 m2 yüzölçüm = 927 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 927,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

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

((4.500 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (4.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.300.000 TL Toplam Maliyet.
30.000.000 TL – 20.300.000 TL = 9.700.000 TL arsa değeri / 9.000 m2 yüzölçüm = 1.077 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
ASKENT V.D. 610 135 7727
610 135 7727 00501

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

((3.000 m2 kapalı alan x 2.685 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.000 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+5 Harici Müteferrik İşler = ~10.000.000 TL Toplam Maliyet.
12.000.000 TL – 10.000.000 TL Toplam Maliyet = 2.000.000 TL arsa değeri / 5.000 m2 yüzölçüm = 400 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m2)
DHG GAYRİMENKUL 05325007420

ARSA BEYANLARI

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1.kısım için 800 TL ile 1.000 TL aralığında; 2.kısım için 600 TL ile 800 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 700 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
ARI EMLAK 05336641493

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

Bölgede yapılan araştırmada Aksaray OSB 1.kısım için arsa birim değerinin 800 TL ile 1000 TL aralığında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

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

olarak belirlenmiştir.

4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

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

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

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

4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 610 135 7727
135 7727 00001

4.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6.2. Nihai Değer Takdiri

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

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

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

**1 USD:18,80-TL -
**1 EURO:20,36-TL

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

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

Yalnız; 12.956.400.-TL (Yalnız; Onikimilyondokuzyüzellialtıbindörtyüztürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya-ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis No: 610 135 7727 00001

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

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYİŞ	Şenol KURT
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
	MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş. Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA T.O. 0312 474 0560 Mersis 0010 135 7727 00001

7. RAPOR EKLERİ

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş. Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya Apt. No: 14/A Çankaya / ANKARA T.O. 0312 474 0560 Mersis 0010 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

SPL

Tarih : 19.12.2017 No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYİŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Fahri ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
TEŞKİLAT V.D. 610 135 7727

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No: 22043

29 MAYIS

Tarih: 27.11.2007 No: 938014

T.C.
ANKARA 37. NOTERLİĞİ
ANKARA

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" Uyarınca

(VERİLMİŞTİR)

Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BANKEAT A.Ş. 0010 135 7727
ARSUB 0010 135 7727 00001

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI

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

Sayı : E-36231672-415.01-18750 18.03.2022
Konu : Yetkilendirme Hk.

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

İlgi : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu başvurunuzun görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12/389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'inizin VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği" hükümlerine uygun hareket etmesi gerektiği ve diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını temsilen kurumsallaşma adına gereken adımların atılması hususlarının Şirketinize bildirilmesine,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: [illegible] Belge Doğrulama Adresi: https://www.spk.gov.tr/spk-dbys

Bilgi için: Muhat ÖCÜBAŞ
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 [illegible]

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: [illegible] ÇANKAYA / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 610 135 7727
[illegible] 610 135 7727 00001

çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GİDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAP-GİDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GİDKS'nin İnternet adresi https://spkuvap.spk.gov.tr olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi ve KEP adresinin alınmasını takiben Kurulumuza yapacağınız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve SicilTutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19uncu maddesi uyarınca, Şirketinize lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 8'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketinize tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketinize tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Ser:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile oluşturulmuştur.
Belge Doğrulama Kodu: BC9D49C0-B7E8-4F23-A8C9-69B9C7C1910 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/spk-evrys

Bilgi için: Ankara Ö(C)T(C)K
Telefon No: (312) 292 9681

2/2

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

DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

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

Sayı E-12509071-107.01.01-60346
Konu Yetkilendirme

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 9180-Y5BU-40TG Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/bddk-ebys

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon No: (212) 214 50 00 (10) Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: http://www.bddk.org.tr/
Kep Adresi: bddk.ui.bt01.kep.tr

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No. 14/16 Çankaya / ANKARA
VKN 610 135 7727

BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
VKN: KENT V.D. 610 135 7727

TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 9-12-2022-14:26

weblapu

Kaydı Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
180222682668	20221209-1612-F01662	68256

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	152/1
Taşınmaz Kimlik No:	84368111	AT Yüzölçümü(m2):	4975.48
İl/İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAŞPINAR/ERENLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/153	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: "OSB sınırları içerisinde yer alan,OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. şerhi konulur.Bu durumda eski katılımcının vermiş	(SN:6514480) AKSARAY TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ	Aksaray - 11-03-2021 10:20 - 7519	

	oldugu taahhütler,yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." "OSB ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcının borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde,Bakanlık ve OSB alacaklılarının öncelikle ödenmesi koşuluyla,OSB nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir".) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	VKN:3403617192		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Değişiği No	Hisse Pay/Payda	Mahrekare	Toplam Mahrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
584641983	(SN:6297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4975.48	4975.48	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 03-02-2021 3169	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	GAYRİMENKULÜN İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.	KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0340031576 (SN:8035713) KUZEY TELEKOM VE ALTYAPI ÜRÜNLERİ TARIM HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6010455090	Aksaray - 13-06-2016 09:33 - 14167	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. NO:14/16-8 ÇANKAYA/ANKARA
T.C. KENT V.D. 610 135 7727

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müştenek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9950069675	Hayır	10000000.00 TL	% 35 değişken	1/0	F.B.K.	Aksaray - 11-03-2021 10:20 - 7599

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Aksaray - TAŞPINAR/ERENLER Mah. - (Aktif) - 152 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Aksaray - 11-03-2021 10:20 - 7599	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) iRt7fY5Jxf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

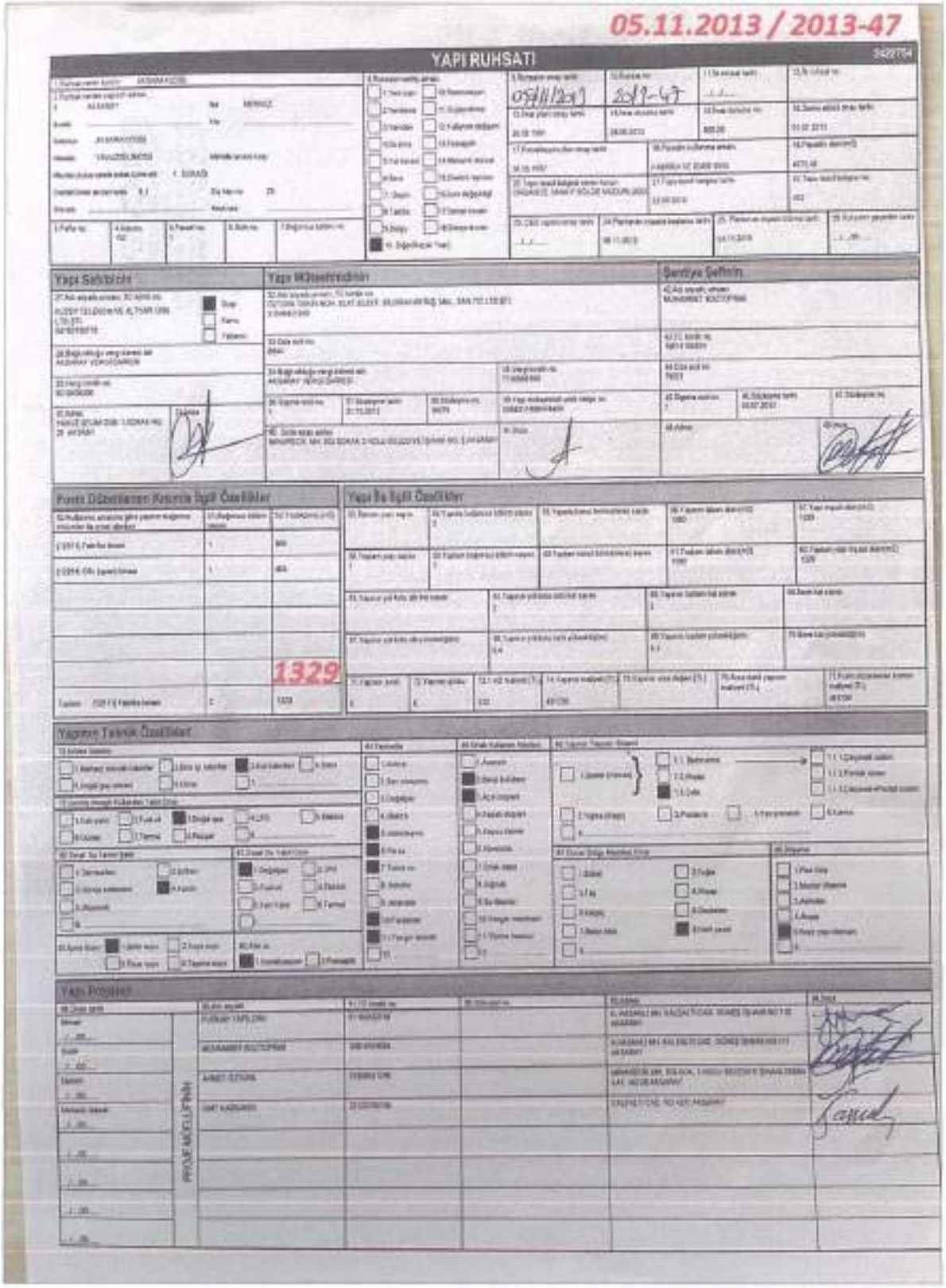
4 / 4

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 810 135 7727
MERSİS NO: 0810 135 7727 00001

TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER

05.11.2013 / 2013-47

YAPI RUHSATI



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
ANKARA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ
MERSİS NO: 0610 0135 7727 0001

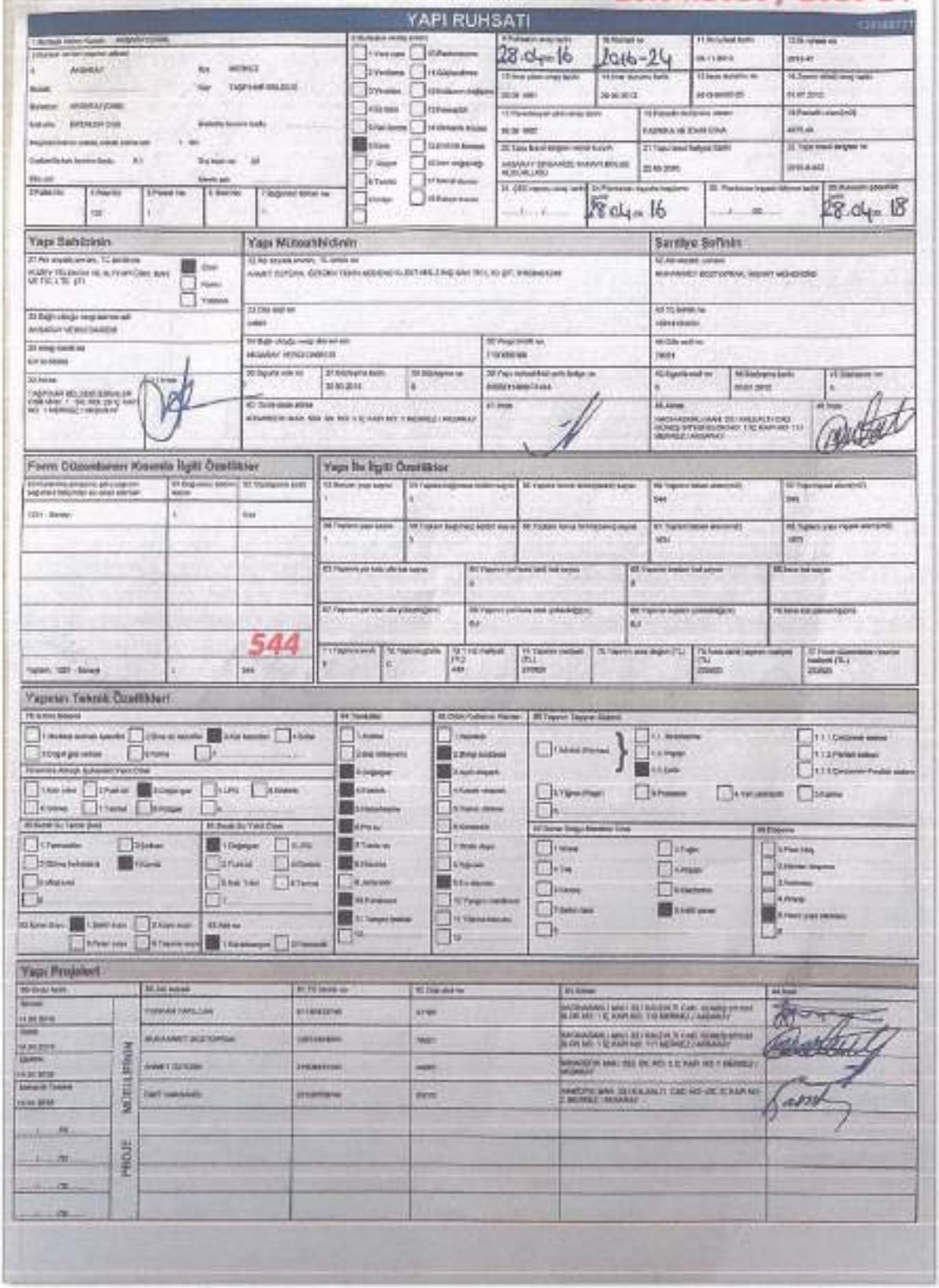
04.11.2015 / 2015-110

YAPI RUHSATI

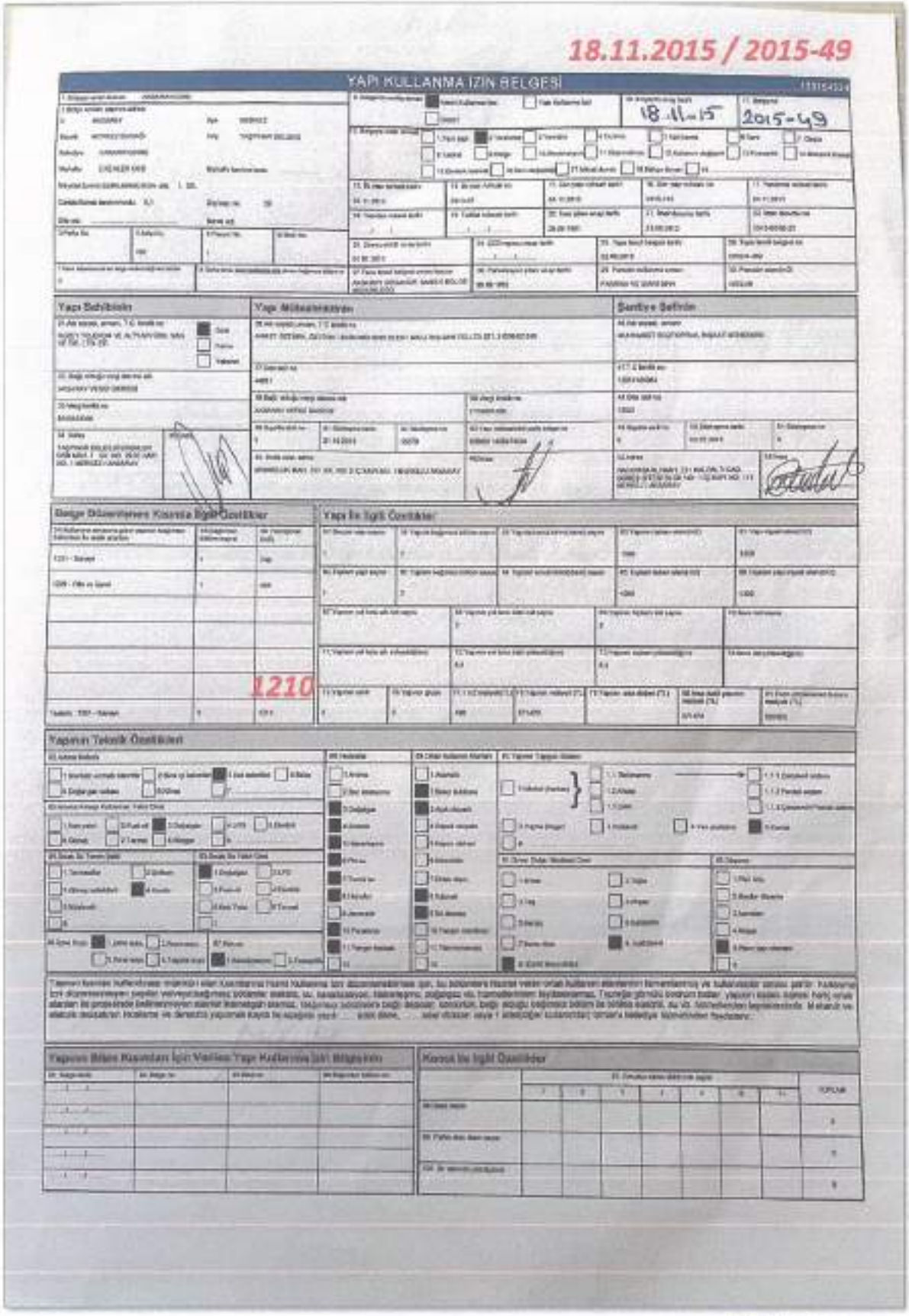
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA
TASKENT V.D. 610 135 7727
610 135 7727 00001

28.04.2016 / 2016-24

YAPI RUHSATI



18.11.2015 / 2015-49



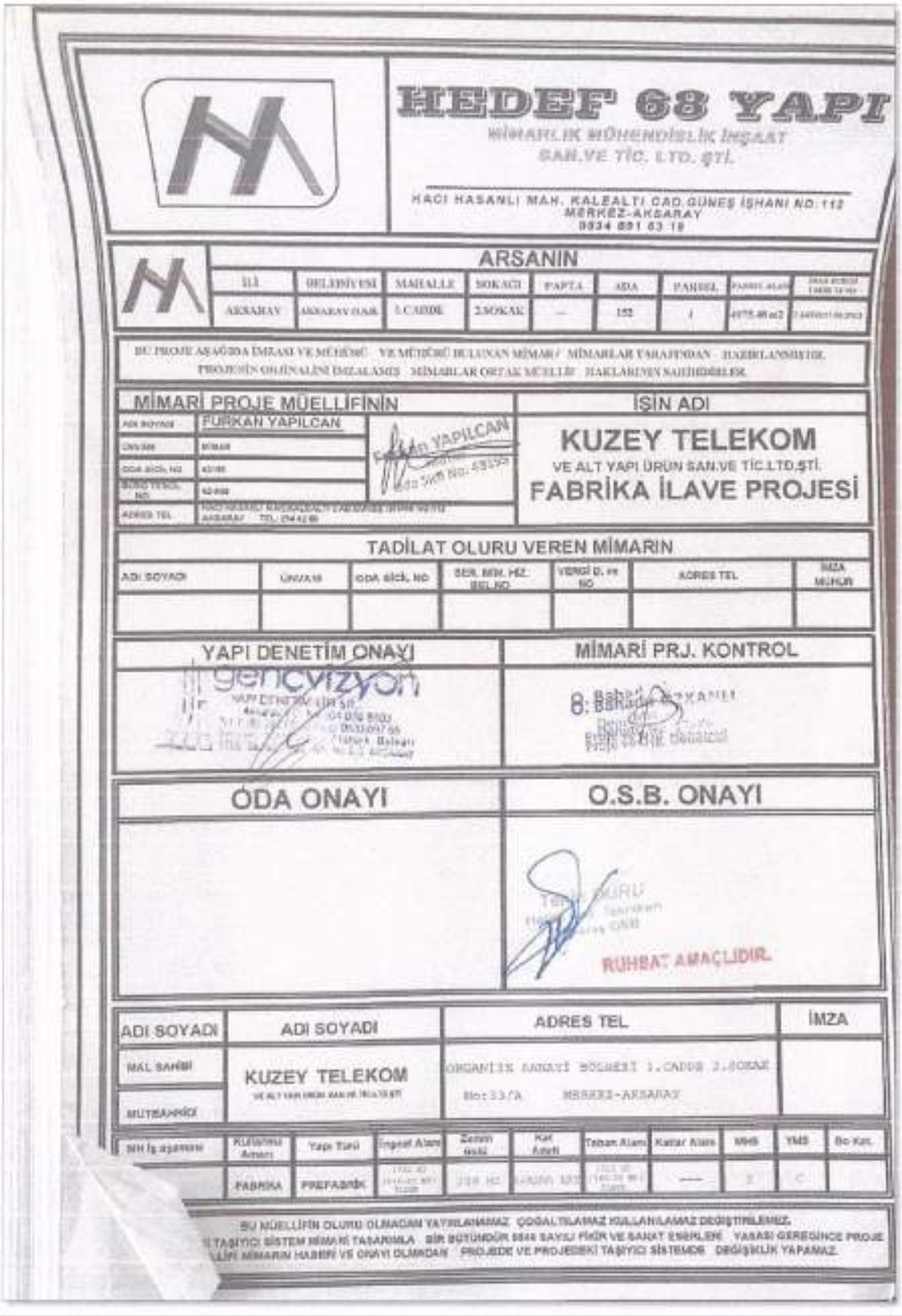
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT 0 312 474 05 60
Mersis: 0312 135 7727 00001

31.05.2016 / 2016-13

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

544

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
ŞİKE... 0312 135 7727
... 0312 135 7727 00001



HEDEF 68 YAPI

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

HACI HASANLI MAH. KALEALTI CAD.GÜNEŞ İŞHANI NO:112 MERKEZ-AKSARAY
0534 891 63 19

ARSANIN

İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	ARSA PAYI/TAPU TAHSİS NO
AKSARAY	AKSARAY O.B.	1.CADDE	2.SOKAK	—	152	1	4975,46 m2	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ VE MÜTEDİRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN	
ADI SOYADI	FURKAN YAPILCAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	43189
BÜRO TESCİL NO	42459
ADRES TEL	AKSARAY TEL: (544 42 69

İŞİN ADI

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

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜR. BEL. HİZ. BELGE NO	VERGİ D. VE NO	ADRES TEL	İMZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI	MİMARİ PRJ. KONTROL
genç vizyon	

ODA ONAYI	O.S.B. ONAYI
	RUHSAT AMAÇLIDIR.

ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY TELEKOM	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1.CADDE 2.SOKAK No:33/A MERKEZ-AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ			

İNŞ İş aşamaları	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Sınıfı	Kat Adedi	Taban Alanı	Kattan Alanı	MHB	YMB	Bo-Kot.
	FABRİKA	PREFABRİK								

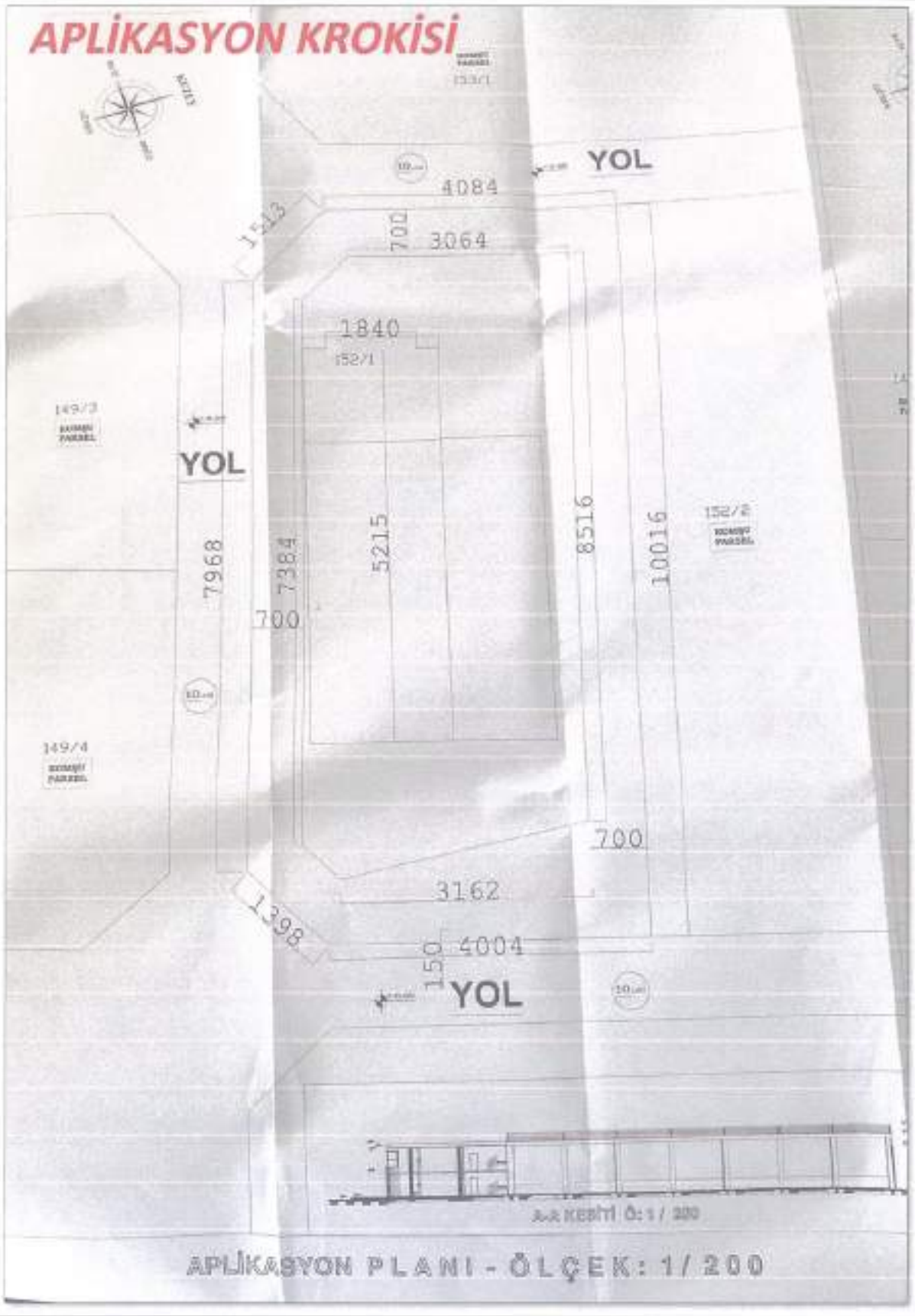
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJESİNİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya Apt.
No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
TESKENT V.D 610 135 7727

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

APLİKASYON KROKİSİ

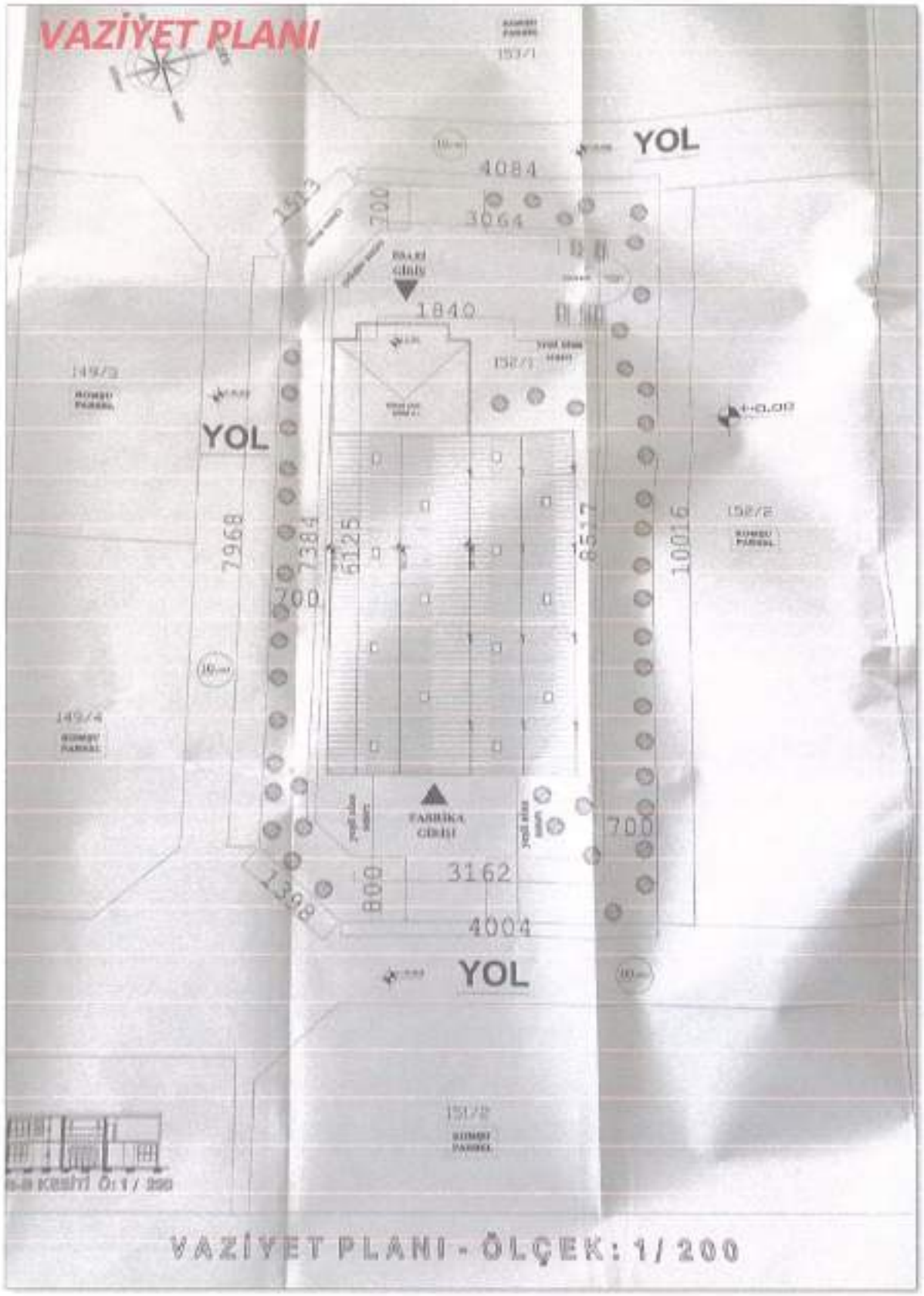


APLİKASYON PLANI - ÖLÇEK: 1/200

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
TEL: 0 312 474 05 60 FAKS: 0 312 474 05 61

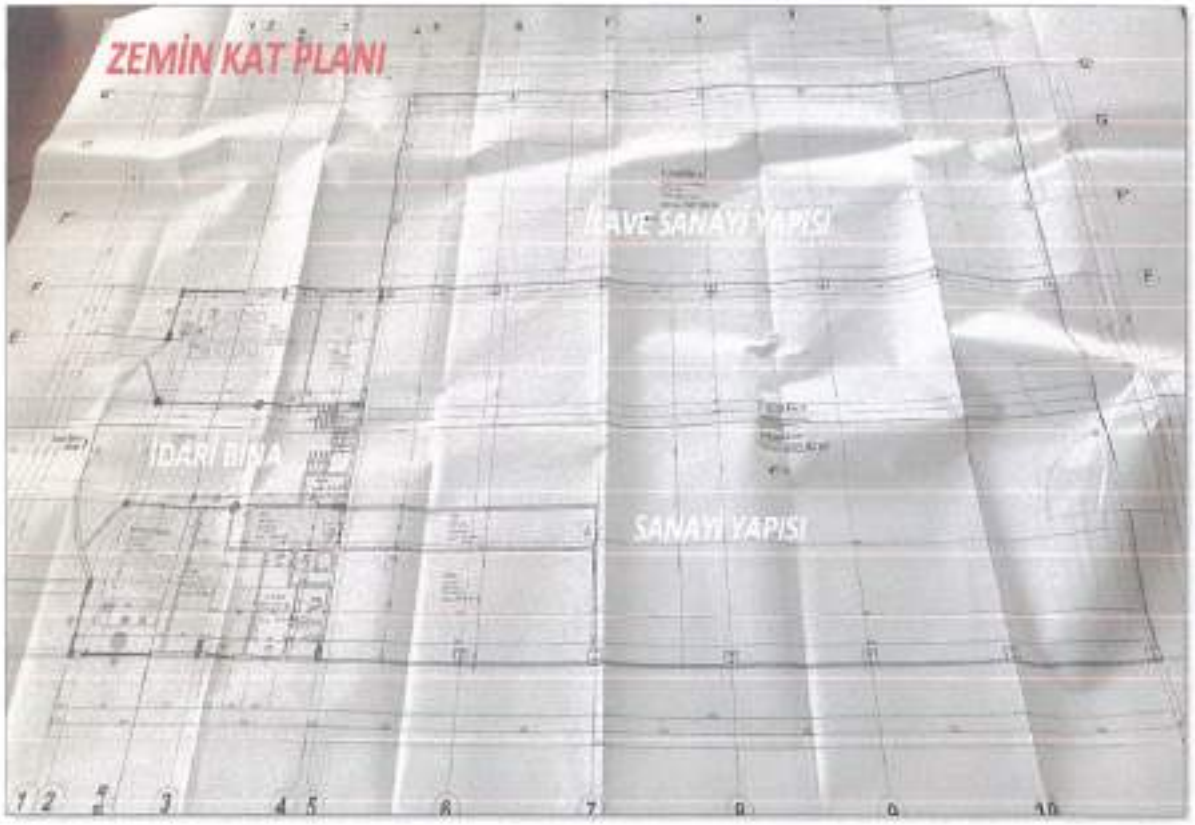
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314.Cadde, Yalçınkaya Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 312 474 05 60 e-mail: info@mahaldegerleme.com

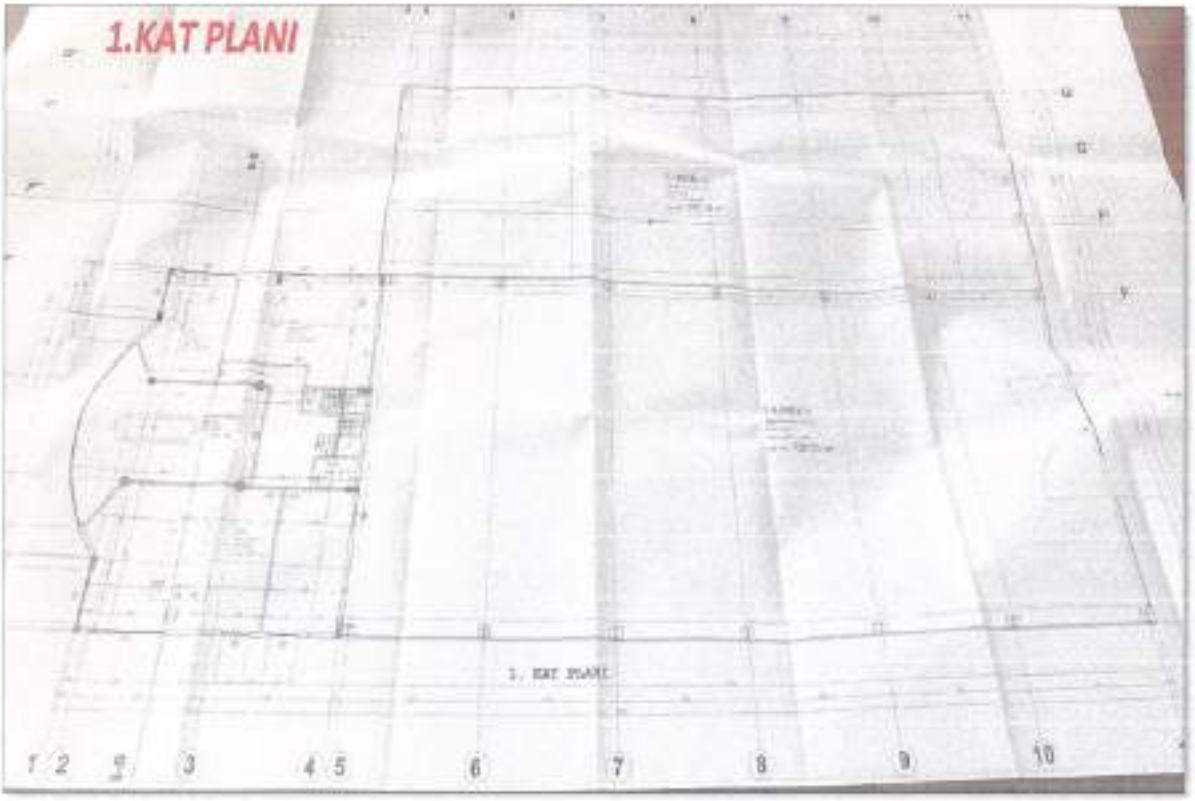
VAZİYET PLANI



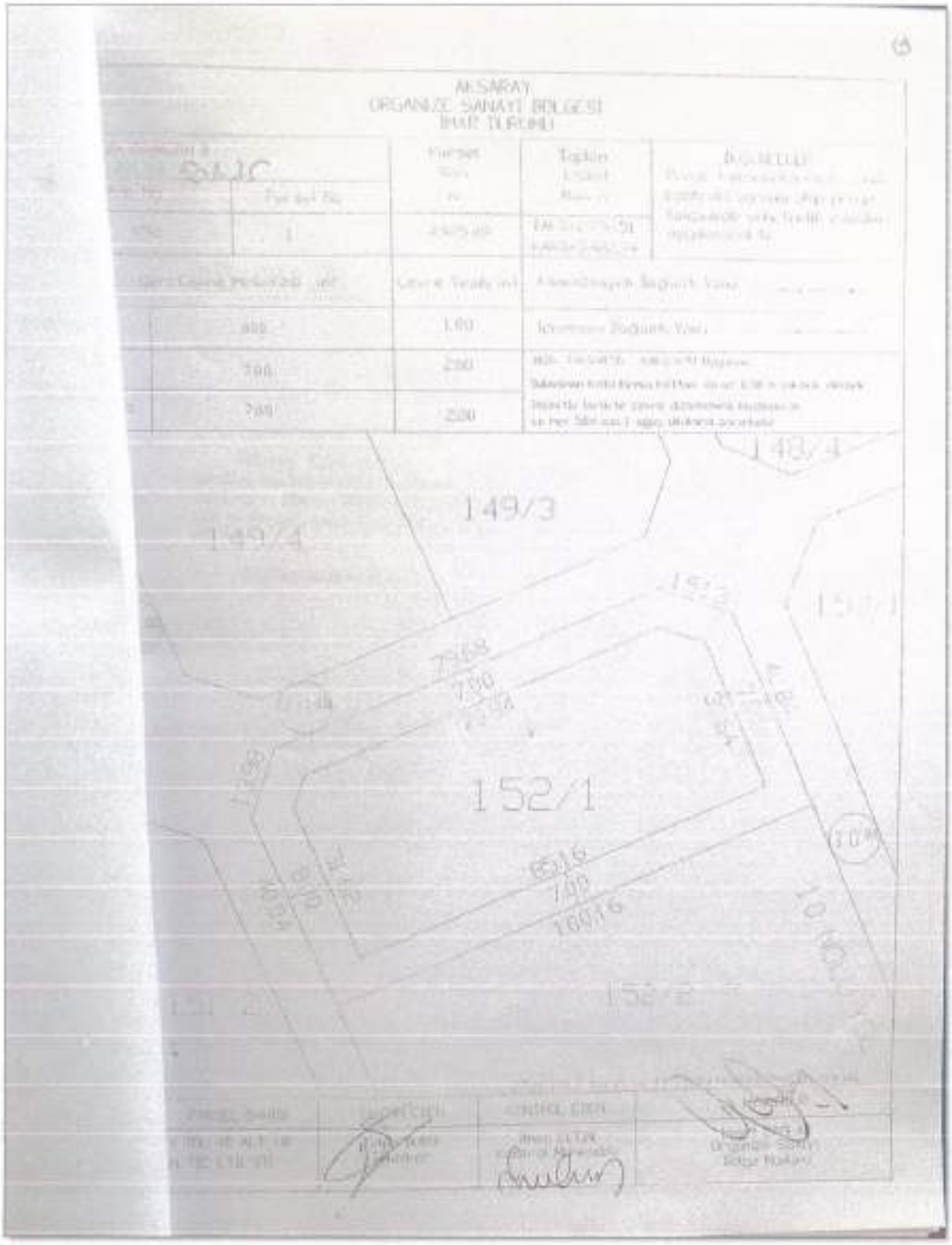
VAZİYET PLANI - ÖLÇEK: 1/200

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
BAŞKENT V.D. 510 135 7727
Mersis: 0510 135 7727 00001





MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
TASDİKENDİ : 0 312 435 7727
Mersis No: 0810 0135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ÇANKAYA/ANKARA
TELEFON : 0 510 135 7727
0 510 135 7727 00001

FOTOĞRAFLAR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 630 135 7727
Mersis: 0630 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE D.MAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Sok. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis: 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – TAŞPINAR/ERENLER MAHALLESİ

"1 ADET İKİ KATLI ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI"

2023/002

20 /01 / 2023

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İş bu rapor, MAHAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kuzey Boru A.Ş arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 15.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Kadir Kayış ve Şenol Kurt'un beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

Beyan ederiz

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYİŞ- Şenol KURT
Sözleşme Tarihi	15.09.2022
Değerleme Tarihi	06.01.2023
Rapor Tarihi	20.01.2023
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Taşpınar/Erenler Osb Mahallesi, Aksaray OSB, 2.Sokak, No: 21, Merkez/Aksaray
KOORDİNATLARI	38.2582 – 34.0072
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi, 153 Ada 1 Parsel
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama *III.2.2.*maddesinde belirtilmiştir.
ÇALIŞMANIN DURUMU	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)

	TL	USD
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**19.770.000.-**	**1.051.596.-**
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**19.770.000.-**	**1.051.596.-**

- ✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO=20,36 TL'dir.
- ✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- ✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYİŞ (SPK Lisans No:407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 05001

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgileri doğru olduğu ve mülke herhangi biri tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.
Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar Değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlarından etkilenmesi olasıdır.
Bu raporda mülk üzerinde mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
Konu mülk ile ilgili Değerleme Uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS NO: 0610 135 7727 00001

İÇİNDEKİLER

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Vergi No : 0610 135 7727 00001

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT-EDO 0312 135 7727
Matris: 0312 135 7727 08001

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPOR NUMARASI : 2023/SPK/002

1.3 RAPOR TÜRÜ :

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 20.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 6810 135 7727
Sicil No : 6810 135 7727 00001

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No: 14/8, Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 474 05 60
FAKS NO	: -
WEB	: https://mahaldegerleme.com/
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 23 Aralık 2021
SERMAYESİ	: 1.500.000,-TL

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BASKENT V.D. 840 135 7727
Kayıt No: 8401357727 00001

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

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

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

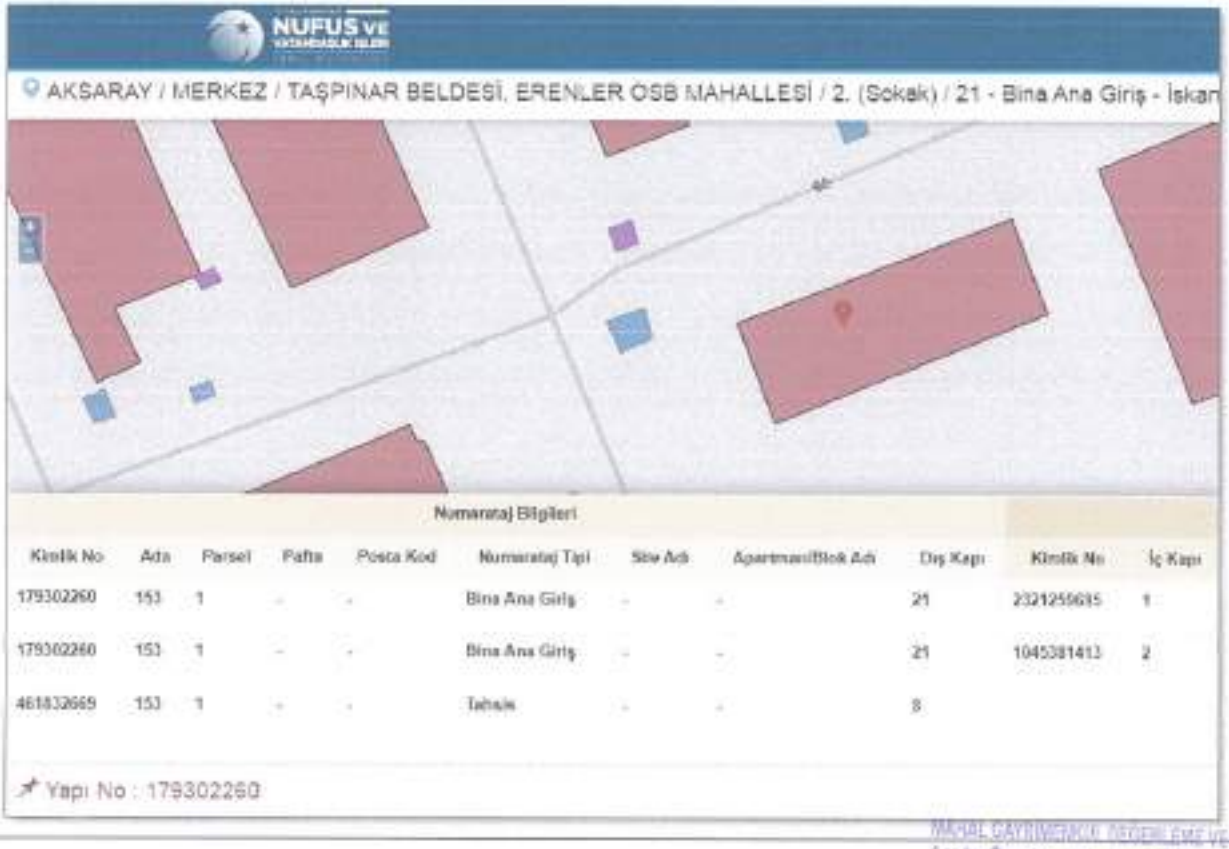
Konu taşınmaz, il merkezine yaklaşık 15 km, Aksaray-Adana Karayoluna yaklaşık 1 km, Aksaray-Konya Karayoluna yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, toplu ve özel ulaşım araçları ile sağlanabilmektedir.

Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
DERECE : 6 - 0 312 135 7727
Tel/Fax : 0312 135 7727 00001

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

Taşınmaz 38.2582 – 34.0072 ortalama koordinatlarında konumludur.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadde Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Tic. Sic. No : 0610 135 7727 00001



Numarataj Bilgileri

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

Yapı No : 179302260

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Tel: 0 312 474 05 60 Fax : 0610 135 7727 00001

3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde;

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

- Beyan: Gayrimenkulün icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. 13.04.2007 Tarih, 3075 Yevmiye ile.

Rehinler Hanesinde;

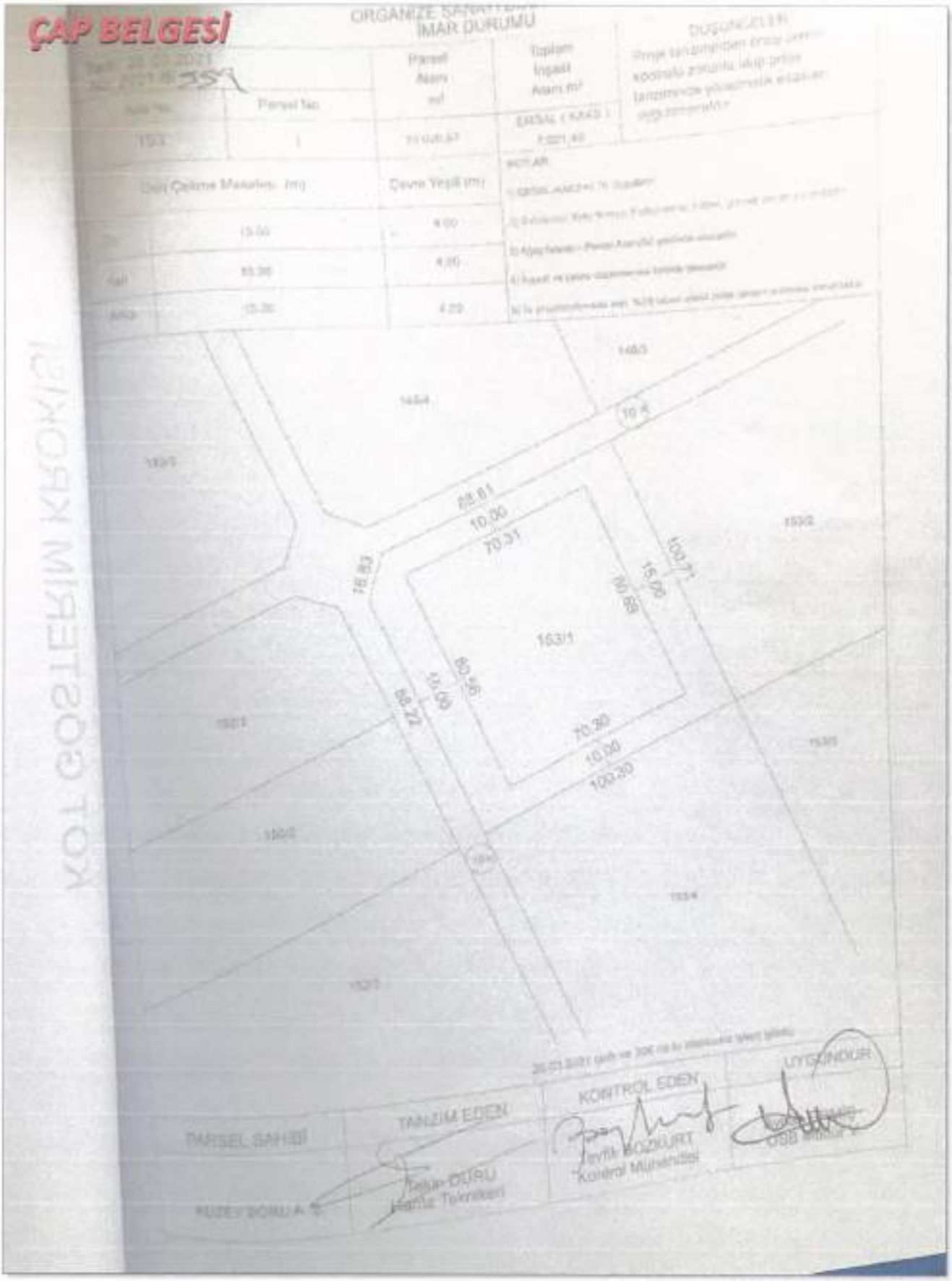
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, %35 değişken faizli, 10.000.000 TL ipotek. 07.01.2020 Tarih, 591 Yevmiye ile.

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

➢ **İmar Durumu;**

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağ. Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 8810 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
ŞUBE VERGİ DAİRESİ : 0610 135 7727 00001

ÇEVRE DÜZENİ PLANI

KADASTRO PLANI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Vergi No : 0610 135 7727 00001

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

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

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

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

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 9010 135 7727
Mersis : 9010 135 7727 00001

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

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Sicil No : 0610 135 7727 00001

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

AKSARAY;

Konumu:

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

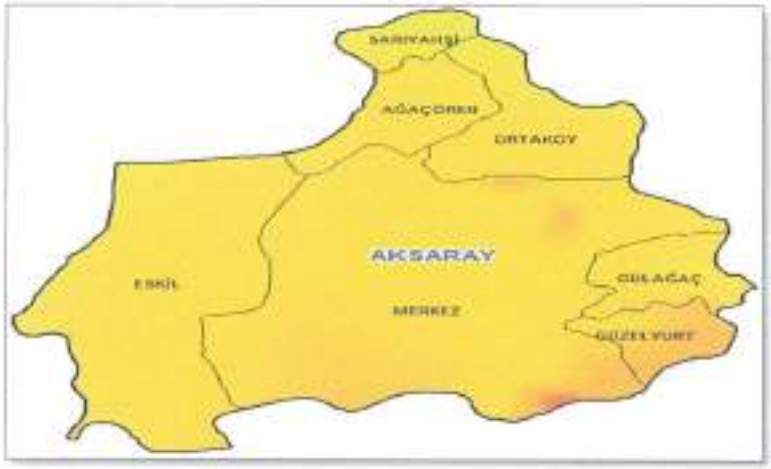
En önemli akarsuyu Ulurmaktır. Yüzölçümü 7626 km2; olan ilin, 5713 km2;'si tarım arazisi, çayırlık, otlaklar ve meradır. Aksaray'ın en önemli gölü Konya ve Ankara ile müşterek sınırlara sahip oldukları Tuz Gölü'dür. Tuz Gölü ülkemizin en büyük ikinci gölüdür. Yüzölçümü 1500 kilometrekaredir.

...ENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 ... 7127
Mersis : 0610 133 7727 0C001

Coğrafya

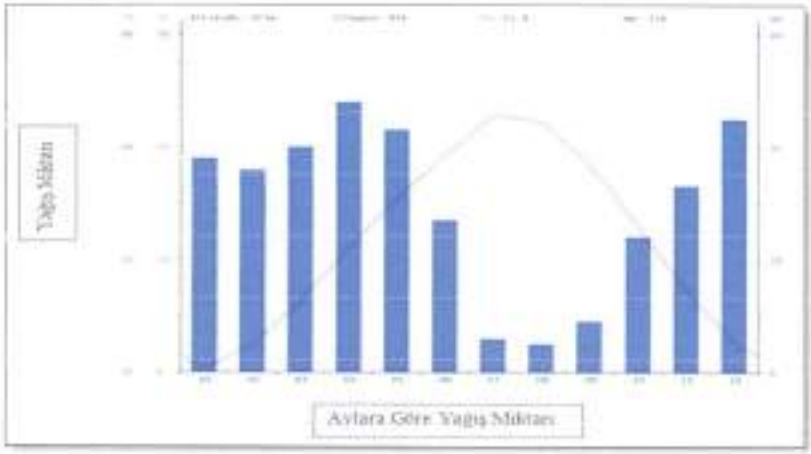
Aksaray ili İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Kent, Kuzey ve Güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak bölgesinde bulunmaktadır. İlin; doğusunda Nevşehir, güneydoğusunda Niğde, batısında Konya, kuzeyinde Ankara ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır.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

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



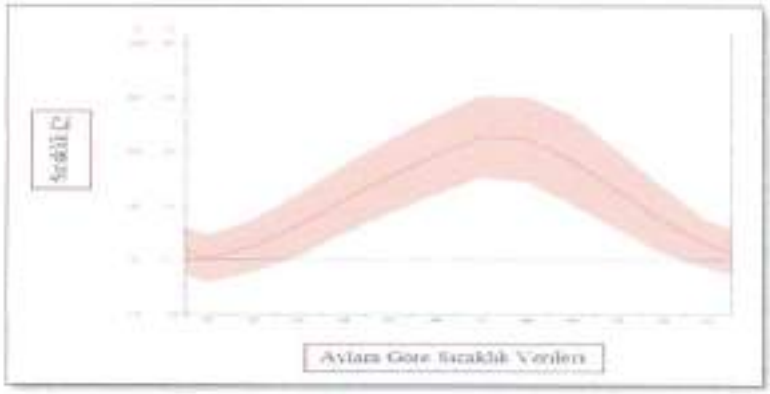
İklimi

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



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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727



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

Bitki Örtüsü

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

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

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

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

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

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

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

Sınıf-3: III. Sınıf arazilerin kapladığı alan 103.966 hektardır. İl yüzölçümünün % 23,8'ini oluşturmaktadır.

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

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

Ekonomisi

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya - ANKARA
BAŞKENT V.D. 815 135 7727
Mersis - 0815 135 7727 00001

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

Aksaray ilinde doğalgaz dağıtımından sorumlu firma Enerya'dır. Enerya, STFA Yatırım Holding grup şirketi olarak 2005 yılında kurulmuştur. Firma; doğal gaz dağıtımı, elektrik ticareti, doğal gaz ticareti ve yenilenebilir enerji alanlarında faaliyet göstermektedir. Enerya, Türkiye'nin en yaygın ikinci özel doğal gaz dağıtım şirketidir.

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

AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

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

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

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

Aksaray Organize Sanayi Bölgesinde 15.11.2022 tarihi itibarı ile üretim yapan 274 adet sanayi parseli, fabrika binasını tamamlayıp üretime geçmeye hazır olan 50 sanayi parseli, inşaatı devam eden 170 sanayi parseli, proje halinde olup inşaata başlama hazırlıkları yapan 91 sanayi parseli olmak üzere bölgedeki toplam 586 adet sanayi parselinin 585 adedi tahsis edilmiştir. 3. Genişleme alanı Altyapı projeleri tamamlanmış olup ihalesi yapılmıştır.

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
İŞKENT V.D. 810 135 7727
Sicil No: 0810 135 7727 00001

AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya - ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Ticaret Sicil 135 7727 00001

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

4.2.1.Türkiye Ekonomisi

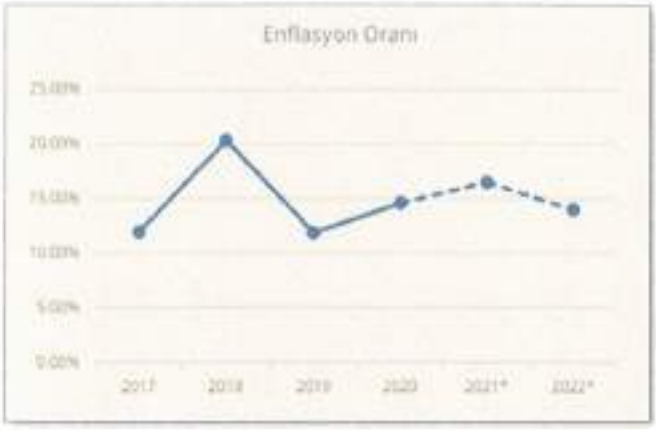
Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme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

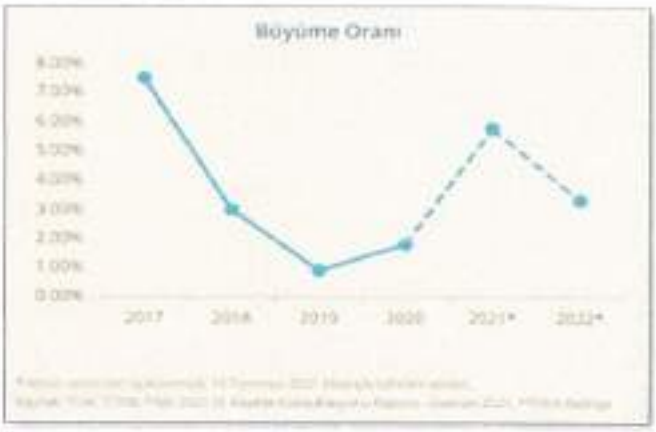
Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	$889 milyar	$797 milyar	$761 milyar	$712 milyar	$774 milyar*	$829 milyar*
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	$10.606	$9.392	$8.973	$8.502	$9.087*	$9.671*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,8	-21,7	36,8	$36,7	-$20,9*	-$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,0%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,43	8,0**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

Enflasyon Oranı

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





4.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

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

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım aksiarına yakın konumda olması,
- Tercihi yüksek osb içerisinde olması,
- İskanlı olması.

- Olumsuz Etkenler

- Proje dışı ilave yapılar olması.

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

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

Konu taşınmaz, 10.030,57 m2 yüzölçümlü 153 Ada 1 Parseldir. Parsel, imar yolları köşe kırığı haricinde dörtgen geometrik formdadır. Topografik olarak ise eğimsiz, düz arazi yapısındadır. Parsel, güneybatı yönden 2.Sokağa yaklaşık 96,7 metre, kuzeybatı yönden 14.Sokağa yaklaşık 96,8 metre cephelidir. Güneydoğu ve kuzeydoğu yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. Parsel etrafı, yaklaşık 1 metre yüksekliğinde duvar, duvar üzerinde ise yaklaşık 0,5 metre çit teli ile çevrilidir.

Parsel üzerinde, birbiri ile bitişik vaziyette iki adet sanayi yapısı yer almaktadır. İlk inşa edilen iki katlı, 1.366 m2 alanlı (1.268 m2 m2 zemin kat + 98 m2 asma kat) Sanayi Yapısı, parselin kuzeyinde konumlu olup yaklaşık taban ölçüleri 60,40 m x 21,00 m dir. İkinci inşa edilen tek katlı, 1.269 m2 alanlı Sanayi Yapısı, parselin güneyinde konumlu olup yaklaşık taban ölçüleri 60,40 m x 21,00 m dir. Yapılar, vaziyet planına uygun konumda, ruhsat ve mimari proje alanlarına uygundur.

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
TAŞKENT V.D. 810 135 7727
MERSİS NO: 8101 357 7727 00001

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

<u>Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;</u>

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

Kullanım alanları:

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Sicil No: 610 135 7727 00001

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

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı:

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
MERSİS: 8101357727 00001

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

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

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

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

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

Kullanım alanları

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya - ANKARA
BAŞKENT V.D. 819 135 7727
ADA 135 7727 00001

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

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

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

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

Bu yönteme göre, aşağıda detayları verilen, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış ve kiralık emsal gayrimenkuller bulunmuş, bölgedeki taşınmazların kapitalizasyon süreleri araştırılmış, kapitalizasyon süresinin yaklaşık 1/20=0,05 olduğu kanaatine varılmış ve bulunan emsal değerlere düzeltme getirildikten sonra kapitalizasyon oranı ile çarpmak sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaştıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m2 birim değeri bulunmuştur.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

Olarak belirlenmiştir.

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
T.C. BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis No: 0610 135 7727 00001

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

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık ARSA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'nin gelişim bölgesinde en son olarak arsa tahsisinin 150 TL/m2 den gerçekleştiği beyan edilmiştir. Güncel durumda, OSB içerisinde tahsis edilmemiş boş arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmaz, OSB'nin doluluk oranı %100 olan 1.Kısmında yer alması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

(En son gerceklesen arsa tahsis m2 Birim Fiyatı: 150.-TL/m2)

AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Satılık FABRİKA Emsalleri

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

((2.250 m2 kapalı alan x 4.650 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti + 3.650 m2 x 3.450 m2 Yapı Birim Maliyeti) + (3.772 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~28.000.000 TL.

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

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.240,-TL/m2)

Coldwell Banker Kalya 05325565583

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

((4.980 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.020 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.350.000 TL Toplam Maliyet.

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

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 950,-TL/m2)

ARI EMLAK 05336641493

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

((2.470 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (5.530 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~13.300.000 TL Toplam Maliyet.

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

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 462,-TL/m2)

ARI EMLAK 05336641493

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

satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((1.660 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (970 m2 sundurma x 650 TL/m2 Sundurma Birim Maliyeti) + (3.340 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~8.500.000 TL Toplam Maliyet.
11.000.000 TL – 8.500.000 TL = 2.500.000 TL arsa değeri. 2.500.000 TL / 5.000 m2 = 500 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 500,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

Kiralık FABRİKA Emsalleri

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

((10.000 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (6.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~24.700.000 TL Toplam Maliyet.
54.000.000 TL – 38.700.000 TL = 15.300.000 TL arsa değeri. / 16.500 m2 yüzölçüm = 927 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 927,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

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

((4.500 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (4.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.300.000 TL Toplam Maliyet.
30.000.000 TL – 20.300.000 TL = 9.700.000 TL arsa değeri / 9.000 m2 yüzölçüm = 1.077 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda, 5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 3.000 m2 alanlı sanayi yapısı 55.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. 50.000 TL den kiralanabileceği varsayılmıştır. Gelir Yöntemine göre değeri: 50.000 TL/ay X 12 Ay / 0.05 Kapitalizasyon Oranı = 12.000.000 TL hesaplanmaktadır.

((3.000 m2 kapalı alan x 2.685 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.000 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+5 Harici Müteferrik İşler = ~10.000.000 TL Toplam Maliyet.
12.000.000 TL – 10.000.000 TL Toplam Maliyet = 2.000.000 TL arsa değeri / 5.000 m2 yüzölçüm = 400 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı: 1.077,-TL/m2)
DHG GAYRİMENKUL 05325007420

ARSA BEYANLARI

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1.kısım için 800 TL ile 1.000 TL aralığında; 2.kısım için 600 TL ile 800 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 700 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
ARI EMLAK 05336641493

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ...
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 810 135 7737
Vergi No: 810 135 7737 00001

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

Bolgede yapilan araştirmada Aksaray OSB 1.kisim için arsa birim degerinin 800 TL ile 1.000 TL araligında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

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

olarak belirlenmiştir.

4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

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

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

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

4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ BİNASI (III-B)*	1.366	5.000	2004	20%	5.464.000
	SANAYİ BİNASI (II-C)	1.269	3.000	2016	5%	3.616.650
					Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL	**9.080.650**
					HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)	**908.065**
Arsa	Yüz ölçüm (m2)		Birim Değeri (TL)			Arsa Değeri (TL)
	10.030,57		975,00			**9.779.805,75**
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)						**19.770.000**

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6.2. Nihai Değer Takdiri

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

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

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

**1 USD:18,80-TL

**1 EURO:20,36-TL

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

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;
Yalnız; 23.328.600,-TL (Yalnız; YirmiüçmilyonüçyüzyirmisekizbinaltıyüzTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.
** Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO= 20,36-TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYİŞ	Şenol KURT
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş. Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA VERGİ DAİRESİ V.D. 0610 1335 7727 Mersis: 0610 1335 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
VERGİ DAİRESİ V.D. 0610 1335 7727
Mersis: 0610 1335 7727 00001

7. RAPOR EKLERİ

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 610 135 7727 0610 135 7727 00001

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

SPL

Tarih : 19.12.2017 No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYİŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tevfik HANİ BOĞATEKİN
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tahir ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314/16 Sokak
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 2727
MERSİS : 0810 135 2727 00001

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 22043

29 MAYIS

Tarih : 27.11.2007 No : 900414

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

T.C.
ANKARA 57. NOTERLİĞİ

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

Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay AKKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI

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

Sayı : E-36231672-415.01-18750 18.03.2022
Konu : Yetkilendirme Hk.

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

İlgi : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu başvurunuzun görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12/389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'inizin VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği" hükümlerine uygun hareket etmesi gerektiği ve diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını temin en kısa sürede kurumsallaşma adına gereken adımların atılması hususlarının Şirketinize hatırlatılmasına,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: [illegible] Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys

Bilgi için: Atakan ÖZTÜRK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 9301

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAPGDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin İnternet adresi https://spkuvap.spk.gov.tr olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

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

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve SicilTutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketiniz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesi için tarafınızca Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu bilgi güvenli elektronik imza ile oluşturulmuştur.
Bilgi Doğrulama Kodu: 3C9D195D-B7F4-4E19-A6C1-60B61C7C4848 Bilgi Doğrulama Adresi: https://www.tuhis.gov.tr/spk-ebys

Bilgi için: Arzuhan ÖZTÜRK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 4681

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16 Çankaya ANKARA
ÇANKAYA V.D. 610 135 7727
MERSİS NO: 0610 135 7727 00001

DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

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

Sayı E-12509071-107.01.01-60346
Konu Yetkilendirme

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAS
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 9HR0-V9RU-40PTG Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/bddk-ebys

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 34394 İSTANBUL
Telefon No: (212) 214 50 00 - 01 Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: http://www.bddk.org.tr
Kep Adresi: bddk@hs01.kep.tr

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Vkn : 6101357727 00001

BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 ÇANKAYA / ANKARA
VKN 810 135 7727 00001

TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2022-14:26

weblapu

Kaydı Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180222682668	20221209-1612-F01662	68266

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	153/1
Taşınmaz Kimlik No:	84370466	Alt Yüzölçüm(m2):	10030.57
İl/İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAŞPINAR/ERENLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/157	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı Çelik Fabrika Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 58 Maddesi 5 Bendine istinaden; "OSB sınırları içerisinde yer alan , OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu	(SN:3464972) AKSARAY	Aksaray - 07-01-2020 16:42 -	-

	kaydına Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur' şerhi konulur.Bu durumda eski kullanıcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır."b) Maddesi 5.Bendine istinaden" OSB ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya kullanıcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlı ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir . Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir") Tarih: 07/01/2020 Sayı : 591| Sebebi: Diğer)	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0340031575	591	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
564641993	(SN:0297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10030.57	10030.57	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 03-02-2021 3164	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULUN İCRA SATIŞLARI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI	KUZEY BORU ANONİM	(SN:3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0340031575	Aksaray 2.Borge (Belediyesi) - 13-04-2007 11:24 -	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ÇANKAYA / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
BEYAN. ADIA 135 7727 04961

	ARANACAKTIR.) Tarih: 16.09.2006 Sayı: 368	ŞİRKETİ VKN		3075	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TURKIYE CUMHURIYETI ZİRAAT BANKASI A.Ş VKN:9980069675	Hayır	10000000.00 TL	% 35 değişken	1/0	F.B.K.	Aksaray - 07-01-2020 16:42 - 591

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Aksaray - TAŞPINAR/ERENLER Mah. - (Aktif) - 153 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Aksaray - 07-01-2020 16:42 - 591	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 9p485bQmEm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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

TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER

17.11.2004 – 2004/22

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : d d 0 0 3 2 | 0 4

1. Ruhsatı veren kurum: **Aksaray Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü**	2. Ruhsatın verildiği arsa: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Restorasyon ☐ Ruhsat eki ☐ Diğer ☐ Yenileme ☐ Devirden	3. Ruhsatın onay tarihi: 17.11.2004	4. Ruhsat no: 2004/22
		5. Pafta no: L37-A-21-A-4b	6. Ada no: 153	7. Parsel no: 1
	8. İmar planı onay tarihi: 25.08.1981	9. Parselasyon planı onay tarihi: 08/08/1982	10. İmar durumu: Tarih ve no: 04.11.2004-2004-B/585-103
	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Fabrika ve İdari Bina 10.031 (Dm²)	12. Tapu tescil(şerh) belgesi: verildi mi/no: Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	13. Tapu tescil (şerhsiz) belgesi tarih ve no: 19.07.2004-2004-B-511
	14. Zemin etüdü onay tarihi: 06/11/2004	15. CED raporu onay tarihi: 1 / 03	16. Planlamaya esasla başlama tarihi: 18.11.2004	17. Planlamaya inşaat bitirme tarihi: 17.11.2006	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.11.2007

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19. Adı soyadı: ünvanı: Dekom İnş.Bil. Rek. Nak. Tur. Ltd. Şti. ☒ Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı	25. Firmada görevine	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Gaziosmanpaşa	26. Kurum sicil no	27. Bağlı olduğu vergi no	28. Vergi dairesi sicil no	36. Ruhsat tescil no	37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no: 2710039097	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no	31. Muteahhitlik karne no	38. Sigorta sicil no	39. Sözleşme tarihi ve no
22. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 1. Cad. 3. Sok. 30/A AKSARAY	23. İmza	32. Adres	33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapının (bölümlerinin) kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü m²	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam Yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
				1	1250	1250
Atel Bina	1	150	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2	51. Yapı inşaat alanı (m²): 1250	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 1250
Fabrika	1	1100				
			53. Yapının yıl katsı adı ve sayısı:	54. Yapının yer altı katı sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 1	56. Asma kat sayısı
			57. Yapının yüksekliği (m): 4.00	58. Asma kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı: II	60. Yapının grubu: B
Toplam	2	1250	61. İnşa maliyeti (Bin TL): 322.000.000	62. Yapının inşaat maliyeti(TL): 402.500.000.000	63. Yapının arsa değeri(TL):	64. Arsa dahil yapının inşa maliyeti: 402.500.000.000

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ
☐ Üzerden radyatör kalorifer ☐ Alttan üç kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima ☐ ☐

66. YAKIT CİNSİ
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termik ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik ☐

67. TESİSATLAR
☒ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☒ Hidrofor/ana tes. ☐ Elektrik ☒ Kazan/ısıtıcılar ☐ Jeneratör ☐ Personelli ☐ Hidrofor ☐ Arıtma ☐

68. SICAK SU
☐ Tankın Sıcaklığı ☐ Yakıt cinsi ☐ Tesisatta ☐ Doğalgaz ☐ Sıcaklığın ☐ LPG ☐ Kontrolü ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik ☐ Musluklarda ☐ Katı Yakıt ☐ ☐ Termik ☐

69. ÜRETİM KULLANIMA İLİŞKİN BİLGİLER
☐ Kömür toz ☐ Buğulaşık ☐ Otoklavlı ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Gıda depo ☐ Hijyen önlemi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuzu kapısı ☐ Sahra sayısı ☐ ☐ ☐

70. YAPI SİSTEMİ, P/R
☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Kirişsiz) ☐ Cenk ☐ Ahşap ☐ Bambunarme ☐ Tünel Kalıp ☐ Yarı-tünel kalıp ☐ ☐ Konsoldit ☒ Prefabrik ☐ Yarı Prefabrik

71. KULLANIM KİMLİĞİ
☒ Müstakil ☐ Bekçi odası ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Kiremit ☐ Kerpiç ☐ Gaz kaloriferi ☐

72. DİĞERİ
☐ Rıza Kırığı ☐ Mantar döşeme ☐ Asansörü ☐ Ahşap ☐ ☐ ☐ ☐

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza
Mimari: 01.10.2004	PROJE MÜELLİFİ	Ünsal ÖRÜÇ	20416	4221/2	88-002/1160	Tavrıcılıkdıl İşhanı No:36	
Statik: 28.10.2004		Tamer YALVAÇ	39849	88-01218	791	PTT Cad. Gülden Apt. Kat:1/2	
Elektrik: 02.10.2004		Şevki KAŞ	39062	3052015-4639	4/19/2004	Atatürk Bulv. Cad.	
Makasnin Tesisatı: 14.09.2004		Ramazan ÖRÜÇ			607	Tavrıcılıkdıl İşhanı No:36	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
TAŞINMAZ V.G. 610 135 7727
Sıra No: 0010 135 7727 00001

14.10.2021 / 2021-66

YAPI RUHSATI

Building License

14.10.21 | 2021-66 | 14.10.23

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

2835

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE

06.09.2006 - 2006/06

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Ruhsat Takip No: 0 01 0 0 0 5 06

1. Belgeyi veren kurum: Aksaray Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	2. Belgenin verildiği adres: ■ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni	4. Belgenin onay tarihi: 06.09.2006	5. Belge no: 2006/06
3. Aksaray	6. Belge nosu: ■ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Restorasyon ☐ İskan durum ☐ Ruhsat durum ☐ Yıkılması ☐ Yenileme ☐	7. Parsel no: 1-32a,21d,49	8. Ada no: 169
İlçe: Merkez	9. İmar planı onay tarihi: 26.09.1991	10. Parselasyon planı onay tarihi: 06.09.1991	11. İmar durumu tarih ve sayısı: 04.11.2004-3004-AP06-105
Pafta:	12. ÇDDD raporu onay tarihi: / /	14. Zemin etüdü onay tarihi: 01.11.2001	15. Yapı ruhsatını/ön izin belgesini veren kurum: Aksaray Organize Sanayi Bölge Müd.
Ada:	16. Tescil: / /	17. Yapı ruhsat tarih ve no: 11.11.2004-3004/22	18. Yapı tatil (iptal) belgesi ve no tarihi: 06.09.2006-7/2005-5-214
Mahalle:	19. Ruhsat yenileme tarihi: / /	20. Yıkılma ruhsat tarihi: / /	21. Ruhsat takip no: 2006/06
Köy/Belde:			

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı: KUZEY BORU PLS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ■ Özel ☐ Kamu	27. Adı soyadı, ünvanı:	26. Hukuki durumu:	37. Adı soyadı, ünvanı:	38. Oda sicil no:
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: ANKARA	29. Kurum sicil no:	30. Bağlı olduğu vergi dairesi:	31. Vergi dairesi sicil no:	39. Büro tescil no:
24. Vergi dairesi sicil no: 707 025 6982	32. Sigorta sicil no:	33. Sözleşme tarih ve no:	34. Müteahhitlik karne no:	41. Sigorta sicil no:
25. Adres: ANKARA	36. İmza:	35. Adres:	36. İmza:	43. Adres:

45. Yapının bağımsız kullanıma ayrılan	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü m²	48. Blokun yapı türü:	49. Toplam Yapı sayısı:	50. Yapının taban alanı (m²):	51. Toplam taban alanı (m²):
Fabrika	1	1100	52. Yapıda bağımsız:	53. Toplam bağımsız bölüm:	54. Yapı inşaat alanı (m²):	55. Toplam yapı inşaat alanı:
			56. Yapının yıl içinde atık:	57. Yapının yıl içinde atık:	58. Yapının bağlanı bal:	59. Giriş kat sayısı:
			60. Yapının yüksekliği:	61. İnşaa kat yüksekliği (m):	62. Yapının sınıfı:	63. Yapının grubu:
Toplam:	1	1100	64. Yapı ruhsat maliyeti(YTL):	65. Yapının inşaat maliyeti(YTL):	66. Yapının arsa değeri(YTL):	67. Arsa satış tarihi:

1100

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

69. ISITMA SİSTEMİ	70. TEDBİRLER	71. SICAK SU		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	73. YAPI SİSTEMİ (Ch)	74. KULLANILAN MALZEMELER
☐ Ustasından usulüne uygun	■ Yangın bıcaklı	Temiz Çıkış	Yakıt cinsi	☐ Kömürlük	☐ Yığma (Kagir)	■ Briket ☐ Gazbeton
☐ Baca ön tedbirler	■ Haberleşme tes.	☐ Termosifon	☐ Doğalgaz	☐ Sığınak	■ İskelet (Karkas)	☐ Tuğla ☐ Hafif beton
☐ Kat kalorifer	■ Kanalizasyon	☐ Şofben	☐ LPG	■ Otopark	■ Çelik	☐ Taş ☐ Ş. Parke
☐ Doğal gaz sobası	☐ Asansör	☐ Kalorifer	☐ Fuel-oil	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap
☐ Soba	☐ Jeneratör	☐ Güneş kolektörü	☐ Elektrik	■ Asansör	☐ Betonarme	☐ Kerpiç
☐ Klima	☐ Hidrofor	☐ Müştemilat	☐ Kati Yakıt	☐ Ortak depo	☐ Tünel Kalıp	☐ Diğer Tedbir
☐	☐ Antrenman	☐ Şömine Tertibi	☐ Tasman	☐ Kapıcı dairesi	☐ Tünel dökme	75. ÖDEME
☐	☐		☐	■ Bekçi kulübesi	☐	☐ Peşin Kong
70. Yakıt Cinsi				☐ Su sistemi	☐ Prefabrik	☐ Müteahhit ödemesi
☐ Kati yakıt ☐ Gübreş				■ Kapı sayısı:	■ Prefabrik	☐ Asansörden
☐ Fuel-oil ☐ Tasman				■ Sahıs sayısı	☐ Yan Prefabrik	☐ Alıcıdan
☐ Doğalgaz ☐ Petrol				☐		☐ Banka/Kredi Proj.
☐ LPG ☐				☐		☐
☐ Elektrik ☐				☐		☐

Yapının inşaatı bütünüyle ruhsatın esas alınmasına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere ilişkin olarak bütünün alanlarının kullanılmasına ve kullanılabilir olması şartın, ilgili düzenlemelerden yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. tüm sistemlerinden faydalanmaz. Toprağa gömülü boşluklu kullar, yapının başka dairesi hariç ortak alanları ile projesinde kullanılmayan alanlar kullanılmaz olarak. Bağımsız bölüme bağlı dışarıda, bütünlük bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. tüm sistemlerden faydalanabilir. Mühürlü ve elektrik tesisatının kullanma ve devamlı yapılmak üzere ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) kullanımı bakımından tamamlanmıştır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası: 06.09.2006-2006/06	77. Önceki adı: Fabrika ve idari bina	Numaraları verilen bağımsız bölüm adı veya no	1 adet	2 adet	3 adet	4 adet	5 adet	6 adet	7 adet	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Fiziki alan durum sayısı								
		80. Bölümün yüzölçümü								

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya ANKARA
ÇANKAYA V.D. 611 135 7727
135 7727 00001

10.12.2021 / 2021-23

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

10.12.21

2021-23

2635

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

PAKYAPI
MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İŞ MERKEZİ 6. KAT NO:604
MERKEZ-AKSARAY
0 532 704 61 74 - 0 382 213 86 36

ARSANIN

İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	TAKS.TARİH VE NO.
AKSARAY	AKSARAY O.S.B.	KİREMİLİ	---	---	153	1	20638,57 m²	3 ADET: 28-05-2021 ADA:153 NO: 2021 - 4 / 1550

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAYAN MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN/MİMARLARIN	
ADI SOYADI	HEDİYE ÇETİN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	34803
SER. MİM. HİZ. BEL. NO	42672
ADRES TEL	EFOR İŞ MERKEZİ KAT 6 No:13 AKSARAY

İŞİN ADI

KUZEYBORU A.Ş.
--- FABRİKA PROJESİ---

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	SER. MİM. HİZ. BEL. NO	VERGİ D. VE NO	ADRES TEL	İMZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI	MİMARİ PRJ. KONTROL
21.05.2021	Selim YILMAZ

O.S.B. ONAYI

Proje ve Mevcut Taşınmaz ile İlgili Açıklama:
Ruhsat:2004 / 22 : 1250 m² (Debim İnşaat) (1nolu hol)
İskan:2006 / 06 : 1100 m² (Kuzey Boru Ltd. Şti.) (1 nolu hol)
Ruhsat:2016 / 32 : 1260 m² -ilave- (Kuzey Boru Ltd. Şti.) (2 nolu hol)

153 / 1 numaralı taşınmaz KuzeyBoru A.Ş. adına tapu kayıtlı olup, bu proje ile toplamda 2653 m² bina tekrim edilmiştir. (1 ve 2 nolu holler)

RUHSAT AMAÇLIDIR.
25.5.2021
Bahadır ACARI
İnşaat Mühendisi
O.S.B. Müd. Müh.

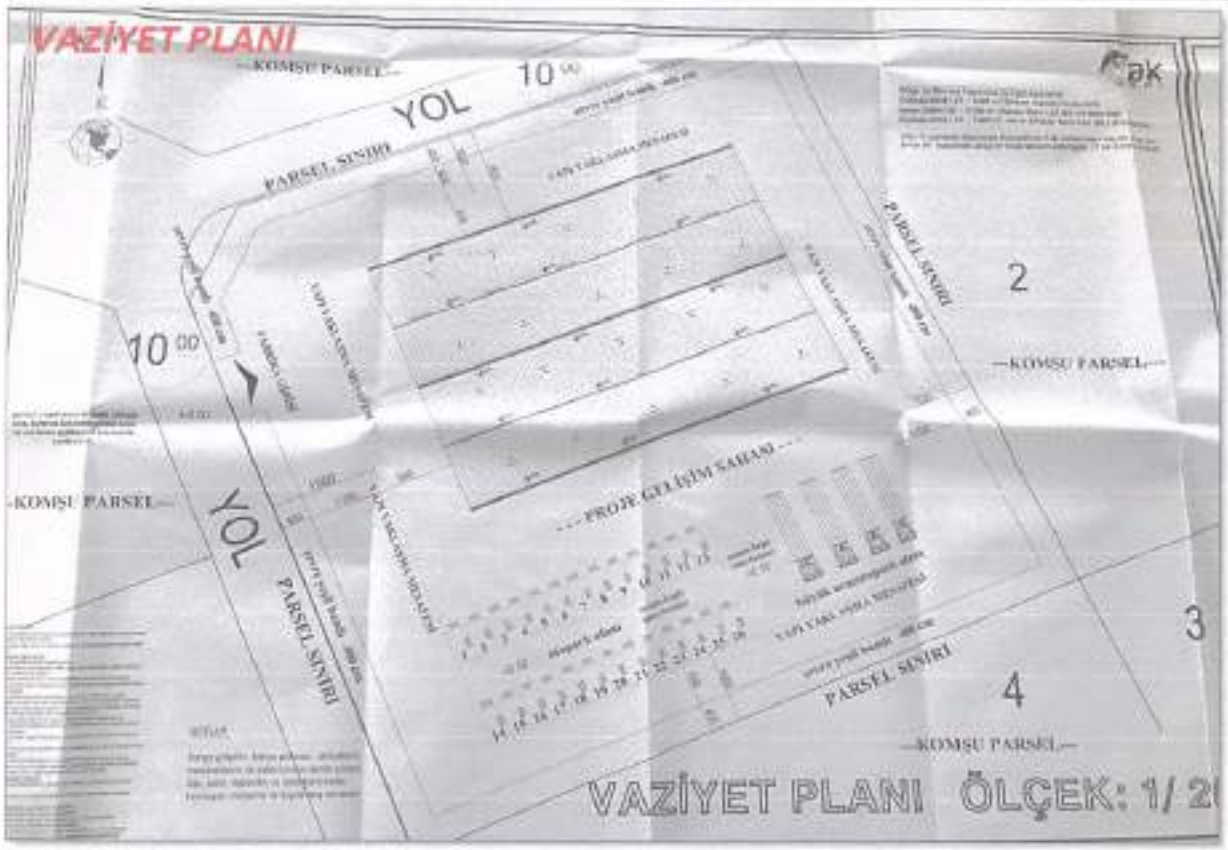
ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY BORU A.Ş. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 3740238587	OSB RTE Bulvarı 2. Sokak No:33/A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ	ADERANS PREFABRİK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ ve TİC. LTD. ŞTİ. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 0070019003	Kılıçarslan Mah. 7/Atatürk Bulv. Bina No:106/B Efor İş Merk. Kat:6 No:605 MERKEZ - AKSARAY	

Bir İş aşaması	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Kaldır Alanı	MHS	YHS	Ba Kat.
YENİ YAPI	FABRİKA	PREFABRİK & DELİK	2526 m²	66 m²	2+ASMA KAT	2537,00 m²	---	30	20	1

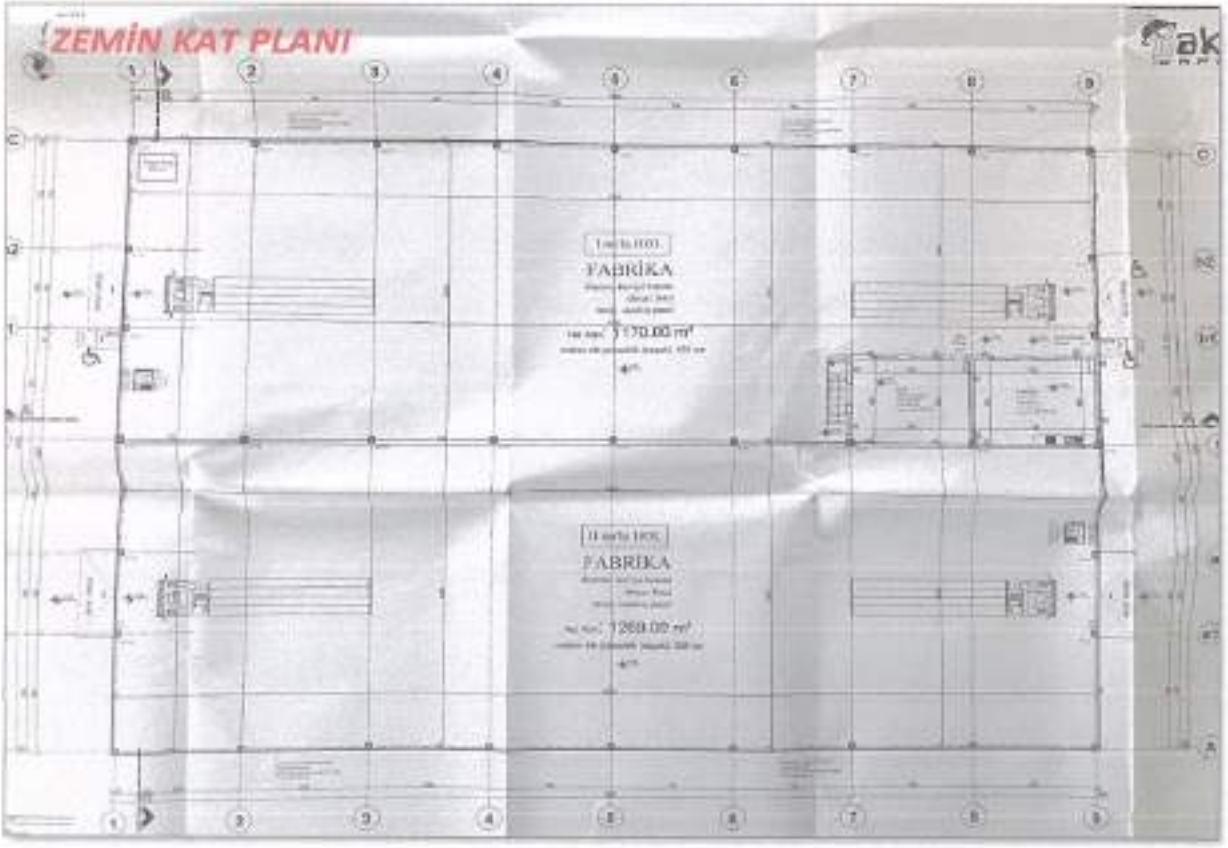
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
İ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
BANKENT V.D. 810 135 7727
Tic. Sic. No - 810 135 7727 00001

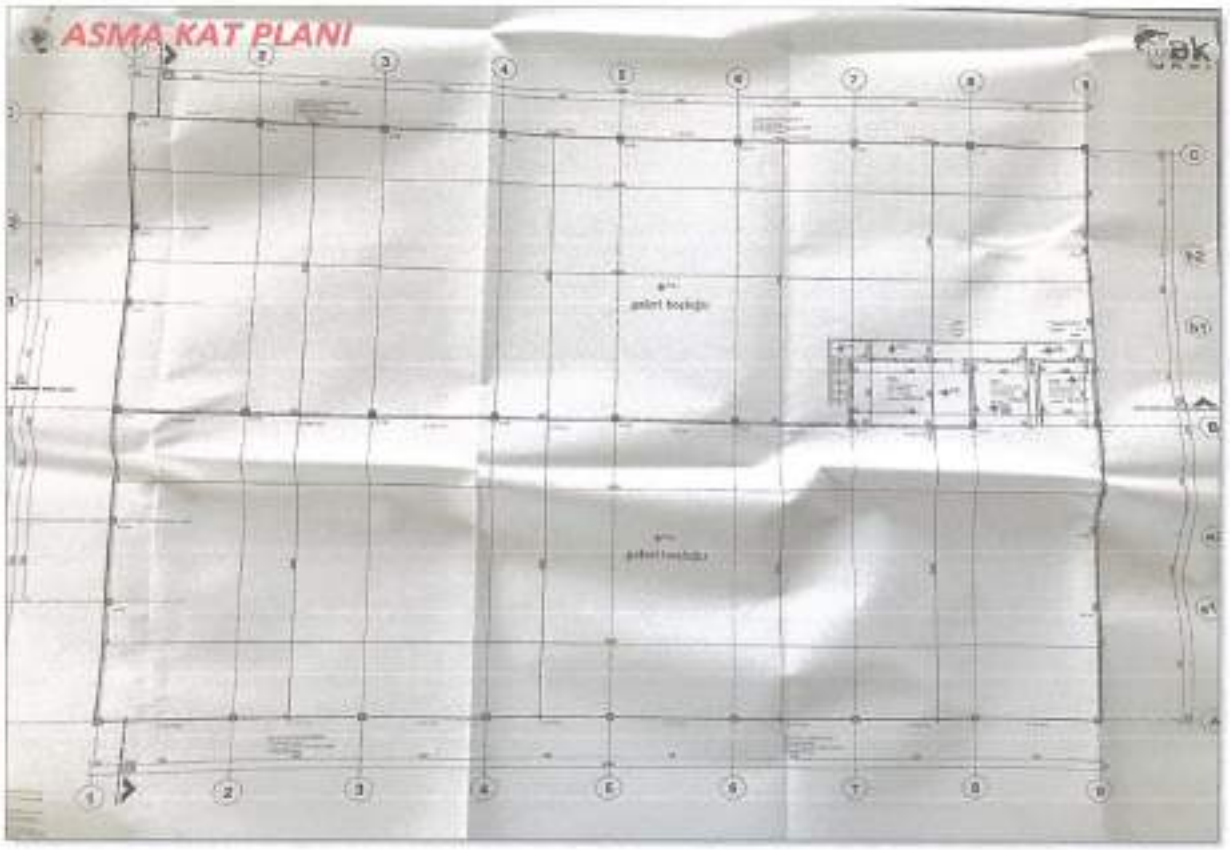
VAZİYET PLANI

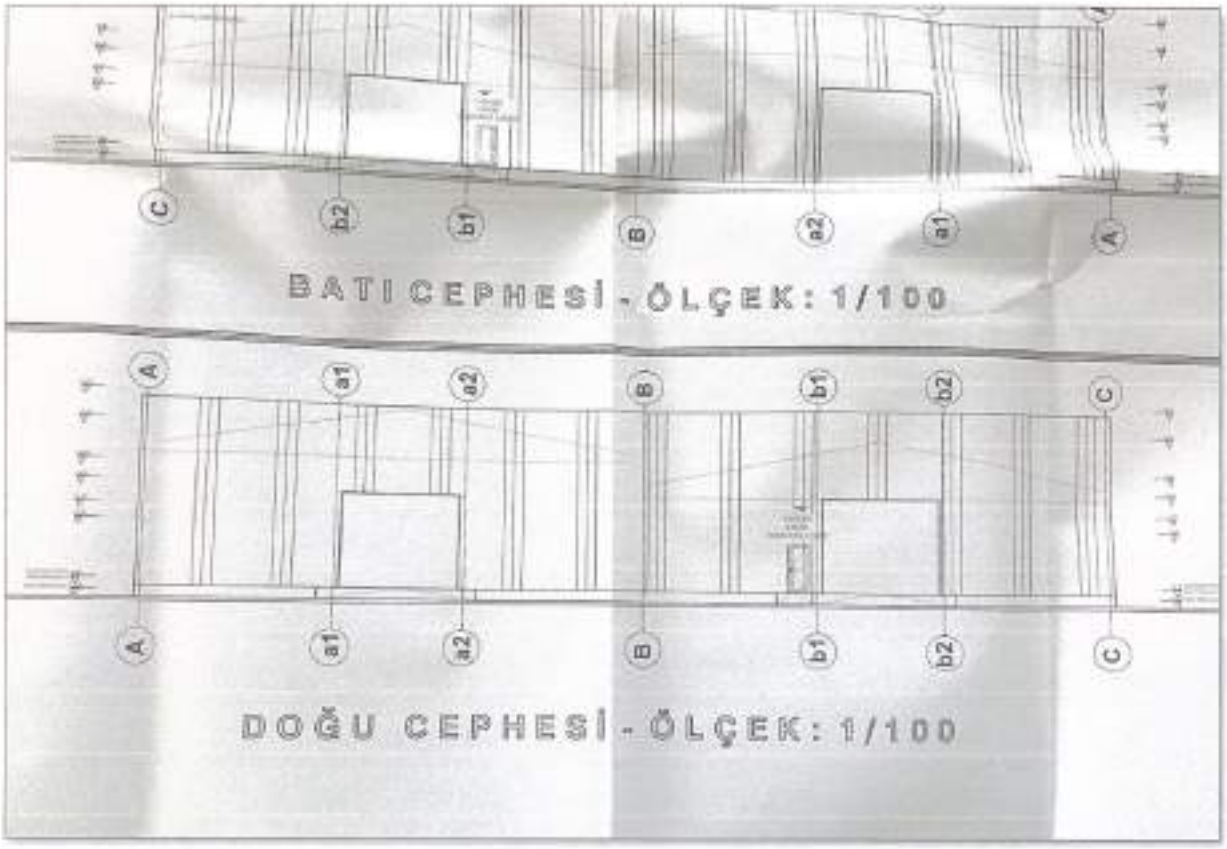


ZEMİN KAT PLANI



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
TAŞKENT V.D. 610 135 7727





MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA
TAŞKENT V.D. 610 135 7727

MİMARİ PROJE

ARSA	
İLÇESİ	Merkez
MAHALLESİ	Organize
PAFTA-ADA-PARSEL	153/1
YÜZÖLÇÜMÜ	10.000 m²
İHTİVA ETTİĞİ YAPI	Fabrika

BİNA	
CİNSİ	Prefabrik
KAT ADEDİ	1
BİNA İNŞAAT ALANI	1250 m²
KULLANIM AMACI	Fabrika
M2 MALİYET	
TOPLAM MALİYET	
MİM. BİZ. SINIFI ORANI	3-B

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3046 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDA KANUN, 4295 VE 7303 SAYILI TMMOB YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZNİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

MOTAYSAN

ADRES: TARIM KREDİ İŞ HANI KAT :3 NO: 35 TEL: 2124829

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

1) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, YAPIYI RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURALLARA UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.

2) MESLEKİ KONTROLÜ OLAN MİMAR, İNŞAATTA TASDİKLİ PROJEYE AYKIRI OLARAK [illegible] KUSUR VEYA YAPILAN YANLIŞLIKLARI YAZDIĞINA VE FEDİ MESULE BİLDİRİR. BU BİLDİRİME RAĞMEN [illegible] KUSURU VE YANLIŞI GİDERİLMEZSE 3046 SAYILI İMAR KANUNUNUN 28. VE 32. MADDESİ GEREĞİNCE [illegible] İŞLEMİ YAPTIRMAYI BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.

3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHALLİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARINDAN YA DA YETERLİ TEDBİRİ İNMAMIŞ KAZALARDAN (ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSA AÇIKÇA ŞEKİLDE YÜRÜLE EDİLİR.

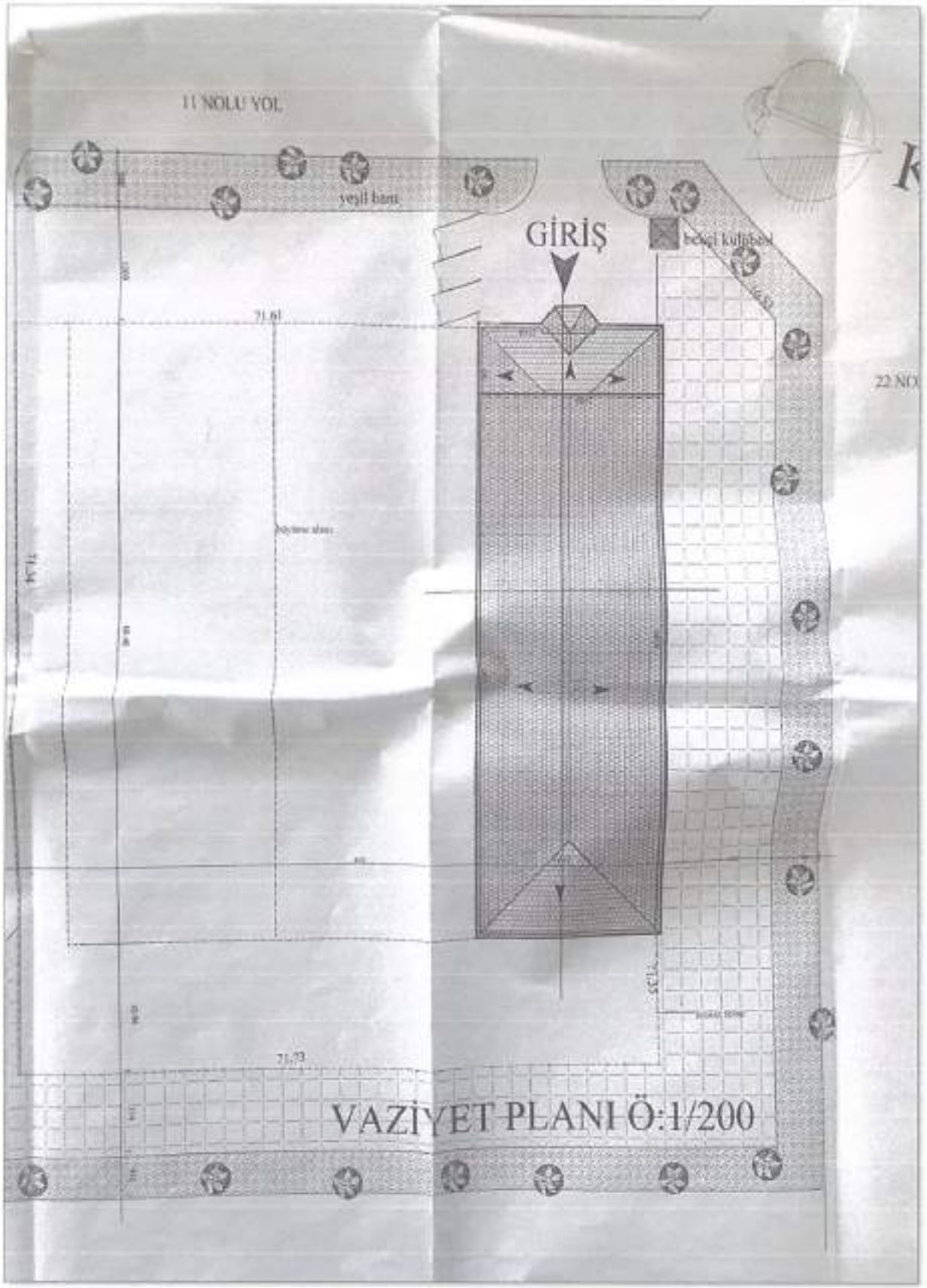
4) AFLİK PLAN VE SUBASMAN YÜZEYİ, MESLEKİ KONTROLÜN İLGİLİ DALINDE [illegible] TARAFINDAN YAPTIRILACAKTIR.

5) MESLEKİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAM OLARAK YAPMAMASI HALİNDE, MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ "MESLEKİ DENETİM VE MESLEKİ AHLAKA İLİŞKİN YAPTIRIMLARI UYGULAMAYA YETKİLİDİR.

PROJE SAHİBİ	PROJE MÜELLİFİ	FENNİ MESUL
ADI SOYADI :	ADI SOYADI : Ümit ORUÇ	ADI SOYADI :
Bekim İş Ay.	BÜRO TES. NO: 42212 ODA SİCİL NO: 2046	BÜRO TES. NO: ODA SİCİL NO:

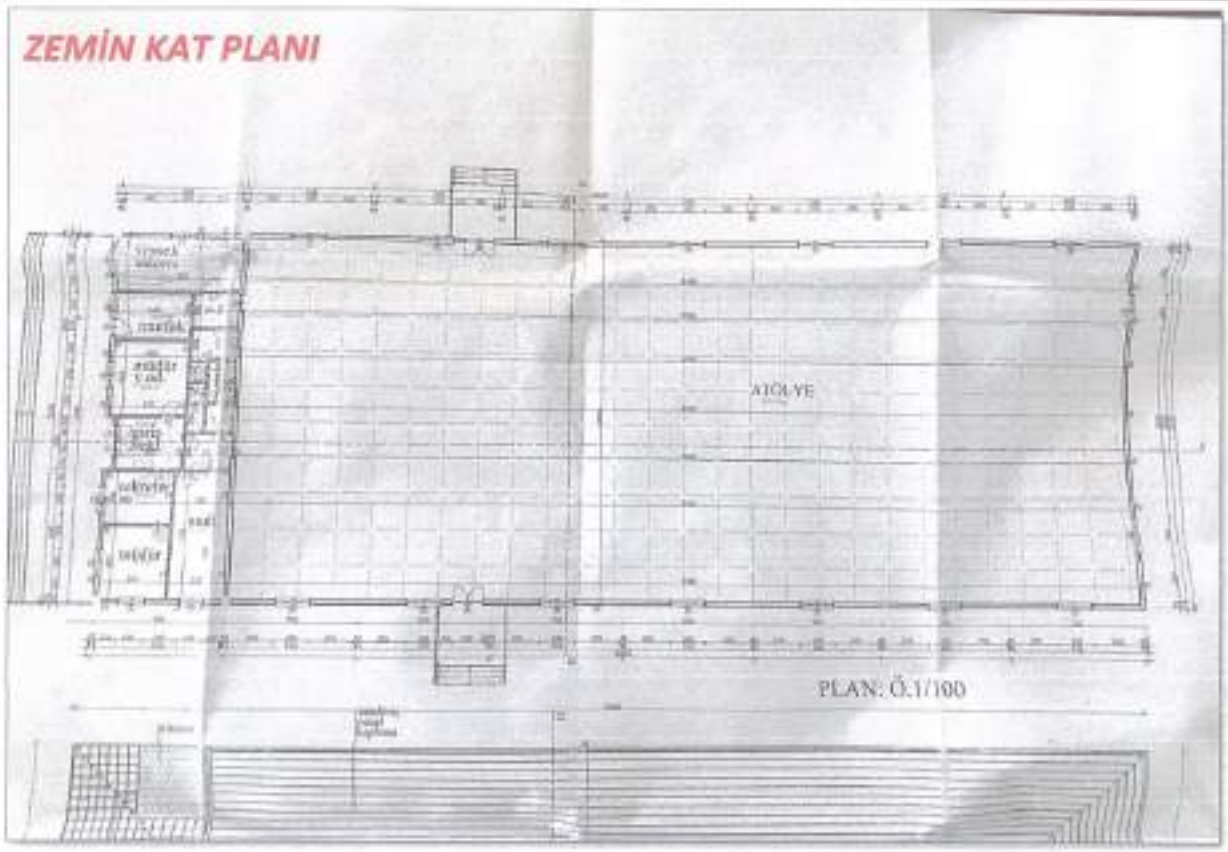
T.M.M.O.B. ONAYI	BELEDİYE ONAYI
MİMARLAR ODASI Konya Şubesi Tanıtım Belgesi 42747	KONTROL EDİLMİŞTİR. TASDİK OLUNUR. Sadullah KAYMAK / İlhan ÇETİN İnş. Teknikeri Müdür

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/[illegible] Yalçınkaya / ANKARA
TAŞINMAZ NO: 800 135 7727
Bağımsız Bölüm No: 800 135 7727 00001

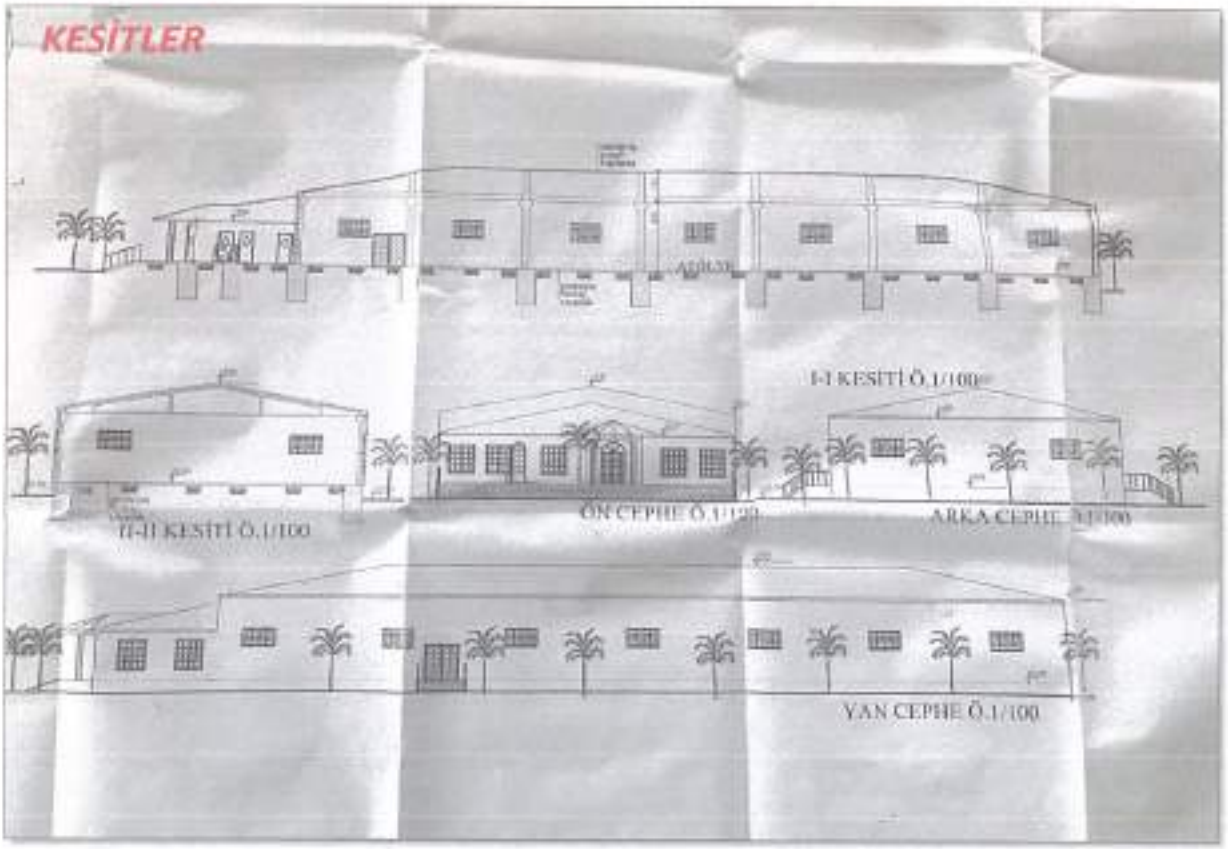


MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis No: 0810 135 7727 00001

ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



FOTOĞRAFLAR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
R.G. No: 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya / ANKARA
T.C. KENT V.D. 810 135 7727
MERSİS 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya/ANKARA
T.C. ESENT V.D. 610 135 7727
MERSİS: 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Sicil No: 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/[illegible]ankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 016 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – KIRIMLI MAHALLESİ

"1 ADET 2 KATLI PREFABRİK FABRİKA, İDARİ BİNA VE ARSASI"

2023/003

20 /01 / 2023

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İş bu rapor, MAHAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kuzey Boru A.Ş arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 15.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Kadir Kayış ve Şenol Kurt'un beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

Beyan ederiz

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYİŞ- Şenol KURT
Sözleşme Tarihi	15.09.2022
Değerleme Tarihi	06.01.2023
Rapor Tarihi	20.01.2023
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	KırımlıOsb Mahallesi,Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/Aksaray
KOORDİNATLARI	38.2954 – 34.0155
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı Mahallesi, 8010Ada 2Parsel
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama *III.2.2.*maddesinde belirtilmiştir.
ÇALIŞMANIN DURUMU	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)

	TL	USD
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**80.135.000.-**	**4.262.500.-**
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**80.135.000.-**	**4.262.500.-**

- ✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80TL, 1.-EURO=20,36-TL'dir.
- ✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- ✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYİŞ (SPK Lisans No:407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Mersis : 0616-135 7727 00001

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgileri doğru olduğu ve mülke herhangi biri tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.
Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar Değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlarından etkilenmesi olasıdır.
Bu raporda mülk üzerinde mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
Konu mülk ile ilgili Değerleme Uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya - ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Ticaret ... 810 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I.RAPOR BİLGİLERİ .....

I.2. RAPORUN TARİHİ: .....

I.3 RAPOR NUMARASI .....

I.4. RAPORUN TÜRÜ .....

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: .....

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: .....

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ .....

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA .....

2.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....

2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ .....

Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır. .....

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER .....

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI .....

3.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki .....

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

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

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

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

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

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

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cadde Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
MERSİS : 0010 135 7727 0001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPORNUMARASI : 2023/SPK/003

1.3 RAPOR TÜRÜ :

Bu rapor, Tapunun; Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı Mahallesinde bulunan aşağıda ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen "2 Katlı Prefabrik Fabrika İdari Bina ve Arsası" vasıflı gayrimenkulün,Türk Lirası cinsinden güncel tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 06.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ ANKARA
T.C. ZİRAAT V.D. 8 [illegible] 135 7727
[illegible] 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI:	Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ:	Aşağıöveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No:14/8, Çankaya/ANKARA
TELEFON NO:	+90 (312) 4740560
FAKS NO:	-
WEB	: https://mahaldegerleme.com/
FAALİYET KONUSU:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ:	23Aralık 2021

SERMAYESİ:1.500.000,-TL

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0410 135 7727

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Kuzey Boru A.Ş.firmasının talebi üzerine Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi'nde konumlu aşağıda, ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden 20.01.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı Mahallesi, Aksaray Organize Sanayi Bölgesi, 3.Kısım, Mehmetçik Bulvarı, No: 2 posta adresinde bulunmaktadır. UAVT 2: 1282706306.

Taşınmaza ulaşım,Aksaray İl Merkezi'nden Aksaray-Adana Karayolu'na giriş yapılarak güney yönde yaklaşık 10 km ilerlenir. OSB Kavşağından doğu istikamette Recep Tayip Erdoğan Bulvarına dönülür. Bu bulvar bitiminde kuzey yöndeki 131.Cadde'ye dönülür. 131.Cadde üzerinde yaklaşık2,4 km ilerlenir. Taşınmaz, 131.Cadde ile Mehmetçik Bulvarı kesişiminde konumlu olup posta adresini Mehmetçik Bulvarı'ndan almaktadır.

Konu taşınmaz, il merkezine yaklaşık 13 km, Aksaray-Adana Karayoluna yaklaşık 1 km, Aksaray-Konya Karayoluna

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
DESCENT V.D. 610 135 7727

yaklaşık 9 km mesafede yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, toplu ve özel ulaşım araçları ile sağlanabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde, benzer nitelikli sanayi yapılarıbulunmaktadır.Taşınmaz, OSB3.kısımda konumludur. 3.kısım, henüz gelişimini tamamlamamıştır. Taşınmazın yakın çevresinde;Aksaray LCW ve Aksaray Sert Metal Fabrikası bulunmaktadır.

Taşınmaz 38.2954– 34.0155 ortalama koordinatlarında konumludur.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
ÖKEKT V.D. 616 [illegible] 7727

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

AKSARAY / MERKEZ / KIRIMLI OSB MAHALLESİ / MEHMETÇİK (Bulvar) / 2 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kap

Numarataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No
522028547	8010	2	L32A21A2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1282706306

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1282706306

3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

ZEMİN TİPİ	ANA TAŞINMAZ	**ADA / PARSEL**	8010/2
TAŞINMAZ KİMLİK NO	100472012	**YÜZÖLÇÜMÜ**	42.850,38
İL / İLÇE	AKSARAY / MERKEZ	**ANA TAŞINMAZ NİTELİK**	2 Katlı Prefabrik Fabrika İdari Bina veArsası
MAHALLE / KÖY	KIRIMLI Mah.	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK**	-
MEVKİİ	-	**BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO**	-
CİLT / SAYFA NO	48/4722	**ARSA PAYI**	-
MALİK	KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ		
TARİH / YEVMİYE	12.10.2022 / 40418		

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

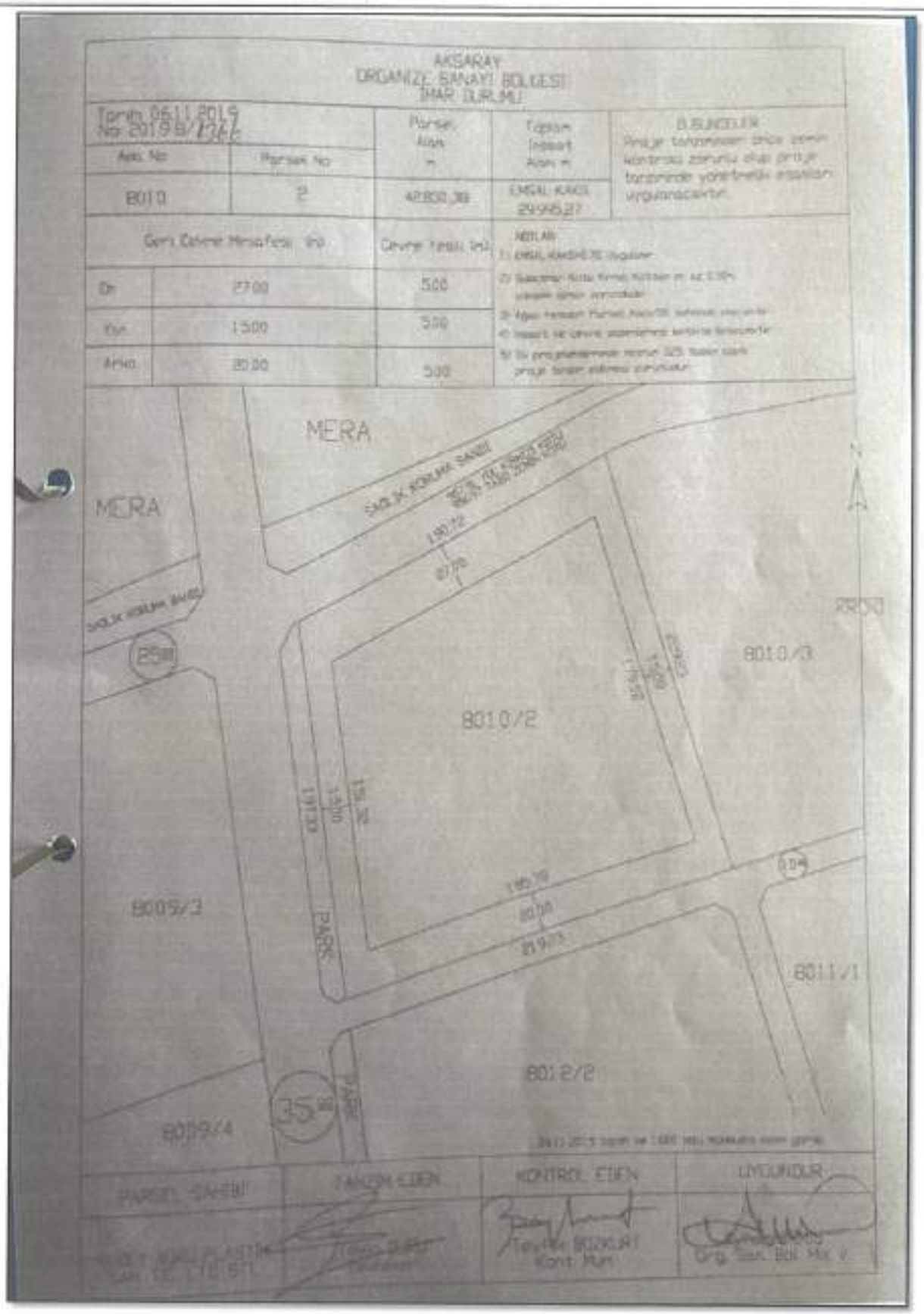
Şerhler Hanesinde;

- Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. 12.10.2022 Tarih, 40418 Yevmiye.
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşüalınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 12.10.2022 Tarih, 40418 Yevmiye.

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

➢ **İmar Durumu;**

06.01.2023 tarihli Aksaray OSB İmar Müdürlüğünden alınan bilgisine göre konu taşınmaz;
1/1000 ölçekli Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında, Emsal: 0,70 Ön Çekme Mesafesi: 27,00 metre, Yan Çekme Mesafesi: 15,00 metre, Arka Çekme Mesafesi: 20,00 metre SANAYİ ALANI imarlıdır.


AKSARAY
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU
Tarih: 06.11.2019
No: 2019/1347
Ada No
Parsel No
Parsel Alanı m²
Taşkın İnfaat Alanı m²
BİLGİLİK
8010
2
42.800,38
EMSAL KAKS 29.995,27
Geri Çekme Mesafesi (m)
Çevre Yolu (m)
Ön 27.00 5.00
Yan 15.00 5.00
Arka 20.00 5.00
NOTLAR
MERA
MERA
SAĞLIK KORUMA BANDI
8010/2
8010/3
8009/3
8009/4
8011/1
8012/2
PARSEL SAHİBİ
YAPIMI İZLEN
KONTROL EDEN
UYGUNDUR

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇEVRE DÜZENİ PLANI

KADASTRO PLANI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
T.C. Kimlik No: 010 135 7727
MERSİS NO: 0010 135 7727 00001

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

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

BELGELER	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH SAYI	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI ADI (ALANI)	YAPI SINIFI
YAPI RUHSATI	YENİ	21.02.2020 2020/10	12.610	SANAYİ (12.610 M2)	II-C
YAPI RUHSATI	YENİ	03.02.2021 2021/08	87	BİNA DIŞI YAPI (87 M2)	I-A
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	YENİ	06.12.2021 2021/22	12.610	SANAYİ (12.610 M2)	II-C

- Konu yapının onaylı mimari projesi incelenmiş olup, ruhsat ve yapı kullanma belgelerinde belirtilen yapı inşaat alanı ve kat adedi olarak örtüştüğü tespit edilmiştir.
- Mimari Projede kapsamındaki vaziyet planında ve kat planlarında, 12.610 m2 alanlı Sanayi Yapısı ve 87 m2 alanlı Bina Dışı Yapı (Trafo) teyit ve tespit edilmiştir. Bu yapılar, mevcut durumda proje ve ruhsat alanları ile uyuşmaktadır.
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde Sanayi Yapısının yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi neden ile idari bina kısmı yapı inşaat sınıfı III-B olarak değerlendirilmiştir.
- Binaların yerlerinde,ruhsatlarında belirtilen yapı sınıfına nazaran daha kaliteli işçilik ve malzeme ile inşa edildiği gözlenmiş olup birim değer bu doğrultuda takdir edilmiştir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.
TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinde yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazın üzerinde,"tahsis amacı dışında kullanılamaz" ve "icra satışları dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı"şerhleri tespit edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "2 Katlı Prefabrik Fabrika İdari Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan yapı, ruhsatlı ve iskanlıdır. Güncel imar durumuna göre Emsal inşaathakkının kullanılmış olduğu, taşınmazın halihazırdaki kullanımı dışında üzerinde geliştirilebilecek başka proje uygulanamayacağı kanaati ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı OSB Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2 posta adresinde bulunmaktadır.

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

AKSARAY;

Konumu:

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA

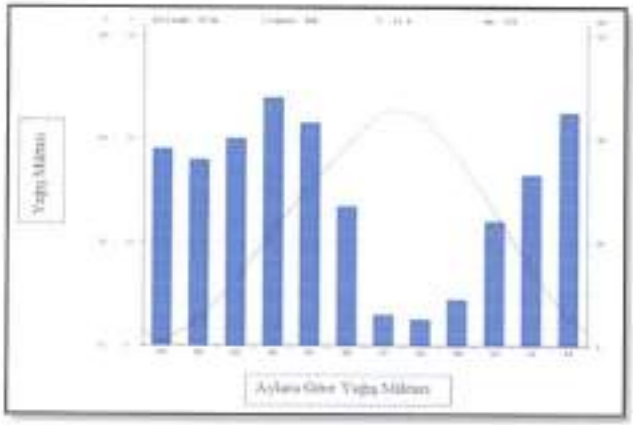
Coğrafya

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

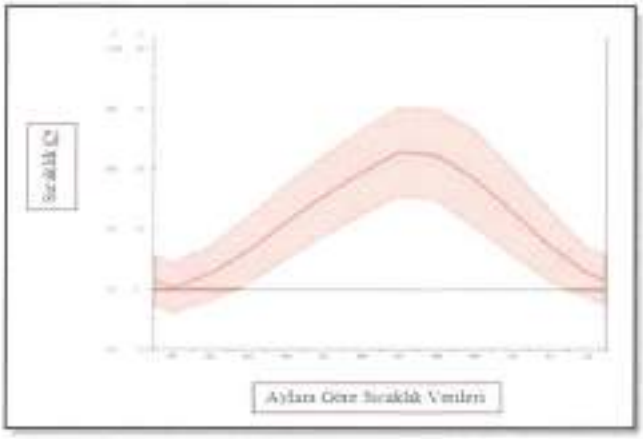
Aksaray İlinde Merkez İlçe dâhil olmak 7 ilçe bulunmaktadır. Ayrıca ilde 41 kasaba ve 146 köy bulunmaktadır. Aksaray ilinde bulunan ilçeler; Merkez, Ağaçören, Eskil, Gülağaç, Güzelyurt, Ortaköy, Sarıyahşi'dir. İlin Merkez ilçesinin yüzölçümü 3.935 km²'dir. Aksaray Merkez ilçesi, ilin en büyük yerleşim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

İklimi

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



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



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

Bitki Örtüsü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ekonomisi

Aksaray ilinin sosyoekonomik yapısı tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. İlde faal nüfusun %70'i tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden geçimini sağlamaktadır. Kent sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların çoğunluğu özel mülkiyettir. Bu alanlarda çoğunlukla kamu binaları bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı da çarpık kentleşmeyi

önlemek amacıyla toplu konut sahası olarak belirlenmiştir. Diğer kısımlar da orman alanları için tahsis edilmiştir. İlde 200 hektarlık alan üniversite kampüsü olarak ayrılmıştır.
Aksaray ilinde şehir içi ulaşım özel halk otobüsleri ve dolmuşlar ile sağlanmaktadır. Kent, İç Anadolu Bölgesinde bulunmakta olup kente Türkiye'nin her yerinden karayolu ile ulaşmak mümkündür. İlde havalimanı bulunmamaktadır. Bu sebeple ile havayolu ile gelmek isteyen ziyaretçiler Nevşehir, Konya veya Kayseri'deki havalimanını tercih etmektedir. Aksaray; İstanbul'a 690 km, Ankara'ya 229 km, Konya'ya 148 km ve İzmir'e 686 km uzaklıkta bulunmaktadır.
Aksaray ilinde doğalgaz dağıtımından sorumlu firma Enerya'dır. Enerya, STFA Yatırım Holding grup şirketi olarak 2003 yılında kurulmuştur. Firma; doğal gaz dağıtımı, elektrik ticareti, doğal gaz ticareti ve yenilenebilir enerji alanlarında faaliyet göstermektedir. Enerya, Türkiye'nin en yaygın ikinci özel doğal gaz dağıtım şirketidir.

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

AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 610 035 7727

AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.

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

4.2.1.Türkiye Ekonomisi

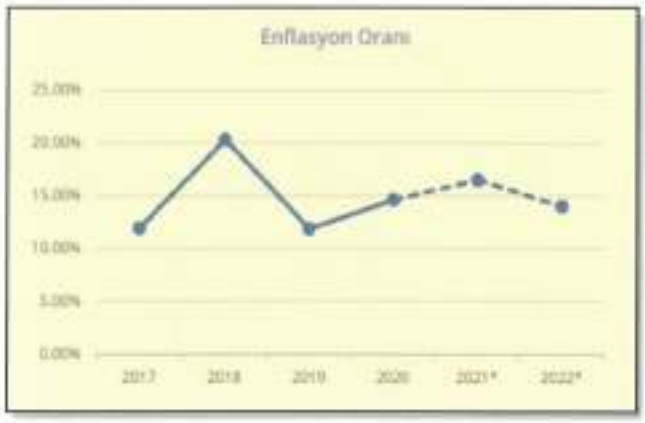
Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme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

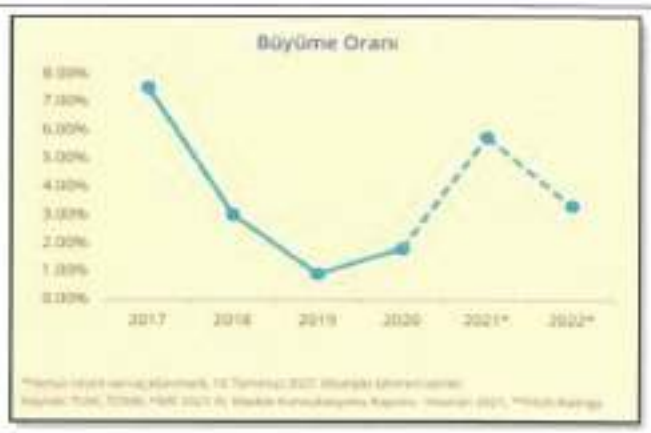
Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	$859 milyar	$797 milyar	$761 milyar	$717 milyar	$774 milyar*	$829 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	$10.696	$9.702	$9.213	$8.562	$9.087*	$9.623*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-$40,8	-$21,7	$6,8	-$36,7	-$20,9*	-$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

Enflasyon Oranı

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
ÇANKAYA V.D. 616 145 7727





4.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya ANKARA
PERSONENT V.D. [illegible] 7727
[illegible] 7727 00901

olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.
Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.
Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.
2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.
Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.
Kaynak: *GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - İlk Ceyrek Raporu – Sayı:24*

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Tercihi yüksekOSB içerisinde olması
- İskanlı olması,
- Yapı kalitesinin yüksek olması.

- Olumsuz Etkenler

- Taşınmazın bulunduğu kısmında doluluk oranının düşük olması.

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul; Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı OSB Mahallesi, Aksaray Organize Sanayi Bölgesi, Mehmetçik Bulvarı, No: 2 posta adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmaz, 42.850,38 m2 yüzölçümlü 8010 Ada 2Parseldir. Parsel, yamuk dörtgen geometrik formdadır. Topografik olarak ise eğimsiz, düz arazi yapısındadır. Parsel, kuzey yönden Mehmetçik Bulvarına yaklaşık 190 metre, batı yönden 131.Caddeye yaklaşık 198 metre, güney yönden isimsiz sokağa yaklaşık219 metre cephelidir. Doğu yönden ise komşu parsele cephelidir. Parsel etrafı, yaklaşık 0,70 metre yüksekliğinde duvar, duvar üzerinde ise yaklaşık 1 metre çit teli ile çevrilidir.

Parsel üzerinde, sanayi yapısı+idari bina ve trafo binası yapısı yer almaktadır.Sanayi yapısı+idari binataban ölçüleri 129,92 m x 84,50 m olup, zemin katta 10.760 m2 + asma katta 1.850 m2 olmak üzere toplam 12.610 m2 dir. Trafo binası ise 87 m2 dir.

Sanayi yapısı, fabrika ve idari bina kısımlarından oluşmaktadır. İdari bina yapısının 3.025 m2 alanlı zemin katında giriş holü, bekleme salonu, konferans salonu, dinlenme odaları, yemekhane, mutfak, kalite kontrol, wc'ler ve duş alanları,1.850 m2 alanlı asma katında yönetici odaları, ofisler, toplantı salonu, spor salonu, kafeterya ve wcler bulunmaktadır.

Yapıların taşıyıcı sistemleri, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemdir. İdari Bina Yapısının üç cephesi, cam

giydirme+kompozit kapamadır. Sanayi yapısının duvar dolgu malzemesi olarak hafif sandviç panel kullanılmıştır. Yapının zemininde 10 cm Blokaj, 10 cm grobeton, 3 cm su yalıtımı, temel betonu, tesviye betonu ve şap kullanılmıştır.

Çatı sistemi, çelikkonstrüksiyon beşik çatı üzeri sandviç panel malzeme kaplamadır. Ayrıca çatı üzerinde güneş enerjisi panelleri bulunmaktadır.

İdari Binayapısının içyapı malzemelerinde, zemin döşemeleri için granit ve seramik kaplama, duvarları için alçıpanbölümlendirme üzeri saten boya kullanılmıştır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplamadır. İç kapılar ahşap panel, pencereler alüminyum malzemedir. Isınma, doğalgaz yakıtlı kalorifer ve havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı, iyi derecede yapı kalitesi ve iyi derecede işçiliğe sahiptir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde Sanayi Yapısı+ İdari Binanın yapı inşaat sınıfı II-C olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi nedeni ile İdari Bina kısmı III-B olarak değerlendirilmiştir. Aynı şekilde, trafo binasının yapı inşaat sınıfı I-A olarak belirtilmiş olmasına rağmen mevcut yapı kalitesi nedeni ile II-B olarak değerlendirilmiştir

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.
Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", inşai yatırımların değerinin tespitinde ise "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

<u>Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;</u>
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.
- Uygulamadaki Zorluklar
- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.
- Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar
- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri
- Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlenen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.
- Verilerin araştırılması
- Verilerin doğrulanması
- Uyumsuz verilerin elenmesi
- İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
- Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
- Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler :

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar:

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

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

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.
Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
Kullanım alanları

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,

- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışılagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerleme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

<u>Proje Geliştirme Yaklaşımı;</u>

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

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

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

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

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

Bu yönteme göre, aşağıda detayları verilen, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış ve kiralık emsal gayrimenkuller bulunmuş, bölgedeki taşınmazların kapitalizasyon süreleri araştırılmış, kapitalizasyon süresinin yaklaşık 1/20=0,05 olduğu kanaatine varılmış ve bulunan emsal değerlere düzeltme getirildikten sonra kapitalizasyon oranı ile çarpmak sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaştıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m2 birim değeri bulunmuştur.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

Yapı maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik

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

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ YAPISI (II-C)	7.735	3.000	2021	0%	23.205.000.-
	İDARİ BİNA (III-B)*	4.875	5.000	2021	0%	24.375.000.-
	TRAFO BİNASI (II-C)*	87	3.000	2021	0%	261.000.-
	Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL					**47.841.000.-**
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)					**4.784.100.-**

olarak belirlenmiştir.

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

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

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için değer belirlenmiştir.
Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görüle bilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler dahilin de karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık ARSA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'nin gelişim bölgesinde en son olarak arsa tahsisinin 150 TL/m2 den gerçekleştiği beyan edilmiştir. Güncel durumda, OSB içerisinde tahsis edilmemiş boş arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmaz, OSB'nin 3.Kısmında yer almakta olup tahsisli arsa olmaması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.
(En Son yapılan tahsism2 Birim Fiyatı: 150,-TL/m2)
AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Satılık FABRİKA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 1. Kısımda,4.908 m2 yüzölçümlü 139 Ada 1 parsel üzerindeki 2.250 m2 alanlı sanayi yapısı ile 4.764 m2 yüzölçümlü 139 Ada 2 parsel üzerindeki 3.650 m2 alanlı sanayi yapısı 53.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 45.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Yapıların çatı kısımları güneş enerji panelleri ile kaplı olup yaklaşık maliyeti 5.000.000 TL beyan edilmiştir. (Toplam arsa alanı 9.672 m2, toplam yapı alanı 5.900 m2) Buna göre;
((2.250 m2 kapalı alan x 4.650 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti + 3.650 m2 x 3.450 m2 Yapı Birim Maliyeti) + (3.772 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~28.000.000 TL.
45.000.000 TL – 28.000.000 TL Yapı Maliyeti – 5.000.000 TL Güneş enerjisi panelleri maliyeti = 12.000.000 TL arsa değeri. 12.000.000 TL / 9.672 m2 = 1.240 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.240,-TL/m2)
Coldwell Banker Kalya 05325565583

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 7.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.980 m2 alanlı sanayi yapısı 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 27.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((4.980 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.020 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.350.000 TL Toplam Maliyet.
27.000.000 TL – 20.350.000 TL Yapı Maliyeti = 6.650.000 TL arsa değeri / 7.000 m2 = 950 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:950,-TL/m2)
ARI EMLAK 05336641493

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda (arsa tahsisinin 150 TL/m2 olduğu kısım), 8.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 2.470 m2 alanlı sanayi yapısı 19.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 17.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((2.470 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (5.530 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~13.300.000 TL Toplam Maliyet.
17.000.000 TL – 13.300.000 TL Yapı Maliyeti = 3.700.000 TL arsa değeri. 3.700.000 TL / 8.000 m2 = 462 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:462,-TL/m2)
ARI EMLAK 05336641493

4 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda,5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 1.660 m2 alanlı sanayi yapısı ve 970 m2 alanlı sundurma yapısı 11.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 11.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((1.660 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (970 m2 sundurma x 650 TL/m2 Sundurma Birim Maliyeti) + (3.340 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~8.500.000 TL Toplam Maliyet.
11.000.000 TL – 8.500.000 TL = 2.500.000 TL arsa değeri. 2.500.000 TL / 5.000 m2 = 500 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:500,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

Kiralık FABRİKA Emsalleri

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

((10.000 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (6.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~24.700.000 TL Toplam Maliyet.
54.000.000 TL – 38.700.000 TL = 15.300.000 TL arsa değeri. / 16.500 m2yüzölçüm = 927 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:927,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

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

((4.500 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (4.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.300.000 TL Toplam Maliyet.
30.000.000 TL – 20.300.000 TL = 9.700.000 TL arsa değeri / 9.000 m2 yüzölçüm = 1.077 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.077,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

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

((3.000 m2 kapalı alan x 2.685 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.000 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+5 Harici Müteferrik İşler = ~10.000.000 TL Toplam Maliyet.
12.000.000 TL – 10.000.000 TL Toplam Maliyet = 2.000.000 TL arsa değeri / 5.000 m2 yüzölçüm = 400 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.077,-TL/m2)
DHG GAYRİMENKUL 05325007420

ARSA BEYANLARI

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1.kısım için 800 TL ile 1.000 TL aralığında; 2.kısım için 600 TL ile 800 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
ARI EMLAK 05336641493

Konu taşınmazın değerlemesinde yukarıda verilen emsal mülkler, konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlakçılar ile yapılan birebir görüşmelerde sonucundafiyatlarında pazarlık payları olduğu anlaşılmıştır. Buna uygun olarak konu taşınmazın konumu, imar özellikleri ve cadde/sokak cepheleri dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.
Bölgede yapılan araştırmada Aksaray OSB 3.kısım için arsa birim değerinin 450 TL ile 650 TL aralığında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

	Yüzölçüm (m2)	Birim Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
Arsa	45.850,38	600,00	**27.510.228.-**

olarak belirlenmiştir.

4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

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

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

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

4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ YAPISI (II-C)	7.735	3.000	2021	0%	23.205.000.-
	İDARİ BİNA (III-B)*	4.875	5.000	2021	0%	24.375.000.-
	TRAFO BİNASI (II-C)*	87	3.000	2021	0%	261.000.-
					Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL	**47.841.000.-**
	HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)					**4.784.100.-**
Arsa	**Yüzölçüm (m2)**		**Birim Değeri (TL)**			**Arsa Değeri (TL)**
	45.850,38		600,00			**27.510.228.-**
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)						**80.135.000.-**

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

6.SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; **"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu anlaşılmıştır. Konu yapıya ait Depremsellik açısından Hasar tespit sorgulaması yapılmış olup **"HASARSIZ"** olarak kayıtlarda geçmektedir.
Konu taşınmazın değerlemesinde bulunduğu OSB nin hangi kısmında olduğu ve yapı kalitesi iyi olması dikkate alınmıştır. Değerlemede kullanılan emsallerin bulundukları konum (osb kapsamında yer aldıkları kısımlar) dikkate alınarak değerleme yapılmıştır.

6.2. Nihai Değer Takdiri

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

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

8010 ADA 2 PARSEL DEĞERİ(TL)	
DEĞER (TL)	**80.135.000.-**
DEĞER (USD)**	**4.262.500.-**
DEĞER (EUR)**	**3.935.904.-**

****1 USD:18,80-TL**
****1 EURO:20,36-TL**

Yalnız; 80.135.000,-TL (Yalnız;Seksenmilyonyüzotuzbeşbintürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
VERGİ DAİRESİ V.D. 135 7727
VERGİ NO: 135 7727 00001

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

Yalnız; 94.559.300,-TL (Yalnız; Doksandörtmilyonbeşyüzellidokuzbinüçyüztürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.
** Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO= 20,36-TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYİŞ	Şenol KURT
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
	MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş. Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya Apt. No:14/5 Çankaya / ANKARA BAŞKENT V.D. 610 135 7727 Mersis 0610 135 7727 00001

7. RAPOR EKLERİ

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

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 19.12.2017 No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYİŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Yetkili

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ № 22043

28 Mart 2008

Tarih : 27.11.2007 No : 000341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

T.C.
ANKARA 57. NOTERLİĞİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında [illegible] Tebliğ"

(GEREĞİNCE) Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlhan ARIKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI

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

Sayı : E-36231672-415.01-18750 18.03.2022
Konu : Yetkilendirme Hk.

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

İlgi : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu başvurunuzun görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12/389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'inizin VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği" hükümlerine uygun hareket etmesi gerektiği ve diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını teminen kurumallaşma adına gereken adımların atılması hususlarının Şirketimize hatırlatılmasına,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: [illegible] Belge Doğrulama Adresi: https://www.kep.tr/spk-ebys

Hilmi Ayşe ÖZTÜRK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 297 6081

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
No: 14/8 Çankaya / ANKARA
VERGİ D. 210 135 7727
0135 0210 135 7727 00001

çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bilinceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAP-GDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nun İnternet adresi https://spkuvap.spk.gov.tr olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketimizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi ve KEP adresinin alınmasını takiben Kurulumuza yapacağınız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve SicilTutmayı İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildiren yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 9E5E6933-3EF4-4E15-A8C3-6088A7C7E4A0 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys

Hüseyin Avkan GÜTÜRK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 295 8081

DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

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

Sayı E-12509071-107.01.01-60346
Konu Yetkilendirme

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı

Bu belge [illegible] elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: [illegible] Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/bddk-edys

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şefbey İş Merkezi Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 314 50 00 (30 Hat)
e-Posta:
Kep Adresi: bddk@hs01.kep.tr
Fax No:
İnternet Adresi: http://www.bddk.org.tr

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
No: 14/8 Çankaya/ANKARA
Mersis: 0679-135 7727 00601

BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Mersis : 0810 135 7727 00901

TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 9-12-2022-14:27

webtapu

Kaydı Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180222683363	20221209-1612-F01669	68336

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	8010/2
Taşınmaz Kimlik No:	100472012	AT Yüzölçümü(m2):	42850.38
İl/İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRMLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4722	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı Prefabrik Fabrika İdari Bina ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
697569671	(SN:8297455) KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42850.38	42850.38	Satış 12-10-2022 40418	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

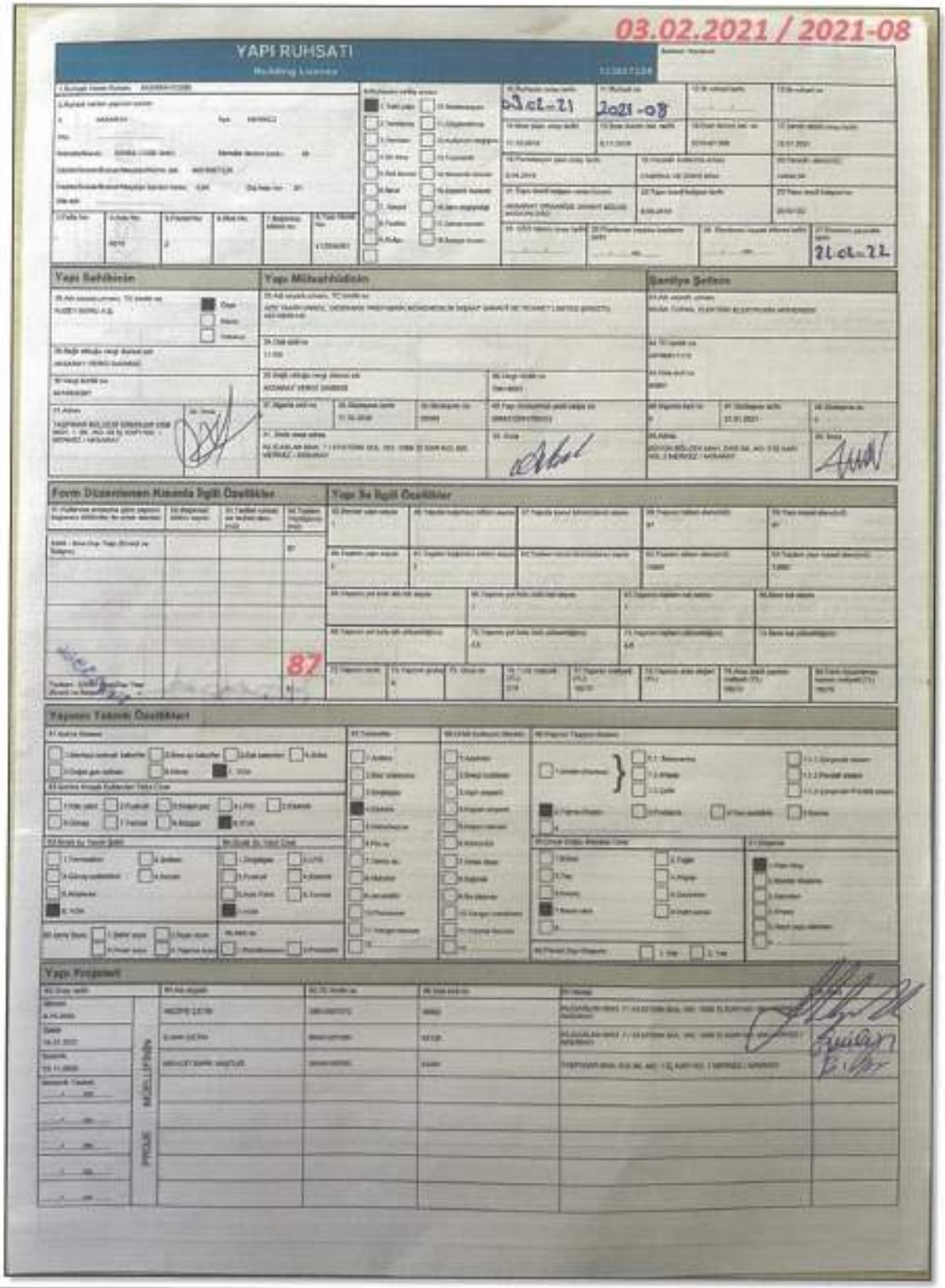
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	Kabilmcilara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar kabilmcilar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.	KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0340031575	Aksaray - 12-10-2022 11:27 - 40418	
Şerh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski kabilmcinin vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ VKN		Aksaray - 12-10-2022 11:27 - 40418	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) pmHzp7w1Dk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
TASKENT VD. 155 7727 00401

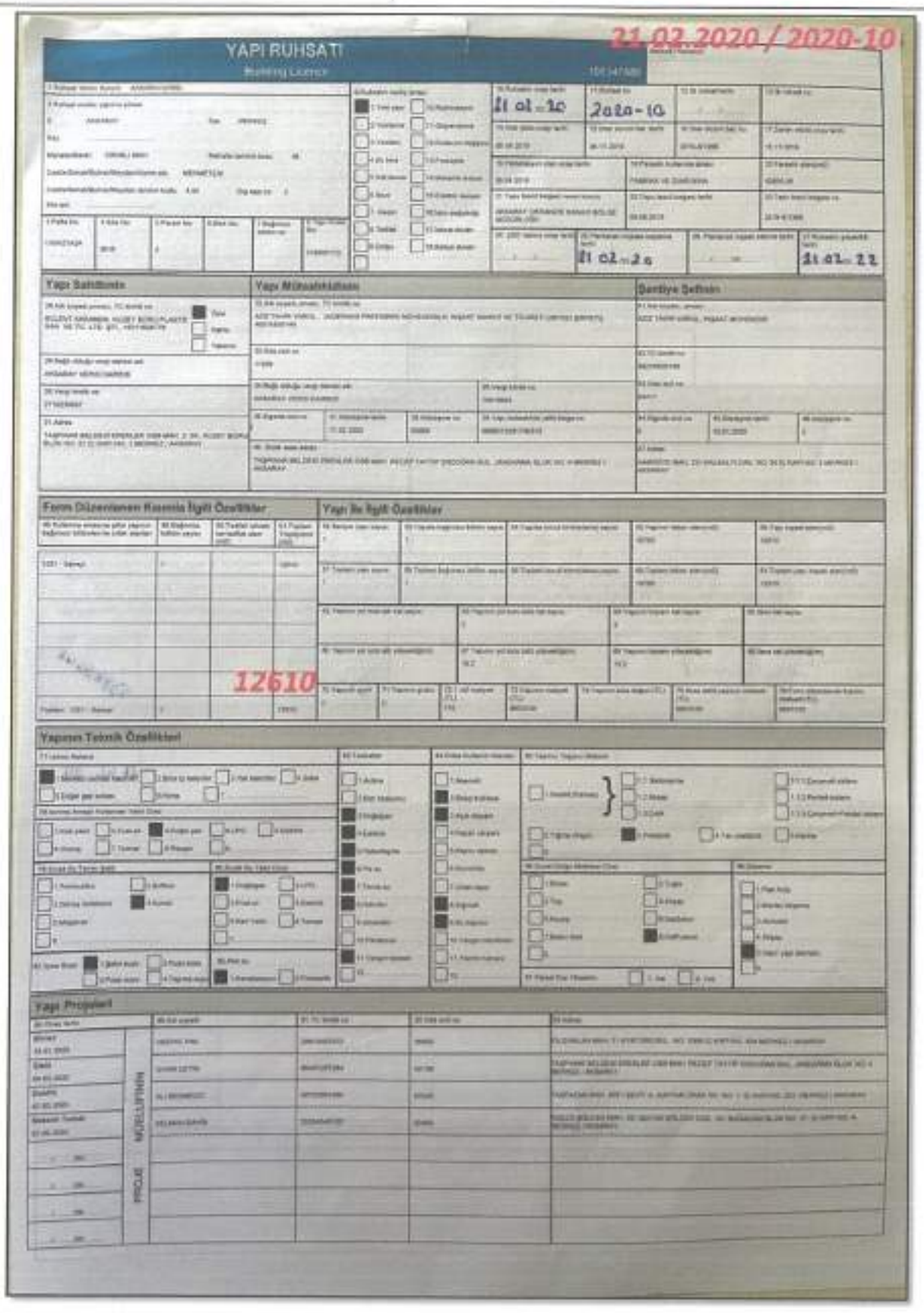
TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER


03.02.2021 / 2021-08

YAPI RUHSATI
Building License

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Yapı Hakkında Diğer Bilgiler
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projesi

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



06.12.2021 / 2021-22

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

17473864

10. Belge onay tarihi	06.12.21
11. Belge no	2021-22

14. İlk yapı ruhsat tarihi	15. İlk yapı ruhsat no	16. Son yapı ruhsat tarihi	18. Son ruhsat ruhsat no	17. Yapı kontrol ruhsat tarihi	
18. Tamamen ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsat tarihi	20. Yapı bitim onay tarihi	21. Yapı durumu tarihi	22. Yapı durumu no	
23. Zemin etüdü onay tarihi	24. CEZ bilgisi onay tarihi	25. Yapı ruhsat belgesi tarihi	26. Yapı ruhsat belgesi no		
27. Yapı ruhsat belgesi veren kurum	28. Yönetmelikten önceki onay tarihi	29. Parselin kullanımı amacı	30. Parselin ada/parsel		

Yapı Sahibinin

31. Ad, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no

Çok
Hisseli
Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı

33. Vergi sicil no

34. Adres

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Ad, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no

37. Oda sicil no

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı

39. Vergi kimlik no

40. Belge no | 41. Düzenleme tarihi | 42. Dosya no

43. Adres

44. İmzası

Sertifika Sahibinin

45. Ad, soyadı, unvanı

47. T.C. kimlik no

48. Oda sicil no

49. Belge no | 50. Düzenleme tarihi | 51. Dosya no

52. İmzası

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

53. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	54. Bağımsız bölüm sayısı	55. Yüzölçümü (m²)
1321 - Sanayi	1	12610
Toplam: 1321 - Sanayi	1	12610

Yapı İle İlgili Özellikler

56. Bloktaki yapı sayısı	57. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	58. Yapıda normal kat(zemin/asma) sayısı	59. Yapının toplam alanı (m²)	60. Yapı inşaat alanı (m²)
1	1		12610	12610
61. Toplam yapı sayısı	62. Toplam bağımsız bölüm sayısı	63. Toplam normal kat(zemin/asma) sayısı	64. Toplam alanlar (m²)	65. Toplam inşaat alanları (m²)
1	1		12610	12610

66. Yapının yıl içinde çalışılan süresi	67. Yapının yıl içinde kaç kişi çalıştığı	68. Yapının bağlantı hat sayısı	69. Kazan kat sayısı
	1	1	
70. Yapının yıl içinde çalıştırılan	71. Yapının yıl içinde ısıtılan alanı(m²)	72. Yapının bağlantı yükseklik(m)	73. Kazan kat yükseklik(m)
	10,2	10,2	

74. Yapının sınıfı	75. Yapının grubu	76. Yapının müteahhidi (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının sonuç değeri (TL)	79. Arsa değeri (yapının müteahhidi) (TL)	80. Arsa değeri (yapının maliyeti) (TL)
A	E	12610000			12610000	12610000

Yapının Teknik Özellikleri

81. Kullanım Biçimleri

82. Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi

83. Sıcak Su Tesisi Alanı

84. Sıcak Su Yakıt Cinsi

85. Soğutma Sistemi

86. Asansör

87. Otopark Kullanım Alanları

88. Yapının Taşıyıcı Sistemi

89. Kazan Dolgu Malzemesi Cinsi

90. Diğerleri

Yapının bazen kullanılması mümkün olan bazılarına Konut Kullanımı ile ilgili özelliklerinden için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullanma için düzenlenmeyen yapılar nerveye bağımsız bölümler eklenir, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanacaktır. Topoğa çömüşü bunlara kalan, yapının resmi olarak tamamlanmış olduğu ile projesinde belirtilmeyen alanlar kamuoyun olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı olacaklar, elektrik, bağlı olduğu bağımsız bölüm bu tarihte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanacaktır. Mahalde ve eklenen bu bölümün incelenme ve denetime yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan ve/ya ..... adet/diğer kullanımlar) tamamlı bulduğu hususlar tespit edilmiştir.

Yapının Bilgi Kullanıcıları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri

91. Belge tarihi	92. Belge no	93. Blok no	94. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	95. Daire sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
96. Daire alanı								0
97. Toplam daire alanı								0
98. Bir dairenin yüzölçümü								0

PAKYAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İŞ MERKEZİ 6. KAT NO:604
MERKEZ-AKSARAY
0 533 704 61 74 - 0 382 213 88 36

ARSANIN

İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	TAKS/EMSAL/KAKS/İmar Yönetmeliği
AKSARAY	AKSARAY O.S.B.	KISMEN	—	—	9939	3	43809,38 m2	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ [illegible] İNŞAAT / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORİJİNALİNE İNCELEMESİ MİMARLAR [illegible] HAZIRLANMIŞ SAYILMAZLAR.

MİMAR PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	HEDİYE PAK
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	26052
VERGİ DAİRESİ VE NO	40972
ADRESİ TEL	EFOR İş MERKEZİ KAT:6 No:13 AKSARAY

İŞİN ADI

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

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	MÜH. MİM. HİZ. BELGE NO	VERGİ D. ve NO	ADRES TEL	İMZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI

MİMARİ PRJ. KONTROL

O.S.B. ONAYI

RUHSAT AMAÇLIDIR.

Bahadır ACARI
İnşaat Mühendisi
O.S.B. Kont. Müh.
8.10.2020

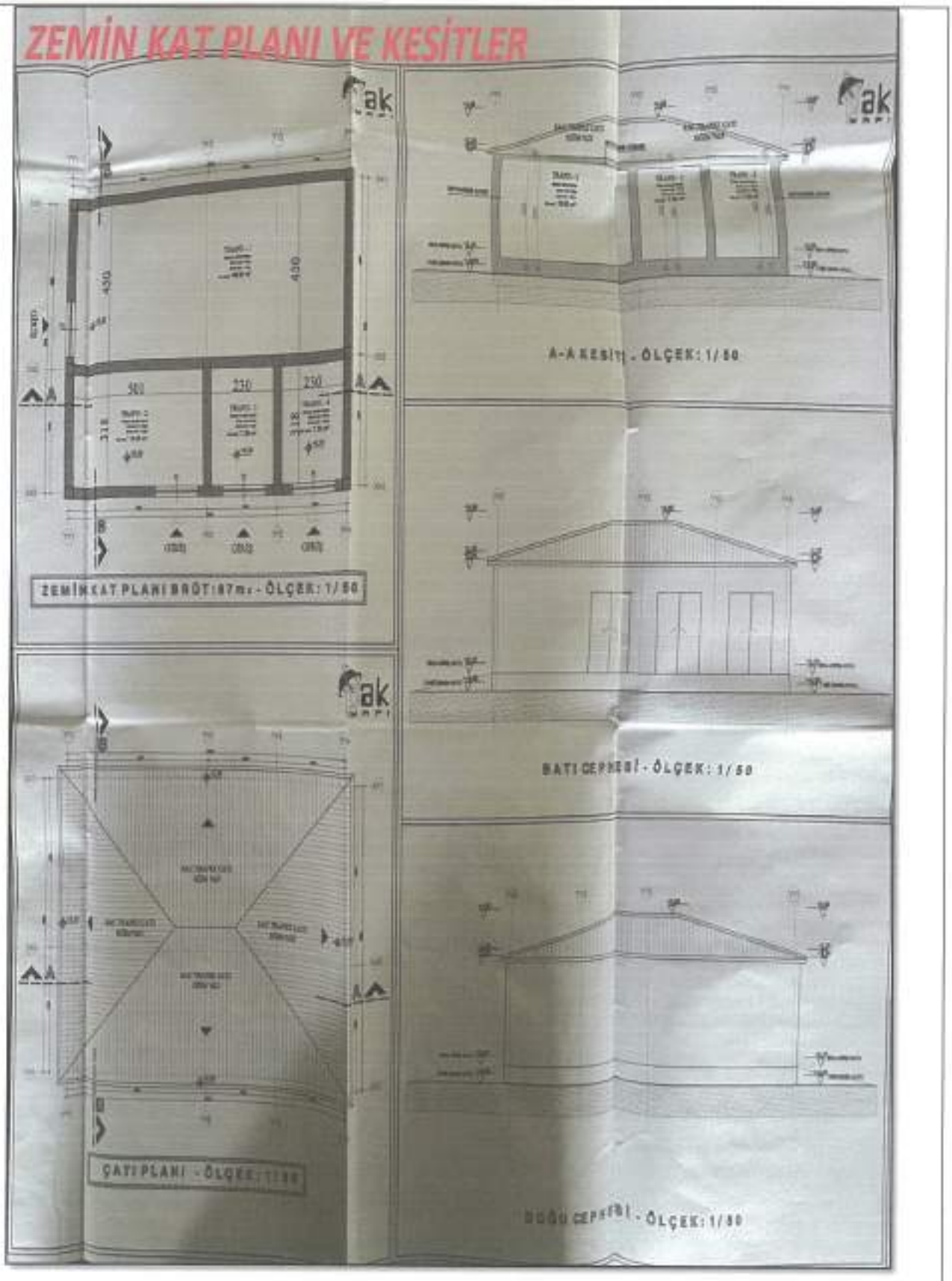
ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY BORU PLASTİK San. ve Tic. Ltd. Şti. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 2710009997	OSB 7(19) Bulvarı 2. Sokak No:3/3A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ	ADERANS PREFABRİK Mühendislik İnş. İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 3271001 0023	Hükümdar Mah. 7/Atatürk Bulv. Bina No:136/B Efor İş Merk. Kat:6 No:605 MERKEZ - AKSARAY	

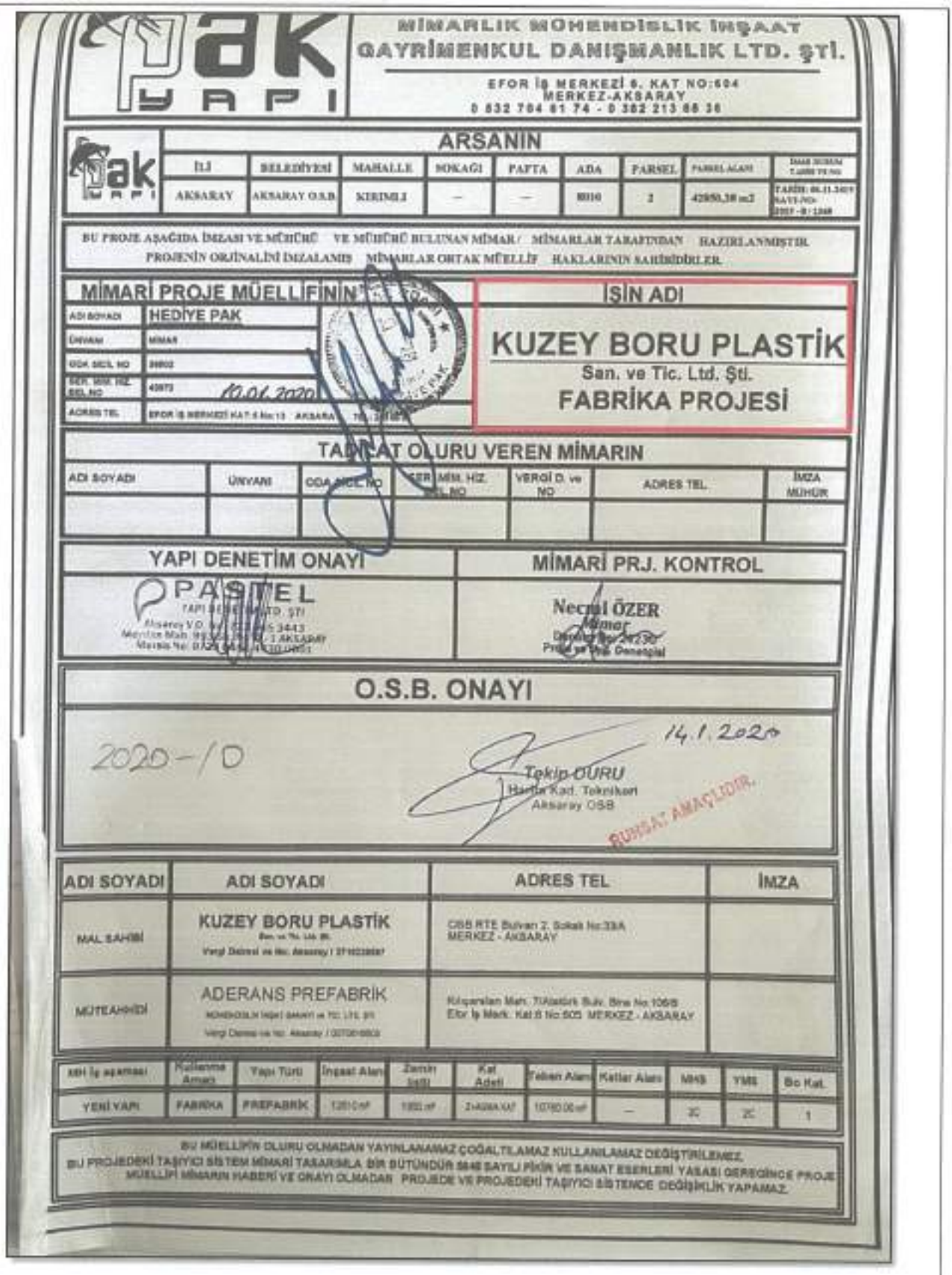
Mil İş sigortası	Yapının Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Profili	Kat Adedi	Yıkılan Alanı	Kaçlar Alanı	Bina Sınıfı	Yapı Sınıfı	Bu Kat.
YENİ YAPI	TRAFO	BETONARME	57 m²	—	K	57,00 m²	—	1A	1A	1

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 6098 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
[illegible] 135 7727
[illegible] 135 7727 00001

ZEMİN KAT PLANI VE KESİTLER





PAK YAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İŞ MERKEZİ 6. KAT NO:604
MERKEZ-AKSARAY
0 532 704 61 74 - 0 382 213 88 36

ARSANIN

İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	İMAR DURUM T.ARİH VE NO
AKSARAY	AKSARAY O.S.B.	KIRINLI	–	–	8010	2	42850,38 m2	TARİH: 06.11.2019 NAVİ-NO: 2019 - 0 / 1268

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	HEDİYE PAK
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	24802
İŞYERİ MÜH. VEZ. SİCİL NO	43873
ADRES TEL	EFOR İŞ MERKEZİ KAT: 6 No:13 AKSARAY

10.01.2020

İŞİN ADI

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

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İŞYERİ MÜH. VEZ. SİCİL NO	VERGİ D. ve NO	ADRES TEL	İMZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI

PASİTEL
YAPI DENETİM HİZ. LTD. ŞTİ
Aksaray V.D. 3443
Merkez Mah. 1 AKSARAY
Marsis No: 0

MİMARİ PRJ. KONTROL

Necmi ÖZER
Mimar
Proje ve Yön. Denetçisi

O.S.B. ONAYI

2020 - 10

14.1.2020
Tekin OURU
Hattat Kad. Teknikeri
Aksaray OSB

RUHSAT AMAÇLIDIR.

ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY BORU PLASTİK Ltd. ve Tic. Ltd. Şti. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 3710228587	OSB RTE Bulvarı 2. Sokak No:33A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ	ADERANS PREFABRİK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ ve TİC. LTD. ŞTİ. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 3270018803	Kılıçarslan Mah. Türkistan Bulv. Bina No:106/B Efor İş Merk. Kat:6 No:605 MERKEZ - AKSARAY	

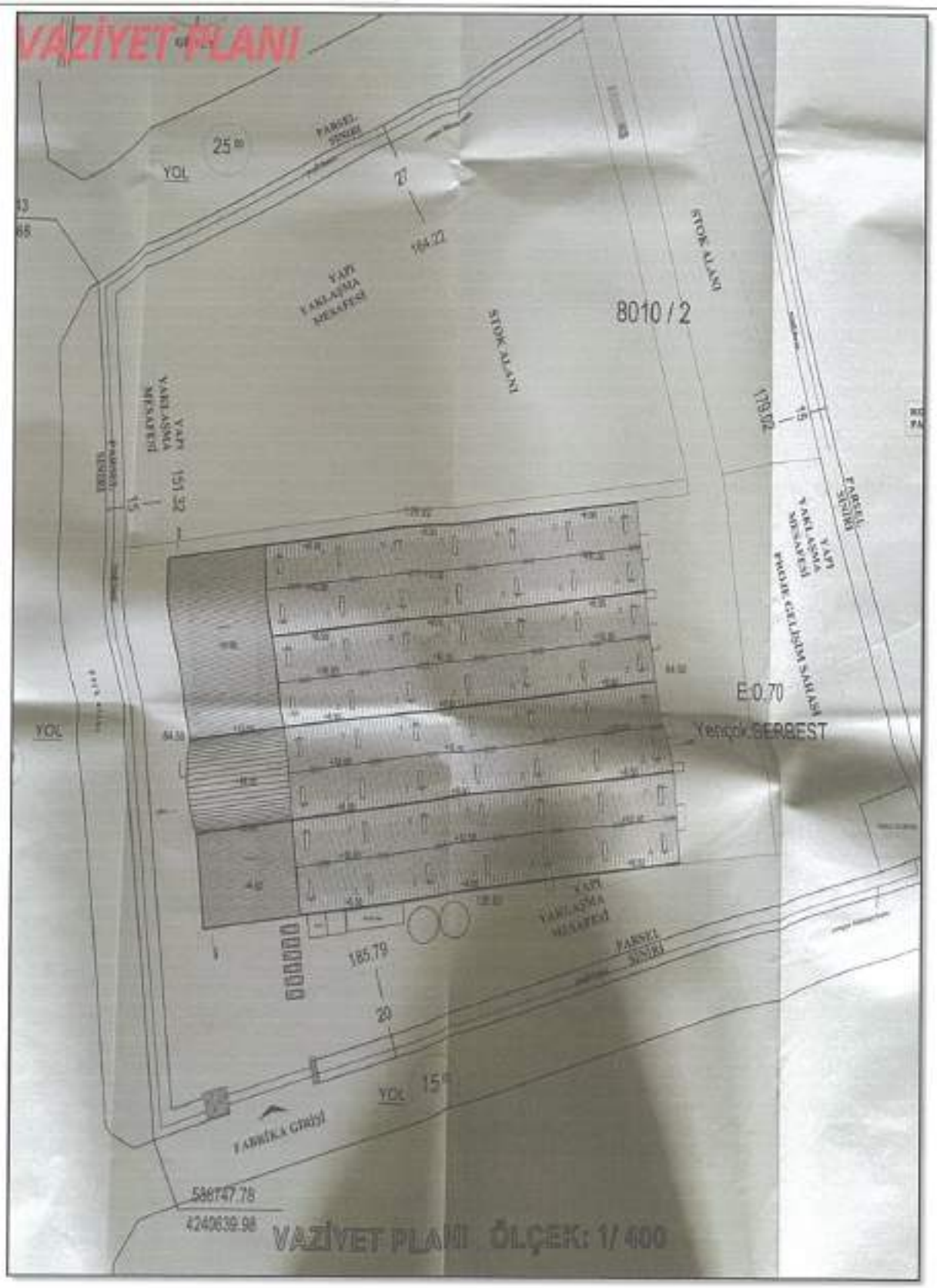
İDH İş aşaması	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin (oturt)	Kat Adedi	Toplam Alanı	Katlar Alanı	MHS	YHS	Bo Kat.
YENİ YAPI	FABRİKA	PREFABRİK	1281.0 m²	1281 m²	ZEMİN KAT	10760.06 m²	–	20	20	1

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.

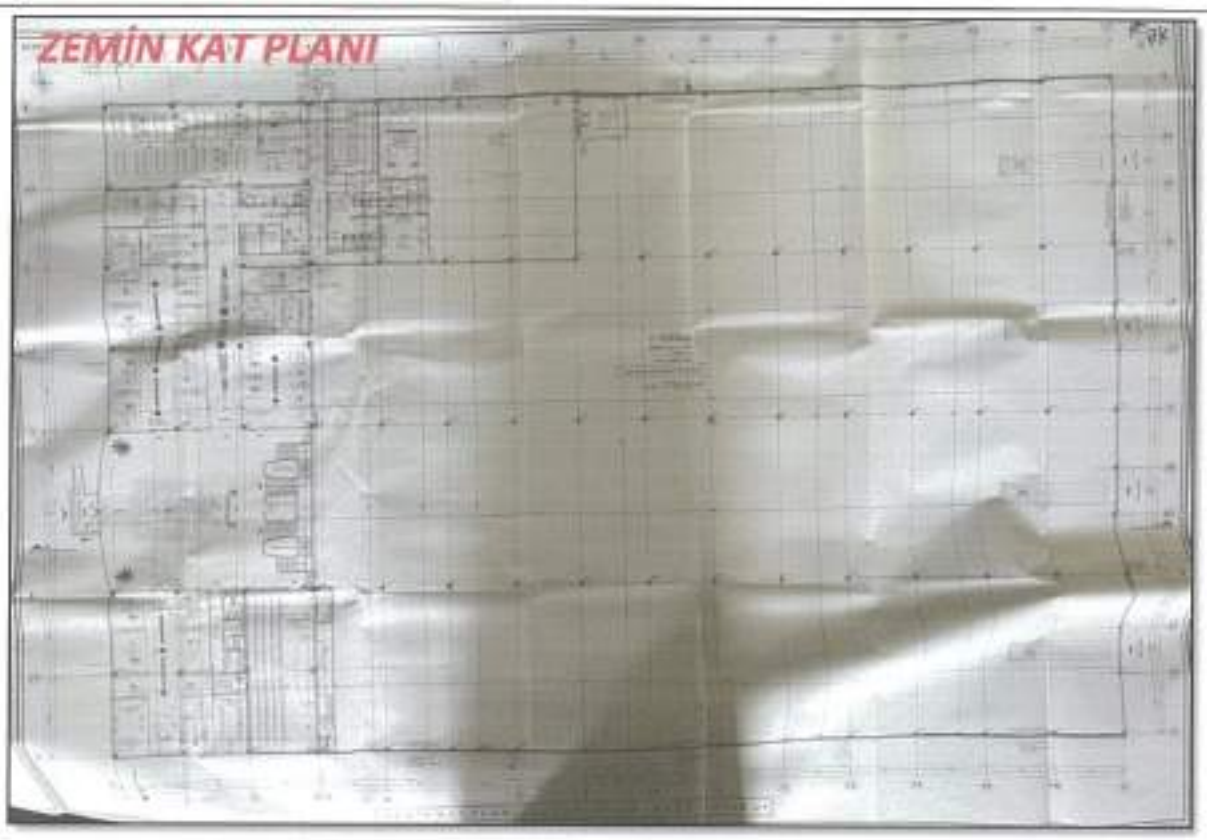
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
TEL: 0312 135 7727

MAHAL

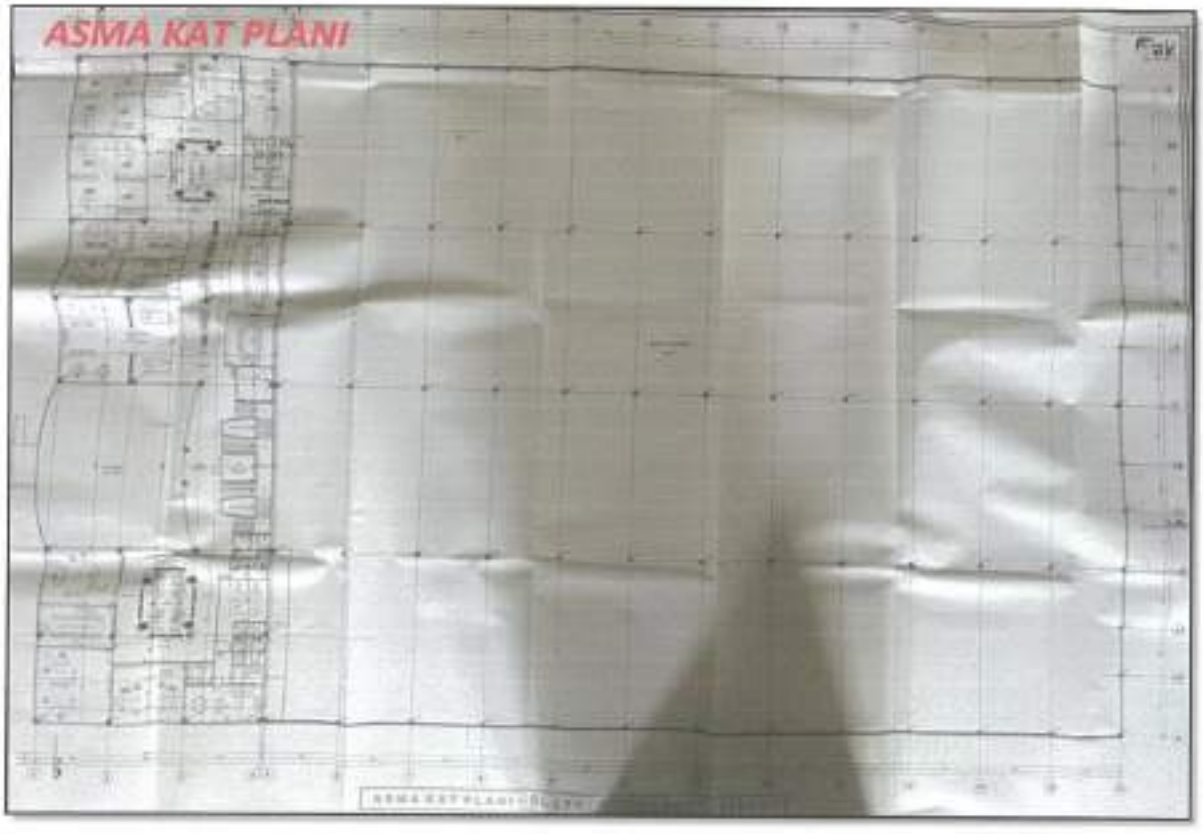
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI



AKSARAY
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU
Tarih: 05/11/2019
No: 2019/8366
Ada No: 8010
Parsel No: 2
Parsel Alanı m²: 42858,36
Taban İnşaat Alanı m²: ORGAL KMİD 29995,21
DÜŞÜNCELER
Ön: 27,00
Yan: 13,00
Arka: 20,00
Çevre Yolu: 5,00
5,00
5,00
NOTLAR
MERA
MERA
8010/2
8010/3
8009/3
8009/4
8012/2
8011/1
25m
35m
PARSEL SAHİBİ
HAZIRLAYAN EDEN
KONTROL EDEN
UYGUNDUR

FOTOĞRAFLAR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya / ANKARA
TAŞKENT V.D. 610 123 7727
IBAN TR35 1111 1111 1111 1111 1111 11

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE D.N.A.Ş.
...Çankaya / ANKARA
...
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
...0610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KUZEY BORU A.Ş.

AKSARAY – MERKEZ – KIRIMLI MAHALLESİ

"1 ADET SANAYİ YAPISI VE ARSASI"

SPK/2023/004

20 /01 / 2023

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İş bu rapor, MAHAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kuzey Boru A.Ş arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 15.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Kadir Kayış ve Şenol Kurt'un beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

Beyan ederiz

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadd. Yalçınkaya
Apt. No:14/16 Çankaya / ANKARA
V.D. 8610 135 7727
Mersis 8610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Kuzey Boru A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Kadir KAYİŞ- Şenol KURT
Sözleşme Tarihi	15.09.2022
Değerleme Tarihi	06.01.2023
Rapor Tarihi	20.01.2023
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kırımlı OSB Mahallesi,Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 4, Merkez/Aksaray
KOORDİNATLARI	38.2957 – 34.0175
TAPU BİLGİLERİ	Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı Mahallesi, 8010Ada 3Parsel
İMAR DURUMU	Detaylı açıklama *III.2.2.*maddesinde belirtilmiştir.
ÇALIŞMANIN DURUMU	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER)KDV HARİÇ)		
	TL	**USD**
Mevcut Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**55.865.000.-**	**2.971.702.-**
Yasal Durumuyla Kdv Hariç Toplam Değeri	**55.865.000.-**	**2.971.702.-**

- ✓ Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18.80-TL, 1.-EURO=19,36-TL'dir.
- ✓ Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- ✓ Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kadir KAYİŞ (SPK Lisans No:407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol KURT (SPK Lisans No: 400640)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cadd. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Mersis 0610 135 7727 00001

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgileri doğru olduğu ve mülke herhangi biri tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.
Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar Değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlarından etkilenmesi olasıdır.
Bu raporda mülk üzerinde mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
Konu mülk ile ilgili Değerleme Uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Mersis 0610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

I.RAPOR BİLGİLERİ .....

I.2. RAPORUN TARİHİ: .....

I.3 RAPOR NUMARASI .....

I.4. RAPORUN TÜRÜ .....

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: .....

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: .....

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ .....

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....

2.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....

2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER .....

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI .....

3.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki .....

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

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

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

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

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

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

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....

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

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

4.2.1.Türkiye Ekonomisi.....

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
V.D. 810 135 7727
Mersis 0810 135 7727 00001

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/16-8 Çankaya ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPORUN TARİHİ : 20.01.2023

1.2 RAPORNUMARASI : 2023/SPK/004

1.3 RAPOR TÜRÜ :

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR:

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

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: Şenol KURT

1.6. DEĞERLEME TARİHİ: 06.01.2023

1.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Taraflar arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli Sözleşme

1.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
Mersis 0610 135 7727 00001

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI:	Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ:	Aşağı Öveçler Mahallesi, 1314. Cadde, No:14/8, Çankaya/ANKARA
TELEFON NO:	+90 (312) 4740560
FAKS NO:	-
WEB	: https://mahaldegerleme.com/
FAALİYET KONUSU:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ:	23Aralık 2021
SERMAYESİ:1.500.000,-TL	

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI:	Kuzey BoruA.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ:	KırımlıOSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/AKSARAY
TELEFON NO:	+90 (382) 266 23 03
FAKS NO:	-
WEB	: https://www.kuzeyboru.com.tr

FAALİYET KONUSU: Her türlü boru imalatı vesatışı

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Kuzey Boru A.Ş.firmasının talebi üzerine Aksaray İli, Merkez İlçesi, Taşpınar/Erenler Mahallesi'nde konumlu aşağıda, ada, parsel, yüzölçümü ve nitelik bilgileri verilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden 20/01/2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
Vergi D 610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı Mahallesi, Aksaray Organize Sanayi Bölgesi, 3.Kısım, Mehmetçik Bulvarı, No:4 ve 4/1posta adresinde bulunmaktadır. UAVT 4: 3432133894,UAVT 4/1: 1600395550.

Taşınmaza ulaşım,Aksaray İl Merkezi'nden Aksaray-Adana Karayolu'na giriş yapılarak güney yönde yaklaşık 10 km ilerlenir. OSB Kavşağından doğu istikamette Recep Tayip Erdoğan Bulvarına dönülür. Bu bulvar bitiminde kuzey yöndeki 131.Cadde'ye dönülür. 131.Cadde üzerinde yaklaşık2,4 km ilerlenir ve Mehmetçik Bulvarına dönülür.Taşınmaz,Mehmetçik Bulvarı'nda yer almaktadır.

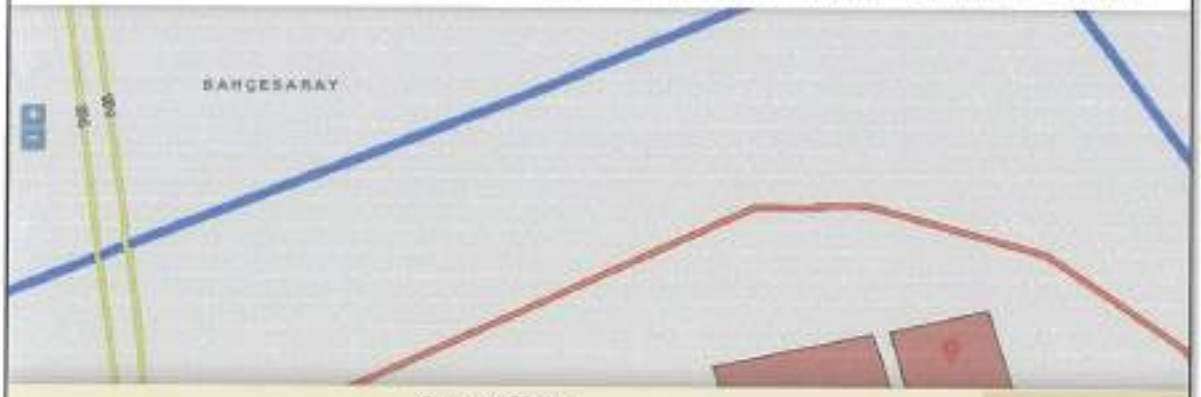
Konu taşınmaz, il merkezine yaklaşık 13 km, Aksaray-Adana Karayoluna yaklaşık 1 km, Aksaray-Konya Karayoluna yaklaşık 9 km mesafede yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, toplu ve özel ulaşım araçları ile sağlanabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde, benzer nitelikli sanayi yapılarıbulunmaktadır.Taşınmaz, OSB3.kısımda konumludur. 3.kısım, henüz gelişimini tamamlamamıştır. Taşınmazın yakın çevresinde;Aksaray LCW ve Aksaray Sert Metal Fabrikası bulunmaktadır.

Taşınmaz 38.2957– 34.0175 ortalama koordinatlarında konumludur.

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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



Numarataj Bilgileri

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 ÇANKAYA/ANKARA
Mersis: 0610 135 7727 00001

3.1.2 TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde;

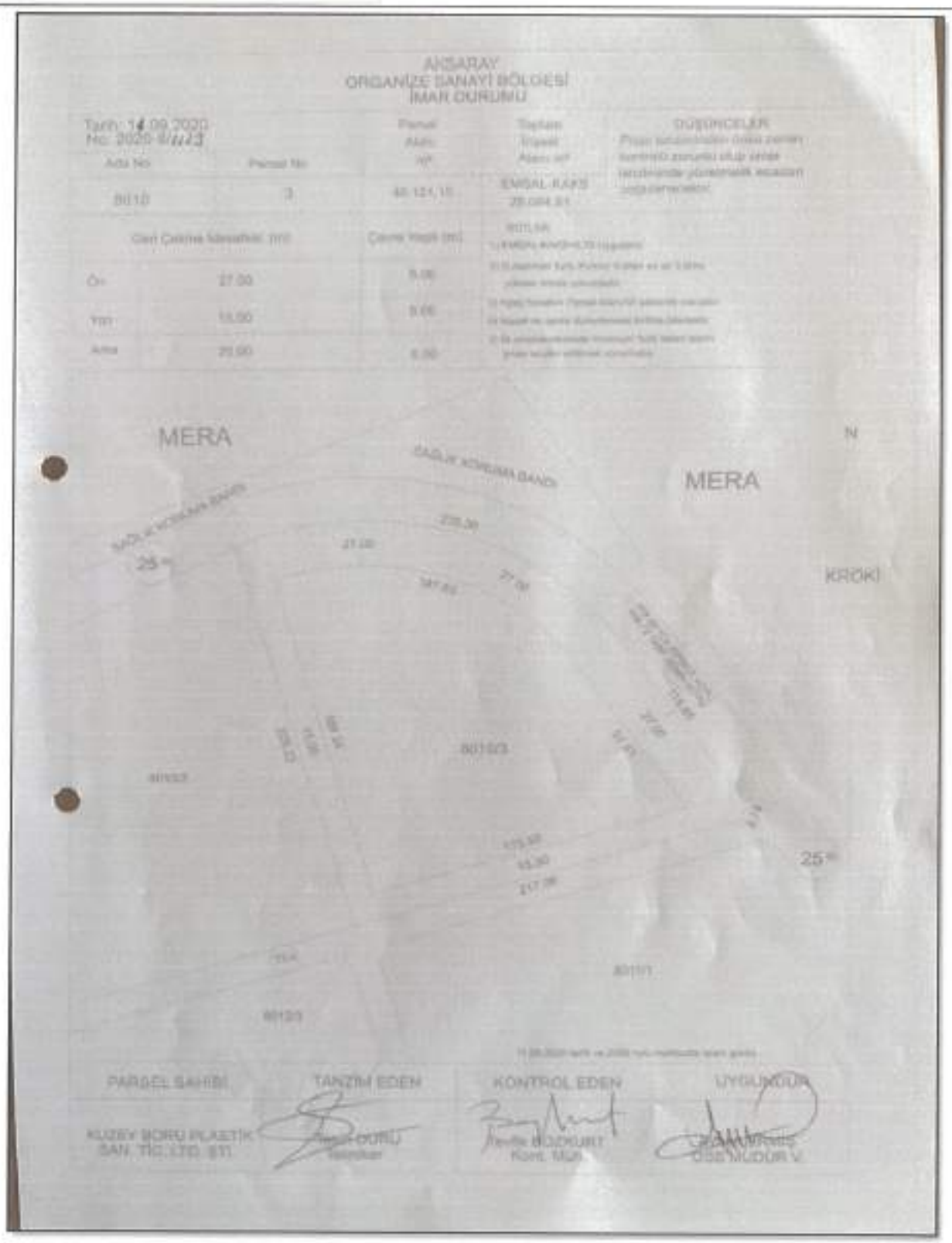
- 30/04/2015 tarihli Yer Seçim raporunda belirtilen koşullara uyulması şartıyla 4562 sayılı Kanun uyarınca, Organize Sanayi Bölgesi olarak kullanılmak üzere Hazine tarafından bedelsiz devredilmiş olup, amacına uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar aynı şartlarda Hazine adına tescil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

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

- **İmar Durumu;**

06.01.2023 tarihli Aksaray OSB İmar Müdürlüğünden alınan bilgisine göre konu taşınmaz;
1/1000 ölçekli Aksaray Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında, Emsal: 0,70 Ön Çekme Mesafesi: 27,00 metre, Yan Çekme Mesafesi: 15,00 metre, Arka Çekme Mesafesi: 20,00 metre SANAYİ ALANI imarlıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Mersis 0810 135 7727 00501



AKSARAY
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU

Tarih: 14.09.2020
No: 2020-9443

Ada No:	Parsel No:	Parsel Alanı: m²	Taban / Toplam Alanı: m²	DÜŞÜNCELER
8010	3	46.124,15	EMSAL KAPS 28.084,91	Proje müellifinden onaylı zemin kontrolü zorunlu olup zemin raporundaki yönlendirmelik esasları uygulanacaktır.

Cari Çekme Mesafesi: (m)		Çekme Yapılı (m)
Ön	27,00	5,00
Yan	15,00	5,00
Arka	20,00	5,00

8010/3A
1) KAKS= 4x4=24,00 uygulanır.
2) Bu parselden Kuzey Kuzey Doğusu ve alt 3 kat yüksek olmak zorundadır.
3) Yapılaşmada Türk Standartlarına uygun zemin ve temel etüdü yapılmalıdır.
4) Bu parselde kullanılacak makinaların Türk Milleti tarafından onaylı olmalıdır.

MERA

SAĞLIK KORUMA BANDI

MERA

N

KROKİ

25 m

SAĞLIK KORUMA BANDI

235,39

21,00

347,42

27,00

8010/3

8010/2

175,97

15,30

217,36

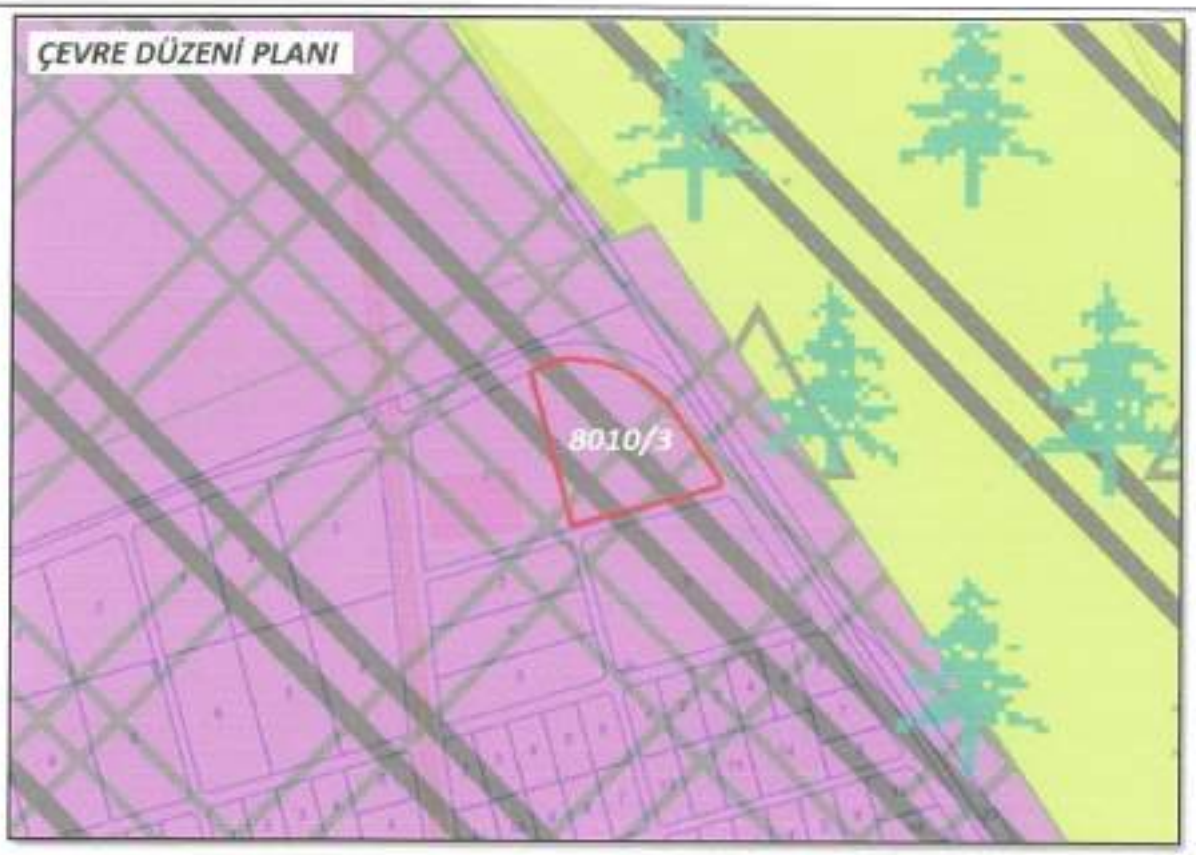
25 m

8010/1

8010/3

11.09.2020 tarih ve 2020 sayılı mahkeme kararı gereği

PARSEL SAHİBİ	TANZİM EDEN	KONTROL EDEN	UYGUNDUR
KUZEY BORU PLASTİK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	Hasan BORU Yetkilisi	Fevzi BÜZKURT Kont. Müh.	ORMAN BÖLGE MÜDÜR V.



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Mersis 0610 135 7727 00001

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

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

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

- Konu parselde yer alan Sanayi yapısının onaylı mimari projesi incelenmiş olup, ruhsat belgesinde belirtilen yapı inşaat alanı ve kat adedi olarak örtüştüğü tespit edilmiştir.
- Mimari Projede kapsamındaki vaziyet planında ve kat planlarında, 9.390 m2 alanlı Sanayi Yapısı Binası teyit ve tespit edilmiştir. Bu yapı, mevcut durumda proje ve ruhsat alanları ile uyuşmaktadır.
- 917 m2 alanlı Araştırma/Geliştirme binasının ise henüz inşa edilmediği tespit edilmiştir.
- Binaların yerlerinde,ruhsatlarında belirtilen yapı sınıfına nazaran daha kaliteli işçilik ve malzeme ile inşa edildiği gözlenmiş olup birim değer bu doğrultuda takdir edilmiştir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat(Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.

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

3.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi .

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında"Arsa" nitelikli olmasına rağmen Sanayi Yapısı Binası vasıflıdır. Yapılar, ruhsatlı olup işletme faaldir.Güncel imar durumuna göre Emsal inşaathakkının kullanılmış olduğu, taşınmazın halihazırdaki kullanımı dışında üzerinde geliştirilebilecek başka proje uygulanamayacağı kanaati ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz, Aksaray İli, Merkez İlçesi, Kırımlı OSB Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2 posta adresinde bulunmaktadır.

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

AKSARAY;

Konumu:

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

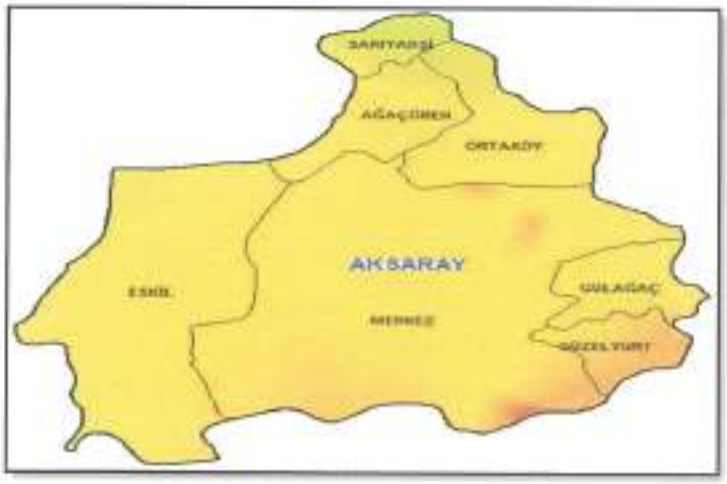
En önemli akarsuyu Uluırmaktır. Yüzölçümü 7626 km2; olan ilin, 5713 km2;'si tarım arazisi, çayırlık, otlaklar ve meradır. Aksaray'ın en önemli gölü Konya ve Ankara ile müşterek sınırlara sahip oldukları Tuz Gölü'dür. Tuz Gölü ülkemizin en büyük ikinci gölüdür. Yüzölçümü 1500 kilometrekaredir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Ş
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
D 010 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

Coğrafya

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

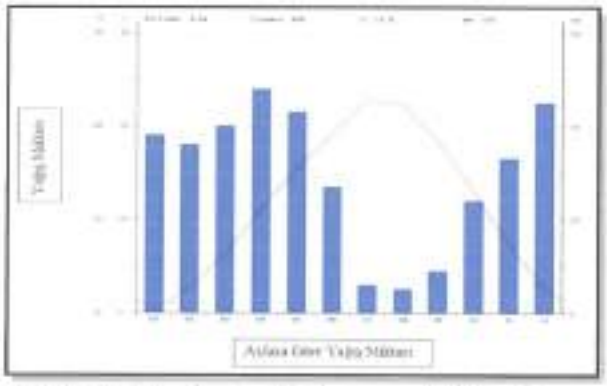
Aksaray İlinde Merkez İlçe dâhil olmak 7 ilçe bulunmaktadır. Ayrıca ilde 41 kasaba ve 146 köy bulunmaktadır. Aksaray ilinde bulunan ilçeler; Merkez, Ağaçören, Eskil, Gülağaç, Güzelyurt, Ortaköy, Sarıyahşi'dir. İlin Merkez ilçesinin yüzölçümü 3.935 km2'dir. Aksaray Merkez ilçesi, ilin en büyük yerleşim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



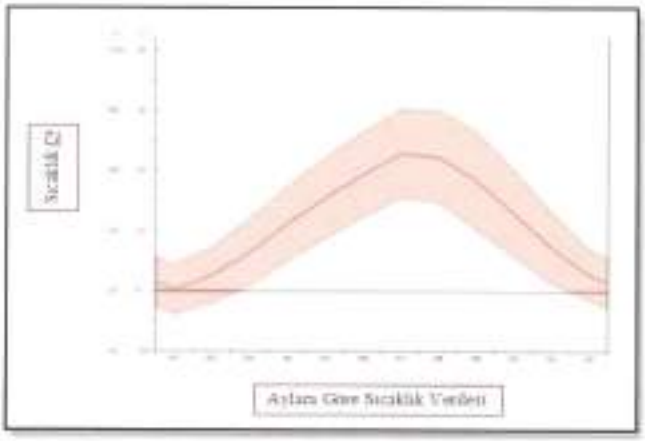
İklimi

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
T.C. KİMLİK NO: 0 010 135 7727
Mersis: 0010 135 7727 00001



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



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

Bitki Örtüsü

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

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

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

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

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

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

%50'sini, alüvyal topraklar %20'sini ve diğer toprak grupları ise %30'unu oluşturmaktadır. Aksaray ilinde toplam ekilebilir arazi 402.430 hektardır. İlde iklimin kurak olmasından dolayı ekilebilir arazilerin yaklaşık 130.000 hektarı nadasa ayrılmaktadır. Kentteki tarım topraklarının arazi kullanma kabiliyet sınıfları aşağıda yer almaktadır.
Sınıf-1: I. Sınıf arazilerin kapladığı alan 48.223 hektardır. İl yüzölçümünün %11,17'sini oluşturmaktadır.

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

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

Sınıf-4: IV Sınıf arazilerin kapladığı alan 64.872 hektardır. İl yüzölçümünün %15,4'ünü oluşturmaktadır.
Aksaray ilindeki, yaklaşık 175 hektar tarım arazisinin %40,75'i V-VIII sınıf arazilerdir. I-IV sınıf arazilerin yanı sıra V-VII sınıf arazilerin de bir kısmında tarım yapılmaktadır. İlde toplam tarım arazisinin %5'i de kullanım dışıdır.

Ekonomisi

Aksaray ilinin sosyoekonomik yapısı tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. İlde faal nüfusun %70'i tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden geçimini sağlamaktadır. Kent sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların çoğunluğu özel mülkiyettir. Bu alanlarda çoğunlukla kamu binaları bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı da çarpık kentleşmeyi önlemek amacıyla toplu konut sahası olarak belirlenmiştir. Diğer kısımlar da orman alanları için tahsis edilmiştir. İlde 200 hektarlık alan üniversite kampüsü olarak ayrılmıştır.
Aksaray ilinde şehir içi ulaşım özel halk otobüsleri ve dolmuşlar ile sağlanmaktadır. Kent, İç Anadolu Bölgesinde bulunmakta olup kente Türkiye'nin her yerinden karayolu ile ulaşmak mümkündür. İlde havalimanı bulunmamaktadır. Bu sebeple ile havayolu ile gelmek isteyen ziyaretçiler Nevşehir, Konya veya Kayseri'deki havalimanını tercih etmektedir. Aksaray; İstanbul'a 690 km, Ankara'ya 229 km, Konya'ya 148 km ve İzmir'e 686 km uzaklıkta bulunmaktadır.
Aksaray ilinde doğalgaz dağıtımından sorumlu firma Enerya'dır. Enerya, STFA Yatırım Holding grup şirketi olarak 2003 yılında kurulmuştur. Firma; doğal gaz dağıtımı, elektrik ticareti, doğal gaz ticareti ve yenilenebilir enerji alanlarında faaliyet göstermektedir. Enerya, Türkiye'nin en yaygın ikinci özel doğal gaz dağıtım şirketidir.
Aksaray ilinde elektrik dağıtım hizmeti Meram Elektrik Dağıtım A.Ş. (MEDAŞ) tarafından verilmektedir. MEDAŞ; Aksaray, Nevşehir, Niğde ve Kırşehir illerine 2005 yılından bu yana hizmet vermektedir. Şirketin görev ve sorumluluk alanında; Konya, Aksaray, Niğde, Kırşehir, Nevşehir ve Karaman olmak üzere 6 il ve 65 ilçe, 331 kasaba (belde), 1379 köy ve 512 (köy bağlısı) yayla bulunmaktadır.

AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKSARAY OSB GENEL YATIRIM DURUMU

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No. 14/8 Çankaya / ANKARA
V. D. 610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

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

4.2.1.Türkiye Ekonomisi

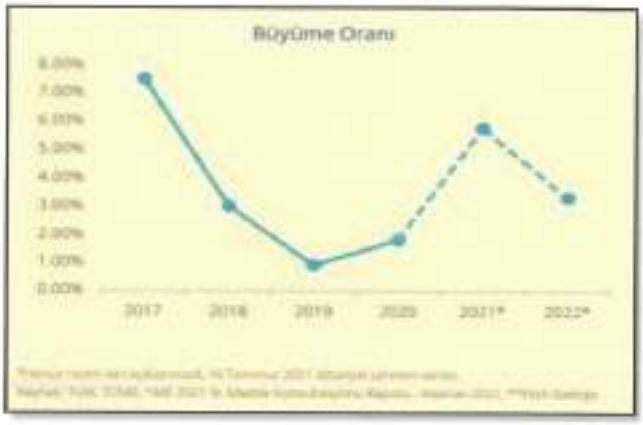
Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
ÇANKAYA V.D. 610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	$859 milyar	$797 milyar	$761 milyar	$717 milyar	$774 milyar*	$829 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	$10.696	$9.792	$9.213	$8.562	$9.087*	$9.623*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-$40,8	-$21,7	$6,8	-$36,7	-$20,9*	-$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

Enflasyon Oranı



4.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi

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

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

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314. Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis: 0610 135 7727 0001

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

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

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

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

2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

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

Olumlu Etkenler;

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Tercihi yüksekOSB içerisinde olması
- Yapı kalitesinin iyi olması.

- Olumsuz Etkenler

- Taşınmazın bulunduğu kısmında doluluk oranının düşük olması.

4.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: [illegible] / ANKARA
BAŞKENT [illegible] 510 135 7727
Mersis: 0510 135 7727 00001

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

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

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

Sanayi yapısı, fabrika ve idari bina kısımlarından oluşmaktadır. İdari binakısmının183 m2 alanlı zemin katında giriş holü, ofisler, malzeme odası vewc'ler,183 m2 alanlı asma katında yönetici odası, ofisler, toplantı salonu ve wc'ler bulunmaktadır.Yapının fabrika kısmı ise iki hole bölünmüştür.

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

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

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.
Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", inşai yatırımların değerinin tespitinde ise "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

<u>Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;</u>

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE...
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçın...
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT ... 610 135 7727 050

Kullanım alanları

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

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı:

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler :

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

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

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar:

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar:

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş ıskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.
Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

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

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.
Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No. 14/16-8 Çankaya
BAŞKENT V.D. 610 135 7727 ANKARA
0610 135 7727 00001

Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
Kullanım alanları

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı;
Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesimodeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.
Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.
Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

4.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

4.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazın kira kabiliyeti olması sebebi ile değerinin tespitinde Nakit Gelir Akımları Analizinin

yöntemlerinden biri olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Ancak bu yöntemde, kiralık emsallerden arsa birim değeri bulunmak istenmiştir.

Bu yönteme göre, aşağıda detayları verilen, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış ve kiralık emsal gayrimenkuller bulunmuş, bölgedeki taşınmazların kapitalizasyon süreleri araştırılmış, kapitalizasyon süresinin yaklaşık 1/20=0,05 olduğu kanaatine varılmış ve bulunan emsal değerlere düzeltme getirildikten sonra kapitalizasyon oranı ile çarpmak sureti ile emsal taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın değerine ulaştıktan sonra yapı maliyeti ve ilave maliyetler çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinden ise arsa m2 birim değeri bulunmuştur.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

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

olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık ARSA Emsalleri

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya/ANKARA
BASKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS 0610 135 7727 00001

Konu taşınmaz, OSB'nin 3.Kısmında yer almakta olup tahsisli arsa olmaması nedeni ile arsa birim değerinin yüksek olacağı öngörülmektedir.
(En Son yapılan tahsism2 Birim Fiyatı: 150,-TL/m2)
AKSARAY ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Satılık FABRİKA Emsalleri

1 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 1. Kısımda,4.908 m2 yüzölçümlü 139 Ada 1 parsel üzerindeki 2.250 m2 alanlı sanayi yapısı ile 4.764 m2 yüzölçümlü 139 Ada 2 parsel üzerindeki 3.650 m2 alanlı sanayi yapısı 53.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 45.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Yapıların çatı kısımları güneş enerji panelleri ile kaplı olup yaklaşık maliyeti 5.000.000 TL beyan edilmiştir. (Toplam arsa alanı 9.672 m2, toplam yapı alanı 5.900 m2) Buna göre;
((2.250 m2 kapalı alan x 4.650 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti + 3.650 m2 x 3.450 m2 Yapı Birim Maliyeti) + (3.772 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~28.000.000 TL.
45.000.000 TL – 28.000.000 TL Yapı Maliyeti – 5.000.000 TL Güneş enerjisi panelleri maliyeti = 12.000.000 TL arsa değeri. 12.000.000 TL / 9.672 m2 = 1.240 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.240,-TL/m2)
Coldwell Banker Kalya 05325565583

2 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 2. Kısımda, 7.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 4.980 m2 alanlı sanayi yapısı 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 27.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((4.980 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.020 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.350.000 TL Toplam Maliyet.
27.000.000 TL – 20.350.000 TL Yapı Maliyeti = 6.650.000 TL arsa değeri / 7.000 m2 = 950 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:950,-TL/m2)
ARI EMLAK 05336641493

3 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda (arsa tahsisinin 150 TL/m2 olduğu kısım), 8.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 2.470 m2 alanlı sanayi yapısı 19.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 17.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((2.470 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (5.530 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~13.300.000 TL Toplam Maliyet.
17.000.000 TL – 13.300.000 TL Yapı Maliyeti = 3.700.000 TL arsa değeri. 3.700.000 TL / 8.000 m2 = 462 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:462,-TL/m2)
ARI EMLAK 05336641493

4 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb'de, 3. Kısımda,5.000 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki 1.660 m2 alanlı sanayi yapısı ve 970 m2 alanlı sundurma yapısı 11.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. 11.000.000 TL den satılacağı varsayılmıştır. Buna göre;
((1.660 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (970 m2 sundurma x 650 TL/m2 Sundurma Birim Maliyeti) + (3.340 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~8.500.000 TL Toplam Maliyet.
11.000.000 TL – 8.500.000 TL = 2.500.000 TL arsa değeri. 2.500.000 TL / 5.000 m2 = 500 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:500,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

Kiralık FABRİKA Emsalleri

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

((10.000 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (6.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu

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

Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~24.700.000 TL Toplam Maliyet.
54.000.000 TL – 38.700.000 TL = 15.300.000 TL arsa değeri. / 16.500 m2yüzölçüm = 927 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:927,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 05054118310

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

((4.500 m2 kapalı alan x 3.450 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (4.500 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+10 Harici Müteferrik İşler = ~20.300.000 TL Toplam Maliyet.
30.000.000 TL – 20.300.000 TL = 9.700.000 TL arsa değeri / 9.000 m2 yüzölçüm = 1.077 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.077,-TL/m2)
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

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

((3.000 m2 kapalı alan x 2.685 TL/m2 Yapı Birim Maliyeti) + (2.000 m2 açık alan x 650 TL/m2 Saha Betonu Maliyeti)) x %+5 Harici Müteferrik İşler = ~10.000.000 TL Toplam Maliyet.
12.000.000 TL – 10.000.000 TL Toplam Maliyet = 2.000.000 TL arsa değeri / 5.000 m2 yüzölçüm = 400 TL/m2.

(Arsa m2 Birim Fiyatı:1.077,-TL/m2)
DHG GAYRİMENKUL 05325007420

ARSA BEYANLARI

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1.kısım için 800 TL ile 1.000 TL aralığında; 2.kısım için 600 TL ile 800 TL aralığında; 3.kısım için 400 TL ile 600 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
EKİNOX GAYRİMENKUL 0505411831

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu osb de boş arsa olmadığı, olması durumunda 1. ve 2. kısım için 700 TL ile 1.000 TL aralığında; 3.kısım için 300 TL ile 500 TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
ARI EMLAK 05336641493

Konu taşınmazın değerlemesinde yukarıda verilen emsal mülkler, konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlakçılar ile yapılan birebir görüşmelerde sonucundafiyatlarında pazarlık payları olduğu anlaşılmıştır. Buna uygun olarak konu taşınmazın konumu, imar özellikleri ve cadde/sokak cepheleri dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.
Bölgede yapılan araştırmada Aksaray OSB 3.kısım için arsa birim değerinin 500 TL ile 700 TL aralığında olması gerektiği kanaatine varılmıştır. Buna göre arsa değeri;

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

olarak belirlenmiştir.

4.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmazın kira değerleri analizi yapılmamıştır. Yukarıda verilen kiralık sanayi tesisleri

emsalleri, taşınmazın arsa birim değerine ulaşmak için kullanılmıştır.

4.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için TKGM TAKBİS potalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazAKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİadına kayıtlıdır ve taşınmaz üzerinde yukarıda detayları yazılı beyan bulunmaktadır. Kayıtların taşınmazın satışına engel ve değerini olumsuz etkileyen etkisi bulunmamaktadır.

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

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

4.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

	Yapı Adı ve Yapı Sınıfı	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı (%)	Yapı Maliyeti (TL)
Ruhsatlı Yapılar	SANAYİ YAPISI (II-C)	9.024	3.000.-	2021	0%	27.072.000.-
	İDARİ BİNA (III-B)*	366	5.000.-	2021	0%	1.830.000.-
	ARAŞTIRMA/GELİŞRMENE BİNASI (IV-B)	917			0%	
					Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti -TL	28.902.000.-
					HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER (Saha Betonu, Çevre Duvarı, Peyzaj vb)-TL (Yapı Maliyetinin Yaklaşık %10'u)	2.890.200
Arsa	Yüzölçüm (m2)		Birim Değeri (TL)			Arsa Değeri (TL)
	40.121,15		600,00			24.072.690.-
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)						55.864.890.-

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BANKALAR: 0610 135 7727
WEBİS: 0610 135 7727 00001

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış ve kira örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmıştır.
Yapılan değerleme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

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

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

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

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

6.SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda;**mevcut Arsa Tahsis Belgesinin mülkiyete çevrilmesi halinde"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu anlaşılmıştır. Konu yapıya ait Depremsellik açısından Hasar tespit sorgulaması yapılmış olup **"HASARSIZ"** olarak kayıtlarda geçmektedir.
Konu taşınmazın değerlemesinde bulunduğu OSB nin hangi kısmında olduğu ve yapı kalitesi iyi olması dikkate alınmıştır. Değerlemede kullanılan emsallerin bulundukları konum (osb kapsamında yer aldıkları kısımlar) dikkate alınarak değerleme yapılmıştır.

6.2. Nihai Değer Takdiri

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis: 0610 135 7727 00001

KDV Hariç Toplam (düzeltilmiş) Adil Piyasa Değeri İçin;

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

**1 USD:18,80-TL
**1 EURO:20,36-TL

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

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

Yalnız; 65.920.700,-TL (Yalnız;Altmışbeşmilyondokuzyüzyirmibinyediyüztürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.
** Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 19.01.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=18,80-TL, 1.-EURO=20,36-TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYİŞ	Şenol KURT
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

7. RAPOR EKLERİ

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

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

SPL

Sermaye Piyasası

Tarih : 19.12.2017 No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYİŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
MERSİS 0810 135 7727 00001

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 22043

29 MAYIS

Tarih : 27.11.2007 No : 900044

T.C.
ANKARA 37. NOTERLİĞİ
Onaylı Örneğidir
No. 120 Ücret :
29 MAY 2014

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 [illegible] Uyarınca

[illegible]NDUR)

Şenol KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[illegible] ÖZTANGUT
BAŞKAN

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: [illegible] Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
[illegible] 610 135 7727 00001

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI

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

Sayı : E-36231672-415.01-18750 18.03.2022
Konu : Yetkilendirme Hk.

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

İlgi : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı başvurunuzla, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu başvurunuzun görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12/389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'inizin VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği" hükümlerine uygun hareket etmesi gerektiği ve diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını teminen kurumsallaşma adına gereken adımların atılması hususlarının Şirketinize hatırlatılmasına,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 9E7E9455-D3F3-4C45-C84C-34DBCA7C4A60 Belge Doğrulama Adresi: https://www.kalkan.gov.tr/gik-ebys
Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 9.Km No:11 06530 Çankaya/ANKARA
Tel: (312) 295 90 00 Faks: (312) 295 90 01
İstanbul Anadolu Hizmet Binası Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:3 Sarıyer Plaza 34485 Sarıyer/İSTANBUL
Tel: (212) 334 90 00 Faks: (212) 334 94 00
e-posta: sermaye@spk.gov.tr Internet Adresi: http://www.spk.gov.tr
Kep Adresi: spk@hs01.kep.tr
Bilgi için: Atakan ÖZTÜRK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 9080

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727 00001

çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü olduklarını, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAP-GDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin İnternet adresi https://sgkuvap.spk.gov.tr olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi ve KEP adresinin edinmesini takiben Kurulumuza yapacağımız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil'lemeye İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'nin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve halihazırda VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkartılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Ser:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

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

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
VERGİ NO 610 135 7727 00001

DEĞERLEME FİRMASI BDDK LİSANSI

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

Sayı E-12509871-107.01.01-66134[illegible]
Konu Yetkilendirme

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı

[illegible]

Bilgi Doğrulama Kodu: [illegible] Bilgi Doğrulama Adresi: https: [illegible]

Adres: [illegible]
Telefon No: (212) 314 [illegible]
e-Posta:
Kep Adresi: bddk.o.bddk@hs01.kep.tr

Faks No:
İnternet Adresi: http: www.bddk.org.tr

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/[illegible] Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS 0610 135 7727 00001

BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
0312 474 05 60 0610 135 7727
Mersis 0610 135 7727 00001

TAKBİS (TAPU KAYDI)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2022-14:26

webtapu

Kaydı Oluşturan: ŞENOL KURT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180222683363	20221209-1612-F01659	68335

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	8010/3
Taşınmaz Kimlik No:	100472013	AT Yüzölçüm(m2):	40121.15
İl/İlçe:	AKSARAY/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksaray	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRIMLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4723	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	30/04/2015 Tarihli Yer Seçim raporunda belirtilen koşullara uyulması şartıyla 4562 sayılı Kanun uyarınca, Organize Sanayi Bölgesi olarak kullanılmak üzere Hazine tarafından bedelsiz devredilmiş olup, amacına uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar aynı şartlarda		Aksaray - 04-04-2017 15:32 - 8614	

1 / 2

	Hazine adına tescil edilecektir (Şablon: Diger Beyanlar)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433690563	(SN:3464972) AKSARAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	40121.15	40121.15	İfraz İşlemi (TSM) 21-06-2018 14938	-

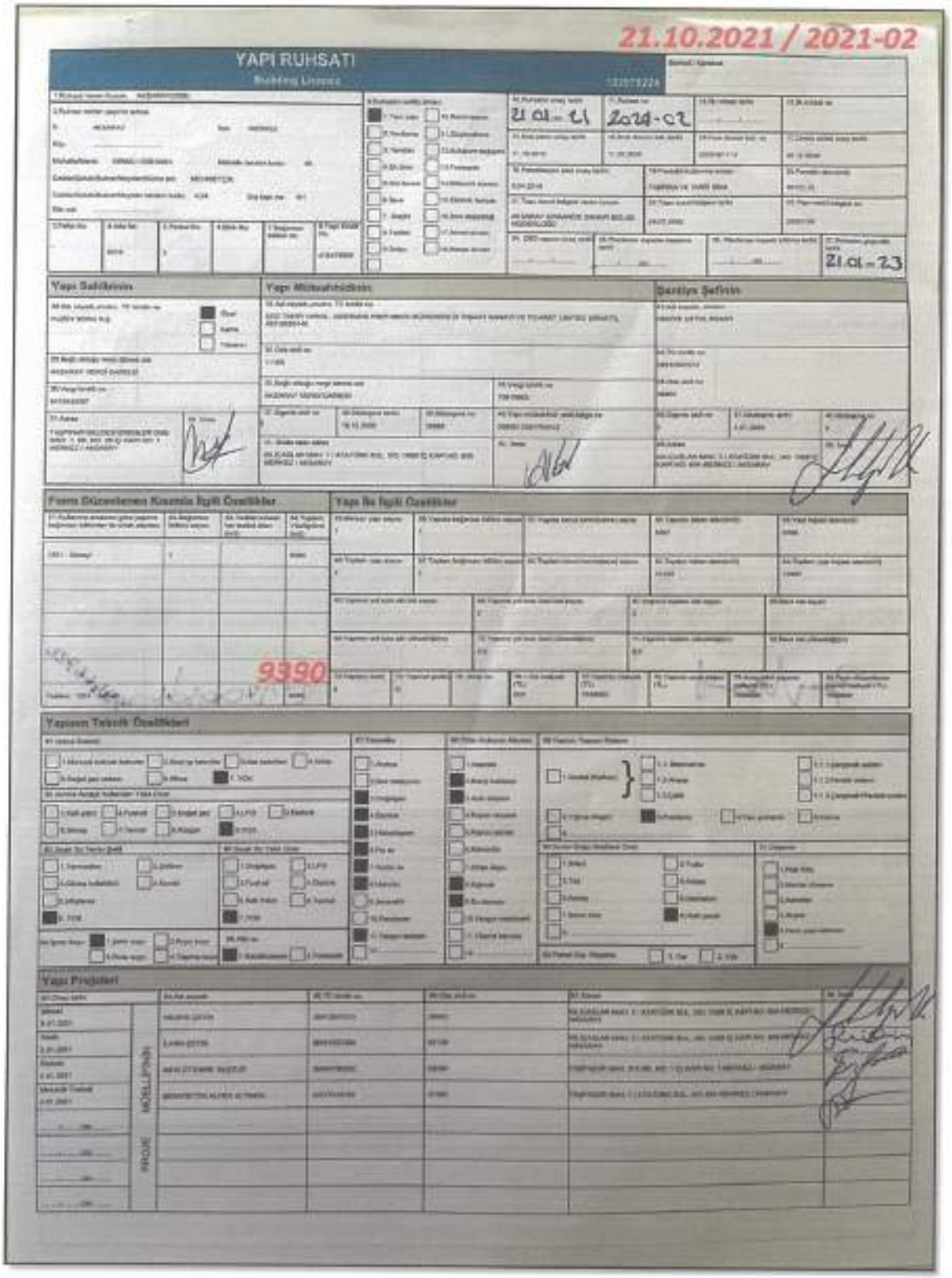
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu tarayarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Zq31_N1A48 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis No: 0610 135 7727 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZLA İLGİLİ YASAL BELGELER


21.10.2021 / 2021-02

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

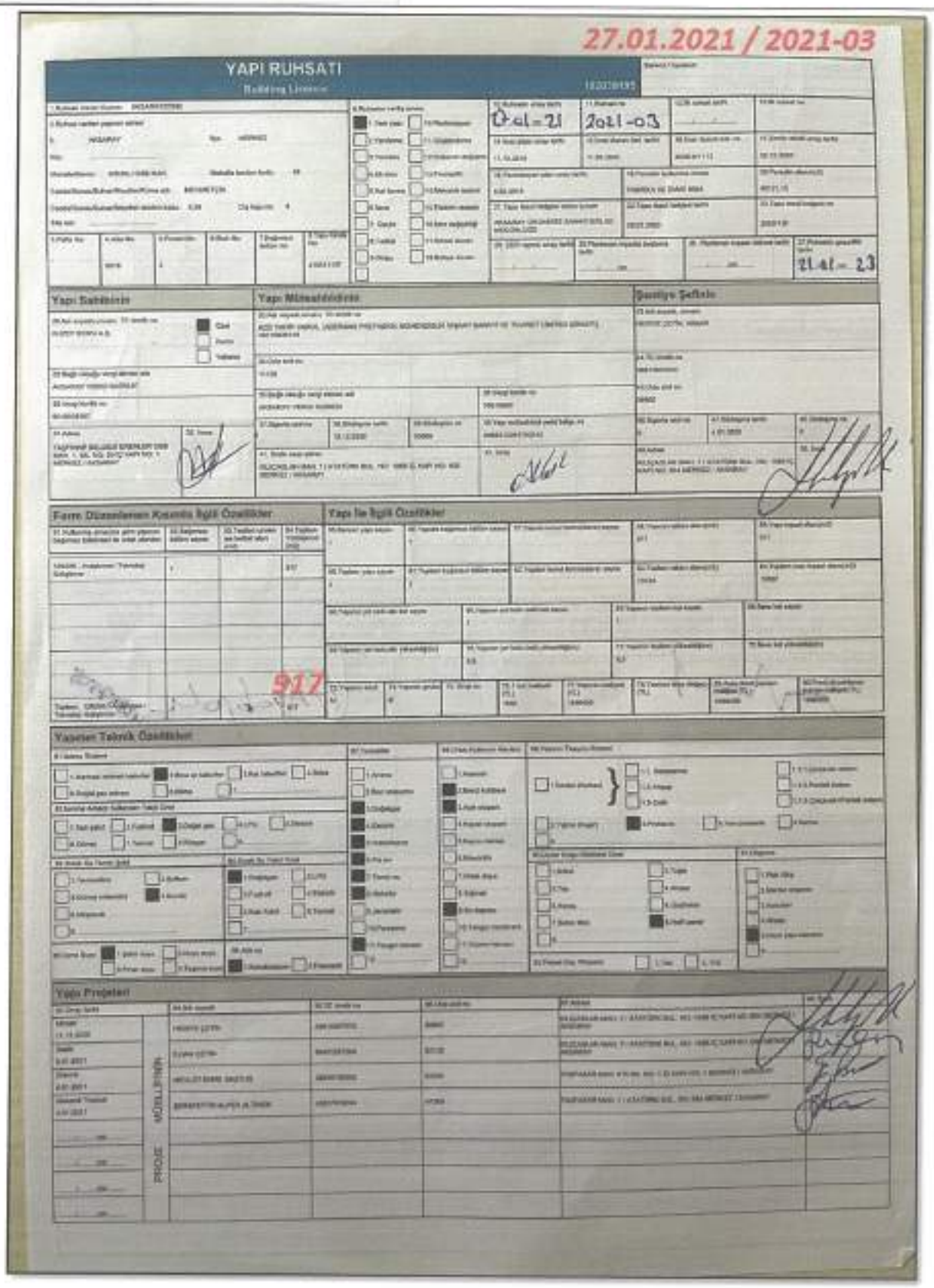
Form Düzenlemeye Konu İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

9390

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



27.01.2021 / 2021-03

YAPI RUHSATI
Building License

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Fenn Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapılan Teknik Özellikler
Yapı Projeleri

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT O: 0312 474 05 60 0610 135 7727
VKN: 0610 135 7727 00001

PAKYAPI

MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

EFOR İŞ MERKEZİ 6. KAT NO:604
MERKEZ-AKSARAY
0 532 704 61 74 - 0 382 213 66 36

ARSANIN

İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	İMAR DURUMU İMAR YASA
AKSARAY	AKSARAY O.S.B.	ÇİMİMLİ	—	—	9816	3	40131,15 m²	TARİH: 11.08.2020 SAYI NO: 2020 - 8 / 1115

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAYAN MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMAR PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	HEDİYE ÇETİN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	39882
SER. MİM. HİZ. BEL.BEL.	42672
ADRES TEL	EFOR İŞ MERKEZİ KAT:6 No:10 AKSARAY

İŞİN ADI

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

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	SER. MİM. HİZ. BEL.NO	VERGİ D. ve NO	ADRES TEL	İMZA MÜHÜR

YAPI DENETİM ONAYI

YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Selçuk PEHLİVANLI
Mimar
Oda Sicil No: 31199

MİMARİ PRJ. KONTROL

O.S.B. ONAYI

ÖNEMLİ AÇIKLAMA:

Bağımsız Bölüm	Yapı Alanı	Yapı Türü	Yapı Sınıfı
1 nolu Bağımsız Bölüm	4279 m²	Fabrika	2C
2 nolu Bağımsız Bölüm	5111 m²	Fabrika	2C
3 nolu Bağımsız Bölüm	917 m²	Laboratuvar	4B

17/12/2020
Bahadır ACARI
İnşaat Mühendisi
O.S.B. Kalite Müh.

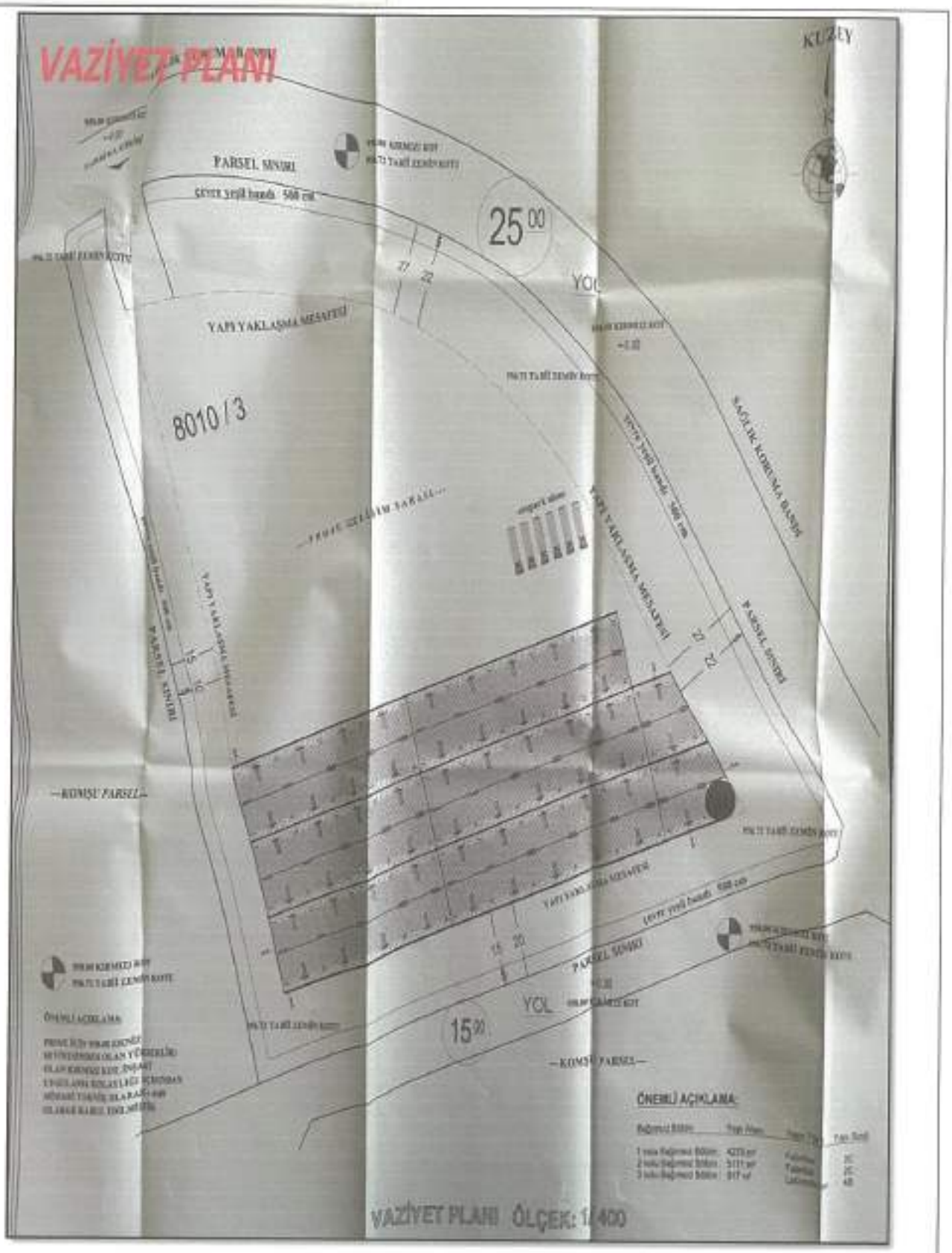
RUHSAT AMAÇLIDIR

ADI SOYADI	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	KUZEY BORU PLASTİK San. ve Tic. Ltd. Şti. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 3210239597	OSB 8'Tİ Bulvarı 2. Sokak No:2/A MERKEZ - AKSARAY	
MÜTEAHHİDİ	ADERANS PREFABRİK mühendislik inşaat taahhüt ve tic. Ltd. şti. Vergi Dairesi ve No: Aksaray / 0370010603	Kılıçaslan Mah. 11Adetim Bulv. Bina No:1064/6 Efor İş Merk. Kat:6 No:605 MERKEZ - AKSARAY	

Mevcut İş ayrıntısı	Kullanma Amacı	Yapı Tipi	İnşaat Alanı	Zemin Durumu	Kat Adedi	Taban Alanı	Kaldırı Alanı	Mesafe	Yapı Sınıfı	Bodrum Kat
YENİ YAPI	FABRİKA	PREFABRİK	10267 m²	182 m²	2 KATLI BİNA	10124,00 m²	—	2C -4B	2C -4B	1

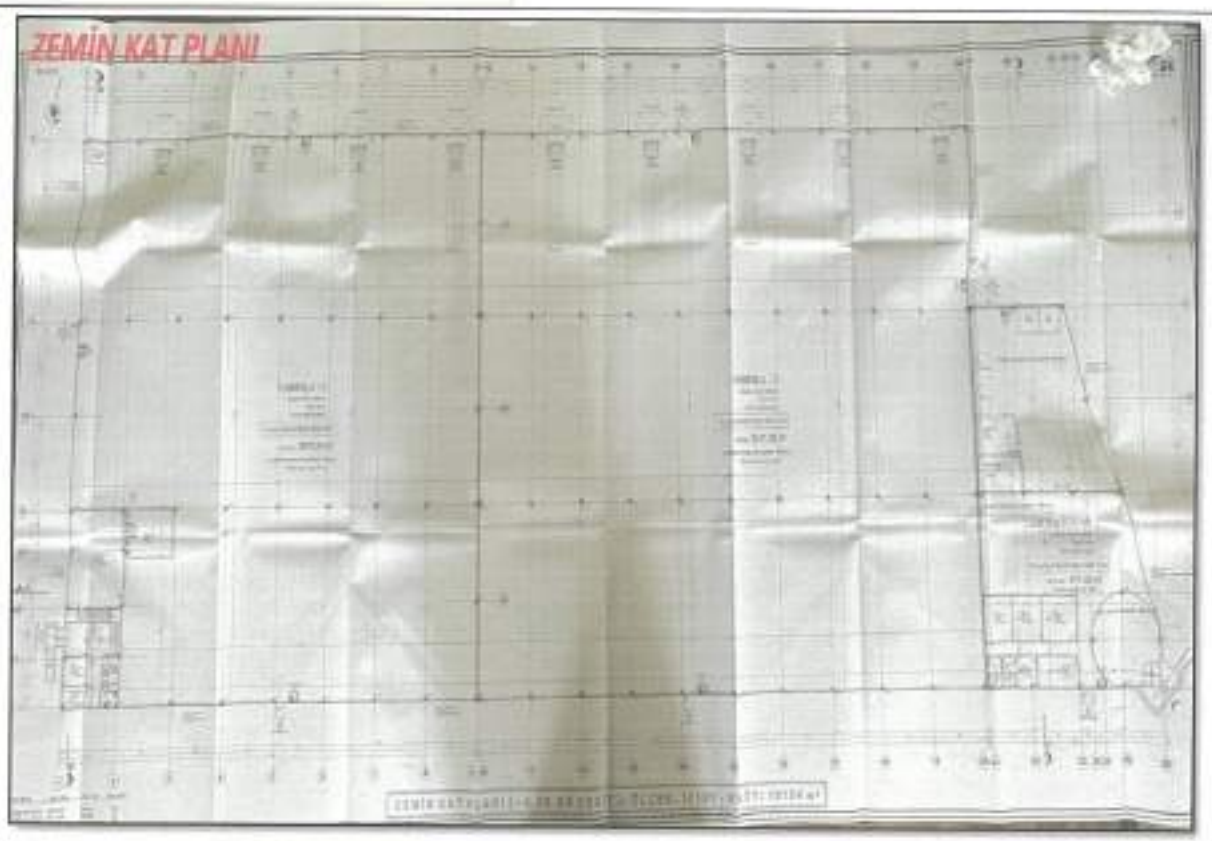
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 6846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
0610 135 7727 00001

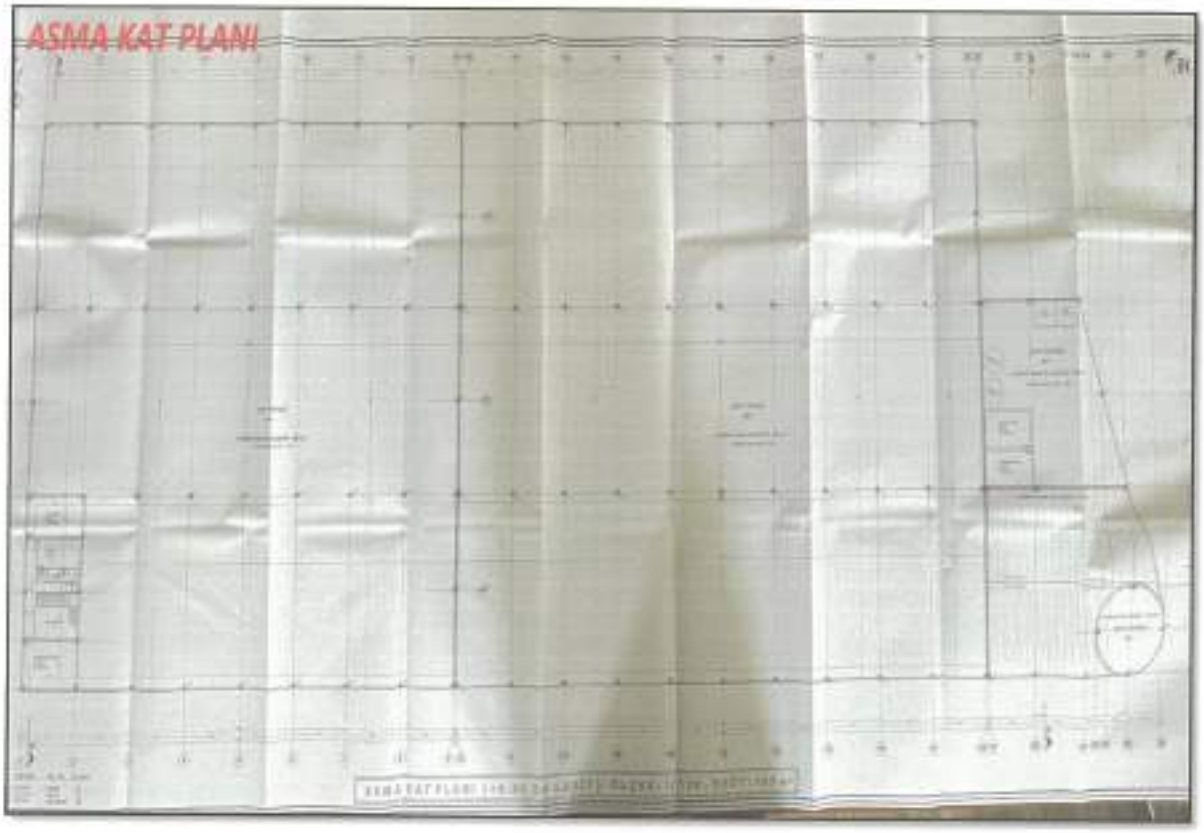


MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya/ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS 0610 135 7727 0000

ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI



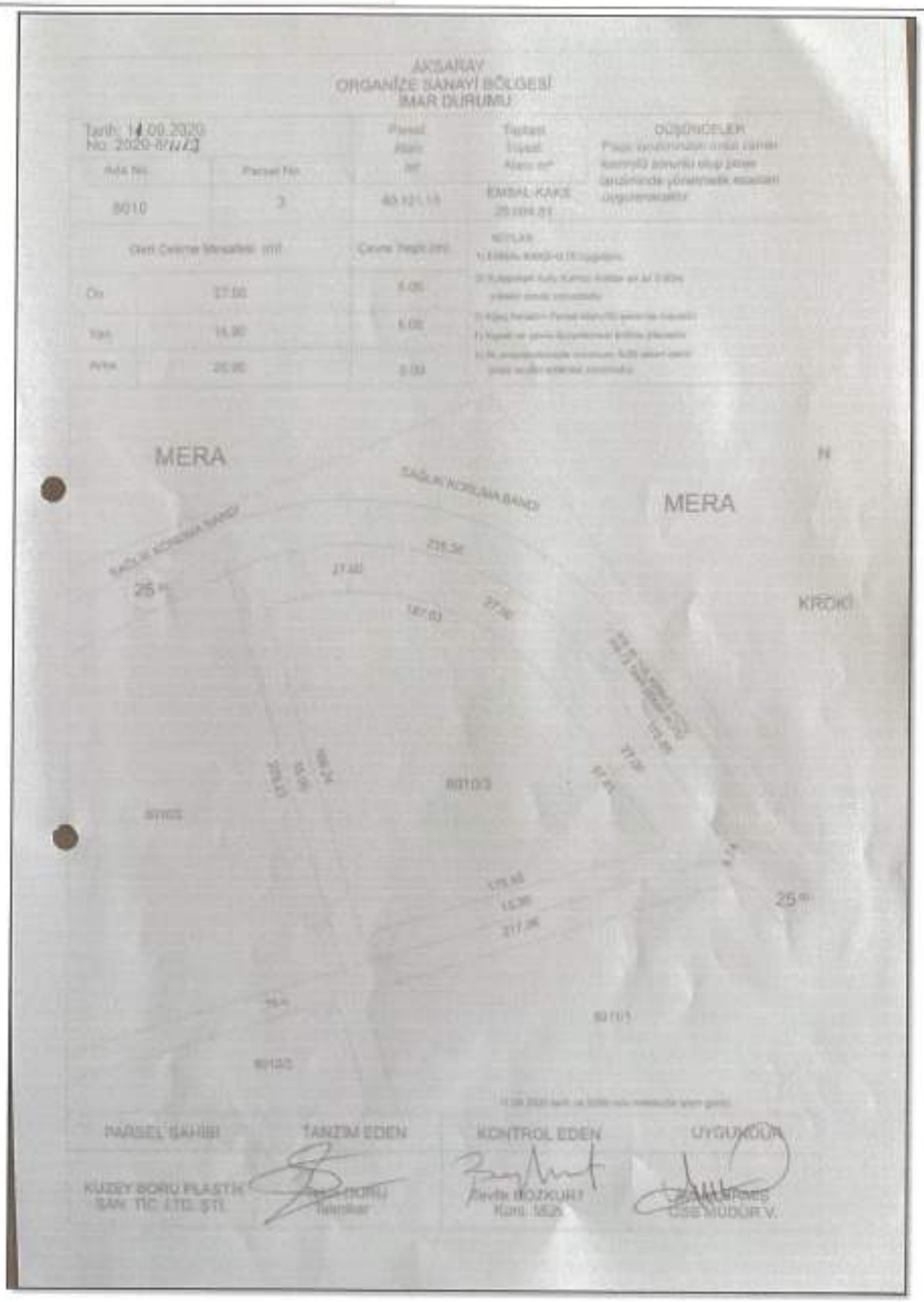
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
MERSİS: 0610 135 7727 00001

AKSARAY
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU

Tarih: 14.09.2020
No: 2020-87773

Ada No:	Parsel No:	Parsel Alanı m²	Taks / Emsal / Alanı m²	DÜŞÜNCELER
8010	3	40.121,13	EMSAL-KAKS 25.094,81	Plan uygulaması onaylı tarihi kesmiş zonlu olup plan tadilatında yürürlerde olacak esaslar uygulanacaktır

Geri Çekme Mesafesi: (m)		Çekme Yeşil (m)	NOTLAR
Ön	27.00	5.00	1) Emsal: KAKS=0.75 uygulanır.
Yan	15.00	5.00	2) Kaldırımlar hariç Kamuya terkler en az 2.00m yükseltisi olacak şekilde.
Arka	20.00	3.00	3) Kesin hesapta Parsel alanındaki değişiklik hesaplara yansıtılır. 4) Kesin projelerinde otoparkın %20 oranı kadarı yeşil alan olarak düzenlenecektir.



PARSEL SAHİBİ	TANZİM EDEN	KONTROL EDEN	UYGUNDUR
KUZEY BORU PLASTİK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	[illegible] BORU Yetkilisi	Fevzi BOZKURT Kont. Müh.	[illegible] ÖSS MÜDÜR V.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT T.D. 0 312 474 05 60
0 312 474 05 60 00001

MAHAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FOTOĞRAFLAR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16-8 ÇANKAYA/ANKARA
BAŞKENT V.D. 420 135 7727

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No. 14/16-8 ÇANKAYA / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
MERSİS NO: 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/16 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 630 135 7727
MERSİS: 6301 35 7727 0001

MAHAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1.CADDE 2.SOKAK NO:33/A

AKSARAY

MAKİNE VE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

SPK/2023-005

''Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz''

MAKİNE VE TECHİZAT DEĞERLEME RAPORU

ÖZET BİLGİLER	
Rapor Tarihi	20.01.2023
Rapor No	SPK-2023-005
Rapor Türü	Makine -Teçhizat Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayan Uzman (Mak.Müh.)	Fatih Çapan Akyüz (SPK Lisans No: 405186)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şenol Kurt (SPK Lisans No: 400640)
Değerleme tarihi	06.01.2023
Değerlemeyi Talep eden	Kuzey Boru A.Ş.
Değerleme Sözleşmesi Tarihi	15.09.2022

MAKİNE ve TEÇHİZATIN BULUNDUĞU TAŞINMAZIN ADRESİ VE MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ	
Taşınmazın Adresi	Kırımlı Osb Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/Aksaray
Uavt Kodu	1282706306
Koordinatları	38.2954- 34.0155
Taşınmazın Kullanım Durumu	Plastik Boru Üretim Tesisi
Rapor Tarihine Göre mevcut Makine Teçhizatın Piyasa Değeri (TL)	**148.282.500,00 TL**

UYGUNLUK AÇIKLAMASI:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusunu oluşturan makine teçhizatlar, taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*
- ✓ *Bu değerleme raporunda yer alan varsayımlar, gerçek kabul edilen takdirlerdir. Varsayımlar, değerlemenin konusunu veya değerlemeye yaklaşımı etkileyen olay, koşul veya durumları dikkate alır, ancak doğruluğunu kanıtlayamayabilir veya kanıtlamaya değer bulmayabilir. Bunlar, bir kere açıklandıktan sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilmesi gereken hususlardır. Bu değerlemeye esas teşkil eden tüm varsayımlar makul niteliktedir.*

İÇİNDEKİLER

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1374.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 [illegible] 0001

No.	Konu
1.	1.Yönetici Özeti 1.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri 1.2.Müşteri Bilgileri 1.3.Değerleme Talebinin kapsamı 1.4.Talep sahibi tarafından getirilen Kısıtlamalar
2.	Değerlemenin Tanım Ve Kapsamı 2.1. Değerlemede kullanılan Yöntemler 2.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 2.1.2. Maliyet Yaklaşımı 2.2. Kullanılan değer tanımları 2.2-1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 2.2.2. Zorunlu Satış Değeri
3.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler
4.	Değerleme Konusu Makine Ve Teçhizatların Yer Aldığı Tesisin Konumu Ve Ulaşım İmkanları
5.	Makine ve Teçhizat Özellikleri ve Yapılan İncelemeler
6.	Değerlemeye Etki Eden Unsurlar
7.	Makine Ve Teçhizat Değerleme Listesi 7.1 Değerleme Uzman Görüşü Ve Açıklamalar
8.	Sonuç

EKLER:

1- Fotoğraflar
2- Lisanslar ve Belgeler

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ağaç Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

1. Yönetici Özeti

Bu rapor Kuzey Boru Anonim Şirketi'nin 15.09.2022 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.

Rapor konusu; Kırımlı Osb Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/Aksaray adresinde kain Kuzey Boru Anonim Şirketinin OSB içerisinde bulunan tesislerinde yer alan makine ve teçhizatların güncel piyasa değerlerinin tespit edilmesidir.

Firma yetkilileri tarafından tarafımıza verilen makine teçhizat listeleri kapsamında söz konusu makine ve teçhizatların hukuksal ve teknik fizibilite çalışmaları yapılmış olup; makine ve teçhizatların güncel piyasa koşullarında "Piyasa değerleri" takdir edilerek işbu değerleme raporu düzenlenmiştir.

1.1 Değerleme Kuruluşu Bilgileri

Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 23.12.2021 tarihinde Ankara'da Anonim Şirket olarak kurulmuştur.

Şirketimiz, başarısını değerleme mutfağının her kademesindeki, işinde uzman çalışanlarından sağlamaktadır. Çalışanlarımızın değerleme sektöründeki engin bilgi ve tecrübeleriyle en iyi düzeyde hizmet üretilmektedir.

SPK Mevzuatı ve etik kurallar gereği gayrimenkul veya varlıkların rayiç değerleri bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmektedir. Çalışmalar gizlilik esasına uygun şekilde gerçekleştirilmekte olup müşteriler dışında, müşterilerin onayı olmadıkça, kimseyle paylaşılmamaktadır. Çalışmalar uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartlarına uygun olarak raporlanmaktadır.

1.2 Müşteri Bilgileri

Kuzey Boru A.Ş. 2001 yılında kurulmuş olup kurulduğu yıldan bu yana plastik boru sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket alt yapı ve üst yapı grubu ürünleri ve ekleme parçaları üretimini gerçekleştiren ve alt yapı projelerine mühendislik destekleri veren, sektörün ve dünyanın önemli prestijli projelerinde görev alan bir şirkettir. Ürün gamı olarak içme suyu, atık su (kanalizasyon), doğalgaz boruları ve tarımsal sulama ürünleri ile bunlara bağlı ek parçaların yanı sıra PPRC ve dredging borulardan oluşmaktadır.

Uluslararası standartları bünyesinde barındırmakta ve özellikle dünyadaki tüm plastik boru standartlarını kapsayacak şekilde akredite laboratuar ve üretim özelliklerine sahiptir. Firma ISO 9001 sistem sertifikasına, ISO 14000 Çevre Belgesine, ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi belgesine, ISO 50001 Enerji Yönetim Sistem Belgesine, ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi sertifikalarına sahiptir. Üretimini yaptığı ürünler Avrupa, Amerika ve uluslararası standartların birçoğuna sahip olarak üretilmektedir. EN (Europen Norm)-TSE (Türk Standartları Enstitüsü)-ISO-DIN'e göredir.

Kuzey Boru olarak yalnızca müşterilerine karşı değil tüm paydaşlarına sorumlu olmanın verdiği bilinçle hareket etmektedir. İhracata katkı ve ekonomik büyümeyi sağlamanın yanı sıra çevresel ve sosyal sorumluluklarının farkında olarak gelecek nesillere daha iyi bir yaşam alanı bırakabilmek için de faaliyetlerini sürdürmektedir. Çevreye duyarlı, eğitime önem veren, sporu

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: [illegible] SPK/2023-005 ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001

destekleyen ve toplumsal kalkınmaya katkı sağlayan sürdürülebilir politikalarıyla altyapı boru sektöründe Türkiye'de ve dünya ülkelerinde aranan marka olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

1.3 Değerleme Talebinin Kapsamı

Rapor konusu; Kırımlı Osb Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/Aksaray adresinde kain Kuzey Boru Anonim Şirketinin OSB içerisinde bulunan plastik boru üretim tesislerinde yer alan makine ve teçhizatların güncel piyasa değerlerinin tespit edilmesidir. Değerlemesi istenilen makine-teçhizatın kurulu olduğu tesisler mahalline 06.01.2023 tarihinde gidildi. Değerlemeye konu makine teçhizat için ilgili fabrika yetkilileri ile inceleme ve gerekli tespitler yapılarak rapor düzenlenmiştir.

1.4. Talep Sahibi Tarafından Getirilen Kısıtlamalar

Raporumuzda ilgili firmanın istemi doğrultusunda söz konusu kuruluşa ait , yalnızca tarafımıza ibraz edilen listede yer alan ve mahallinde bulunan mevcut makine teçhizatın değerlemesine yer verilmiştir.

2. DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede kullanılan Yöntemler

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer özellikteki makine ve ekipman satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı işlemle değer takdirini yapar.

Genel olarak değerlemesi yapılan makine parkı, açık piyasada alım satımı yapılan benzer makine ve ekipmanın satışlarıyla karşılaştırılması yapılır. Talep edilen fiyatlar ve alınan teklifler dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti ekspertiz için veri kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülkler ve malikaneler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta yada hiç olmamaktadır.

Maliyet yaklaşımına konu olan makine – ekipmanın güncel ekspertiz değeri, imal tarihi menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsi veya dövize çevrilmiş) ve aşağıda belirilen kriterler üzerinden takdir edilmektedir.

Bu yöntemde önemli kriterler makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmelerden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır.
Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerdeki kullanım alanının bulunması ayrıca dikkate alınmaktadır. Genel kural olarak, mevcut bir mekinenin değerinin hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir.

2.2 Kullanılan değer tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir makinenin alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarfların istekli olaması ve her iki tarfında makineyle ilgili bütün duurumlardan haberdar olması koşuluyla belirlenen, makinenin en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Yapılan değerleme çalışması sürecinde aşağıdaki koşulların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar makine – teçhizat ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Makine - Teçhizatın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Makine teçhizatın alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının makine teçhizatını satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan değerdir.

3. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER

Değerleme konusu makine ve teçhizatların değerlemesinde kısmen "***Maliyet Yaklaşımı***" ve kısmen de "***Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı***" yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımında makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış veya fatura/ilk alım değerleri günümüze taşınarak ikame değer kabul edilmiştir. Bu değerler üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde sektöre ait 2.el makine satış fiyatları ve internet ortamında yer alan benzer niteliklere sahip satılık ilanlar analiz edilmiştir. Ayrıca şirket arşivinde daha öncesinde hazırlanan raporlardan da faydalanılmıştır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 7/10 Çankaya / ANKARA
DAŞ-ÇEKT-N. SPK/2023-005 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

PİYASA VE MENKUL ANALİZİ

Mevcut Ekonomik Koşullar

Dünyanın küresel bir pazara dönüştüğü, ekonomi başta olmak üzere birçok alanda ülkeler arasında sınırların kalktığı ve bilginin gücü tayin ettiği günümüz dünyasında, bilgiyi üreten ve ürettiği bilgiyi teknolojik ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri çerçevesinde ürüne dönüştüren toplumlar, müreffeh ve güçlü ülkeler haline gelmişlerdir. Bu süreç incelendiğinde, gelişmiş ülkelerde ilerlemenin lokomotifinin her zaman sanayi olduğu görülecektir.

Bu çerçevede, Türk sanayisinin rekabet gücünü ve verimliliğini artırarak, dünya ihracatından daha fazla pay alan, ağırlıklı olarak yüksek katma değerli ve ileri teknolojiye dayalı ürünlerin üretildiği, istihdam sorununu çözmüş, nitelikli işgücüne sahip, topluma ve çevreye duyarlı bir sanayi yapısına dönüşümü hızlandırmak gerekmektedir. Bu dönüşümün makine ve makine üretim sektörünün geliştirilmesi ile mümkün olacağı açıktır.

Makine sektörü olmadan sanayileşmeden bahsetmek söz konusu değildir. Bir ülkenin dengeli ve istikrarlı sanayi ve ekonomiye sahip olabilmesi güçlü makine sanayinin varlığı ile mümkün olmaktadır. Makineleşmenin artması ile Ülkemizde de sanayiye dayalı üretim her geçen yıl artış göstermektedir.

Türk Makine Sektörü, hâlihazırda yaşanan küreselleşme sürecinde üretim, pazarlama, ihracat, ticaret alanlarında dünya ile entegrasyonunu büyük ölçüde tamamlamış bir sektördür. Sektör bu alanlardaki yeterliliğini gelişmiş ve gelişmekte olan pazarların tamamına yakınına yaptığı ihracat ile kanıtlamıştır. Sektör gayri safi yurtiçi hâsıla, imalat sanayi üretimindeki payı, ihracat, istihdam, rekabet edebilirlik, yatırımlar, dışa açıklılık ve makro ekonomik büyüklükler açısından ülkemizdeki en önemli sektörlerden biridir.

Diğer tüm sektörlere sağladığı temel girdiler göz önünde bulundurulduğunda yaşanan ve yaşanacak olan küresel kırılganlıklardan makine sektörünün olumsuz etkilenmemesi mümkün değildir. Sektörün küresel rekabet ortamında ayakta kalabilmesi ve büyümesini sürdürebilmesi açısından sektörde rekabet halinde olunan ülkelerin makine sektörüne sağladıkları desteklerin ülkemiz makine sektörüne de sağlanması gerekmektedir.

Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de makine imalatçılarının büyük çoğunluğu küçük ve orta ölçekli işletme (KOBİ) niteliğinde olup, bu yapı değişen ekonomik koşullara ve teknolojik gelişmelere karşı daha esnek ve hızlı cevap verme imkânı sağlamaktadır. Sektörde faaliyet gösteren KOBİ'lerin sahip olduğu ucuz işgücü avantajı ve gelişmiş mühendislik becerileri, makine imalatçılarının uluslararası pazarlarda rekabet şansını arttıran unsurlardır. Türk Makine Sanayinde, her türlü parça ve aksamın yüksek kalitede ve rekabet edebilir fiyatlarda üretimi yapılmaktadır. Üretim sürecinde yerli girdi oranı % 80–85 civarındadır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Stratejik Planı'nda Bakanlığın vizyonu, "Girişimciliğe, yenilikçiliğe ve yüksek katma değerli teknoloji üretimine dayalı ekonomik yapısıyla, Avrasya'nın mal ve hizmet üretim üssü haline gelen ve dünyanın en gelişmiş on ülkesi içinde yer alan bir Türkiye'nin oluşumunda öncü olmak" şeklinde belirlenmiştir.

Bu vizyona ulaşmaya yönelik amaçlardan biri de "Türkiye'nin küresel rekabet edebilirliğinin en üst seviyeye çıkarılmasına ve sanayi ve ticaret alanlarında yapısal dönüşümün sağlanmasına yönelik olarak, ulusal politikalar doğrultusunda, kamu kuruluşları, üniversiteler ve özel sektörle

MARAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 44/8 Çankaya / ANKARA
SPK/2023-005 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

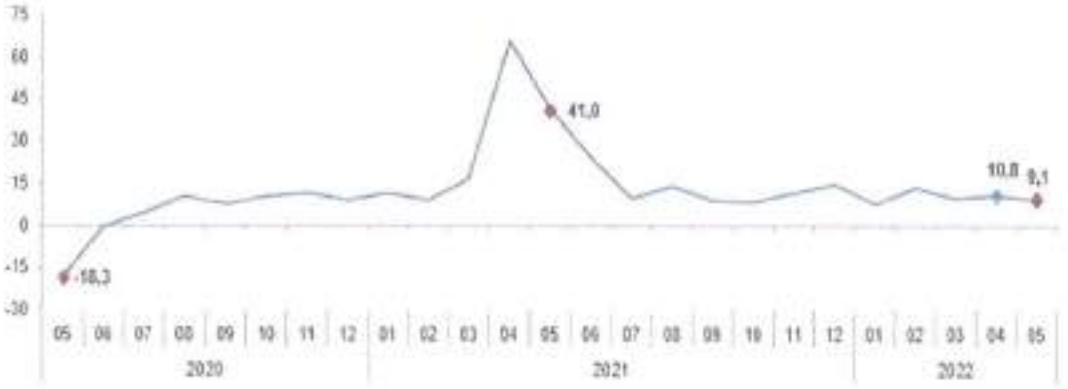
işbirliği içinde politikalar ve strateji oluşturmak, uygulanmasını sağlamak, izlemek ve değerlendirmektir". Makine Sektörü bu amaca hizmet ederken, Türkiye Sanayi Stratejisinin "Orta ve yüksek teknolojili ürünlerde Avrasya'nın üretim üssü olmak" vizyonunun gerçekleşmesine katkıda bulunacaktır.

Sanayi Üretim Endeksi, Mayıs 2022

Sanayi üretimi yıllık %9,1 arttı

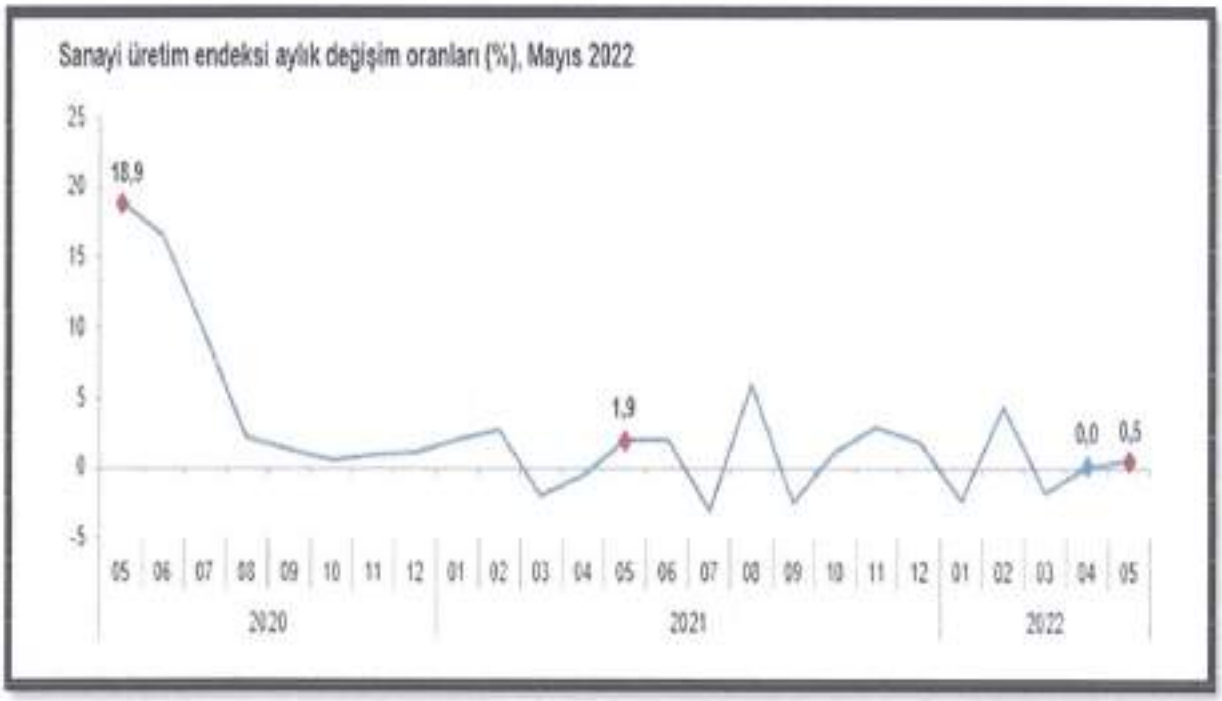
Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yılı) incelendiğinde, 2022 yılı Mayıs ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 azalırken, imalat sanayi sektörü endeksi %10,7 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %0,3 arttı.

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

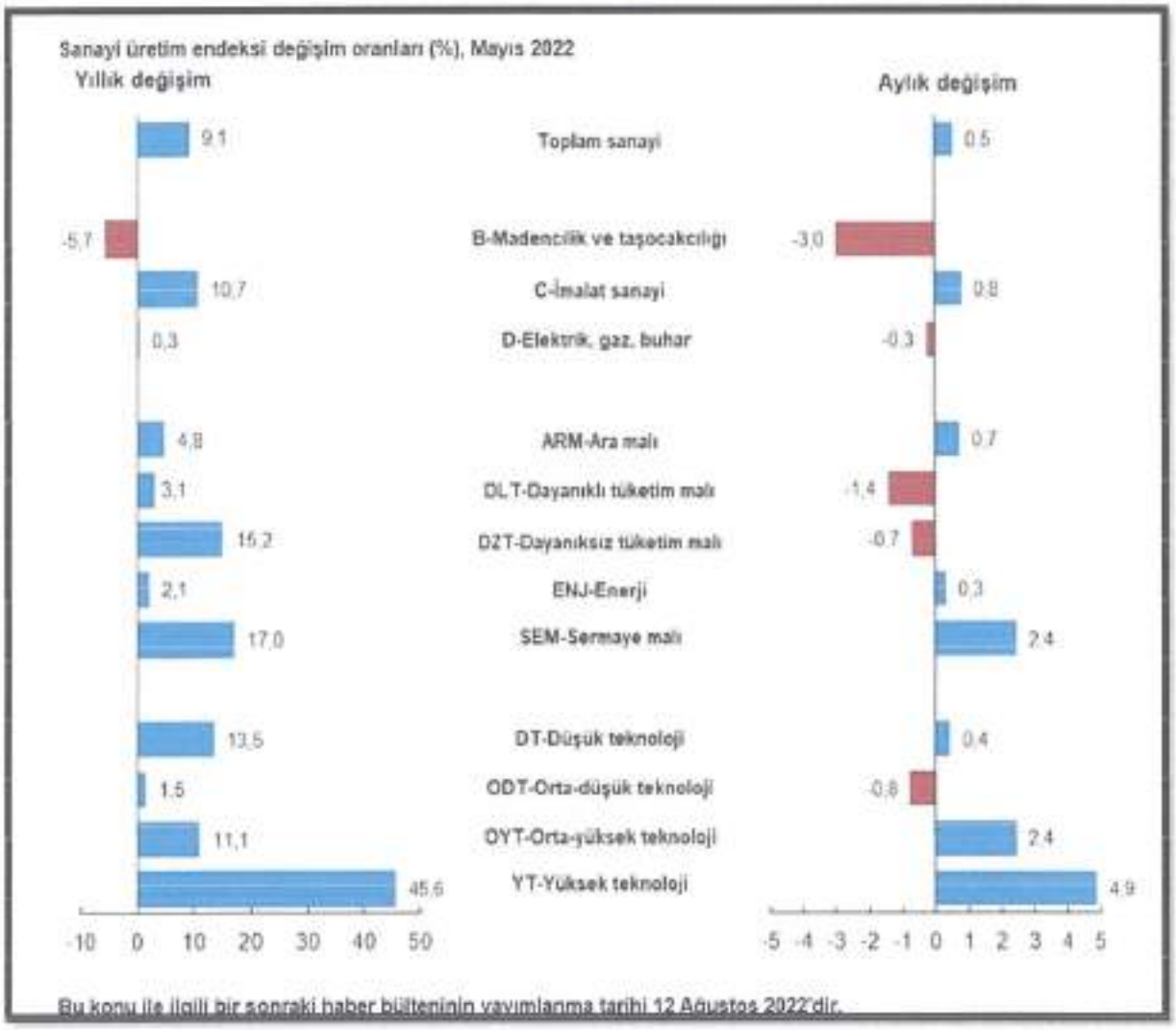


Sanayi üretimi aylık %0,5 arttı

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:14/8 Çankaya / ANKARA
DAİRE NT VERGİ NO: 5 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001
SPK/2023-005



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Övaçlar Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 0810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001
SPK/2023-005



Kaynak:https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sanayi-Uretim-Endeksi-Mayis-2022-45735

4. DEĞERLEME KONUSU MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN YER ALDIĞI TESİSİN KONUMU VE ULAŞIM OLANAKLARI

Değerlemesi yapılan makine ve teçhizatlar; Kuzey Boru A.Ş Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 2.Sokak No:33/A AKSARAY adresinde yer almakta olup konu makine ve teçhizatlar; Halihazırda belirtilen adreste plastik boru üretiminde kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu makine teçhizatın bulunduğu tesis, Organize sanayi bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik olanakları bulunmaktadır. Konu tesise ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.

Rapor tarihi itibari ile tesis faal durumda görülmüş ve üretim akışının kesintisiz olarak sağlandığı kabul edilmiştir. Makine teçhizatların düzenli bakım ve onarımlarının yapıldığı ilgili firma yetkilileri tarafından teyit edilmiştir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:41/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT SRK/2023/005
Mersis : 0610 135 7727 00001

5. MAKİNE VE TEÇHİZAT ÖZELLİKLERİ VE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan makine ve teçhizatlar plastik boru üretiminde kullanılan makine teçhizatlar olup grup ürünleri olarak alt yapı ve üst yapı grubu ürünleri ve ekleme parçaları üretimini gerçekleştiren makine teçhizatlardır. Ürün gamı olarak içme suyu, atık su (kanalizasyon), doğalgaz boruları ve tarımsal sulama ürünleri ile bunlara bağlı ek parçaların yanı sıra PPRC ve dredging borulardan oluşmaktadır.

Tesiste üretimi yapılan plastik boru ve ekleme parçaları aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

• Altyapı ürünleri
İçme suyu boruları

- Pe100 yüksek yoğunluklu içme suyu boruları (20mm – 1200mm)
- Pe32 içme suyu şebeke boruları (20 mm – 63 mm)
- Hdpe Ek Parçalar Elektrofüzyon
- Hdpe Ek Parçalar Yapıştırma (Enjeksiyon, Konfeksiyon)
- Pvc içme suyu boruları ve ek parçaları (20 mm - 400mm)

Kanalizasyon boruları ve ek parçaları

- Hdpe Koruge Boru (100 mm - 1000mm)
- Çelik Takviyeli Koruge Boru (800-2000mm)
- Pvc atık su boruları (50 mm – 250 mm)

Doğalgaz Boruları

- Pe80 Doğalgaz Boruları (20 mm – 400 mm)
- Pe100 Doğalgaz Borular (20 mm- 500 mm)

• Telekomünikasyon ürünleri

- Fiber Optik Kablo Muhafaza Borusu ve ekleme parçaları (40 mm)
- Telekom Korige Kılıf Borusu (50-75-90-100-110-150 mm) ve ekleme parçaları.

• Tarımsal ürünler

- Yağmurlama Boruları
- Kelepçeli Yağmurlama boruları ve sprinkleri (75 mm – 160 mm)
- Damlama Boruları

• Üst yapı ürünleri

- PPRC borular ve ekleme Parçaları
- PEX borular ve ekleme Parçaları

• Dredging Ürünleri

- Pe100 Dredging Boruları (110mm - 1200 mm)
- Taşıyıcı Dubalar (istenen Taşıma Kapasitesinde)
- Flexible Kauçuk Borular(110 mm - 800 mm)

Değerlemeye konu olan makinelerin değerlemesinde, 2.el satışların karşılaştırılması ve amortisman yöntemi kullanılmıştır. Tesis içerisinde yapılan incelemede üretim hattı için gerekli revizyonlar, yenilemeler yine tesis tarafından yapılarak üretim süreci devam ettirilmektedir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No:7/4/1 Çankaya / ANKARA
SAŞKENT VKD. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001
SPK/2023-005

Değerleme konusu makine teçhizatlar mahallinde görülmüş ve tarafımıza verilen makine listesi kontrol edilmiştir. Söz konusu makine teçhizatın belirtilen adreste tesis içerisinde yer aldığı konu tesisin faal halde olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemesi istenilen makine ve teçhizatlar ile ilgili olarak yerinde yapılan incelemelerde makine teçhizatın genel hatlarıyla bakımlı olduğu ve çalışır durumda olduğu görülmüştür. Periyodik bakımlarının zamanında yapıldığı beyan edilmiştir.

Değerleme konusu makine ve teçhizatlar hakkında yaptığımız araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda, makine ve teçhizatların; teknolojik durumları, ekonomik ve ticari kullanım ömürleri, sektörel durumları, teknolojik/ fonksiyonel/işlevsel/fiziksel yıpranmaları, piyasa şartları ve güncel ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Ayrıca değerlemeye konu makine ve teçhizatlar bir sistem halinde çalışmakta ve bir komplike sistemi oluşturmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir sebeple herhangi başka bir tesise nakillerinin doğuracağı masrafın ve hasar riskinin ölçüsünün büyük olabileceği düşünülmektedir.

Tesis içinde yer alan makinelerden emsali bulunan makine teçhizatlar için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış, emsali bulunmayan bunun dışındaki makinelerin değeri, temin edilebilen fatura ve/veya gümrük beyannameleri üzerinden giriş değerleri baz alınarak, günümüze çekilerek ve makinelerin sıfır değerleri araştırılıp doğruluğu teyit edilerek, bu bedellerden tesisin bugünkü genel durumu göz önüne alınarak, yaşına ve durumuna uygun amortisman düşülmek sureti ile sonuç değere ulaşılmıştır.

Makine ve teçhizatın tamamı tesis içerisindeki faal-montaj halindeki değerleri dikkate alınarak değerlendirilmişlerdir. Değerlemede 2.el satışların karşılaştırılması ve amortisman yöntemi kullanılmıştır. Sektör özellikleri ve makine teknolojileri dikkate alınarak, ikinci el piyasasında bulunabilen makine fiyatları ile ulaşılabilen makinelerin sıfır fiyatları dikkate alınmıştır. Tesisin bugünkü genel durumu göz önüne alınarak, yaşına ve durumuna uygun amortisman düşülmek sureti ile sonuç değere ulaşılmıştır. Makine ve tesisler yerinde ve mevcut hali ile değerlendirilmiştir.

Değerleme çalışması, tesis bazında ve tüm makine-teçhizatların bulunduğu yerdeki mevcut kurulu ve çalışır durumu için yapılmıştır. Makinelerin ve teçhizatların başka yere taşınması veya tek tek satılması durumundaki değerleri oldukça farklı olacaktır. Bu duruma özellikle dikkat edilmesi tavsiye edilmektedir.

<u>Makinelerin Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi</u>

Değerleme Konusu Makine ve Teçhizatın Kuzeyboru A.Ş. mülkiyetinde olduğu anlaşılmış ve belirtilen adreste bulunan tesiste mahallinde incelemeler yapılmış ve makine teçhizatlar için düzenlenen aşağıda belirtilen resmi belgeler firma tarafından tarafımıza iletilmiştir.

- *Demirbaş Listesi ve Muhasebe Mizan Kaydı*
- *Kapasite Raporu*
- *Makine ve teçhizatlara ait faturalar.*
- *Süreç Tanım Kartları*

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT: SPK/2023-005 35 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

Tarafımıza iletilen listede belirtilen makineler ile sahada tespit edilen makineler eşleştirilmiş ve belgeler üzerinde yapılan incelemede makine teçhizatın firma mülkiyetinde olduğu anlaşılmıştır. Firma yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre tesisteki makineler üzerinde herhangi bir yasal kısıt mevcut değildir. Makinelerin hukuki bir sorunu olmadığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu makinelerinin üzerinde herhangi bir alacak/rehin ilişkisinin (leasing v.s.) olup olmadığına ilişkin herhangi bir taahhüdümüz bulunmamaktadır. Ancak tarafımıza gönderilen belgelerde belirtilen bilgilerin doğruluğu kabul edilmiştir.

Makine ve Teçhizat Değerlemesinde faydalanılan kaynaklar

Pazar araştırmalar aşamasında fabrika ve teçhizatın bir bütün olarak yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir. Sorular, düşünceler ve beyanlar bu çerçevede kurgulanmıştır.

Makine ve Teçhizatı ile ilgili Pazar araştırması;
Tek bir varlık için (1 makine),
Varlık gurubu için (kesim ve paketleme hatları gibi),
Tesisat (Su, Elektrik, Yangın Tesisatı vs.) bazında yapılmıştır.

http://metalzon.com/shop tr,
www.makinecim.com,
www.makinaara.com,
www.makinatürkiye.com,
www.ikincielim.com,
www.sahibinden.com
www.jacopack.com
www.tekmakina.com web siteleri üzerinden araştırmalar yapılmış,

Karakuş Geri Dönüşüm Makina Plastik Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti.- 0 216 377 49 89
Demir-Makina Plastik, Kauçuk, Silikon Ekstrüzyon Makinaları San. Tic.-0.212 481 47 97
Tek Plastik Makine Sanayi Ltd. Şti.; 0 212 674 29 61
Parak Teknik Makine Oto. San. Tic. Ltd Şti 0 352 322 18 91
Yıldırım Extrusion Makine San. Tic. Ltd. Şti.; 0 212 671 05 42
Lmetec Makine San. Ve Tic. Ltd. Şti. 0 216 415 42 13
Boryap Boru Plastik Ltd Şti: 0 462 341 08 10

Firmalarıyla görüşülmüş, değerleme firmasının arşiv verileri irdelenmiş ve pazar araştırmasıyla ilgili bulgular elde edilmiştir. Ulaşılan değerlere makine ve teçhizatların bakım, performans, kullanım, yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "PAZAR DEĞERİ" ne ulaşılmıştır.

6. DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN UNSURLAR

Makinelerin değerlerine etki eden ana unsurlar

- ✓ Marka,
- ✓ Kapasite Özellikleri,
- ✓ Modeli,
- ✓ İmal yılı ve çalışma saatleri

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 24/3 Çankaya / ANKARA
SPK/2023-005
Mersis : 0610 135 7727 00001

Makinelerin Cari Pazar değerinin tespitine ilişkin tespit ve analizler

Marka kriterine göre incelendiğinde

- ✓ Makine ve tesislerin bir kısmının ithal olduğu ve temsilcileri vasıtasıyla satıldığı,
- ✓ Servis ve yedek parça sıkıntısının bulunmayacağı,
- ✓ Sektörün hareketliliğine bağlı olarak arz talep dengesinin artıp azalabileceği,
- ✓ Makinelerin pazarda satışlarının döviz ile yapılması,
- ✓ Ekspertiz değerinin döviz artış ve azalışlarından etkileneceği belirlenmiştir.

Tesisle ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

- ✓ Mevcut makine ve teçhizat ekspertiz gününde faal durumdadır bakımlı ve çalışabilir durumdadır ve söz konusu makine teçhizatlar plastik boru üretimi işlemini gerçekleştirecek teknolojiye sahiptirler.
- ✓ Değerleme çalışmasında herhangi bir olumsuz durumla karşılaşılmamıştır.
- ✓ Ekspertize konu makine ve teçhizatın değerlemesinde, tarafımıza ibraz edilen listedeki makine-teçhizatlar değerleme kapsamına alınmıştır.
- ✓ Tesiste finansal kiralama yolu ile temin edilen makine teçhizatın bulunmadığı beyan edilmiştir.

Olumlu Faktörler:

- ✓ Makinelerin bakımlarının düzenli olarak yapılması,
- ✓ Tesisin ve makine teçhizatın faal durumda bulunması

Olumsuz Faktörler:

- ✓ Değerleme konusu makineler, tesis bünyesinde bütünlük özelliği bulunmakta olup, satış kabiliyetinin güçlüğünden dolayı kısıtlı sayıda alıcıya sahiptir

Satış Kabiliyeti

Değerlemeye konu makine teçhizatın herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; Üretim konusu itibarı ile aynı iş kolunda faaliyet göstermek isteyen kişi veya kuruluşlarca talep edileceği ve benzer iş kolunda faaliyet gösteren kişi yada kurumlarca talep göreceğinden talebin kısıtlı olacağı ve söz konusu menkullerin yukarıda belirtilen tüm etkenler dikkate alındığında bir bütün olarak satışının uzun zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

6.1 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ ve AÇIKLAMALAR

- Raporda belirtilen makinelerin teknik özelliklerinin doğru olduğu ve makine teçhizatın hukuki bir sorunu olmadığı kabul edilmiştir. Değerleme işlemini makine teçhizatın yeni ve bakımlı olması olumlu yönde etkilemiştir.

- Belirtilen değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine ve ekipmanların tasfiyesi durumu olduğunda belirtilen değerinden biraz altında bir değere sahip olabileceği düşünülmektedir.

- Değerleme uzmanı, değerleme konusu varlıklar üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme

Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yaşınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
DAŞKENT V. D. 6810 135 7727
Mersis 0810 135 7727 00001
SPK/2023-005

yeterliliğine sahip değildir. Bu konu uzmanlık alanımız dışındadır. Değer tahmini yapılırken konu ekipmanların bu zararlı maddeler nedeni ile değerinin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı kabul edilmiştir. Firmamız bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul etmez.

- Değerlemede tarafımıza verilen listeye bağlı kalınmıştır.
- Değerlemede, tesisin verimliliğini etkileyecek olumsuz koşulların oluşmayacağı ve tesisin karlı ve verimli olarak faaliyetlerine devam edeceği varsayımı yapılmıştır.
- Değerlemeye konu makine ve ekipmanların teşvik mevzuatı ve diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışındadır.
- Söz konusu makine- teçhizatın herhangi bir yasal probleminin bulunmadığı, makinelerin yasal belgelerinde ve kayıtlarında usulsüzlüğün ya da yanlışlığın olmadığı kabul edilip değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmamaktadır.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. yazılı onayı gerekmektedir.

Talep ekinde gönderilen makine teçhizat listesinde yer alan makineler ile sahada tespit edilen makineler eşleştirilmiştir. Değerlemesi yapılan makinelere ilişkin değerleme tablosu aşağıda sunulmuştur.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 28 Çankaya / ANKARA
BAĞIMSIZ V. SPK/2023/005 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

7.MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ VE DEĞERLEME TABLOSU

KUZEY BORU A.Ş

TANZİM TARİHİ:20.01.2023 RAPOR NO: SPK-2023-005

KUZEY BORU A.Ş MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Hesap Kodu	Makine Teçhizat Adı Özellikleri (Marka-Model)	Seri No	Kayıt Durumu	Fatura No	Yılı	İlk Kayıt değeri	Ekspertiz Değer
1	253.01.04.0001	120 LİK GRANÜL MİL KOVAN VE REZİSTANS	165FLJ3-3N2	FATURA KAYITLI	36954	2017	33.000,00	70.000,00 TL
2	253.02.0029	ETNA 2 KO 35/6-110 (30+30 M3/H)	-	FATURA KAYITLI	0006279	2018	12.250,00	24.000,00 TL
3	253.01.01.0011	Ø560 BASINÇ TEST TAPASI	-	FATURA KAYITLI	0009	2019	20.000,00	30.000,00 TL
4	253.01.01.0012	Ø630 BASINÇ TEST TAPASI	-	FATURA KAYITLI	0009	2019	20.000,00	30.000,00 TL
5	253.01.01.0013	Ø710 BASINÇ TEST TAPASI	-	FATURA KAYITLI	0009	2019	20.000,00	30.000,00 TL
6	253.04.0001	AL-VER DÜŞEY DARBE TEST CİHAZI	220317034	FATURA KAYITLI	001120	2017	24.000,00	48.000,00 TL
7	253.04.0003	AL MFI ERİME AKIŞKANLIĞI TEST CİHAZI	-	FATURA KAYITLI	001124	2017	11.000,00	20.000,00 TL
8	253.04.0005	ALKAR KARBON SİYAHI TAYİN CİHAZI	10.09.CB 2204	FATURA KAYITLI	001124	2017	10.400,00	22.000,00 TL
9	253.04.0006	AL HBT 5 HİDROSTATİK BASINÇ TEST CİHAZI	-	FATURA KAYITLI	001126	2017	22.000,00	35.000,00 TL
10	253.01.01.0019	500-710 BORU ÇEKME MAKİNASI	-	FATURA KAYITLI	003078	2019	118.000,00	350.000,00 TL
11	253.01.01.0020	HDCS 63/110 TEK KOLLU BORU SARICI	-	FATURA KAYITLI	0038	2019	111.000,00	220.000,00 TL
12	253.04.0015	TEST HAVUZU	-	FATURA KAYITLI	0045360	2017	46.500,00	60.000,00 TL

13	253.04.0010	1 TON MONORAY KUMANDALI VİNÇ	-	FATURA KAYITLI	0045376	2017	15.500,00	28.000,00 TL
14	253.02.0026	REGAL	-	FATURA KAYITLI	0045393	2017	28.000,00	75.000,00 TL
15	253.01.01.0006	A 180-F AUJET PRİNTER	-	FATURA KAYITLI	004590	2018	13.560,00	20.000,00 TL
16	253.04.0009	AL RİNG BORU HALKA RİJİTLİĞİ CİHAZI	-	FATURA KAYITLI	006265	2017	43.500,00	80.000,00 TL
17	253.04.0016	5 TON ÇEKME ÇENESİ VE EKSTANSİYOMETRE	-	FATURA KAYITLI	006275	2018	13.335,25	35.000,00 TL
18	253.02.0012	3 DİNGİLLİ ÖZEL TİP BORU TAŞIMA REMORKU	-	FATURA KAYITLI	006390	2019	44.444,44	88.000,00 TL
19	253.02.0046	HYUNDAİ MOTORLU H859 BENZ. TESTERE(1)	-	FATURA KAYITLI	008009	2021	1.483,05	2.500,00 TL
20	253.01.01.0026	63-100MM VAKUM HVZ.SOĞUTMA HVZ.,KESİCİ VE ÇEK. MK.	-	FATURA KAYITLI	01102016	2016	130.220,00	28.000,00 TL
21	253.01.02.0001	100-200-300 MM KORUGE BORU ÜRETİM HATTI	-	FATURA KAYITLI	01102016	2016	1.801.857,20	12.000.000,00 T
22	253.02.0002	AYDINLATMA PANELİ	-	FATURA KAYITLI	012468	2017	26.971,30	55.000,00 TL
23	255.01.0002	PLASTİK KIRMA MAKİNASI	-	FATURA KAYITLI	016301	2016	70.000,00	150.000,00 TL
24	255.04.0005	LABARATUVAR İKLİMLENDİRME SİSTEMLERİ	-	FATURA KAYITLI	0166119	2017	103.000,00	185.000,00 TL
25	253.01.01.0033	SU SOĞUTMA GRUBU (GAP-SU 2*25)	8.19/012	FATURA KAYITLI	020883	2017	98.000,00	170.000,00 TL
26	253.01.02.0010	600-1000 MM KORUGE MAKİNESİ ELEKTRİK AKSAMI	-	FATURA KAYITLI	0229957	2018	13.187,87	20.000,00 TL
27	253.00.00019	20-63 PE BORU ÜRETİM HATTI	-	FATURA KAYITLI	03-09-2019	2013	67.079,04	90.000,00 TL
28	253.02.0005	ATTACK MARKA CPCD30 MODEL 3000 KG DİZEL FORKLİFT	2017074790	FATURA KAYITLI	034688	2017	63.188,13	115.000,00 TL

MAHALLİ TARTIMLARA DEĞERLENDİRME VE DANA A.Ş.
Sanayi Sitesi 101. Yıl Cad. No: 1 ANKARA
Tel: 0312 [illegible]

29	253.02.0021	BORU PERFORE MAKİNASI	-	FATURA KAYITLI	036839	2016	302.500,00	750.000,00 TL
30	253.02.0020	PERFORE MAKİNASI KALIBI	-	FATURA KAYITLI	036840	2016	58.000,00	125.000,00 TL
31	253.01.02.0013	ÇİFT KÖPRÜLÜ VİNÇ 3,2 TON-KREYN TİPİ VİNÇ-SEKİZLİ	-	FATURA KAYITLI	063006	2017	43.000,00	800.000,00 TL
32	253.01.01.0017	DELTA-2R-025 CHILLER(1)	-	FATURA KAYITLI	103120	2019	96.972,00	200.000,00 TL
33	253.01.01.0066	ROTOR TAKIMI	-	FATURA KAYITLI	105196	2019	30.000,00	55.000,00 TL
34	255.01.0005	SU SOĞUTMA MAK.GRUBU-80.000 KCAL/H	-	FATURA KAYITLI	118449	2016	47.000,00	95.000,00 TL
35	253.01.02.0005	800-1800MM ÇELİK TAKVİYELİ SPİRAL KORUGE BORU ÜRETİM HATTI	XR	FATURA KAYITLI	170621	2018	3.053.911,87	17.900.000,00 T
36	253.01.02.0003	JWSBGL-PE600 DWC PIPE EXTRUSION LINE-KORUGE 2	GDS	FATURA KAYITLI	17-93	2017	2.578.143,47	14.200.000,00 T
37	253.01.01.0008	500MM - 710MM HDPE100 BORU ÜRETİM MAKİNESİ	XR	FATURA KAYITLI	180519	2018	460.717,22	1.200.000,00 TL
38	253.01.02.0006	JWELL 600 - 1000 MM KORUGE BORU ÜRETİM MAKİNESİ	P	FATURA KAYITLI	1806-29A	2018	2.473.132,50	8.000.000,00 TL
39	253.01.01.0007	63MM-250MM HDPE100 BORU ÜRETİM MAKİNESİ	GDF	FATURA KAYITLI	18-77	2018	334.941,86	1.000.000,00 TL
40	253.01.02.0030	63-250 HDPE EKSTRÜZYON BORU ÜRETİM HATTI	GDF	FATURA KAYITLI	18-77	2021	1.740.139,68	2.500.000,00 TL
41	253.01.01.0022	280-630 HDPE EKSTRÜZYON BORU ÜRETİM MAKİNESİ	G	FATURA KAYITLI	1910-85	2019	2.132.066,83	6.000.000,00 TL
42	253.01.01.0023	PE-20-110 PIPE EXTRUSION LINE	ZGF	FATURA KAYITLI	2006-14	2020	1.344.520,46	2.900.000,00 TL
43	253.01.01.0024	PE-20-110 PIPE EXTRUSION LINE (2)	ZGF	FATURA KAYITLI	2006-14	2020	1.258.948,76	2.750.000,00 TL
44	253.00.00016	2 AD EX90-160-250 EXTRUDER BORU ÜRETİM	-	FATURA KAYITLI	20110309	2011	719.986,66	1.200.000,00 TL

ADAL GRAVENİS DEĞERLEME VE DANIŞ.

45	253.00.00021	225-500 PE BORU ÜRETİM HATTI	-	FATURA KAYITLI	2014-07-21	2014	1.118.715,42	3.500.000,00 TL
46	253.01.02.0002	300 MM KORUGE KALIP SETİ	QDSK	FATURA KAYITLI	20160908	2016	77.077,50	25.000,00 TL
47	253.01.02.0029	300 MM KORUGE KALIPLARI	QDSK	FATURA KAYITLI	20160908	2021	1.297.550,61	3.500.000,00 TL
48	253.01.01.0109	710-1200 PLASTİK BORU ÜRETİM HATTI	XR	FATURA KAYITLI	20210624	2021	12.953.017,03	22.000.000,00 T
49	255.04.0011	KORUGE PERFORMANS TESTLERİ CİHAZI	-	FATURA KAYITLI	212856	2018	10.254,39	22.000,00 TL
50	253.01.02.0031	160/34 EXTRUDER PELLETİZİNG LİNE (GRANÜL MAK.)	ZGF	FATURA KAYITLI	21-37	2021	1.318.372,25	2.385.000,00 TL
51	253.01.02.0032	200-600 KORUGE BORU ÜRETİM HATTI	ZGF	FATURA KAYITLI	21-37	2021	4.330.250,77	7.800.000,00 TL
52	253.01.02.0028	200 MM KORUGE KALIPLARI	ZGF	FATURA KAYITLI	21-50	2021	825.183,11	1.400.000,00 TL
53	253.01.01.0039	OSC 25-8 BAR VİDALI KOMPRESÖR	-	FATURA KAYITLI	286609	2016	25.000,00	55.000,00 TL
54	255.01.0003	VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ OSC 25	-	FATURA KAYITLI	286609	2016	12.433,53	35.000,00 TL
55	255.01.0004	ODR 168 HAVA KURUTUCU	-	FATURA KAYITLI	286609	2016	3.370,44	7.000,00 TL
56	253.00.00020	HASTEL KIRICI MAKİNESİ	-	FATURA KAYITLI	456787	2014	16.656,12	48.000,00 TL
57	253.01.02.0014	50KW İNDÜKSİYON MAKİNASI	-	FATURA KAYITLI	512944	2018	22.000,00	40.000,00 TL
58	253.01.01.0004	ULTRASONİK ET KALINLIĞI CİHAZI	TUR	FATURA KAYITLI	5419	2017	56.143,50	150.000,00 TL
59	253.01.01.0009	DELTA-2R-025-CHILLER(3)	-	FATURA KAYITLI	606357	2019	87.666,62	180.000,00 TL
60	255.01.0001	GRANÜR MAKİNASI PLASTİK GRANÜR MAKİNASI EKİPMANI	-	FATURA KAYITLI	68783	2016	42.500,00	90.000,00 TL

61	253.01.01.0001	Q90-Q125 BORU SARICISI-HAYTEK MARKA	-	FATURA KAYITLI	873070	2017	71.500,00	150.000,00 TL
62	253.01.01.0002	250-500MM BORU ÇEKİCİSİ-HAYTEK MARKA	SJG500-14	FATURA KAYITLI	873070	2017	50.000,00	100.000,00 TL
63	253.01.03.0006	SİLO 1-HAMMADDE DEPOLAMA SİLOSU	-	FATURA KAYITLI	AL52021000000144	2021	180.169,44	350.000,00 TL
64	253.01.03.0007	SİLO 2-HAMMADDE DEPOLAMA SİLOSU	-	FATURA KAYITLI	AL52021000000144	2021	138.848,70	270.000,00 TL
65	253.01.03.0008	SİLO 3-HAMMADDE DEPOLAMA SİLOSU	-	FATURA KAYITLI	AL52021000000144	2021	138.848,70	270.000,00 TL
66	253.01.02.0027	KORİGE FABRİKASI SOĞUTMA HATTI	-	FATURA KAYITLI	ANF202100000117	2021	31.355,00	55.000,00 TL
67	253.01.01.0110	PİS SU POMPASI VE TESİSATI	-	FATURA KAYITLI	ANF202100000165	2021	21.611,00	40.000,00 TL
68	255.01.0017	P5 960 X960 LED PANEL	-	FATURA KAYITLI	APR2020000000267	2020	385.594,26	1.100.000,00 TL
69	253.03.0011	P54800X2720 LED PANEL	-	FATURA KAYITLI	APR2020000000287	2020	70.393,35	160.000,00 TL
70	253.03.0012	VX4S- CONTROLLER	-	FATURA KAYITLI	APR2020000000287	2020	7.528,70	15.000,00 TL
71	253.01.03.0004	PLASTİK HAMMADDE YÜKLEYİCİSİ	2016	FATURA KAYITLI	ARE2016000000021	2016	13.347,73	27.000,00 TL
72	253.02.0019	VOLEMETRİK BOYA DOZAJLAYICI	-	FATURA KAYITLI	ARE2016000000035	2016	30.192,85	65.000,00 TL
73	253.01.04.0017	PİSTON 2	-	FATURA KAYITLI	CAG2022000000236	2022	74.680,00	75.000,00 TL
74	253.02.0050	KOMPRESÖR-atlas copco	-	FATURA KAYITLI	CTA2021000128214	2021	13.568,10	25.000,00 TL
75	253.01.04.0009	COMPLETE SHREDDER LİNE-ÇİN -	-	FATURA KAYITLI	DY-2008-146	2020	1.169.282,02	2.800.000,00 TL
76	253.02.0036	152-080200000-0001;60 TON KAPASİTELİ TIR KANTARI	-	FATURA KAYITLI	ES12020000000093	2020	90.000,00	200.000,00 TL

77	253.02.0023	EŞİT 60 TON 3*14 M DI MDL ELEKTRONK	-	FATURA KAYITLI	ES22017000002907	2017	38.000,00	85.000,00 TL
78	253.01.01.0103	SU POMPASI (1)	-	FATURA KAYITLI	GAZ2021000000394	2021	22.422,94	40.000,00 TL
79	253.01.01.0003	JWG-PE250 PIPE EXTRUSION LINE-PE HATTI 5	JH-307	FATURA KAYITLI	GDF-17-93 A/B	2017	745.026,15	4.000.000,00 TL
80	253.01.01.0093	ULTRASONİC DEVİCES ON-LINE SU-Ax4	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000012	2021	136.666,00	285.000,00 TL
81	253.01.01.0094	ULTRASONİC DEVİCES ON-LINE SU-Ay4	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000012	2021	136.666,00	285.000,00 TL
82	253.01.01.0095	ULTRASONİC DEVİCES ON-LINE SU-Az4	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000012	2020	136.666,00	285.000,00 TL
83	253.01.01.0049	VFD2800C434 MOTOR SÜRÜCÜSÜ 280KW	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000025	2020	70.752,00	135.000,00 TL
84	253.01.01.0052	VFDE007E43T SÜRÜCÜ(1)	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000029	2020	47.168,00	75.000,00 TL
85	253.01.01.0053	KDS 180 F 002 PRINTER	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000035	2020	20.059,30	35.000,00 TL
86	253.01.01.0054	KDS 180 F 003 PRINTER	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000035	2020	20.059,30	35.000,00 TL
87	253.01.01.0055	KDS 180 F 004 PRINTER	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000035	2020	20.059,30	35.000,00 TL
88	253.01.01.0056	KDS 180 F 005 PRINTER	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000035	2020	20.059,30	35.000,00 TL
89	253.01.01.0060	PORTATİF RECK SİSTEM RAFI	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000036	2020	172.567,38	320.000,00 TL
90	253.01.01.0062	1800x6000 KANGAL BORU TAŞIMA RÖMORK	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000113	2020	16.300,00	32.000,00 TL
91	253.01.04.0008	250X250 KARE MALZEME TORNASI	-	FATURA KAYITLI	GIB2020000000340	2020	50.400,00	100.000,00 TL
92	253.01.02.0025	KO35/6-110 POMPA	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000002	2021	30.750,00	58.000,00 TL

93	253.02.0043	LINE-5 SOĞUTMA PANOSU	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000007	2021	22.200,00	40.000,00 TL
94	253.01.01.0096	AĞIR YÜK TAŞIMA SEPETİ(1)	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000010	2021	70.000,00	125.000,00 TL
95	253.01.01.0086	H 19 KABİNLİ BLOWER (30 KW) + B.400 EKLÜS (2.2 KW)	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000019	2021	79.821,04	135.000,00 TL
96	253.02.0051	AĞIR YÜK TAŞIMA SEPETİ(2) 20 ADET	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000019	2021	65.000,00	100.000,00 TL
97	253.01.01.0099	KANGAL TAŞIMA RÖMORKU	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000027	2021	20.000,00	38.000,00 TL
98	253.01.01.0087	HAT 7 OTOMASYONU	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000031	2021	14.275,00	20.000,00 TL
99	253.02.0047	KANGAL TAŞIMA RÖMORKU	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000034	2021	20.000,00	35.000,00 TL
100	253.02.0048	13MT BORU TAŞIMA RÖMORKU	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000034	2021	20.000,00	35.000,00 TL
101	253.01.01.0119	TAKOZ FİRE TAŞIMA KONTEYNERI-1	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000082	2021	11.333,33	20.000,00 TL
102	253.01.01.0120	TAKOZ FİRE TAŞIMA KONTEYNERI-2	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000082	2021	11.333,33	20.000,00 TL
103	253.01.01.0121	TAKOZ FİRE TAŞIMA KONTEYNERI-3	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000082	2021	11.333,34	20.000,00 TL
104	253.02.0058	SMARTLINE R SERISI AKARYAKIT DISPENSER-	-	FATURA KAYITLI	GIB2021000000100	2021	34.970,00	70.000,00 TL
105	253.02.0060	TARIM RÖMORKU -1	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000001	2022	78.580,24	80.000,00 TL
106	253.02.0061	TARIM RÖMORKU -2	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000001	2022	78.580,25	80.000,00 TL
107	253.02.0062	TARIM RÖMORKU -3	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000001	2022	78.580,25	80.000,00 TL
108	253.01.01.0122	KLAVUZ BORULARI İÇİN KORKULUK	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000002	2021	41.525,42	40.000,00 TL

109	253.01.02.0036	KORUGE BİNASI KANAL VE MAKİNA KORUMA ÇİTİ	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000002	2022	56.000,00	64.000,00 TL
110	253.01.02.0037	HAMMADE TANKI	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000037	2022	12.711,90	13.000,00 TL
111	253.02.0069	ARS 800 ALIN KAYNAK MAKİNA	-	FATURA KAYITLI	GIB2022000000040	2022	148.000,00	150.000,00 TL
112	253.02.0028	VOLÜMETRİK BOYA DOZAJLAMA CİHAZI	-	FATURA KAYITLI	HAS2018000001639	2019	34.879,55	74.000,00 TL
113	253.01.03.0003	HAMMADDE VAKUM CİHAZI	-	FATURA KAYITLI	HAS201900000209	2019	11.755,72	22.000,00 TL
114	253.01.01.0088	BIG BAG BOŞALTMA ÜNİTESİ	-	FATURA KAYITLI	M01202100000040	2021	89.181,00	160.000,00 TL
115	253.01.01.0047	GAMAK 250KW 1500 D/D 380V B3NU C.	-	FATURA KAYITLI	MRA2020000004826	2020	26.000,00	50.000,00 TL
116	253.01.01.0048	160 KW 1500 D/DK B3(AYAKLI)	-	FATURA KAYITLI	MRA2020000005228	2020	21.600,00	35.000,00 TL
117	253.01.01.0101	DEPO RAF SİSTEMLERİ	-	FATURA KAYITLI	RT82021000000041	2021	237.843,29	430.000,00 TL
118	253.01.01.0058	DİKEY ELEMAN PALET RAFI	-	FATURA KAYITLI	RT920200000000443	2020	57.859,97	95.000,00 TL
119	253.01.01.0069	ASKI KABLO ELEMANI	-	FATURA KAYITLI	RYB202000000004	2020	20.801,36	40.000,00 TL
120	253.02.0038	PRL 206Z 57SC00 57 25K2 EAE 200W PROJEKTÖR	-	FATURA KAYITLI	TKN2020000000189	2020	71.978,40	160.000,00 TL
121	253.02.0057	5,000 LİTRE TEK CİDARLI YERALTI TANKI	-	FATURA KAYITLI	TKN2021000000125	2021	15.500,00	25.000,00 TL
122	253.01.03.0001	PLASTİK HAMMADDE YÜKLEYİCİ	-	FATURA KAYITLI	TPS2019000000064	2016	22.565,80	40.000,00 TL
123	253.02.0034	VOLUMETRİK BOYA DOZAJLAYICISI	-	FATURA KAYITLI	TSP2019000000064	2019	53.759,70	110.000,00 TL
124	253.01.01.0130	280-630 MM PE PİPE LİNE	1100028426/2-1	FATURA KAYITLI	XR20220504	2022	8.975.368,18	9.000.000,00 TL

125	253.01.04.0018	800-1000 KG/H GRANÜL MAKİNESİ	JH-306	FATURA KAYITLI	XR20220504	2022	4.488.928,58	4.500.000,00 TL
126	253.01.04.0019	SHREDDER AND CRUSHER (KIRIM MAKİNESİ)	-	FATURA KAYITLI	XR20220504	2022	3.207.043,58	3.210.000,00 TL
127	253.00.00001	EF KAYNAK MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	3.259,34	5.000,00 TL
128	253.00.00002	100 KWA TRAFO TESİSATI	-	MİZAN	-	2011	12.457,62	20.000,00 TL
129	253.00.00004	PLASSON TINY MF KAYNAK MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	1.927,95	3.000,00 TL
130	253.00.00005	KAFES SEPARTÖR	-	MİZAN	-	2011	762,64	1.500,00 TL
131	253.00.00006	ÇEMBERLEME MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	179,55	500,00 TL
132	253.00.00007	CAT 9250 JENERATÖR	-	MİZAN	-	2011	720,00	1.000,00 TL
133	253.00.00008	ALİMİNYUM TESTERE	-	MİZAN	-	2011	460,00	750,00 TL
134	253.00.00009	HK 10000 HONDA JENERATÖR	-	MİZAN	-	2011	4.240,00	7.000,00 TL
135	253.00.00010	ISI KONTROL CİHAZI	-	MİZAN	-	2011	160,00	500,00 TL
136	253.00.00012	BASINÇ CİHAZI	-	MİZAN	-	2011	56.209,30	90.000,00 TL
137	253.00.00013	BORU SARMA MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	58.488,17	95.000,00 TL
138	253.00.00014	AKÜ	-	MİZAN	-	2011	360,01	750,00 TL
139	253.00.00015	TRAFO 400 KW	-	MİZAN	-	2011	8.000,00	13.000,00 TL
140	253.00.00017	JENERATÖR 8 KW AKSA	-	MİZAN	-	2011	2.100,00	5.000,00 TL
141	253.00.00018	KOMPRESÖR	-	MİZAN	-	2011	2.881,36	5.000,00 TL
142	253.00.00022	ROKET TAKIMI	-	MİZAN	-	2011	2.400,00	4.000,00 TL
143	253.00.00023	ÇELİK TÜP	-	MİZAN	-	2011	677,97	1.000,00 TL
144	253.00.00024	PLASTİK DEPO	-	MİZAN	-	2011	5.640,68	10.000,00 TL
145	253.00.00025	HİDROFOR	-	MİZAN	-	2011	9.200,00	15.000,00 TL
146	253.00.00026	KAYNAK MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	15.717,89	20.000,00 TL
147	253.00.00027	BORU MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	33.540,00	60.000,00 TL
148	253.00.00028	ECA 075 CHILLER SOĞUTMA GRUBU	-	MİZAN	-	2011	10.000,00	25.000,00 TL
149	253.00.00029	AKROMER MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	3.389,82	6.000,00 TL
150	253.00.00030	6 M UZUNLUĞUNDA SONSUZ DÖNER KROM	-	MİZAN	-	2011	1.300,00	2.000,00 TL
151	253.00.00031	GRANÜL KAFA KESME MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2011	3.815,00	6.000,00 TL
152	253.00.00032	ULTRASYONİK ET KALINLIK ÖLÇME SETİ	-	MİZAN	-	2011	1.167,80	2.000,00 TL
153	253.00.00033	500 GPD REVERSE ARITICI	-	MİZAN	-	2011	2.118,64	3.500,00 TL
154	253.00.00034	TERAZİ	-	MİZAN	-	2011	1.993,35	3.500,00 TL

155	253.00.00035	YOĞUNLUK CİHAZI	-	MİZAN	-	2011	766,28	1.000,00 TL
156	253.00.00036	EL TEZGAHI	-	MİZAN	-	2011	7.912,20	13.000,00 TL
157	253.00.00037	TORNA EKİPMANLARI	-	MİZAN	-	2011	10.587,84	17.000,00 TL
158	253.00.00038	K.KONTROL HAVUZU	-	MİZAN	-	2011	19.406,40	32.000,00 TL
159	253.00.00039	K.KONTROL CİHAZI	-	MİZAN	-	2011	42.470,00	70.000,00 TL
160	253.00.00040	KIRIM MOTORLARI	-	MİZAN	-	2011	20.044,65	33.000,00 TL
161	253.00.00041	ÇEKİCİ MOTORU	-	MİZAN	-	2011	16.639,73	27.000,00 TL
162	253.00.00042	AKROMER EKİPMANLARI	-	MİZAN	-	2011	24.050,01	40.000,00 TL
163	253.00.00043	AKROMER DİŞLİSİ	-	MİZAN	-	2011	13.904,58	23.000,00 TL
164	253.01.01.0005	BF800 ELEKTROFÜZYON KAYNAK MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2017	3.700,00	7.000,00 TL
165	253.01.01.0010	HAT4 160MM PN25 PİM	-	MİZAN	-	2019	1.800,00	2.500,00 TL
166	253.01.01.0014	HAT2 PANO KLİMASI	-	MİZAN	-	2019	9.234,96	15.000,00 TL
167	253.01.01.0015	710 PN10 PİM	-	MİZAN	-	2019	7.000,00	8.000,00 TL
168	253.01.01.0016	HURDA BORU ATIM SEPETİ	-	MİZAN	-	2019	2.400,00	4.500,00 TL
169	253.01.01.0021	630 PİM GÖMLEK	-	MİZAN	-	2019	6.000,00	7.000,00 TL
170	253.01.01.0025	POLİETİLEN BORU TAŞIMA RÖMORK	-	MİZAN	-	2020	30.000,00	45.000,00 TL
171	253.01.01.0027	NEW PC AUJET İNKJET PRİNTER	-	MİZAN	-	2017	6.000,00	13.000,00 TL
172	253.01.01.0028	SICAKLIK MODÜLÜ TC(DVPO4TC)	-	MİZAN	-	2017	3.950,00	9.000,00 TL
173	253.01.01.0029	ANALOG İNPUT MODÜLÜ AD	-	MİZAN	-	2017	1.044,00	2.000,00 TL
174	253.01.01.0030	ANALOG AUSPUT MODÜLÜ DA	-	MİZAN	-	2017	1.176,00	2.500,00 TL
175	253.01.01.0031	GİRİŞ ÇIKIŞ MODÜLÜ (DVP16SP)	-	MİZAN	-	2017	1.772,00	3.500,00 TL
176	253.01.01.0032	PASLANMAZ SU TANKI (HAT3)	-	MİZAN	-	2017	3.000,00	6.000,00 TL
177	253.01.01.0034	160 AYAKLI KALİBRE	-	MİZAN	-	2017	7.847,17	17.000,00 TL
178	253.01.01.0035	125 AYAKLI KALİBRE	-	MİZAN	-	2017	6.815,43	15.000,00 TL
179	253.01.01.0036	92x210x45 CM SAC PANO	-	MİZAN	-	2017	1.356,00	2.000,00 TL
180	253.01.01.0037	700 LT SU TANKI (HAVUZU)	-	MİZAN	-	2017	1.499,00	2.000,00 TL
181	253.01.01.0038	PVN270/155 VAKUM POMPASI 11KW ELK MOTORLU	-	MİZAN	-	2018	6.450,00	14.000,00 TL
182	253.01.01.0040	MB 230/120 VAKUM POMPASI 7,5 KW 1450D/dak(1)	-	MİZAN	-	2019	3.600,00	8.000,00 TL
183	253.01.01.0041	MB 270/155 VAKUM POMPASI 11 KW 1450 D/dak	-	MİZAN	-	2019	6.200,00	13.000,00 TL
184	253.01.01.0042	10.000 LT. DEPO	-	MİZAN	-	2019	3.000,00	6.000,00 TL
185	253.01.01.0043	4KW VAKUM POMPASI	-	MİZAN	-	2019	4.295,08	9.000,00 TL
186	253.01.01.0044	SU POMPASI VARAN VF20-34 3 KW	-	MİZAN	-	2019	5.250,00	11.000,00 TL

187	253.01.01.0045	MB 230/90 VAKUM POMPASI 5,5 KW 1450 D/DK	-	MİZAN	-	2020	3.750,00	8.000,00 TL
188	253.01.01.0046	180 KALIP YAPIMI	-	MİZAN	-	2020	5.000,00	11.000,00 TL
189	253.01.01.0050	11KW 15 HP POMPA	-	MİZAN	-	2020	4.235,00	6.000,00 TL
190	253.01.01.0057	VİNÇ KANTARI 5 TONLUK	-	MİZAN	-	2020	2.400,00	5.000,00 TL
191	253.01.01.0059	500X500MM 8 BARLI 32 MM MANYETİK ELEK MIKNATIS	-	MİZAN	-	2020	8.474,58	10.000,00 TL
192	253.01.01.0061	TAKIM ARABASI	-	MİZAN	-	2020	6.900,00	12.000,00 TL
193	253.01.01.0063	170x200x45 CM HARİCİ GALVANİZ SAC PANO	-	MİZAN	-	2020	6.000,00	11.000,00 TL
194	253.01.01.0064	VFDE007E43T SÜRÜCÜ (4)	-	MİZAN	-	2020	4.212,00	8.000,00 TL
195	253.01.01.0065	VFDE007E43T SÜRÜCÜ (5)	-	MİZAN	-	2020	2.133,00	4.000,00 TL
196	253.01.01.0067	15 M2 KONSTRÜKSİYON	-	MİZAN	-	2020	4.893,66	9.000,00 TL
197	253.01.01.0068	DÖNER BASKI ELEMANI	-	MİZAN	-	2020	4.895,68	9.000,00 TL
198	253.01.01.0070	ASKI KABLO HAT	-	MİZAN	-	2020	9.106,07	18.000,00 TL
199	253.01.01.0071	ELEKTRİK SİSTEMİ HAT	-	MİZAN	-	2020	6.545,50	12.000,00 TL
200	253.01.01.0072	ELEKTRO MAG M1914 YÜKSEK ISI KÜL FIRINI	-	MİZAN	-	2017	4.225,00	8.000,00 TL
201	253.01.01.0073	ELEKTR-MAG M6040 PETUV	-	MİZAN	-	2017	3.900,00	8.000,00 TL
202	253.01.01.0074	CPU PLC (DVP285V11R)	-	MİZAN	-	2017	708,00	1.000,00 TL
203	253.01.01.0075	MONTAJ YAZILIM	-	MİZAN	-	2017	878,00	1.000,00 TL
204	253.01.01.0077	BORU ATICI YENİ 6 MT	-	MİZAN	-	2021	4.500,00	9.000,00 TL
205	253.01.01.0078	BORU ATICI YENİ 5 MT-1	-	MİZAN	-	2021	3.450,00	7.000,00 TL
206	253.01.01.0079	BORU ATICI YENİ 5 MT-2	-	MİZAN	-	2021	3.450,00	7.000,00 TL
207	253.01.01.0080	MB 230/90 VAKUM POMPASI 5,5 KW 1450 D/DK - 2	-	MİZAN	-	2021	4.500,00	9.000,00 TL
208	253.01.01.0081	YILMAZ 5.5 KW 108 D/D MR372-3E132S/4C	-	MİZAN	-	2021	3.500,00	7.000,00 TL
209	253.01.01.0082	SEPET İMALATI 1	-	MİZAN	-	2021	2.400,00	5.000,00 TL
210	253.01.01.0083	SEPET İMALATI 2	-	MİZAN	-	2021	2.400,00	5.000,00 TL
211	253.01.01.0084	HAT-10 İÇİN ŞİŞİRME OTOMASYONU	-	MİZAN	-	2021	8.861,27	17.000,00 TL
212	253.01.01.0089	HAT 2 ÇEKİCİ OTOMASYONU	-	MİZAN	-	2021	8.200,60	15.000,00 TL
213	253.01.01.0090	KOMPAKT SÜRÜCÜ	-	MİZAN	-	2021	5.450,00	10.000,00 TL
214	253.01.01.0092	XAAR KAFA	-	MİZAN	-	2021	4.100,00	8.000,00 TL
215	253.01.01.0097	2 TON 8 MT 4 HAREKET VİNÇ	-	MİZAN	-	2021	7.000,00	12.000,00 TL
216	253.01.01.0098	GAMAK 0.18 KW 1400 D/D 380V B34 IE1	-	MİZAN	-	2021	1.692,00	2.500,00 TL
217	253.01.01.0100	SU POMPASI	-	MİZAN	-	2021	12.459,66	20.000,00 TL
218	253.01.01.0102	2,2 KW MOTOR SÜRÜCÜSÜ	-	MİZAN	-	2021	1.718,00	3.000,00 TL

219	253.01.01.0104	HAMMADDE VAKUM CİHAZI 1	-	MİZAN	-	2021	4.585,83	8.500,00 TL
220	253.01.01.0105	HAMMADDE VAKUM CİHAZI 2	-	MİZAN	-	2021	4.585,85	8.500,00 TL
221	253.01.01.0106	HAMMADDE VAKUM CİHAZI 3	-	MİZAN	-	2021	4.585,85	8.500,00 TL
222	253.01.01.0107	HAMMADDE VAKUM CİHAZI 4	-	MİZAN	-	2021	4.585,85	8.500,00 TL
223	253.01.01.0108	VFDE007E43T SÜRÜCÜ(2)	-	MİZAN	-	2021	1.720,00	3.000,00 TL
224	253.01.01.0111	HAT 11 OTOMASYONU	-	MİZAN	-	2021	7.331,58	12.000,00 TL
225	253.01.01.0112	HAT 6 OTOMASYONU	-	MİZAN	-	2021	7.331,58	12.000,00 TL
226	253.01.01.0113	VFDE007E43T SÜRÜCÜ	-	MİZAN	-	2021	1.951,50	3.500,00 TL
227	253.01.01.0114	1000 A ÇIKIŞ KUTUSU MARKA:ABB MODEL:1SDA06273	-	MİZAN	-	2021	9.280,31	15.000,00 TL
228	253.01.01.0115	VFDE007E43T SÜRÜCÜ(3)	-	MİZAN	-	2021	3.129,00	6.000,00 TL
229	253.01.01.0116	HYUNDAİ MOTORLU H859 BENZ. TESTERE(2)	-	MİZAN	-	2021	1.694,92	3.000,00 TL
230	253.01.01.0118	VFD040C43A-21 MOTOR SÜRÜCÜSÜ	-	MİZAN	-	2021	2.530,00	4.500,00 TL
231	253.01.01.0124	GRANÜR PARATONERİ	-	MİZAN	-	2022	13.101,00	20.000,00 TL
232	253.01.02.0004	20000 LT DİKEY SU DEPOSU	-	MİZAN	-	2017	3.687,00	9.000,00 TL
233	253.01.02.0007	600 - 1000 MM KORUGE MAKİNESİ SU TAHLİYE KAZANI	-	MİZAN	-	2018	2.500,00	3.500,00 TL
234	253.01.02.0008	600 - 1000 MM KORUGE MAKİNESİ HAMMADDE KAZANI	-	MİZAN	-	2018	2.350,00	3.500,00 TL
235	253.01.02.0009	KORUGE-3 YÜKSEK GERİLİM KABLOSU	-	MİZAN	-	2018	5.588,00	8.000,00 TL
236	253.01.02.0012	BF3000KB KORUGE BORU EF KAYNAK MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2020	9.000,00	15.000,00 TL
237	253.01.02.0016	METAL SU TANKI	-	MİZAN	-	2019	3.389,83	6.000,00 TL
238	253.01.02.0017	RULO SAC BAĞLAMA SAPORTU	-	MİZAN	-	2020	4.200,00	7.000,00 TL
239	253.01.02.0019	VFD040C43A 4KW C2000 SERİSİ 380 VAC HIZ KONT.CİHAZ	-	MİZAN	-	2021	3.442,50	6.000,00 TL
240	253.01.02.0020	MB 230/120 VAKUM POMPASI 7,5 KW 1450D/dak(2)	-	MİZAN	-	2021	4.900,00	10.000,00 TL
241	253.01.02.0021	VİNÇ BASKÜLÜ 5 TONLUK	-	MİZAN	-	2021	2.700,00	4.500,00 TL
242	253.01.02.0022	92*210*45 CM DİKİLİ TİP PANO	-	MİZAN	-	2021	6.500,00	13.000,00 TL
243	253.01.02.0023	210*40*45 CM SAC PANO	-	MİZAN	-	2021	1.900,00	3.000,00 TL
244	253.01.02.0024	1,5 KW 2HP MOTOR EL HİZARI	-	MİZAN	-	2021	1.575,00	3.000,00 TL
245	253.01.02.0026	PİPE CONNECTOR EXRUDER	-	MİZAN	-	2021	1.417,20	2.000,00 TL
246	253.01.02.0033	DK 11104 TAKIM ARABASI -1	-	MİZAN	-	2021	2.455,00	4.500,00 TL
247	253.01.02.0034	DK 11104 TAKIM ARABASI- 2	-	MİZAN	-	2021	2.455,00	4.500,00 TL
248	253.01.02.0035	DK 11104 TAKIM ARABASI- 3	-	MİZAN	-	2021	2.455,00	4.500,00 TL
249	253.01.03.0002	HAMMADDE KAZANI (SEPET YAPIMI)	-	MİZAN	-	2018	2.203,40	3.000,00 TL
250	253.01.03.0005	HAMMADDE KAZANI	-	MİZAN	-	2020	5.000,00	10.000,00 TL

251	253.01.03.0009	HAMMADDE SİLOSU ALTI BUNKER YAPIMI-1	-	MİZAN	-	2021	5.511,00	10.000,00 TL
252	253.01.03.0010	HAMMADDE SİLOSU ALTI BUNKER YAPIMI-2	-	MİZAN	-	2021	3.500,00	7.000,00 TL
253	253.01.03.0011	HAMMADDE SİLOSU ALTI BUNKER YAPIMI-3	-	MİZAN	-	2021	3.500,00	7.000,00 TL
254	253.01.04.0002	MERDİVEN PLATFORMU	-	MİZAN	-	2017	1.500,00	3.000,00 TL
255	253.01.04.0003	FCP-CWSX-20 P115 TERAZİLİ YAZICILI TRANSPALET18	-	MİZAN	-	2017	3.000,00	6.000,00 TL
256	253.01.04.0004	MALZEME YÜKLEME SİLOSU	-	MİZAN	-	2019	4.100,00	9.000,00 TL
257	253.01.04.0005	600*1200*600 MM PIYANO PANO	-	MİZAN	-	2017	2.000,00	4.000,00 TL
258	253.01.04.0006	BUNKER İMALAT VE MONTAJI	-	MİZAN	-	2017	1.500,00	3.000,00 TL
259	253.01.04.0007	FG1G01-01;AKSİYAL FAN GALVANİZ PANJUR 1270 MM GAL.	-	MİZAN	-	2017	1.440,68	3.000,00 TL
260	253.01.04.0011	HYUNDAİ MOTORLU TESTERE BENZ.760 TURBO (2)	-	MİZAN	-	2020	1.483,05	3.000,00 TL
261	253.01.04.0012	HYUNDAİ MOTORLU TESTERE H859 BENZ	-	MİZAN	-	2022	2.779,66	6.000,00 TL
262	253.01.04.0013	T5N 400, TMA In=400A TRM.MNY.KMP.ŞLT.ABB	-	MİZAN	-	2022	4.700,00	10.000,00 TL
263	253.02.0001	1000-1200 KW TRAFO GÜÇ ÜNİTESİ	-	MİZAN	-	2016	179.963,01	360.000,00 TL
264	253.02.0003	4,6 BENZİNLİ AGAÇ KESME HIZARI STIL	-	MİZAN	-	2017	2.450,00	5.000,00 TL
265	253.02.0004	BORU TAŞIMA ARABASI	-	MİZAN	-	2017	8.000,00	16.000,00 TL
266	253.02.0006	HUSGUVARNA HS61 MOTORLU TESTERE	-	MİZAN	-	2017	2.245,77	4.000,00 TL
267	253.02.0007	3X200 AMPER KOMPAK ŞALTER	-	MİZAN	-	2017	4.000,00	8.500,00 TL
268	253.02.0008	HUSQVARNA 445 MOTORLU TESTERE	-	MİZAN	-	2019	1.440,25	4.000,00 TL
269	253.02.0009	PANO	-	MİZAN	-	2019	6.888,47	18.000,00 TL
270	253.02.0010	HUSQUARNA 61 MOTORLU TESTERE	-	MİZAN	-	2019	3.220,34	10.000,00 TL
271	253.02.0011	BORU TARTIM SEPETİ	-	MİZAN	-	2019	2.400,00	4.000,00 TL
272	253.02.0014	HYUNDAİ MOTORLU TESTERE BENZ.760 TURBO(1)	-	MİZAN	-	2020	1.483,05	3.000,00 TL
273	253.02.0015	KIRMIZI ATACK2 FORKLİFT KABİN	-	MİZAN	-	2020	6.000,00	13.000,00 TL
274	253.02.0016	KIRMIZI ATACK3 FORKLİFT KABİN	-	MİZAN	-	2020	6.000,00	13.000,00 TL
275	253.02.0017	KIRMIZI ATACK4 FORKLİFT KABİN	-	MİZAN	-	2020	6.000,00	13.000,00 TL
276	253.02.0018	KIRMIZI ATACK5 FORKLİFT KABİN	-	MİZAN	-	2020	6.000,00	13.000,00 TL
277	253.02.0022	120/250/39/75/RULMAN	-	MİZAN	-	2017	1.100,00	2.000,00 TL
278	253.02.0024	SHT 16 550/4 5,5 HP MOTOR	-	MİZAN	-	2017	3.389,84	7.000,00 TL
279	253.02.0025	SUMALI DALGIÇ	-	MİZAN	-	2017	1.000,00	2.000,00 TL
280	253.02.0027	GAZ ALTI KAYNAK MAKİNESİ	-	MİZAN	-	2018	3.177,97	6.000,00 TL
281	253.02.0030	ETNE 1KO 15/6-40	-	MİZAN	-	2018	3.000,00	6.000,00 TL
282	253.02.0031	FOSEPTİK POMPASI	-	MİZAN	-	2019	847,46	1.500,00 TL

283	253.02.0032	ODRE-190 KOMPRESÖR EKİPMANI (KURUTUCU)	-	MİZAN	-	2019	5.000,00	12.000,00 TL
284	253.02.0033	1000 LT 11 BAR HAVA TANKI	-	MİZAN	-	2019	3.037,50	7.000,00 TL
285	253.02.0035	GAMAK 4 KW 1500 D/D ELEKTRİK MOTORU	-	MİZAN	-	2019	1.400,00	2.000,00 TL
286	253.02.0037	DCE 0825 ÇİZGİ LAZER HİZALAMA DEWALT	-	MİZAN	-	2020	1.650,00	3.000,00 TL
287	253.02.0040	PANASONİC 8 HP SCROOL KOMPRESÖR	-	MİZAN	-	2017	4.000,00	9.000,00 TL
288	253.02.0041	HAVUZ REDÜKTÖRÜ İMAK MOTORLU	-	MİZAN	-	2019	1.950,00	4.000,00 TL
289	253.02.0049	HYUNDAİ MOTORLU TESTERE BENZ. 760(1)	-	MİZAN	-	2021	1.567,80	2.500,00 TL
290	253.02.0052	HYUNDAİ MOTORLU TESTERE BENZ. 760(2)	-	MİZAN	-	2021	1.525,42	3.000,00 TL
291	253.02.0053	KANTAR GİRİŞ KAUÇUK PROFİLİ (3MT/AD)	-	MİZAN	-	2021	5.000,04	10.000,00 TL
292	253.02.0054	HYUNDAİ MOTORLU H859 BENZ. TESTERE(3)	-	MİZAN	-	2021	1.567,80	3.000,00 TL
293	253.02.0055	TESLİM TESELLÜM ADET SAYMA TERAZİSİ	-	MİZAN	-	2021	2.750,00	5.000,00 TL
294	253.02.0056	BORU TAŞIMA ATAÇMANI	-	MİZAN	-	2021	9.500,00	18.000,00 TL
295	253.02.0063	GEARBOX (ZLYJ280)	-	MİZAN	-	2022	6.720,23	7.000,00 TL
296	253.02.0064	AYAKLI PASLANMAZ GÖZ DUŞU-1	-	MİZAN	-	2022	2.300,00	2.500,00 TL
297	253.02.0065	AYAKLI PASLANMAZ GÖZ DUŞU-2	-	MİZAN	-	2022	2.300,00	2.500,00 TL
298	253.02.0066	AYAKLI PASLANMAZ GÖZ DUŞU-3	-	MİZAN	-	2022	2.300,00	2.500,00 TL
299	253.02.0067	AYAKLI PASLANMAZ GÖZ DUŞU-4	-	MİZAN	-	2022	2.300,00	2.500,00 TL
300	253.02.0068	AYAKLI PASLANMAZ GÖZ DUŞU-5	-	MİZAN	-	2022	2.300,00	2.500,00 TL
301	253.03.0004	KOLLU OTOPARK BARİYELİ(1)	-	MİZAN	-	2017	4.550,29	9.000,00 TL
302	253.03.0005	SU YUMUŞATMA SİSTEMİ	-	MİZAN	-	2018	5.460,00	10.000,00 TL
303	253.03.0008	HGB.AAP.0008KVA MAN T AAP8000E3 MARŞLI JENARATÖR	-	MİZAN	-	2020	11.016,96	23.000,00 TL
304	253.03.0013	BFT GIOTTO 40 4 METRE KOLLU BARİYER-1	-	MİZAN	-	2021	4.833,00	10.000,00 TL
305	253.03.0014	BFT GIOTTO 40 4 METRE KOLLU BARİYER-2	-	MİZAN	-	2021	4.833,00	10.000,00 TL
306	253.03.0015	BFT GIOTTO 40 4 METRE KOLLU BARİYER-3	-	MİZAN	-	2021	4.833,00	10.000,00 TL
307	253.03.0016	BFT GIOTTO 40 4 METRE KOLLU BARİYER-4	-	MİZAN	-	2021	4.833,00	10.000,00 TL
308	253.03.0024	B4501 YENİ MODEL AKULU SERT ZEMİNTEM. OTOMATI	-	MİZAN	-	2021	13.398,31	30.000,00 TL
309	253.04.0002	SOIF TRİNOKÜLER LAB. MİKROSKOP	-	MİZAN	-	2017	7.970,00	20.000,00 TL
310	253.04.0011	HIZLI ÇATLAK TEST CİHAZI VE ŞARTLANDIRMA ÜNİTESİ	-	MİZAN	-	2018	16.000,00	28.000,00 TL
311	253.04.0012	SN TEST COMSKOL KNİDESİ	-	MİZAN	-	2018	4.500,00	8.000,00 TL
312	253.04.0013	KARBON SİYAHI TEST CİHAZI	-	MİZAN	-	2019	26.440,00	40.000,00 TL
313	253.04.0017	AS220 .X2 WİFİ TERAZİ	-	MİZAN	-	2019	5.630,27	11.000,00 TL
314	255.01.0007	HAMMADDE KAZANI İMALATI	-	MİZAN	-	2017	4.500,00	9.000,00 TL

315	255.02.02.0024	KOLLU OTOPARK BARİYERİ(2)	-	MİZAN	-	2018	4.677,96	10.000,00 TL
316	255.02.02.0032	VB SİSTEM PAKETİ (SOĞUTMA SİSTEMİ)	-	MİZAN	-	2018	5.557,39	12.000,00 TL
317	255.04.0001	ALARGE MARKA AL CAP 20-500MM KAPAMA BAŞLIĞI	-	MİZAN	-	2017	93.000,00	200.000,00 TL
318	255.04.0002	ALARGA MARKA AL UN ÇEKME KOPMA TEST CİHAZI	-	MİZAN	-	2017	5.850,00	10.000,00 TL
319	255.04.0003	AL OIT OKSİDASYON İNDÜKSİYON SÜRESİ TAYİN CİHAZI	-	MİZAN	-	2017	27.700,00	50.000,00 TL
320	255.04.0006	ÇEKER OCAK	-	MİZAN	-	2017	1.694,92	3.000,00 TL
321	255.04.0007	3 EKSEN CNC ROUTER USB 200	-	MİZAN	-	2017	6.850,00	12.000,00 TL
322	255.04.0012	SÜNME TEST CİHAZI	-	MİZAN	-	2018	4.999,71	9.000,00 TL
323	255.04.0013	ÇEVRESEL ÇATLAK İLERLEME TEST CİHAZI	-	MİZAN	-	2018	8.201,40	15.000,00 TL
324	255.04.0015	LABARATUVAR KESME KALIBI TİP 2YE GÖRE KALIP YAPIMI	-	MİZAN	-	2021	6.000,00	10.500,00 TL
							TOPLAM	**148.282.500,00**

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ağaoğlu Oveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 135 7727
Mersis : 0613 135 7727 0001

8. SONUÇ

Değerleme konusu makine ve teçhizat hakkında yaptığımız araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda, makine ve teçhizatın; teknik özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, yerinde faal ve mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömürleri ve amortisman değerleri, yıpranma payları, 2.el değerleri, makine ve teçhizatın kullanım amacı, günümüz ekonomik piyasa koşulları dikkate alınmış ve hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı kabulü ile değer tahmin ve takdiri yapılmıştır.

Tesisin faal durumda olmasından dolayı değerlemesi yapılan makine ve teçhizatın çalışır durumda olduğu ve bakım gerektirmediği sonucuna varılmıştır.

Niteliği itibariyle makine ve teçhizatlar satış kabiliyeti yönünden "Alıcısı Az/Satışı Güç" olarak değerlendirilmiştir

Kırımlı Osb Mahallesi, Aksaray OSB, Mehmetçik Bulvarı, No: 2, Merkez/Aksaray adresinde kain Kuzey Boru A.Ş. şirketine ait makine ve teçhizatların;

Ekspertiz değeri KDV hariç **148.282.500,00 TL**
(Yüzkırksekizmilyonikiyüzseksenikibinbeşyüz.Türk Lirası)

olarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

Rapor tarihi itibariyle 1 USD =18,80 TL; 1 EURO =20,36 TL olarak alınmıştır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Fatih Çapan AKYÜZ

Makine Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405186

Şenol KURT

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400640

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

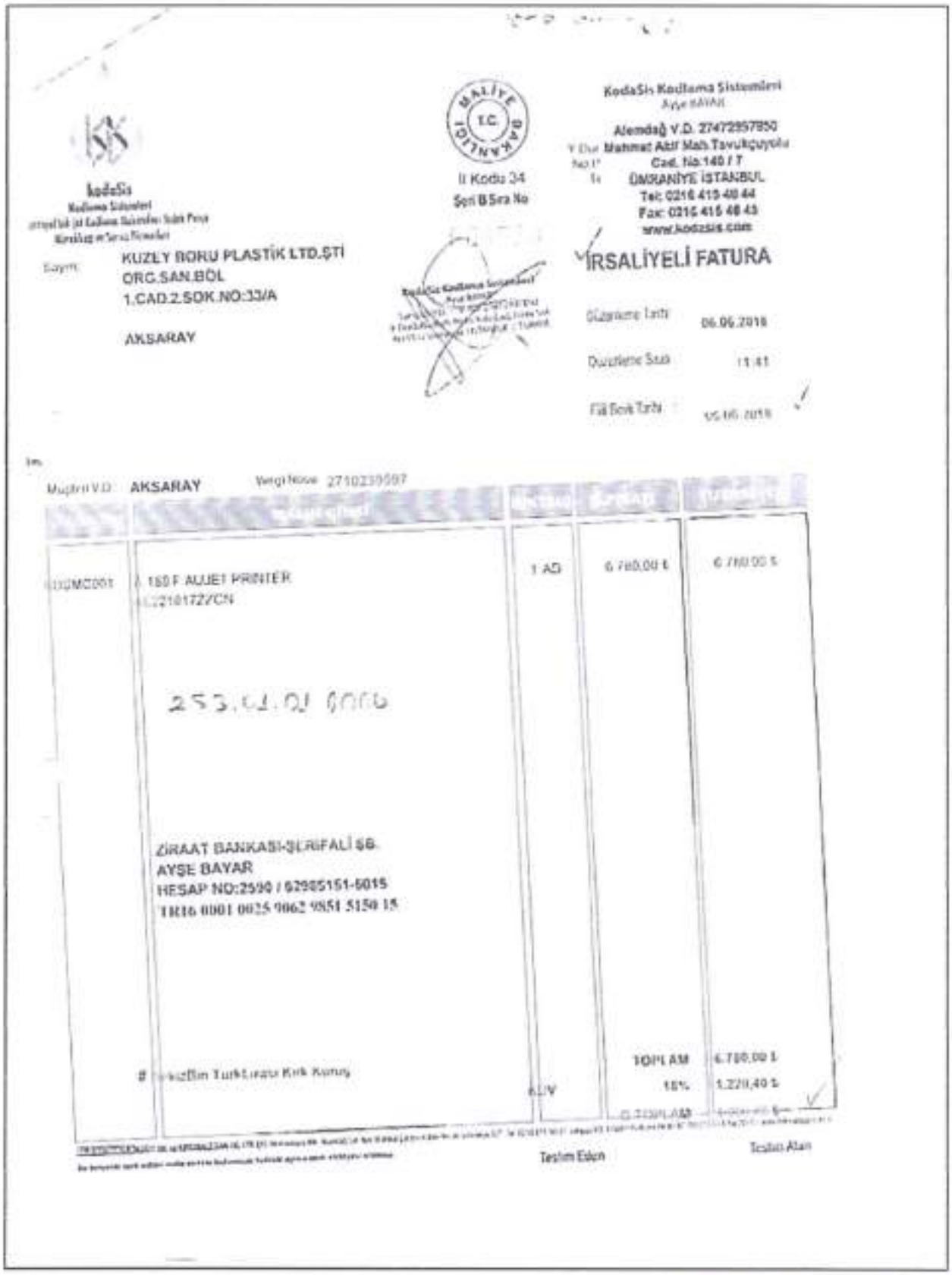
Yasal Uyarı: *Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde değerleme raporunun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.*

EKLER :

Ek-1: Faturalar
Ek-2: Makine - Teçhizata ait Fotoğraflar
Ek-3: Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgesi
Ek-4: Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi
Ek-5: Mahal Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK Yetki Belgesi
Ek-6: Mahal Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK-MAKİNE Yetki Belgesi
Ek-7: Mahal Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 616 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

Ek-1: Faturalar



KodaSis Kodlama Sistemleri
Ayşe BAYAR
Alemdağ V.D. 2747285780
Mahmut Atıf Mah.Tavukçuyolu
Cad. No:140 / 7
ÜMRANİYE İSTANBUL
Tel: 0216 415 48 44
Fax: 0216 415 48 45
www.kodasis.com

kodaSis
Kodlama Sistemleri

Sayın: KUZEY BORU PLASTİK LTD.ŞTİ
ORG.SAN.BÖL
1.CAD.2.SOK.NO:33/A

AKSARAY

İl Kodu 34
Şeri B Sıra No

İRSALİYELİ FATURA

Düzenleme Tarihi 06.06.2016
Düzenleme Saati 11:41
Fiili Sevk Tarihi 06.06.2016

Sn.
Müşteri V.D. AKSARAY Vergi No/ve 2710239597

1000MC0001	A 150 F AUJET PRINTER 1122101727CN	1 AD	6.750,00 ₺	6.750,00 ₺

253.01.01 0006

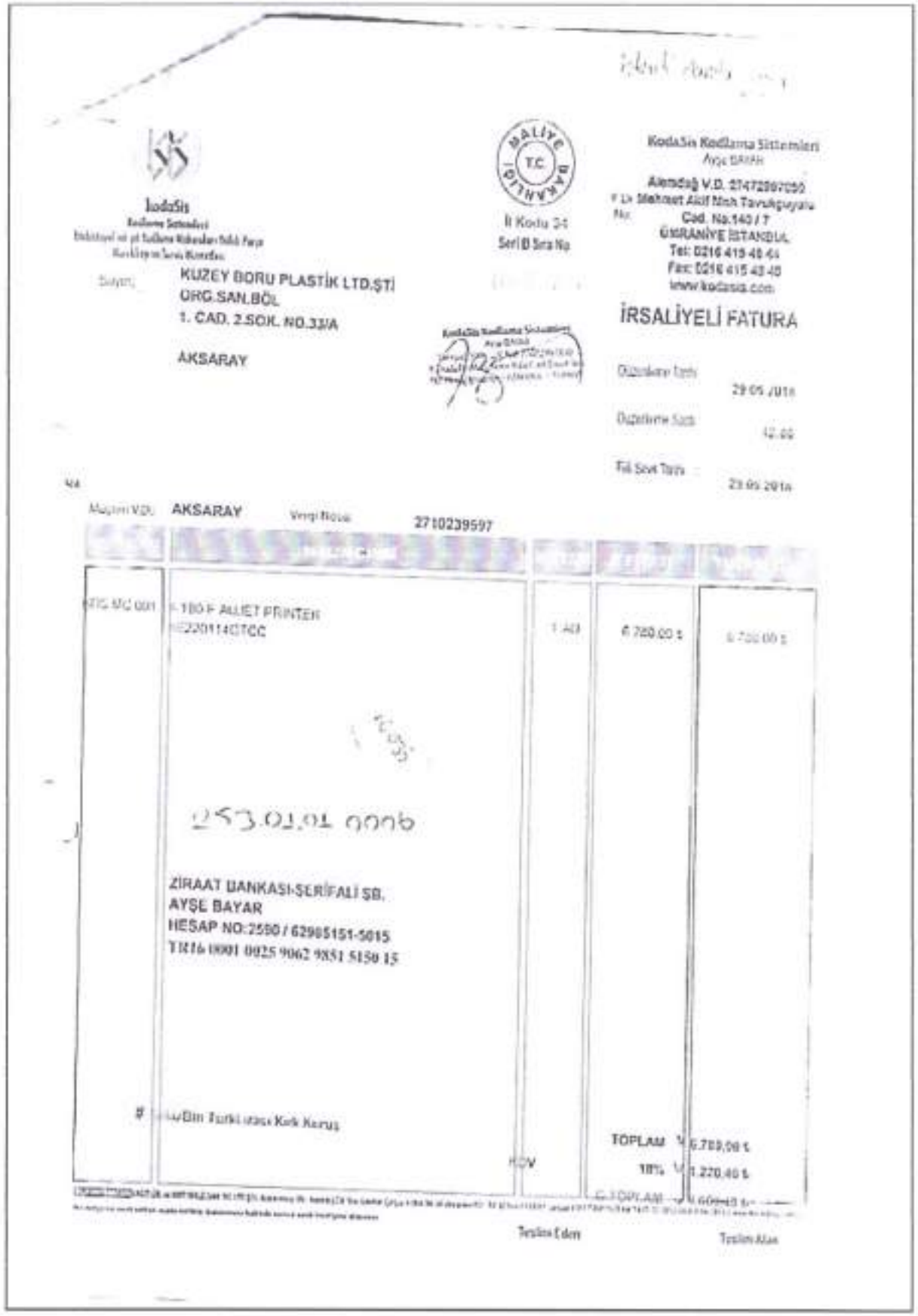
ZİRAAT BANKASI-ŞİRİFALİ ŞB.
AYŞE BAYAR
HESAP NO:2590 / 92985151-5015
TR16 0001 0025 9062 9851 5150 15

...zlim Türk Eğitim Kült. Kurum

TOPLAM 6.750,00 ₺
18% 1.215,00 ₺

Teslim Eden Teslim Alan

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 8810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



KodaSis
Kodlama Sistemleri
Ayşe BAYAR
Alemdağ V.D. 2747289700
Mehmet Akif Mah Tavukçuyolu
Cad. No.140 / 7
ÜMRANİYE İSTANBUL
Tel: 0216 415 40 44
Fax: 0216 415 43 45
www.kodasis.com

İl Kodu Ser
Seri B Sıra No

KUZEY BORU PLASTİK LTD.ŞTİ
ORG.SAN.BÖL
1. CAD. 2.SOK. NO.33/A
AKSARAY

İRSALİYELİ FATURA

Düzenleme Tarihi 29 05 2018
Düzenleme Saati 12:00
Fiili Sevk Tarihi 29 05 2018

Malzeme Vd. AKSARAY Vergi No/Tc 2710239597

ATC.MC.001	1-180 F ALLIET PRINTER	1 Adt	6.720,00 $	6.720,00 $

253.01.01.0006

ZİRAAT BANKASI-SERİFALİ SB.
AYŞE BAYAR
HESAP NO:2550 / 62985151-5015
TR16 0001 0025 9062 9851 5150 15

Bin Yüzbir liraca Kırk Kuruş

TOPLAM 6.720,00 $
KDV 18% 1.209,60 $
G.TOPLAM 7.929,60 $

Teslim Eden Teslim Alan

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1214.Cad. Palmiye
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 016 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

JIANGSU XINRONGPLAS MACHINERY CO., LTD.

ADDRESS:EAST JIUGAN ROAD, JIANPING TOWN, ZHANGJIAGANG CITY, CHINA
TEL:86-0512-58571183 FAX:86-0512-58570272

Kuray Boru Plastik San. Ve Tic. Ltd. Sti
Organize Sanayi Bölgesi 1 .Cadde 2. Sokak No:33/A
Sincan-Turkey

COMMERCIAL INVOICE

INVOICE NO.: XR-180519 DATE: 19 MAY, 2018

PAYMENT:30% deposit by T/T , the balance payment by T/T before delivery

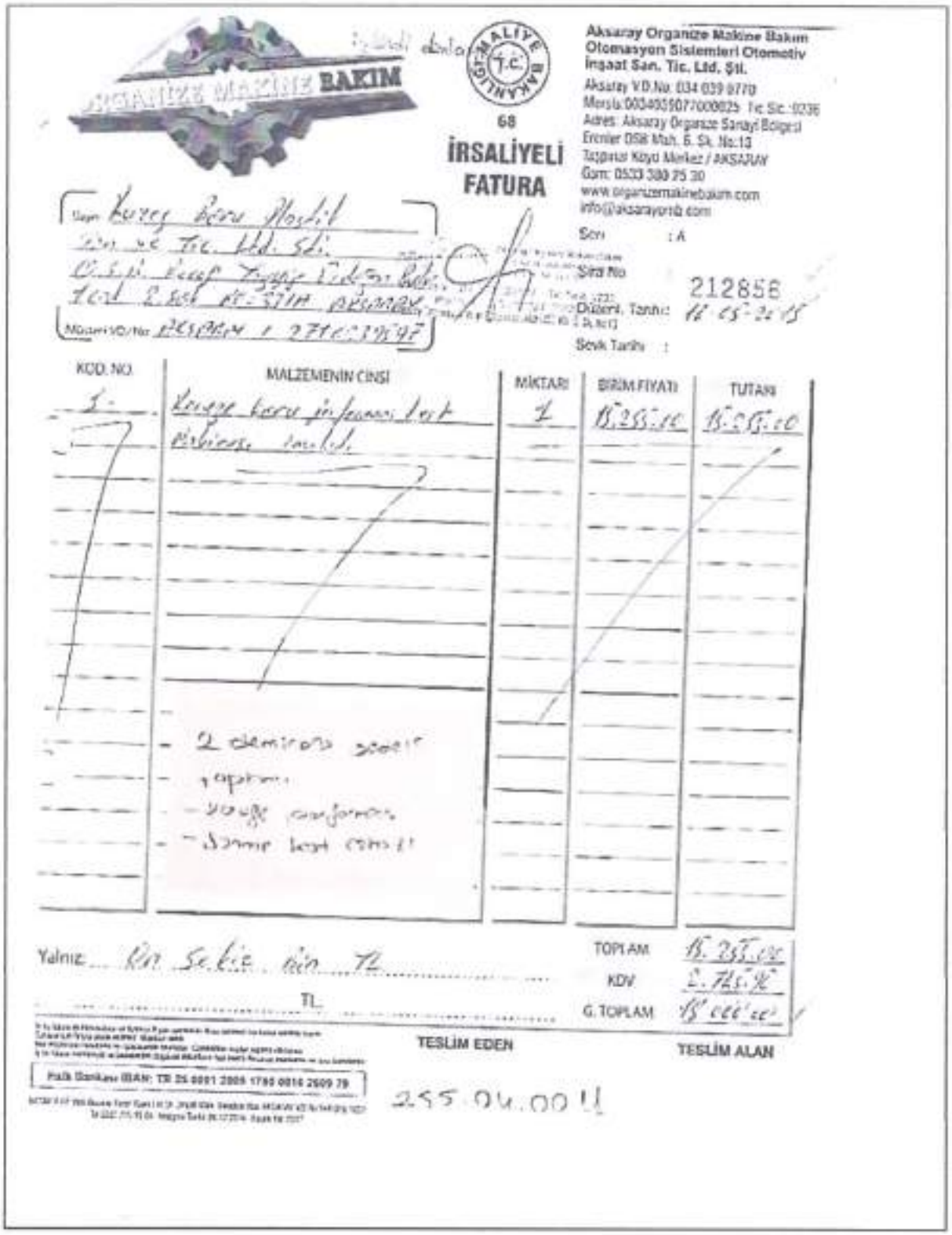
SHIPPING MARK	DESCRIPTION OF GOODS	AMOUNT (USD)
N/M	500-710 HDPE EXTRUSION PIPE PRODUCTION LINE	98,700.00

TOTAL FOB SHANGHAI PRICE:USD98700

SAY IN WORDS: U.S.DOLLARS NINTY EIGHT THOUSAND AND SEVEN HUNDRED ONLY.

2552.01.0003

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 000001



ORGANİZE MAKİNE BAKIM

T.C. MALİYE BAKANLIĞI

68

İRSALİYELİ FATURA

Aksaray Organize Makine Bakım Otomasyon Sistemleri Otomotiv İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
Aksaray V.D.No: 034 039 9779
Mersis:0034039507000029- Tic.Sic.:9236
Adres: Aksaray Organize Sanayi Bölgesi
Erenler OSB Mah. 6. Sk. No:13
Taşpınar Köyü Merkez / AKSARAY
Gsm: 0533 389 75 30
www.organizemakinebakim.com
info@aksarayorsb.com

Sayın: Konya Şeker Fabrikası
San. ve Tic. Ltd. Şti.
O.S.B. Hacı Ziyaş Caddesi No:
Tel: 2.Şek Af. Ştm AKSARAY
Müşteri VD/No: [illegible]

Seri : A
Sıra No: 212858
Düzenl. Tarihi: 16-05-2015
Sevk Tarihi :

KOD NO	MALZEMENİN CİNSİ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
1	Konya Şeker fabrikası Aksaray Makinesi tamiri	1	15.255,00	15.255,00
	- 2 adet rulman sökülüp			
	- yataklar			
	- yağlık conformu			
	- Şaft tamiri yapıldı			

Yalnız... Bin Sekiz Bin TL

TOPLAM 15.255,00
KDV 2.745,90
G.TOPLAM 18.000,00

TL

TESLİM EDEN

TESLİM ALAN

Halk Bankası IBAN: TR 26 0001 2009 1790 0010 2509 79

255.04.001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

alarge

Araştırma & Geliştirme
Plastik Kaynağı ve Laboratuvar Teknolojileri

ALARGE ALAÇ AĞAÇ MAK. ELEK. ARAŞ. GELİŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Mrk.: Yeşilce Mahallesi Gölcük Caddesi No: 2-4
Kağıthane - İstanbul / TÜRKİYE
Tel: 0212 278 61 02 - 278 61 04 Fax: 0212 278 61 33
Şube: Y.T.Ü. Teknoloji Geliştirme Bölgesi Y.T.Ü. Davutpaşa
Kampüsü Çiftlik Havuzlar Mah. Eski Londra Asfalt Cad.
B 2 Blok No: 2 B 01 Esenler - İSTANBUL
Web: www.alarge.com.tr
E-posta: info@alarge.com.tr
Merkez Vergi Dairesi: 049 0067 555

FATURA
(INVOICE)

SERİ: A

SIRA N: 000275

İL KODU : 34

Tarih: 27.03.2018

İrsaliye Tar.: 27.03.2018

İrsaliye No.:

Sayın: BOHU PLASTİK SAN.TİC.LTD.ŞTİ

ADRES: GANİZ SAN BÖLGESİ 1 CD 2 SK 33-A AKSARAY

Müşteri V.D.: AKSARAY- 2710226587

Müşteri Hesap No.:

STOK KODU	AÇIKLAMA	MİKTAR	BİRİM	BİRİM FİYATI	TUTARI
	Ekstrüzyon test cihazı	1	ADET	2.1[illegible],00 $	2.[illegible],00 $
	3 Tüm Çekme Cihazı	1	TANIM	1.[illegible],00 $	1.[illegible],00 $
			TOPLAM	[illegible] $	
			KDV %18	810,00 $	
			GENEL TOPLAM	4.[illegible],00 $	

Fiili: 3.825

YALNIZ DÖRTBİN USD

25.03.2018

HALLOFSET Plus Kaldırılmış • Ltd.mu. Nafia Zübtiat Şti. 1NO'lu Kaşkaşı (13) • TEKİRDAĞ V.D. 3730010346 • Bkz.no: Tarihi: 25.10.2013/12082 • Bu belge 1 Asıl 2 Sevet Olmak üzere...

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 16/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MURAT KAVALLI

İNŞAAT

Aksaray V.D.No: 2505797041O
B.Bölcek Mah. 40 / Şehit Mehmet Ali Demir Cad.
Türyanoğlu Apt. A Blok B Giriş 1-1-3 AKSARAY
Mersis No: 2505797041000001
Gsm: 0545 270 80 06

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
İL KODU 68
Seri : A

FATURA

İrs. No:.....

MURAT KAVALLI MAKİNA
Murat KAVALLI
Aksaray V.D. No: 2505797041
Mersis No: 2505797041000001
Tic.Sic.No: 1-1-3 AKSARAY
Tel: 0 543 270 80 06

SAYIN: KILIÇ İNCİ PLASTİK SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ
OSB. 12. Cad. 2. Sok. No:3 AKSARAY
V.D. AKSARAY HES.NO: 271023595 97

TARİH: 28 / 11 /201 7

İRS T: ... / ... /201 ...

CİNSİ	MİK.	FİYATI	TUTARI
KELAL	10 AD	2.800 TL	28.000 TL
253.02.0020			

Yalnız, 0702 Üç Bin Kırk Lira

TL Krş.

TOPLAM	28.000 TL
% 18 K.D.V.	5040 TL
G. TOPLAM	33.040 TL

ZİRAAT BANKASI İBAN NO : TR 05 0020 9000 0022 1192 0000 01

Bilgi: KILIÇ DİLSET MATBAA Murat KILIÇ TEL:2144521 AKS.V.D.2201672809 Anlaşma Tarihi : 29.04.2016 Basım Yılı: 2017 Eski San. Cad. 68100 / Aksaray

Furkan Osman ÇELİK
Makine Mühendisi

Tuğba ERMİŞ

Burak DİZDAR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Ovaçiçi Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V... 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

Sanaf

Company : Kuzeyboru Attend: Mr Yunus Oten Mr Haci Yigit Mr.Osman ÇELİK	Commercial invoice: TUR-5419 DATE: 2017/09/19
Tel: +90 3822 662 303	Email: yunus.oten@ kuzeyboru.com.tr kalite.guvence@ kuzeyboru.com.tr f.osman.celik@ kuzeyboru.com.tr

Company: SANAF
Tel: 009821-668058056
FAX : 009821-668058056
Cell Phone: 00989121231947

-	Material / Designation	Quantity	Price
1	Ultrasonic devices on-line SU-As4 - 4 fixed sensors - For up to 200-500 mm pipe size - Ultrasonic sensors made in USA Ultrasonik cihazlar on-line SU-As4 - 4 sabit sensör - 200-500 mm boru boyutu için - Amerciyede üretilen ultrasonik sensörler	1	16500$
	Discount: one thousand and Five Hundred US Dollars		1500$
-	Total Payment: Fifteen Thousand US Dollars		15000$

Delivery time: 20 Days After down payment.
Free training and free installation in KuzeyBoru Company Aksaray Turkey.
Payment 50% down payment 50% Delivery time
Incoterm: FOB Tehran Iran
36 months Warranty on equipment, service & spare parts include everything related/ associated with the equipment, consumables, labor and rectification without any additional cost

Dr Farzin Fekravar

SANAF ELECTRONICS

Ultrasonik El yordaji Olmazi

Innovative & Smart Testing

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaç Ovaçiftlik Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 1418 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

anfa

DOĞALGAZ MÜH.MAK.İNŞAAT VE MÜTEAHHİTLİK SAN. TİC. LTD.ŞTİ

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
E KÖDU 03
SERİ A

Tic.Sic. No: 4289
Çevreliğin Mah. Cumhuriyet Bulv.
No:130/A AKSARAY
Tel: 0382 214 16 16
Fax: 0382 214 10 20

FATURA

SAYIN: Kuzeyboru Plastik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
OSB 2. Tayyip Erdoğan Bul. 7. Cad. No: 55/A
VD: Aksaray VD.NO: 2710239597

SIRA: 16.12 ✓
TARİH: 01/06/2017 ✓
İRS.T: / /201
İRS.NO:

MALIN CİNSİ	MİKTAR	FİYAT	TUTARI
Laboratuar VRV Sistem ve Uygulama Projesi	1 Adet	103.000,-	103.000,- ✓
Halk Bankası Aksaray Şubesi TR29 0001 2009 1755 0 Nolu Hesabına Yatırılacaktır.			
295.26.0225			

Yalnız: Yüzyirmibirbinbeşyüzkırk TL

TOPLAM	103.000,- ✓
KDV % 18	18.540,- ✓
G.TOPLAM	121.540,- ✓

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yaşamkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

JWELL 上海金纬管道设备制造有限公司 CE

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.111 CHUN'YI ROAD, SHANGHAI CITY, 201804, P.R. CHINA

TEL: 86-21-69592529 FAX: 86-21-69597679

商业发票

COMMERCIAL INVOICE

TO: KUZEYBORU PLASTIK SANAYI VE TICARET LIMITED SIRKETI	发票号码	:GDF-17-93 A/B
ORGANIZE SANAYI BOLGESI 1.CADDE 2 SOKAK	INVOICE NO	:GDF-17-93 A/B
NO:33/A AKSARAY TURKEY	日期	:2017-07-17
	DATE	:2017-07-17

起运港 PORT OF LOADING FROM SHANGHAI, CHINA		目的港 PORT OF DISCHARGE TO: MERSIN, TURKEY		
唛头及编号 MARKS & NUMBERS	货物名称 DESCRIPTION OF GOODS	数量 QUANTITY	单价 UNIT PRICE (USD)	总价 AMOUNT (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	JWG-PE250 PIPE EXTRUSION LINE	1 SET	66,000.00	66,000.00
	JWSUGL-PE800 DWC PIPE EXTRUSION LINE	1 SET	295,000.00	295,000.00
TOTAL				FOB SHAGNHAI, USD 361,000.00

上海金纬管道设备制造有限公司

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V. D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

HF HAYTEK
Plastik ve Plastik Makineleri Yedek Parça Sanayi Ticaret

İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Hayati PARAK
Adress: Anbar Mh. 20. Cd. Demirciler Sit. No: 42 Melikgazi / KAYSERİ
Telefon / Phone : +90 352 311 39 35 - E-mail: info@hfhaytek.com

MİMARSİNAN V.D. 5748 7333 190

KUZEY BORU PLASTİK SAN. VE. TİC. LTD. ŞTİ.

O.S.B. Recep Tayyip Erdoğan Bulv. 1. Cad. 2. Sk. No:33/A
AKSARAY

VD:AKSARAY
VN:2710239597

FATURA
INVOICE

№ 873070

Düzenleme Tarihi	:	1.07.2017
İrsaliye No	:	701557
İrsaliye Tarihi	:	1.07.2017

ADET	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT	TUTAR
1	Ø90-Ø125 BORU SARICISI	70.000,00 ₺	70.000,00 ₺
1	250-500MM BORU ÇEKİCİSİ	50.000,00 ₺	50.000,00 ₺
			₺
			₺
			- ₺
			- ₺

3065 sayılı kdv kanunun 13/d maddesi gereğince 18.05.2017 Tarih ve 58959 Sayılı YTB eki listesinin 8. ve 9. sırasındaki Ø90-Ø125 Boru Sarıcısı ve 250-500mm Boru Çekicisi için düzenlenmiştir.

253.01.01.0001
253.01.01.0002

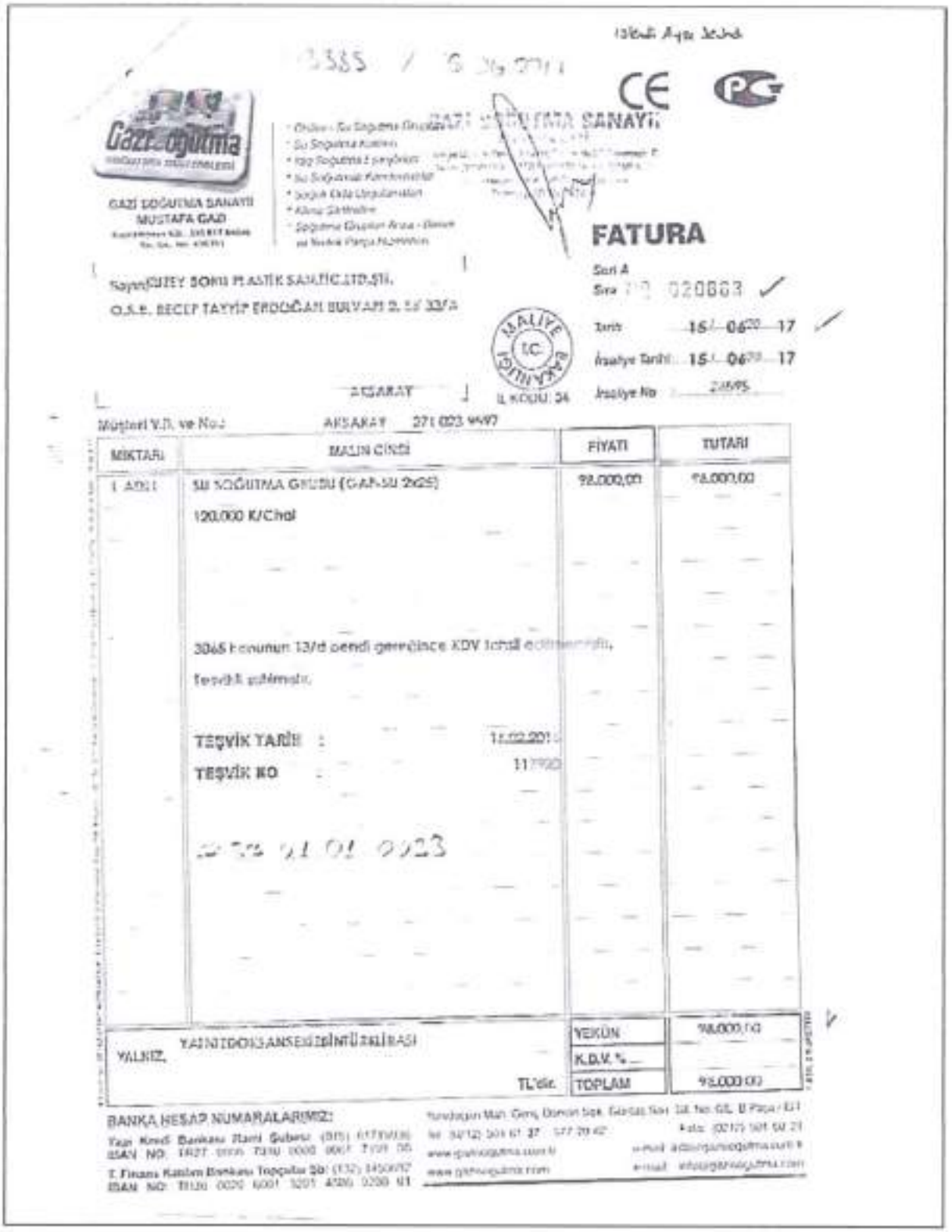
Toplam	:	120.000,00 ₺
KDV	:	MUAF
Genel Toplam	:	120.000,00 ₺

Yalnız : "YüzYirmiBin TL"

"FATURA BEDELİ İLE BİLGİLERİNİZİ KONTROL EDİP MAL BEDELİNİ SÜRELİ KABUL EDİLMİŞ SAYINIZ"

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ
TÜRKİYE İŞ BANKASI TR49 0006 4000 0015 3950 0222 14

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 6610 135 7727
Mersis : 6610 135 7727 00001



GAZİ SOĞUTMA SANAYİ
MUSTAFA GAZİ

FATURA

Sayın GÜZEY SONU PLASTİK SANAYİ.LTD.ŞTİ.
O.S.B. BECEP TAYYİP ERDOĞAN BULVARI 2. Sk 33/A

AKSARAY

Seri A
Sıra 020883
Tarih 15/06/2017
İrsaliye Tarihi 15/06/2017
İrsaliye No 20595

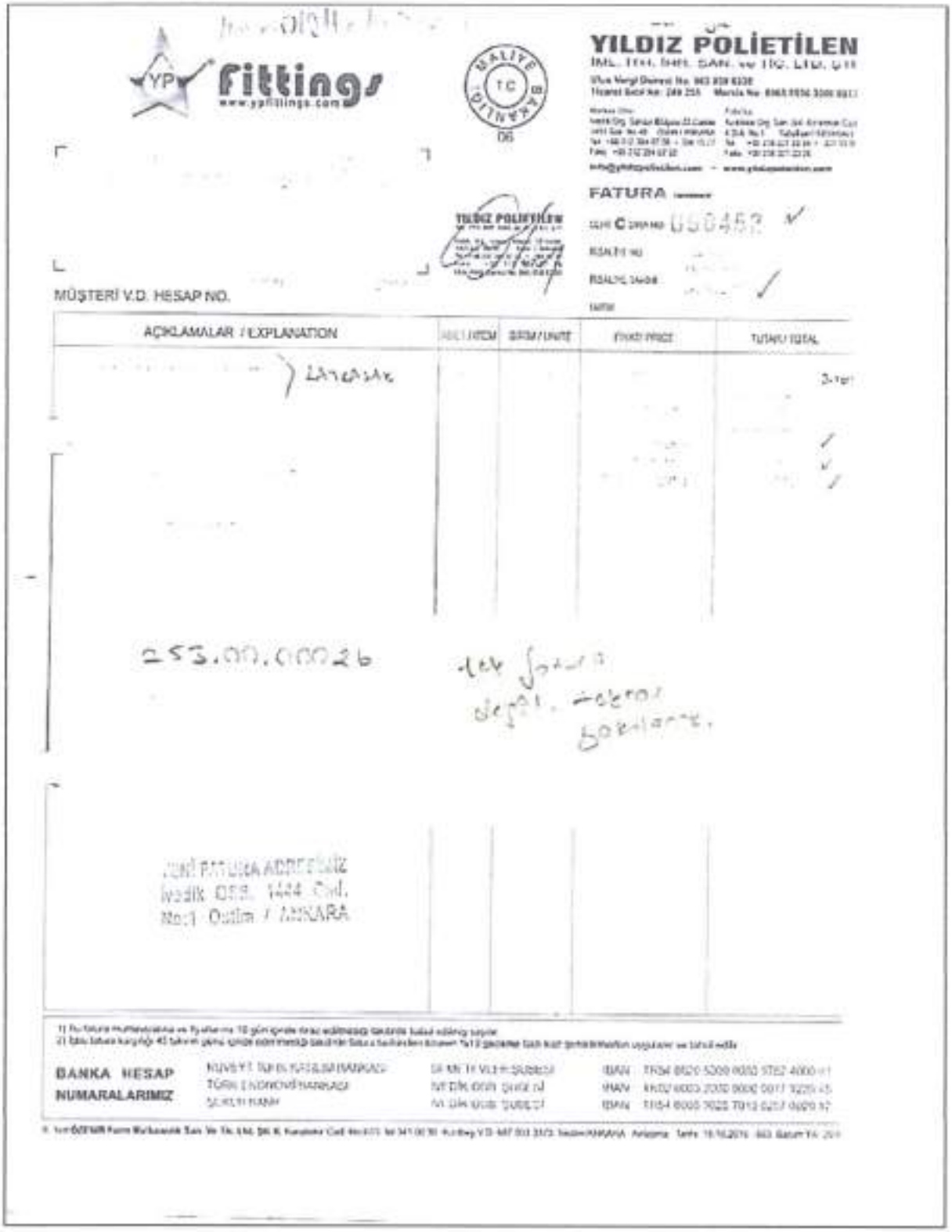
Müşteri V.D. ve No.: AKSARAY 271 023 9497

MİKTARI	MALIN CİNSİ	FİYATI	TUTARI
1 ADET	SU SOĞUTMA GRUBU (GAP-SU 2x25)	98.000,00	98.000,00
	120.000 K/Chol		
	3065 Kanunun 13/d bendi gereğince KDV tahsil edilmemiştir.		
	Tevsik edilmelidir.		
	TEŞVİK TARİHİ : 11.02.2017		
	TEŞVİK NO : 117920		
	2017/01/0023		
YALNIZ, YAZI İLE SADECE BİN TÜRK LİRASI		YEKÜN	98.000,00
		K.D.V. %	
	TL'dir.	TOPLAM	98.000,00

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ:
Yapı Kredi Bankası Ziantı Şubesi (351) 6173018
IBAN NO: TR27 0006 7010 0000 0061 7301 55
T. Finans Katılım Bankası Topçular Şb. (132) 3450972
IBAN NO: TR06 0020 6000 5201 4780 0200 01

Yunuslugun Mah. Genç Osman Sok. Fabrikalı Yeri 18. No: GİL B Plaza / Ev 1
Tel: 0(312) 301 61 37 - 377 29 42
Faks: (0312) 301 50 21
www.gazisogutma.com.tr
www.gazisogutma.com
e-mail: gazisogutma@gazisogutma.com.tr
e-mail: info@gazisogutma.com

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yelçinkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



YP fittings
www.ypfittings.com

YILDIZ POLİETİLEN
İML. İTH. İHR. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

FATURA

MÜŞTERİ V.D. HESAP NO.

AÇIKLAMALAR / EXPLANATION	MİKTAR/ITEM	BİRİM/UNIT	FİYATI/PRICE	TUTARI/TOTAL

253.00.000026

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0[illegible]
Mersis : 0610 135 7727 00001

İstanbul Aqua Sanayi

İLETİM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

• Etüd • Proje • Müşavirlik • AG - OG Tesisleri
• Trafo Tesisleri • Pano • Otomasyon

Büsan Otoo Org. San. Böl. Kosgeb Cad. 4. Sk. (10644 Sk.) No: 24
Tel: 0332. 322 22 16 Fax: 0332. 321 79 05 Karatay / KONYA
e-mail:iletimelk@gmail.com

Selçuk Vergi Dairesi: 471 004 3757 / Ticaret Sicil No: 69722

FATURA

SERİ: A

Sıra No: 012468

İrs. Tarihi :

İrsaliye No :

Fatura Tarihi: 10.04.2017

KÜKEY BORU PLASTİK SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
OSB.SAN.BÖLGESİ R.TAYYİP ERDOĞAN BULVARI 2.CK.NO:33/A
MERKEZ / AKSARAY

AKSARAY - 2110/2950/97

CİNSİ	Miktarı	Birimi	Birim Fiyatı	Tutarı
Kapalı Yüksek Havan Armatürü ve mont.	44	ad	236,03	10.385,32
54W Ampul 54/840 (Gündüzlüğü) ve mont.	88,0	ad	6,57	577,86
5x25A Dğz Dağ Baskısı ve mont.	156	m	42,45	6.622,09
5x25A Düz Ara Bushar (İm) ve mont.	1	m	47,44	142,32
5x25A Kaptan bağlama elemanı ve mont.	3	ad	70,33	211,66
10 A Çıkış dişi ve mont.	48	ad	32,77	1.573,08
80M/KAP çerçeve askı ve mont.	195	tk	13,37	2.606,49
AR montaj ek takımı ve mont.	52	tk	14,81	770,19
5x2,5mm² NYM kablo ve mont.	187	m	6,00	1.122,17
100x60mm galvanizli kablo tavası ve mont.	45	m	17,90	805,50
100x60mm 90° yatay dönüş elemanı ve mont.	2	ad	25,45	50,90
100mm duvar konsolu ve mont.	22	ad	10,21	224,66
100x60mm iç dış bükey elemanı ve mont.	3	ad	30,04	90,12
100x60mm dikey T bağlantı elemanı ve mont.	1	ad	36,36	36,36
C profil 1m ve mont.	1	ad	31,12	31,12
D:60mm ek elemanı ve mont.	23	ad	1,83	60,46
60mm Taş taşıma askısı ve mont.	111	ad	6,94	770,34
M8 tij 1000mm ve mont.	146	ad	7,60	1.109,60
M8x15 Yuvarlak başlı civata ve mont.	300	ad	0,15	43,80
M8 Flanşlı Somun ve mont.	300	ad	0,15	43,80
200mm duvar konsolu ve mont.	12	Ad	11,70	140,40
100x1mm kanal kapağı ve mont.	3	m	5,10	15,30
Kapak kelepçesi ve mont.	4	ad	0,98	3,92
M8 çelik dübel ve mont.	70	ad	0,85	59,50

25.02.0332

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
IBAN : TR45 0020 5000 0006 1256 0000 01 (TL)

ARA TOPLAM :	26.971,38
KDV %18 :	4.854,83
GENEL TOPLAM :	31.826,13

Yalnız: OtuzBirBinSekizYüzYirmiAltı Türk Lirası OnÜç Kuruş

Resmi Yer: Çankaya Ofset Abdullah Çankaya Mah. 56 Yaşar Cad. B. Blok 28 Sok. 3422 03 KONYA Selçuk V.D. 261 623 8313 Tel Anlaşma Tarihi: 14.01.2015/1500 Sayılı Kit. 2015

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Üvaçlar Mah. 1314.Cad. Yalçındağ
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 000001

JIANGSU XINRONG SCIENCE & TECHNOLOGY DEVELOPMENT CO. LTD

ADD: EAST XINHAN ROAD, JINFENG TOWN, ZHANGJIAGANG, ZIP CODE: 215621, CHINA

TEL:86-0512-58571883 FAX:86-0512-58570222

TO:

Kupey Boru Plastik San. Ve Tic. Ltd. Sti

Dilovasi Sanayi Bölgesi 1. Cadde 2. Sokak No:23/A Akcaova/Turkey

Tel: +902626427403

FAX: +902626427191

CONTACT MR.BULENT

COMMERCIAL INVOICE

INVOICE NO.: XR-170621

DATE: 1 Dec, 2017

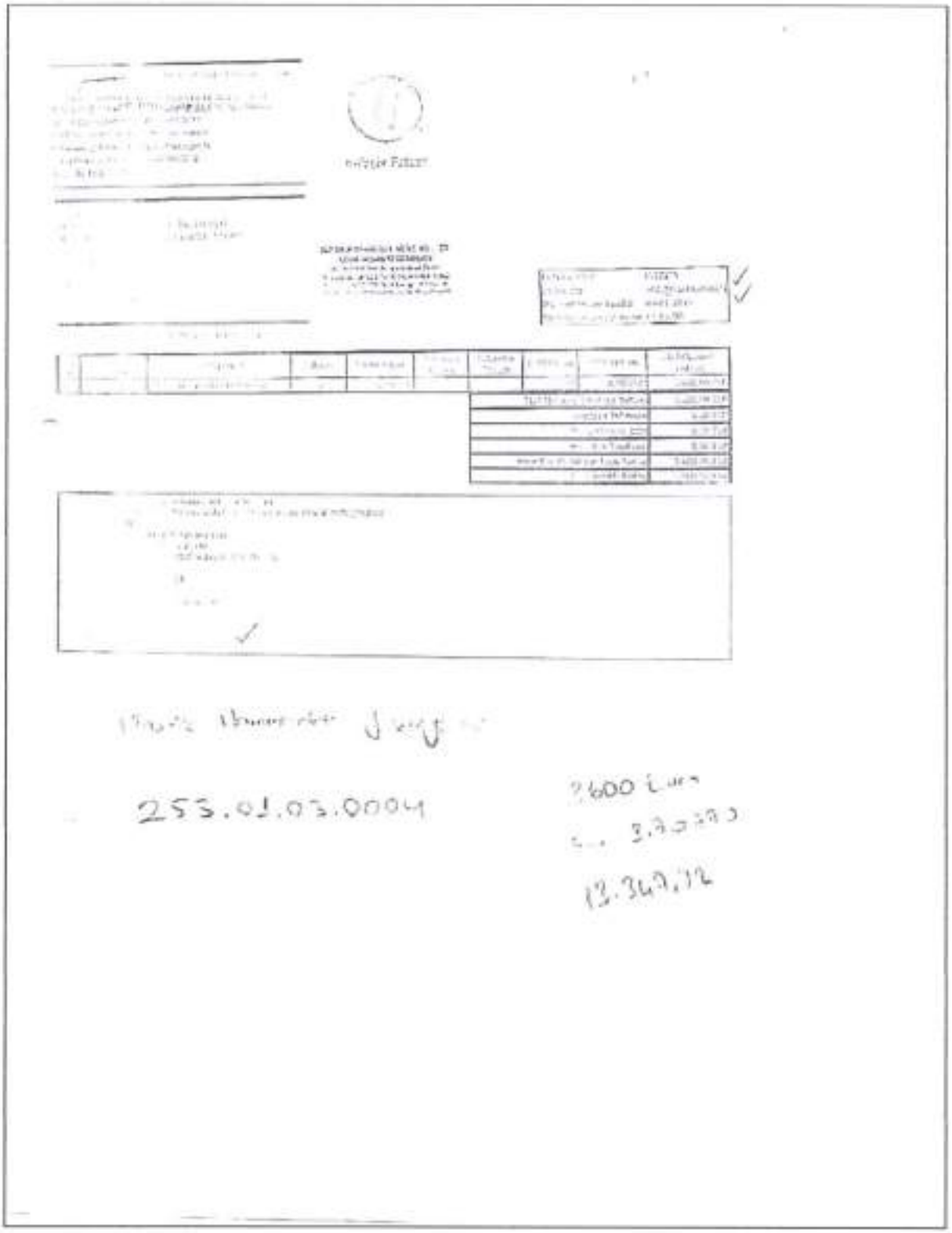
PAYMENT:50% deposit by T/T , the balance payment by T/T before delivery

SHIPPING MARK	DESCRIPTION OF GOODS	QTY.	UNIT	UNIT PRICE (USD)	AMOUNT (USD)
N/M	HDD-1400 PE STEEL BELT REINFORCED SPIRAL CORRUGATED PIPELINE LINE	1	Set	321, 110. 00	321, 110. 00
	TOTAL:				321, 110. 00

TOTAL FOR SHANGHAI PRICE: 321,110.00 USD

253.01.02.0005

MAHAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Öveçler Mah. 1364.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 510 135 7727
Mersis : 0510 135 7727 00001



253.01.03.0004

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0510 135 7727 000001

Qingdao Suke Machinery Co.,Ltd
青岛型科机械有限公司
Add: C02, the 2nd, Industrial Zone of Fuan, Jiaozhou, Qingdao, China. P.C: 266300
Tel:86-532-87258779 Fax:86-0532-82271067

COMMERCIAL INVOICE

No: QDSK20160908
Date: September 8, 2016

SHIPPER/EXPORTER:
QINGDAO SUKE MACHINERY CO.,LTD
C02,2RD. INDUSTRIAL ZONE OF FUAN, JIAOZHOU,QINGDAO,CHINA.
Tel:0086-532-87258779 Fax:0086-532-82271067

CONSIGNEE:
Kurey Boru Plastik San Tic. Ltd.Sti
Organize Sanayi BÖL.1.Cad 2.Sok No : 33 / A
Aksaray - TURKEY
Tel: +90 382 2662303 Faksc +90 382 2662191

NOTIFY PARTY:
THE SAME AS ABOVE

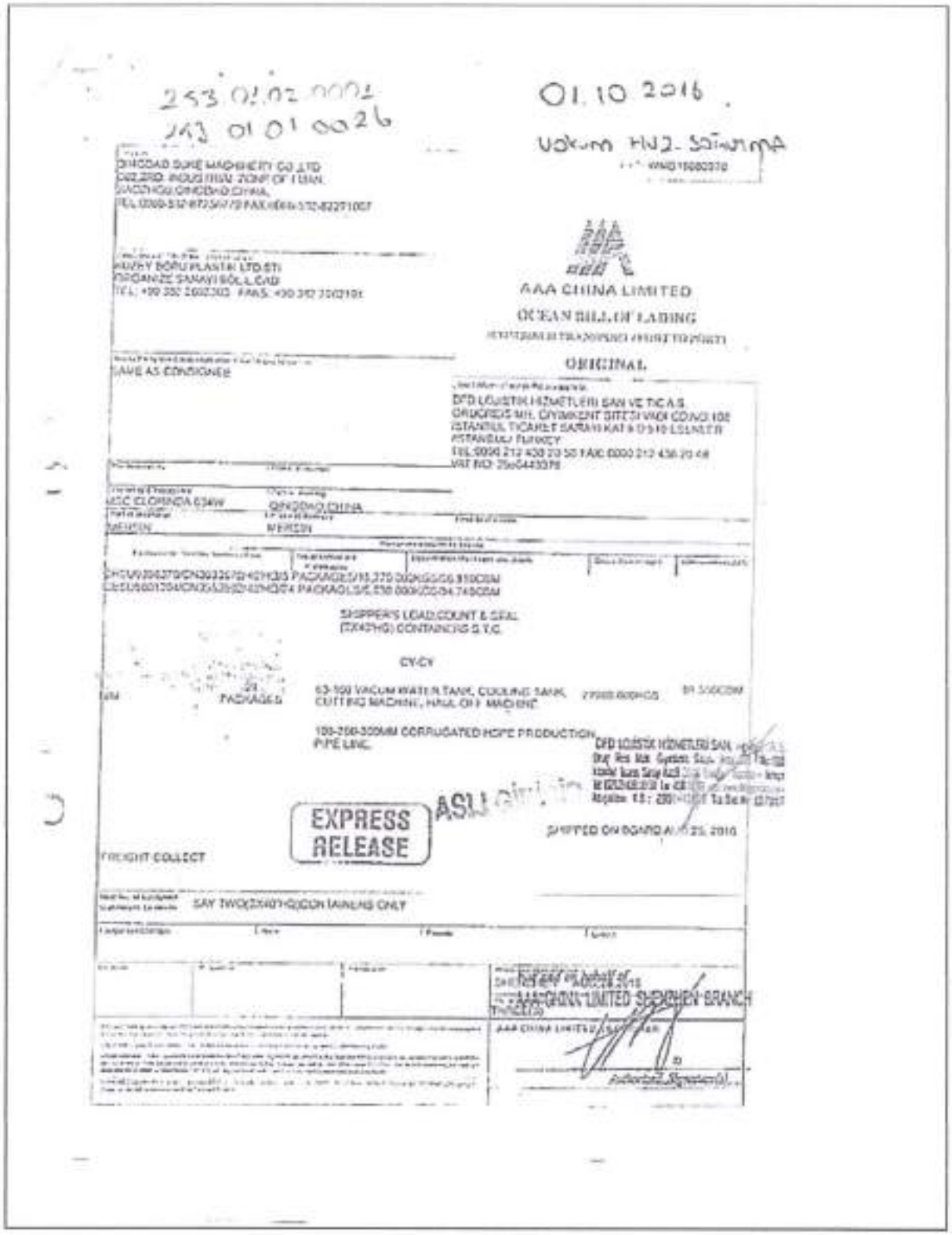
H.S. NUMBER(S): 8480790090

Marks&Nos.	Quantity&Unit	Unit Price (USD)	Total Price (USD)
MOULD	1 SET	25.000,00 USD	25.000,00 USD

252.01.02 0023

The paper used only for customs clearance

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. NO 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



AAA CHINA LIMITED

OCEAN BILL OF LADING

ORIGINAL

SAVE AS CONSIGNEE

DFD LOJİSTİK HİZMETLERİ SAN VE TİC A.Ş.
ORMİGRES MH. DİVANKENT SİTESİ VADİ CD.NO:108
İSTANBUL TİCARET SARAYI KAT:8 D:810 ESENLER
İSTANBUL/ TURKEY
TEL: 0090 212 438 20 50 FAX: 0090 212 438 20 48
VAT NO: 2560443078

MSC FLORIDA 034W — QINGDAO,CHINA — MERSIN

SHIPPER'S LOAD,COUNT & SEAL
(TX42HG) CONTAINERS S.Y.C

CY-CY

29 PACKAGES — 63-100 VACUUM WATER TANK, COOLING TANK, CUTTING MACHINE, HAUL OFF MACHINE — 89.500CBM

100-250-300MM CORRUGATED HDPE PRODUCTION PIPE LINE.

EXPRESS RELEASE

FREIGHT COLLECT

SHIPPED ON BOARD AUG 25, 2016

SAY TWO(2X40'H)QDON TAIWAN ONLY

AAA CHINA LIMITED SHENZHEN BRANCH

Authorized Signature(s)

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

Qingdao Suke Machinery Co.,Ltd
青岛苏科机械有限公司
Add: C02, the 2rd, Industrial Zone of Fuan, Jiaozhou, Qingdao, China P.C: 266300
Tel:86-532-87258779 Fax:86-0532-82771067

COMMERCIAL INVOICE

No: QDSK20160908
Date: September 8, 2016

SHIPPER/EXPORTER:
QINGDAO SUKE MACHINERY CO.,LTD
C02,3RD, INDUSTRIAL ZONE OF FUAN, JIAOZHOU,QINGDAO,CHINA
Tel:0086-532-87258779 Fax:0086-532-82771067

CONSIGNEE:
Kuney Boru Plastik San Tic. Ltd.Sti
Organize Sanayi BOLG.Cad 2.Sok No: 33/A
Aksaray - TURKEY
Tel: +90 382 2662303 Faks: +90 382 2662191

NOTIFY PARTY:
THE SAME AS ABOVE

H.S. NUMBER(S): 8480799090

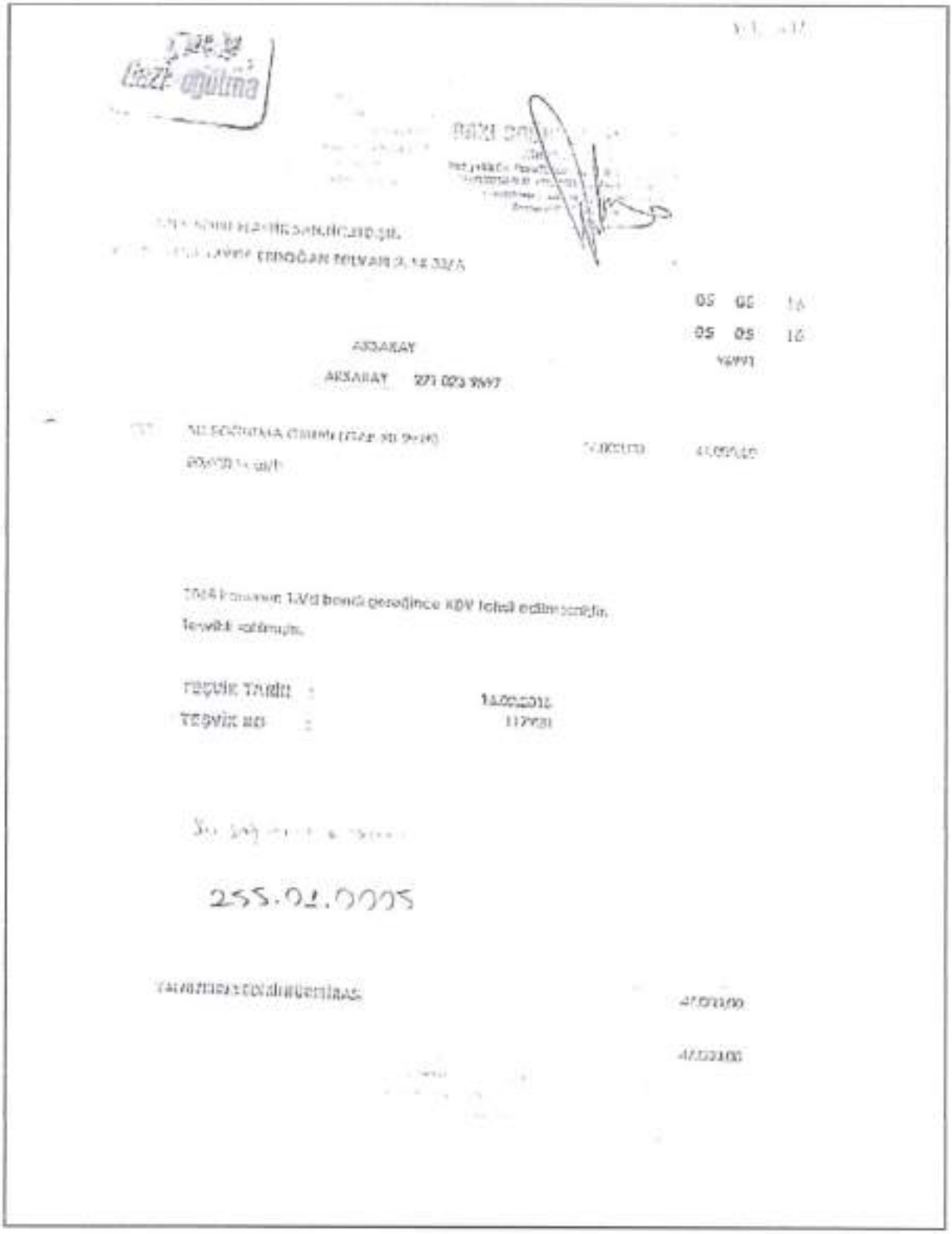
Marks&Nos.	Quantity& Unit	Unit Price (USD)	Total Price (USD)
MOULD	1 SET	25 000,00 USD	25 000,00 USD

300 KG net weight

25301 02.0012

The paper will only for customs clearance

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaç Üvezler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



255.02.0005

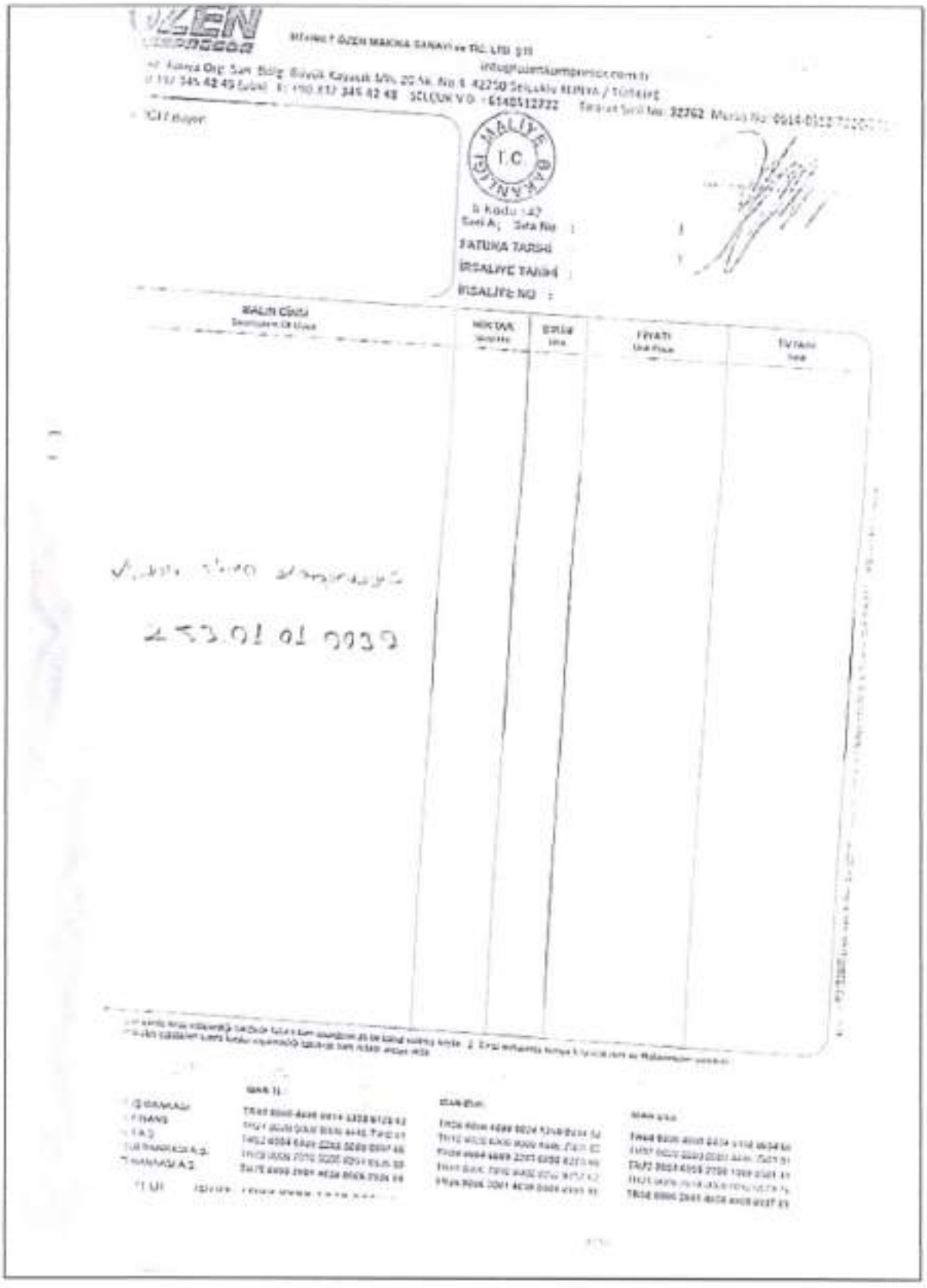
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

İRSALİYELİ FATURA

6301

25.01.2022

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1114.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Üvegler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00901

INVOICE

DATE:2014-07-21

SELLERS: Qingdao Suke Machinery Co., Ltd
ADDRESS:Yan jialin Industrial, Jiaozhuo, Qingdao, China
TEL: +86-532-87258779
FAX: +86-532-82271067

BUYER: Kuzey Boru Plastik Ltd.Sti
ADDRESS: Organize Sanayi BÖl.1.Cad 2.Sok33/a Aksaray/TURKEY

Tel: +90 382 2662303
Fax: +90 382 2662191

The undersigned Sellers and Buyers have agreed to close the following transactions according to the terms and conditions stipulated below:

Description of commodities:

Price term : FOB price

Number	Description of Good	Quantity	Price	Amount
1	225-500mm PE pipe machine (The machine specification according to the files "SUKE SJ90 225-500mm PE pipe machine 21July ")	1set	$125,000	$125,000

Seller's Bank information:

BANK OF CHINA LTD., JIAOZHOU SUB-BRANCH
NO.158 EAST ZHENGZHOU ROAD
JIAOZHOU QINGDAO CHINA
BANK NO:44098
SWIFT NO:BKCHCNBJ500
BENE'S NAME : QINGDAO SUKE MACHINERY CO., LTD
A/C NO: 2312 1820 5765

Term:

1. Delivery time: 35 working days after receiving the 30% payment.
2. Payment Term: 30% of total amount should be paid by T/T as down payment , the balance (70% of total amount)should be paid before delivery by T/T.
3. Guarantee time: 1 year

SELLER:
Qingdao Suke Machinery Co., Ltd
21/07/2014

Jessica

37.500 USD gönderildi

37.500 USD kalan

153.00.00021

MAHAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

INVOICE

DATE: 2013-09-06

SELLERS: Qingdao Suke Machinery Co., Ltd

ADDRESS: Jiaozhou Industrial Zone Qingdao China

TEL: 86-532-87598776

FAX: 86-532-82271067

BUYER: Kuzey Boru Plastik Ltd. Sti.

Address: [illegible]

Tel: [illegible]

Fax: [illegible]

The undersigned Sellers and Buyers have agreed to close the following transactions according to the terms and conditions stipulated below:

Description of commodities:

H.S. NUMBER (No): 84775900

Name of Commodity	Quantity	DESCRIPTION	PRICE (USD)
PE pipe production line (products is operated on date of 06.09.2013 and machanical 20 months left in the contract)	1 set	Pipe diameter is 315mm	USD131,600.00
Total Price (FOB Qingdao)			USD131,600.00

Seller's Bank information:

BANK OF QINGDAO, JIAOZHOU SUB-BRANCH

SOUTH EAST ZHONGZHOU ROAD

JIAOZHOU QINGDAO CHINA

BANK NO 442958

SWIFT NO BOCTCNBJ949

BENES NAME: QINGDAO SUKE MACHINERY CO.,LTD

A/C NO 7312 1870 6760

Term:

1. Delivery time: 30 working days after receiving the 30% payment
2. Guarantee time: 1 year

SELLER

Qingdao Suke Machinery Co., Ltd

06/09/2013

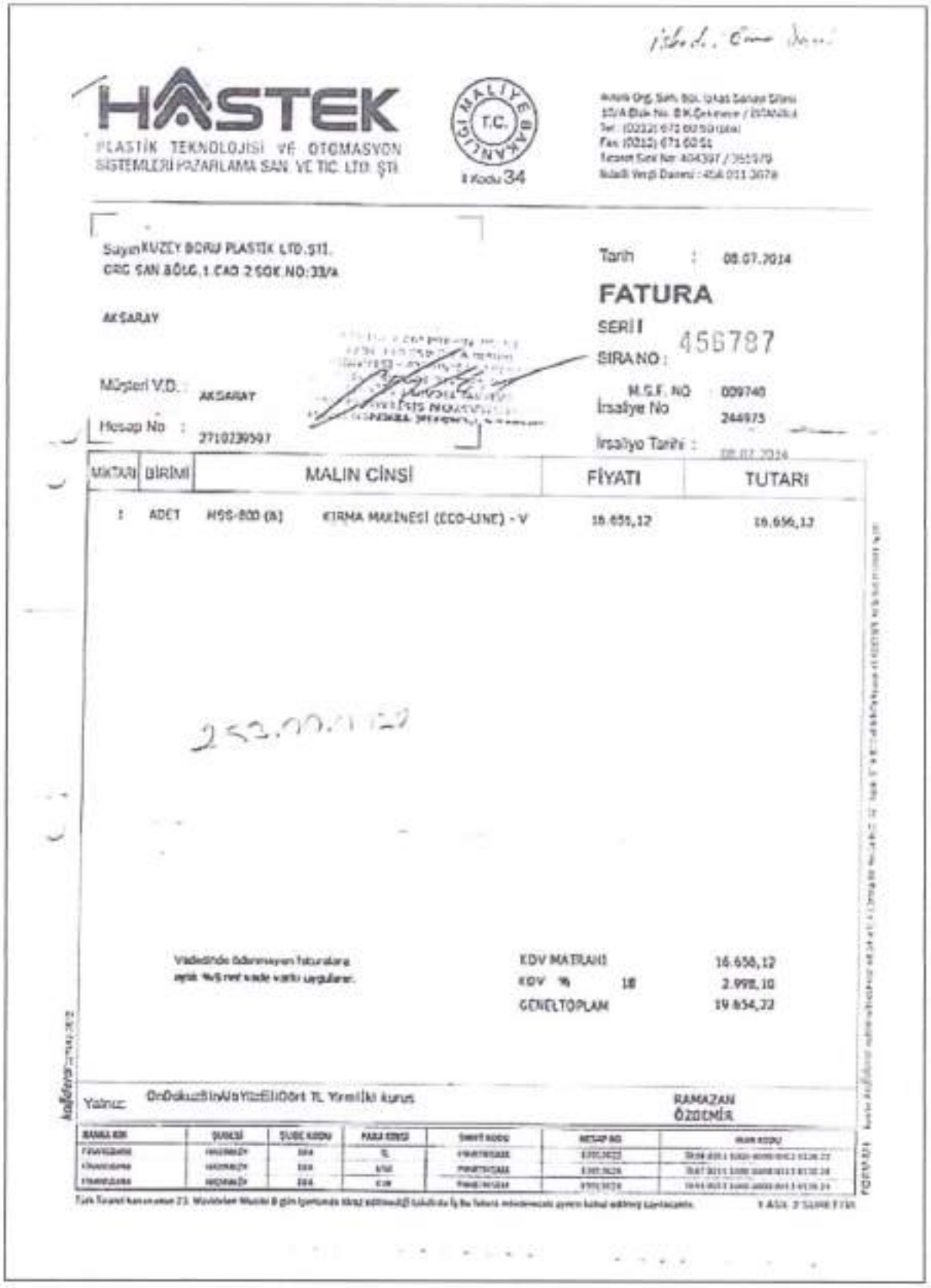
0650 US $ %30 ön ödeme
10.09.2013

3000 US$
11.10.2013.

21.000 $.
14.02.2014.

253.00.00019

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Çiyçiler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 510 135 7727
Mersis : 0510 135 7727 00001



HASTEK
PLASTİK TEKNOLOJİSİ VE OTOMASYON SİSTEMLERİ PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
Kodu 34

Sayın KUZEY BORU PLASTİK LTD.ŞTİ.
ORG SAN BÖLG.1 CAD 2 SOK.NO:33/A

AKSARAY

Müşteri V.D. : AKSARAY
Hesap No : 2710239597

Tarih : 08.07.2014

FATURA

SERİ I
SIRA NO : 456787

M.G.F. NO : 009740
İrsaliye No : 244975
İrsaliye Tarihi : 08.07.2014

MİKTARI	BİRİMİ	MALIN CİNSİ	FİYATI	TUTARI
1	ADET	HSS-800 (A)	KIRMA MAKİNESİ (ECO-LINE) - V	16.656,12	16.656,12

252.00.102

Vadesinde ödenmeyen faturalara aylık %5 ret kadir vadisi uygulanır.

KDV MATRAHI		16.656,12
KDV %	18	2.998,10
GENEL TOPLAM		19.654,22

Yalnız: OnDokuzBinAltıYüzElliDört TL Yirmiİki kuruş

RAMAZAN ÖZDEMİR

BANKA ADI	ŞUBESİ	ŞUBE KODU	PARA CİNSİ	HESAP NO	IBAN KODU
[illegible]	[illegible]	[illegible]	TL	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	$/USD	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	EUR	[illegible]	[illegible]

Türk Ticaret Kanunu'nun 23. Müteakip Maddesi 8 gün içerisinde itiraz edilmediği takdirde İş Bu Fatura mütemerrezde ayrıca ihtar aranmaz kanaatiyle.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaç Evler Mah. 1214.Cad. Yarpinkay
Apt. No: 14/E Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001

青岛顺德塑料机械有限公司

SHUNDE

Proforma Invoice

BUYER: KUZEY BORU PLASTIK LTD. STI.

SUPPLIER: Qingdao Shunde Plastic Machinery Co.,Ltd

No.20110309 Date: March 9th, 2011

Description of the Machine		QTY	Fob USD (Qingdao)
Mould and auxiliary machine	PE pipe die head and mould (160-180-200-225-250mm for 6-10-16 bars) and Jostable Calibration Diet	1 set	30923
	160-250 three claws haul off unit	1 set	5400
	160-250 cutter	1 set	4700
		TOTAL	21023

PAYMENT: 30% down payment by T/T, the other 70% by T/T or LC before shipment

Bank information:

BENEFICIARY: QINGDAO SHUNDE PLASTIC MACHINE CO., LTD

A/C NO: 3711 3001 2002 2300 1145

BANK: CHINA CONSTRUCTION BANK QINGDAO BRANCH

SWIFT NO: PCBCCNBQ03X

253.00.00016

KUZEYBORU
KUZEY BORU PLASTIK LTD. STI.

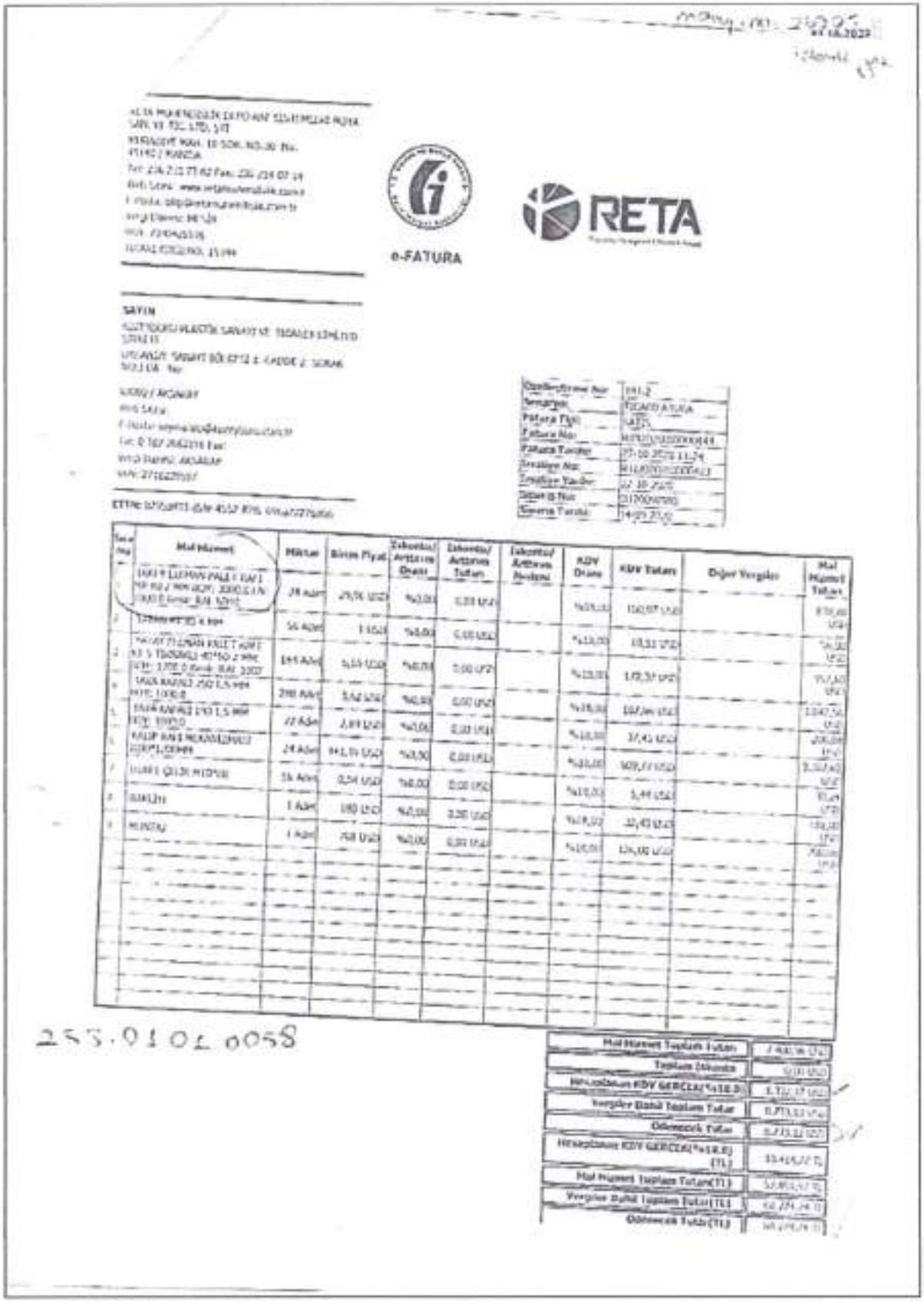
Telephone: 0086-13573885662 contact: Mathan Sun

SHUNDE

Fax: 0086-532-82290621 E-mail: sales7@shunde-pe.com

- 1 -

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınsoy
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



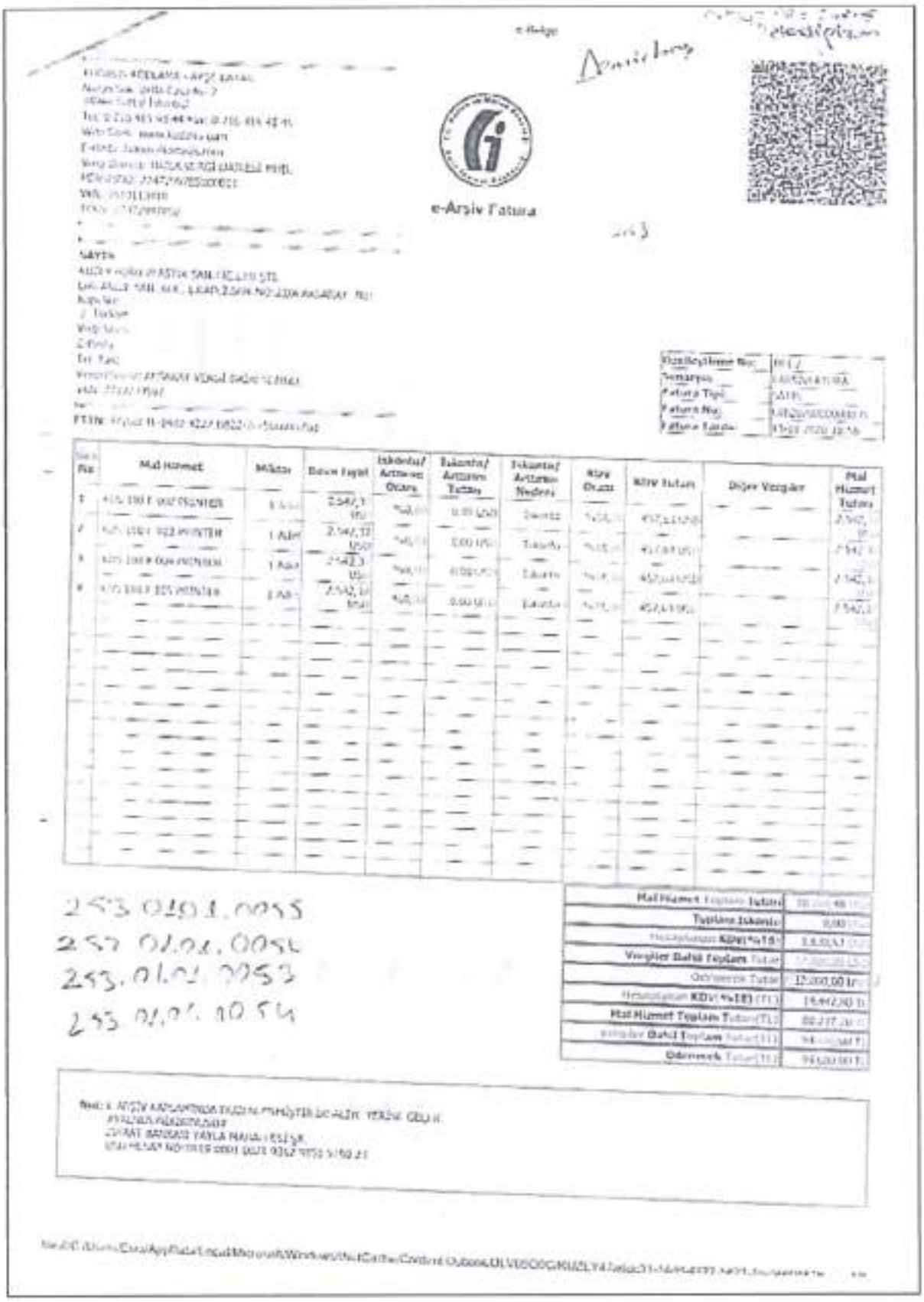
e-FATURA

RETA

SAYIN

253.0102.0058

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaçlı Üvecler Mah. 1214.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



e-Arşiv Fatura

Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Arttırım Oranı	İskonto/Arttırım Tutarı	İskonto/Arttırım Nedeni	Kdv Oranı	Kdv Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
	1 Adet								
	1 Adet								
	1 Adet								

253.01.1.0055
253.01.01.0056
253.01.01.0053
253.01.01.1054

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ağaoğlu Üveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

JWELL 浙江金纬管道设备制造有限公司 CE

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.128 QINGFENG ROAD,XIEQIAO TOWN,HAINING CITY,,JIAXING CITY ,ZHEJIANG PROVINCE,CHINA

TEL: 86-21-69591818

COMMERCIAL INVOICE

TO : KUZEYBORU PLASTİK SAN TİC LTD ŞTİ
ADD: Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 2.Sokak Aksaray
68100 | TURKEY. TAX ID: 2710239507
Tel : 0382 256 23 03
Fax : 0382 266 21 91
CONTACT: Ms Ozguner

发票号码: :ZGF-2005-14
INVOICE NO. :ZGF-2005-14
日期 :2020-05-19
DATE :2020-05-19

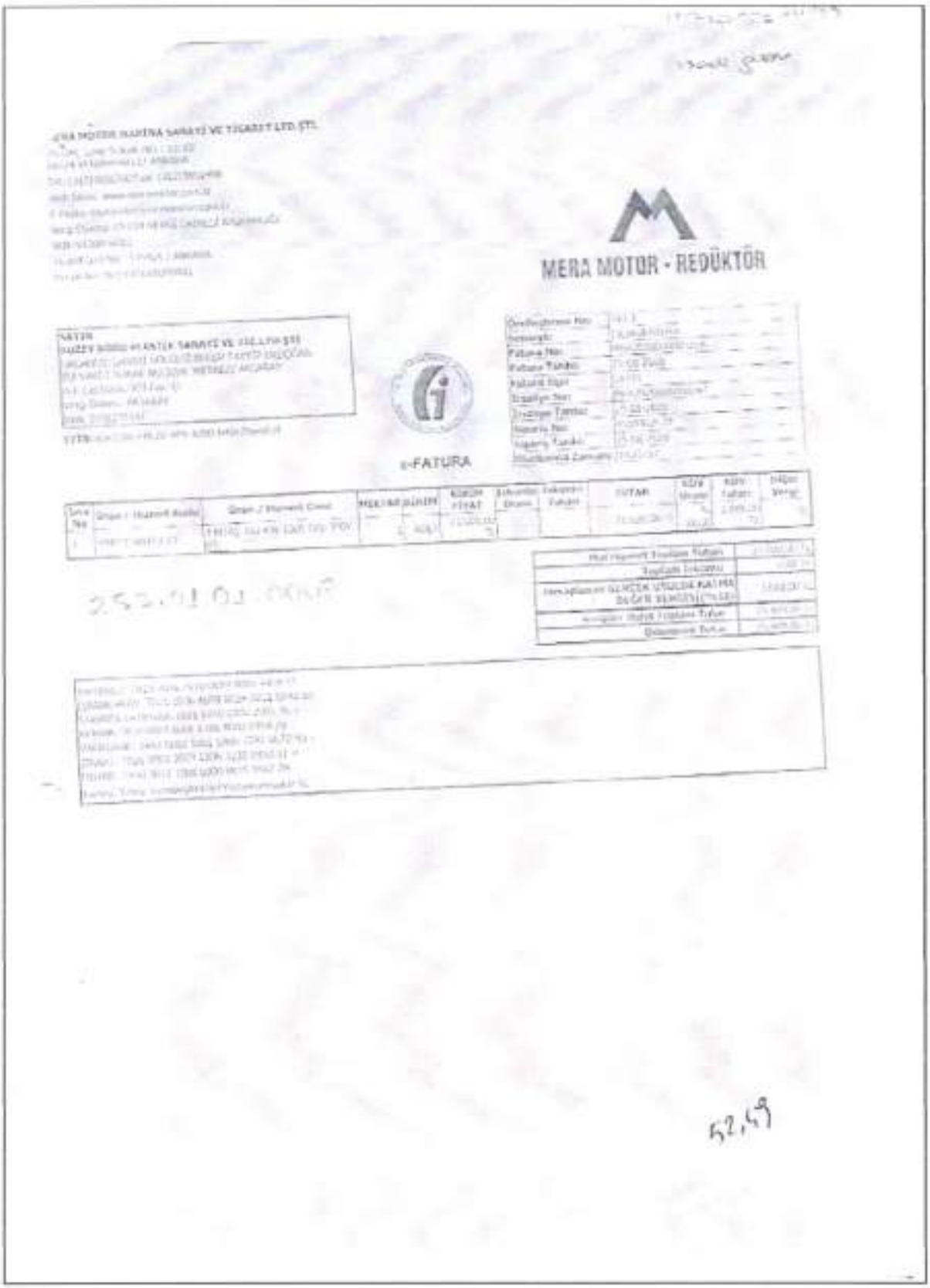
装船口岸: FROM:SHANGHAI PORT, CHINA		目的地: TO: Turkey		
唛头号码 MARKS & NUMBER	货物名称 DESCRIPTION OF GOODS	数量 QUANTITY	单价 UNIT PRICE (USD)	金额 AMOUNT (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	PE20-110 pipe extrusion line	2 SET	152,000.00	304,000.00
XRONG MACHINERY MADE IN CHINA	EJ Bands	2 PCS	10.00	20.00
XRONG MACHINERY MADE IN CHINA	Melt Welder	3 SETS	10.00	30.00
TOTAL: FOB shanghai port				USD 304,050.00

253.01.01.0023

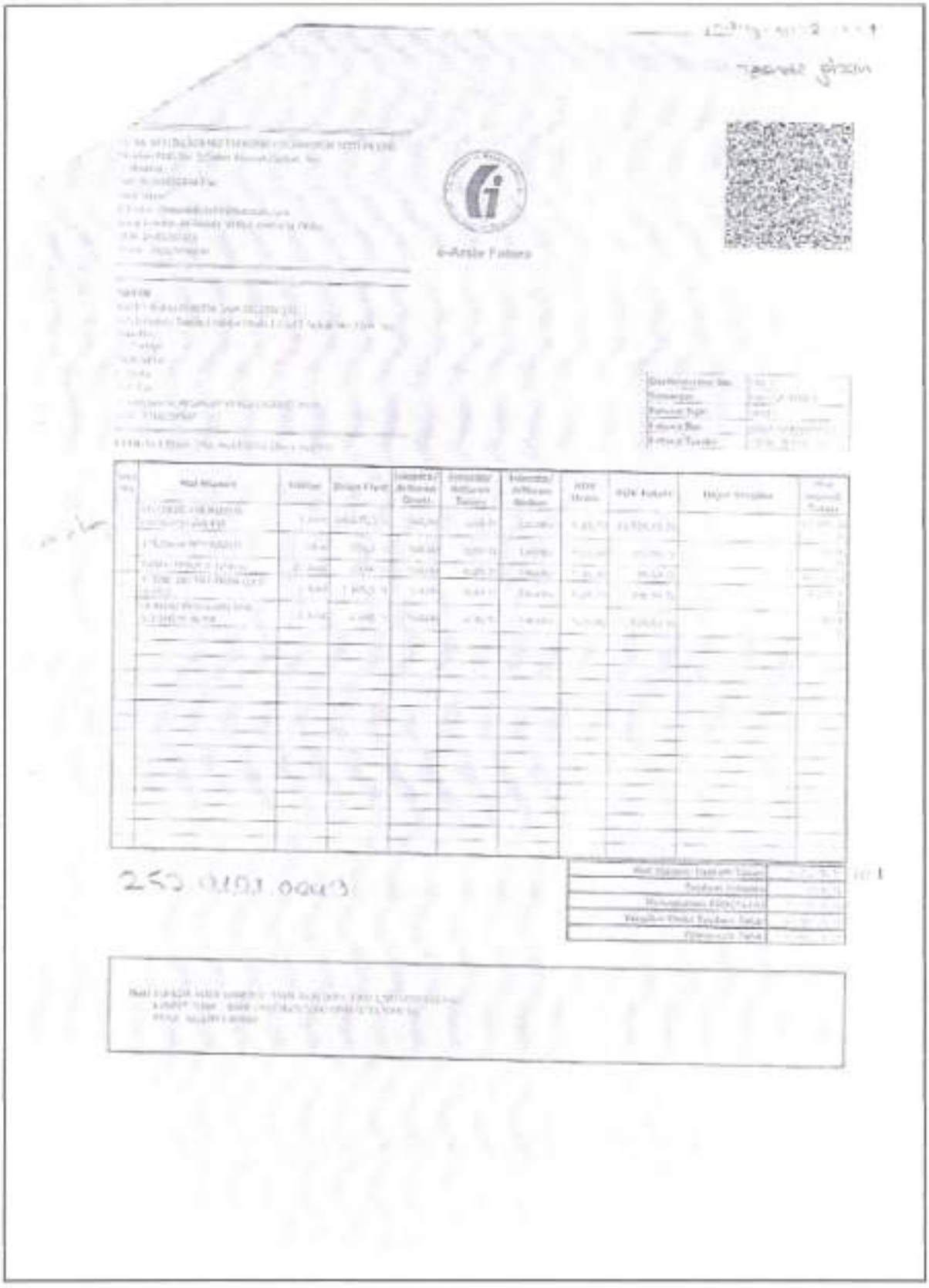
浙江金纬管道设备制造有限公司

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağ. Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V. [illegible] 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MERA MOTOR - REDÜKTÖR

e-FATURA

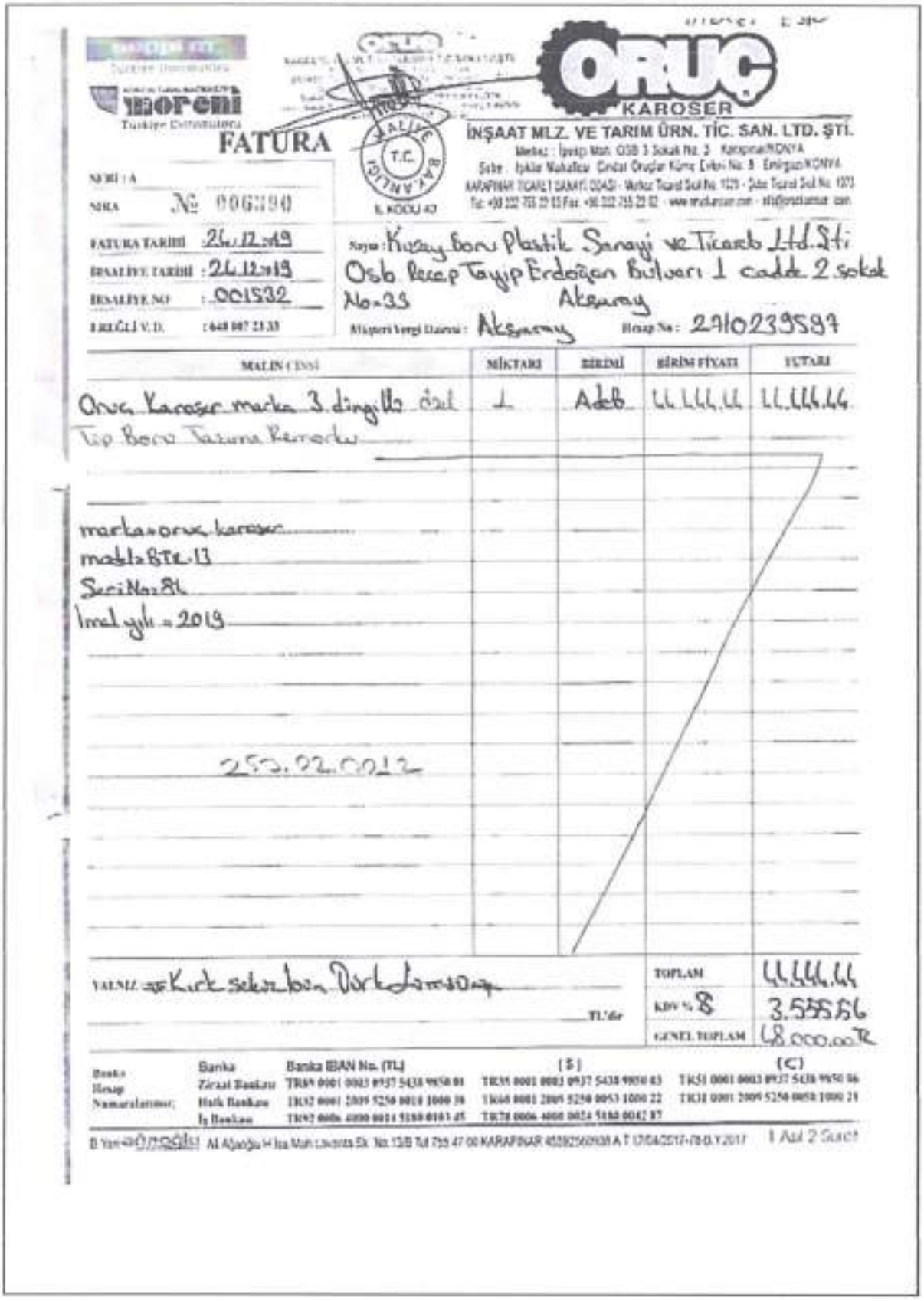
Sıra No	Ürün / Hizmet Kodu	Ürün / Hizmet Cinsi	MİKTAR	BİRİM	BİRİM FİYAT	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	TUTAR	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergi
1	[illegible]	ŞAFAK 250 KW [illegible]	1	ADET	[illegible]			[illegible]	%	[illegible]	0

Mal Hizmet Toplam Tutarı	[illegible] TL
Toplam İskonto	[illegible] TL
Hesaplanan GİDERİR YOLDUK KATMA DEĞER VERGİSİ(%18)	[illegible] TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	[illegible] TL
Ödenecek Tutar	[illegible] TL

252.01.01.0047

% 52,49

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



FATURA

ORUÇ KAROSER

İNŞAAT MLZ. VE TARIM ÜRN. TİC. SAN. LTD. ŞTİ.

Merkez : İpekçi Mah. OSB 3 Sokak No: 3 Karapınar/KONYA
Şube : Işıklar Mahallesi Cindaşı Oraçlar Küme Evleri No: 8 Ereğli/KONYA
KARAPINAR TİCARET ODASI - Vergi No: 1125 - Şube Ticaret Sicil No: 1203
Tel: +90 332 733 22 65 Fax: +90 332 733 22 62 - www.oruckaroser.com - info@oruckaroser.com

NOBİ : A
SIRA № 006390

FATURA TARİHİ 26/12/2019
İRSALİYE TARİHİ : 26/12/2019
İRSALİYE NO : 001532
ERLİĞİ V. D. : 648 087 23 33

Sayın: Kuzeybor Plastik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Osb Recep Tayip Erdoğan Bulvarı 1 cadde 2 sokak
No=33 Aksaray
Müşteri Vergi Dairesi: Aksaray Hesap No: 2910239597

MALIN CİNSİ	MİKTARI	BİRİMİ	BİRİM FİYATI	TUTARI
Oruç Karoser marka 3 dingilli özel Tip Boru Tasima Remorku	1	Adet	44.444,44	44.444,44
marka=oruç karoser model=BTR-13 Seri No=81 İmal yılı = 2019				
25.12.2019				

YALNIZ = Kırk sekiz bin Türk Lirası 00 kr TL'dir

TOPLAM	44.444,44
KDV % 8	3.555,56
GENEL TOPLAM	48.000,00 TL

Banka Hesap Numaralarımız:	Banka	Banka IBAN No. (TL)	($)	(€)
	Ziraat Bankası	TR89 0001 0003 8937 5438 9850 01	TR35 0001 0003 8937 5438 9850 03	TR51 0001 0003 8937 5438 9850 06
	Halk Bankası	TR32 0001 2009 5250 0010 1000 20	TR60 0001 2009 5250 0053 1000 22	TR32 0001 2009 5250 0050 1000 21
	İş Bankası	TR92 0006 4000 0024 5180 0042 87	TR78 0006 4000 0024 5180 0042 87	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaç. Üvaçlar Mah. 1314 Cad. Yarçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

JWELL 上海金纬管道设备制造有限公司CE

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.111 CHUNYI ROAD, SHANGHAI CITY, 201804, P.R. CHINA
TEL: 86-21-69502520 FAX: 86-21-69597670
TAX ID: 913 101 147 616 425 345

商业发票
COMMERCIAL INVOICE

TO: KUZEYBORU PLASTIK SANAYI VE TICARET LIMITED SIRKETI
TAX ID: 2710239597
ORGANIZE SANAYI BOLGESI 1.CADDE 2.SOKAK
NO:33/A AKSARAY-TURKEY
TEL: +90 542 324 70 60
CONTACT: KAZIM EKIN

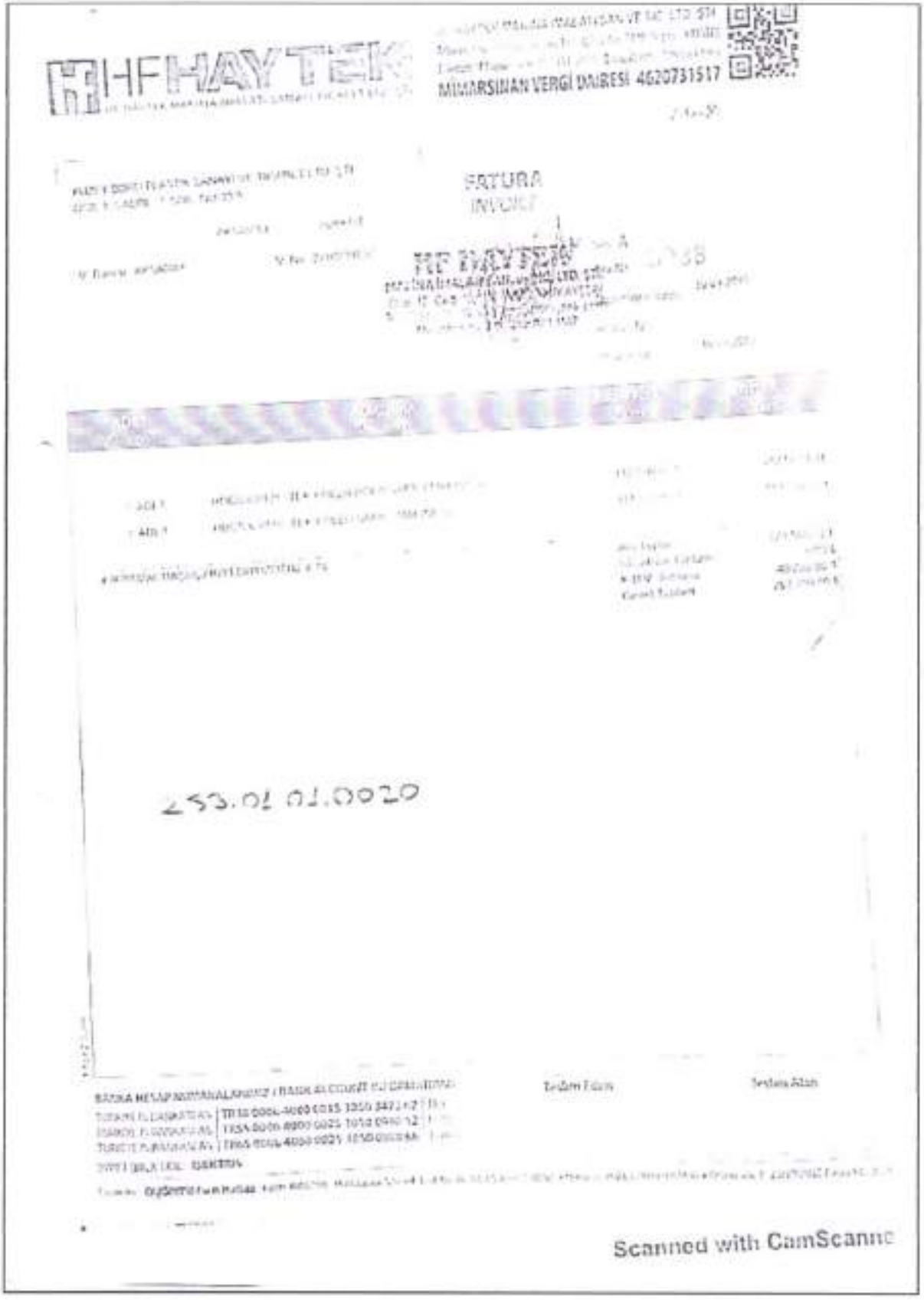
发票号码 :G-1910-05
INVOICE NO :G-1910-05
日期 :2019-11-06
DATE :2019-11-06

装货港 PORT OF LOADING FROM: CHINA		卸货港 PORT OF DISCHARGE TO: MERSIN, TURKEY		
唛头号码 MARKS & NUMBER	货物名称 DESCRIPTION OF GOODS	数量 QUANTITY	单价 UNIT PRICE (USD)	总价 AMOUNT (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	250-630 HDPE EXTRUSION PIPE LINE	1 SET	350,000,00	350,000,00
TOTAL				FOB SHANGHAI USD 350,000,00

252.0101.0022

上海金纬管道设备制造有限公司
SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MANAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Çiçekler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 910 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

AKSARAY MODEL METAL PAZARLAMA SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

68

AKSARAY V.D.
VERGİ NO: 034 067 7249

FATURA

Sayın: Kuzeyba Plastik Ltd. Şti.
OSB 1. Cadde 2. Sokak No:33 Aksaray
V.D.: Aksaray
V.No: 2710233554

Tarih: 02.05.2019
İrs. Tarihi: 02.05.2019
İrs. No:
Seri A
Sıra: № 000078

CİNSİ	MİKTARI	FİYATI	TUTARI
Sıcak 3P Bıçaklı Kesme Makası	1 Adet	115.000,00	115.000,00
25301012019			

BANKA HESAP NO: İŞ BANKASI IBAN NO: TR 27 0006 4000 0019 0250 8032 51
KUVEYT TÜRK IBAN NO: TR 22 0020 5000 0955 8307 5000 01

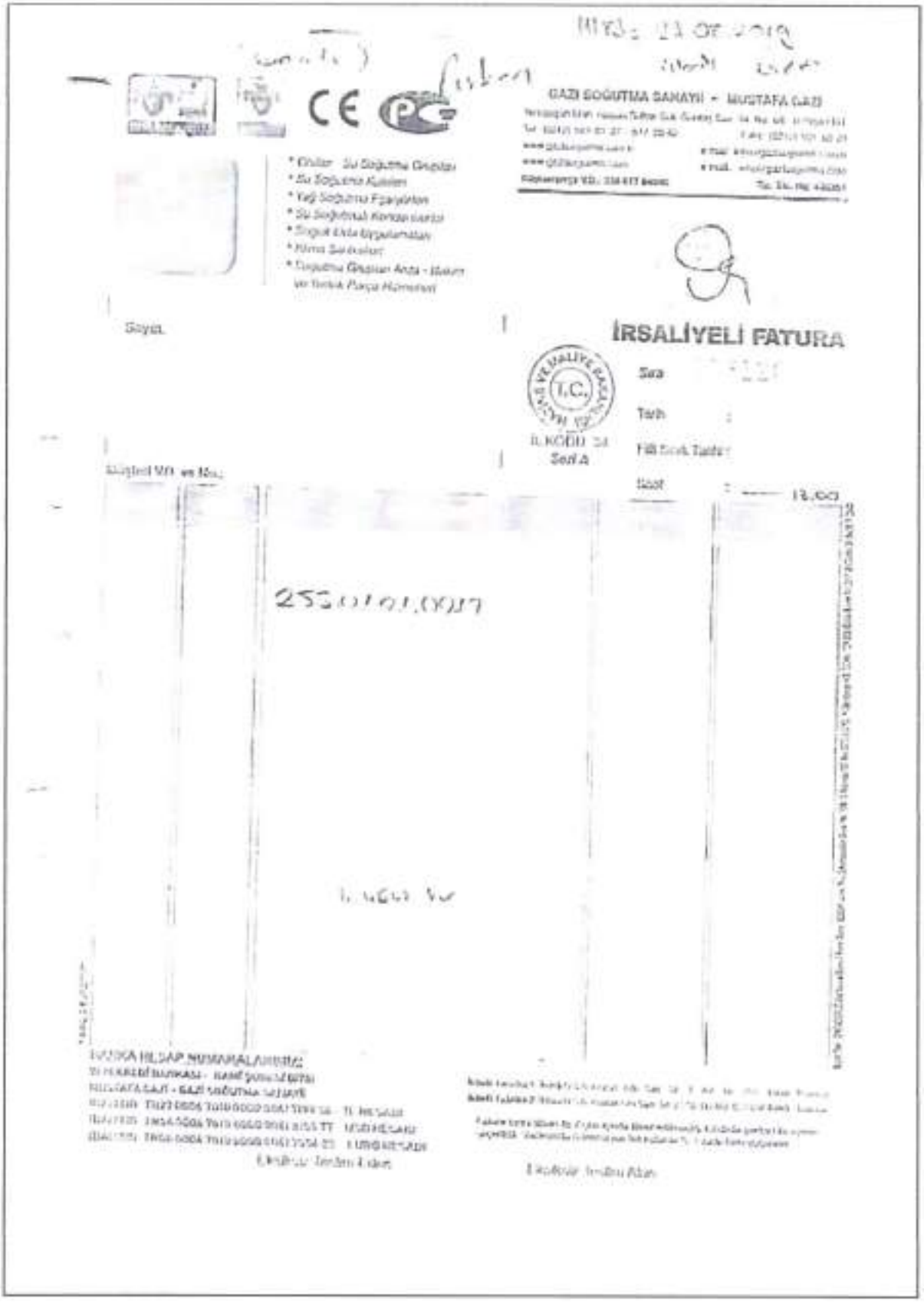
Yalnız yüzonbeşbin türkliralık —— ₺

TOPLAM 115.000,00

KDV % 18 21.240,00

G. TOPLAM 136.240,00

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT T.D. 0 312 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 1418 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7722
Mersis : 0810 135 7727 00001

Makine Ofisi - 23.01.2019

Adres
Tel
Fax
Web Sitesi:
E-Posta:
Vergi Dairesi:
VKN:
Mersis No:

TSP MAKİNA SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

SAYIN

e-FATURA

Fatura No:	TSP2019000000004
Düzenleme Saati:	15:2
Senaryo:	TEMEL
Fatura Tipi:	SATIŞ
Fatura Tarihi:	20-04-2015
Fatura Saati:	16:31:00

Sıra No	Mal/Hizmet Kodu	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Mal Hizmet Tutarı
1		Makine Bakım Onarım Hizmeti	1 ADET	2.700,00			%18	486,00	3.186,00
2		Elektrik Aksamlarının Yenilenmesi	1 ADET	2.000,00			%18	360,00	2.360,00

Mal Hizmet Toplam Tutarı	5.000,00
Toplam İskonto	0,00
Hesaplanan KDV(18.500,00 %18)	900,00
Vergiler Dahil Toplam Tutar	5.900,00
Ödenecek Tutar	5.900,00
Hesaplanan KDV(%18) (TL)	900,00
Mal Hizmet Toplam Tutarı(TL)	5.000,00
Vergiler Dahil Toplam Tutarı(TL)	5.900,00
Ödenecek Tutar(TL)	5.900,00

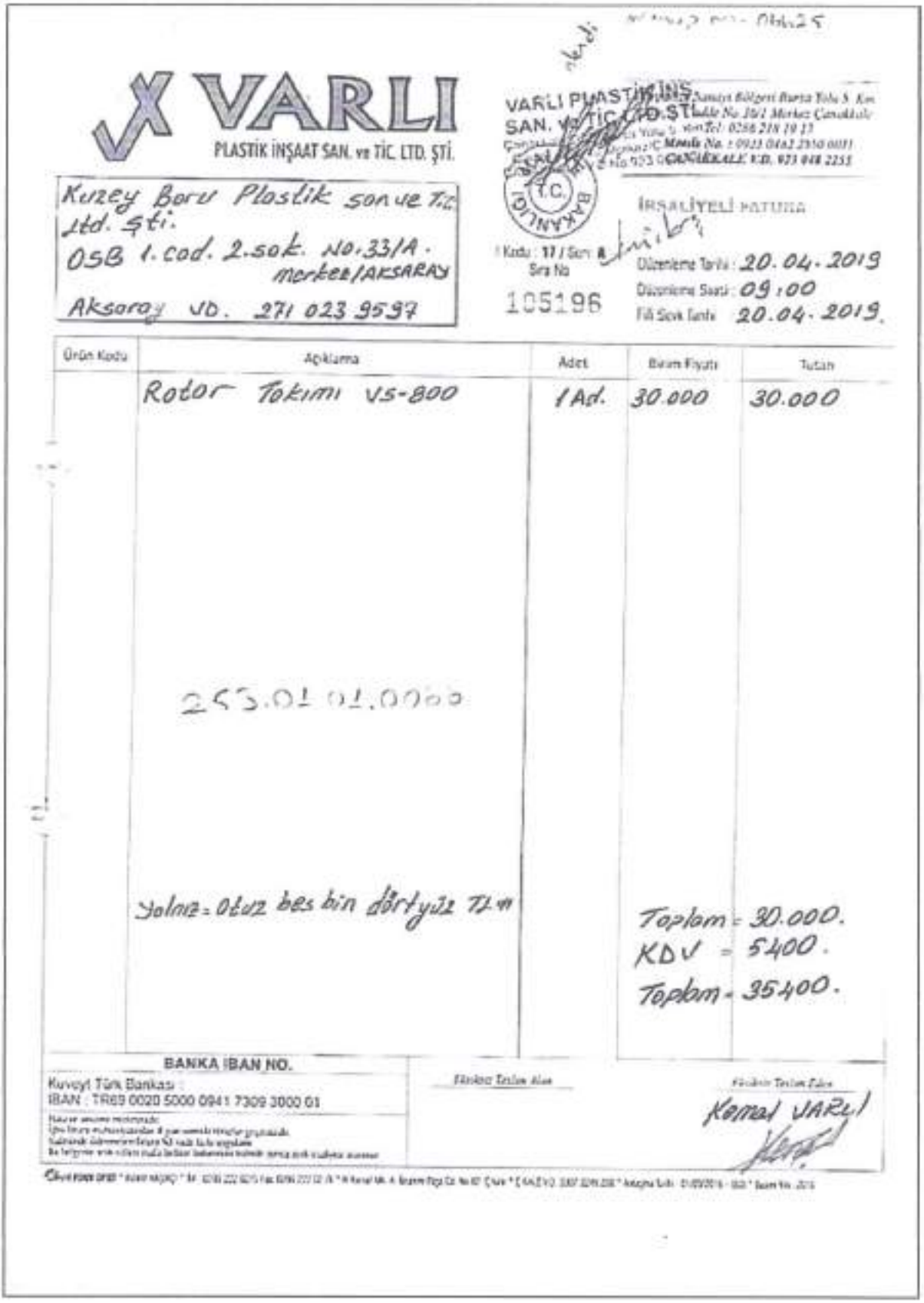
Not:
Not:
Not:
Not:
Not:
Ödeme Şekli:
Ödeme Koşulu:

25.12.2014

25.12.2014

69

MARAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Üveçler Mah. 1314 Cad. Yaşıncaylı
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



VARLI
PLASTİK İNŞAAT SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

VARLI PLASTİK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Sanayi Bölgesi Bursa Yolu 5. Km
Tel: 0286 218 19 33
Mersis No: 0923 0462 2950 0001
ÇANAKKALE V.D. 923 048 2253

T.C. BAKANLIĞI

Kuzey Boru Plastik sonve Tic. Ltd. Şti.
OSB 1. cad. 2. sok. No:33/A.
Merkez/AKSARAY
Aksaray VD. 271 023 9597

İRSALİYELİ FATURA

Kodu: 17 / Sıra No: 8
105196

Düzenleme Tarihi: 20.04.2019
Düzenleme Saati: 09:00
Fiili Sevk Tarihi: 20.04.2019

Ürün Kodu	Açıklama	Adet	Birim Fiyatı	Tutarı
	Rotor Takımı VS-800	1 Ad.	30.000	30.000
	253.01 01.0000			
	Yalnız = Otuz beş bin dörtyüz TL'dir		Toplam = 30.000. KDV = 5400. Toplam = 35400.	

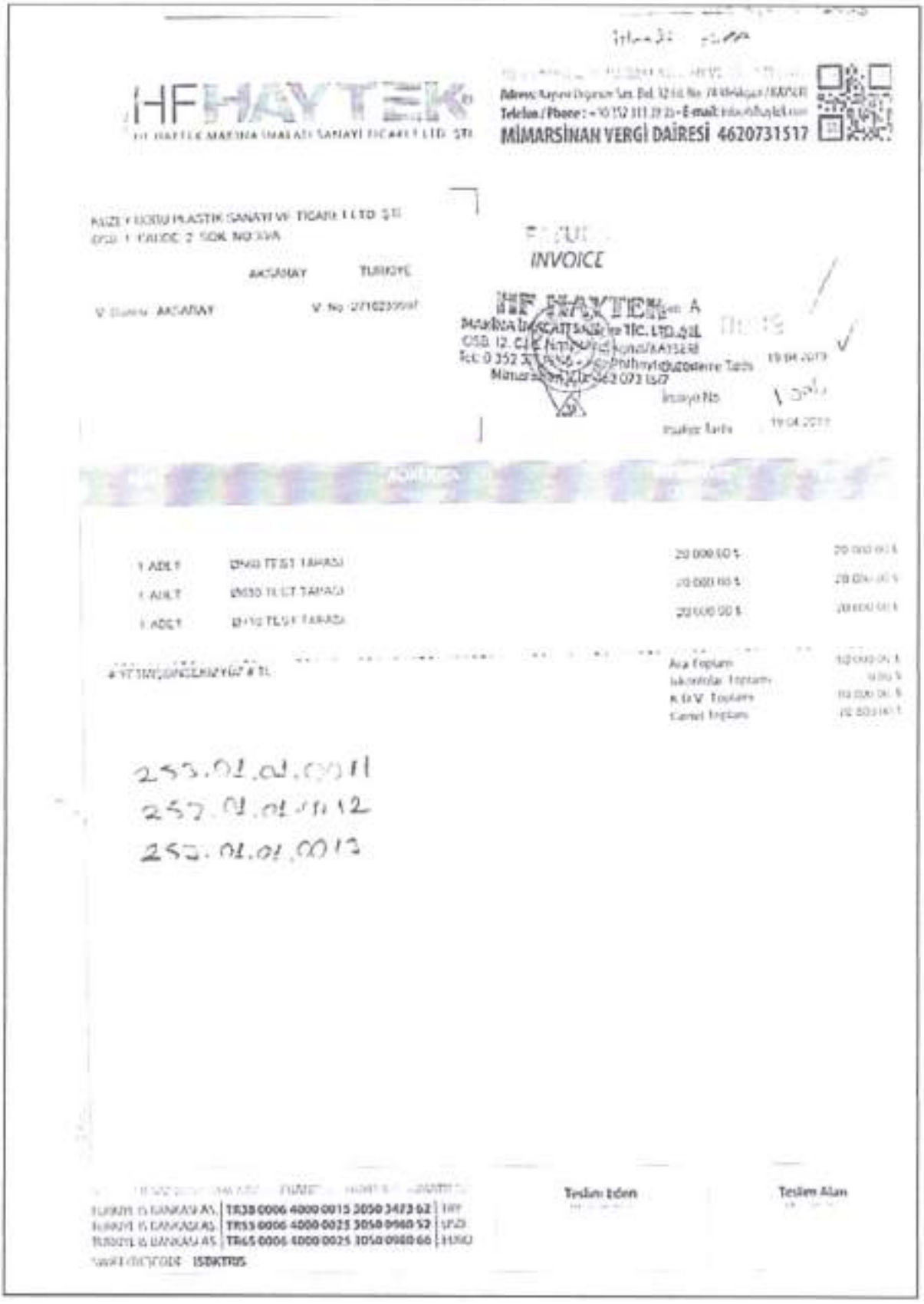
BANKA İBAN NO.
Kuveyt Türk Bankası :
IBAN : TR69 0020 5000 0941 7309 3000 01

Fiş No: 000000000000000000

Fiş No: 000000000000000000

Fiş No: 000000000000000000

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1914 Cad. Yalçınsoy
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001



İHF HAY TEK

İHF HAYTEK MAKİNA İMALAT SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ

Adres: Kayseri Değirmen Sarı Bul. 32 Cd. No: 78 Melikgazi / KAYSERİ
Telefon / Phone: +90 352 311 29 25 - E-mail: info@ihfhaytek.com
MİMARSİNAN VERGİ DAİRESİ 4620731517

AKÇAKAY TÜRKİYE

V. Dairesi: AKÇAKAY V. No: 2710233997

INVOICE

İHF HAYTEK

Müşteri No: 1 001

Müşteri Tarihi: 19.04.2019

1 ADET	ÜNİ TİTİZ TAMİRİ	20 000,00 $	20 000,00 $
1 ADET	ÜNİ TİTİZ TAMİRİ	20 000,00 $	20 000,00 $
1 ADET	ÜNİ TİTİZ TAMİRİ	20 000,00 $	20 000,00 $

Ara Toplam
İskontolar Toplamı
K.D.V. Toplamı
Genel Toplam

253.01.01.0011
253.01.01.0012
253.01.01.0013

Teslim Eden

Teslim Alan

İŞ BANKASI A.Ş. | TR38 0006 4000 0015 3050 3473 62 | İHF
İŞ BANKASI A.Ş. | TR53 0006 4000 0025 3050 0960 52 | SPZD
İŞ BANKASI A.Ş. | TR65 0006 4000 0025 3010 0980 66 | İHMO

İSDİKTİS

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Övegöl Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 000-01

HASTEK
Plastik Sistemleri

e-FATURA

Senaryo	TEMEL FATURA
Fatura Tipi	SATIŞ
Fatura Tarihi	19.02.2019

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1									
2									

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
Toplam İskonto	
Hesaplanan GERÇEK USULDE KATMA DEĞER VERGİSİ (%18)	
Vergiler Dahil Toplam Tutar	
Ödenecek Tutar	
Hesaplanan GERÇEK USULDE KATMA DEĞER VERGİSİ (%18) (TL)	
Mal Hizmet Toplam Tutarı(TL)	
Vergiler Dahil Toplam Tutar(TL)	
Ödenecek Tutar(TL)	

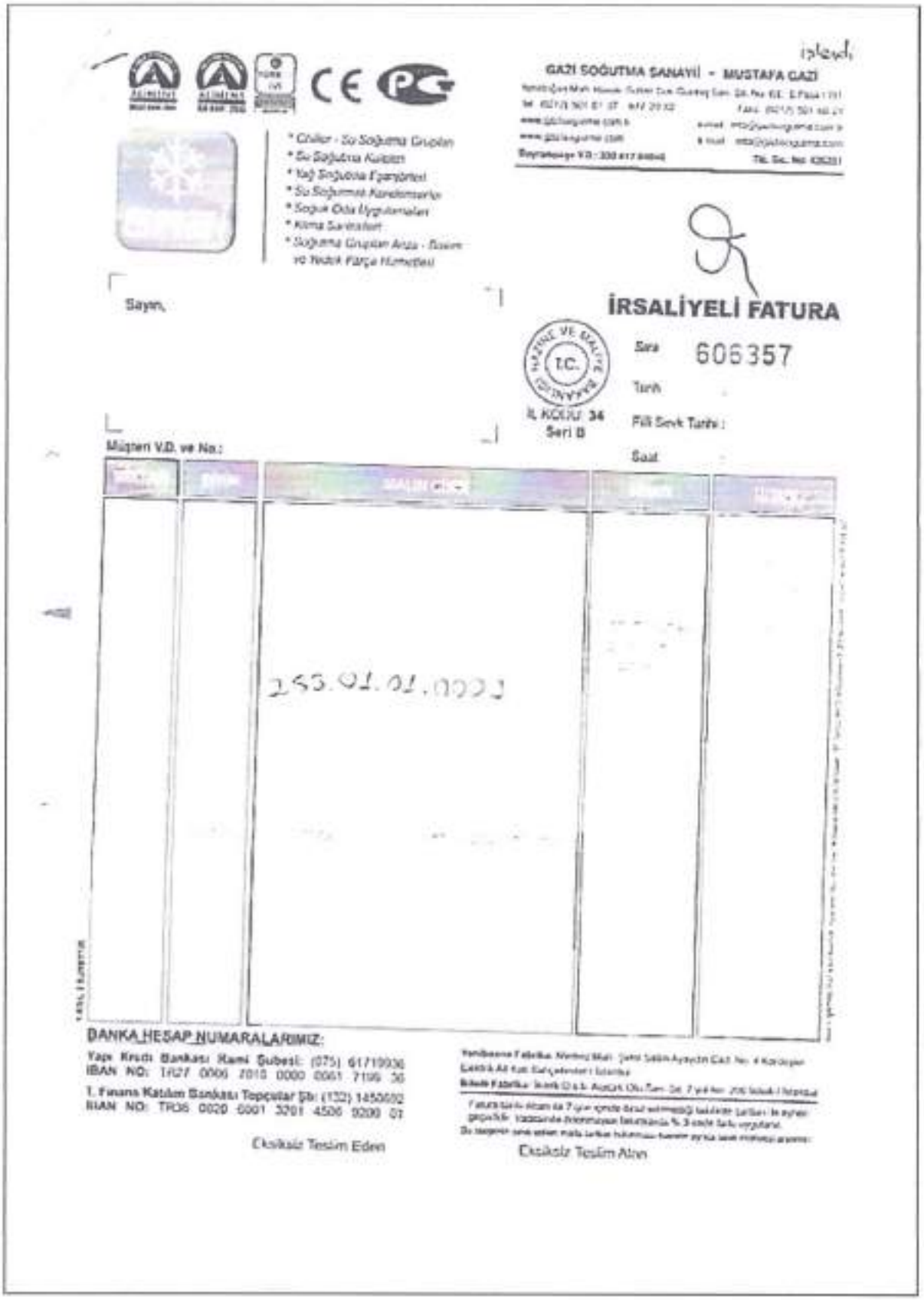
253.02.003

253.01.03 0003

BANKA HESAP BİLGİLERİMİZ

BANKA ADI	ŞUBESİ	ŞUBE KODU	PARA BİRİMİ	HESAP NO	IBAN NO
Garanti Bankası			TL		
Garanti Bankası			USD		
Garanti Bankası			EURO		
Finansbank			TL		
Finansbank			USD		
Finansbank			EURO		

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT EDS 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



GAZİ SOĞUTMA SANAYİ - MUSTAFA GAZİ

* Chiller - Su Soğutma Grupları
* Su Soğutma Kuleleri
* Yağ Soğutma Eşanjörleri
* Su Soğutmalı Kondenserler
* Soğuk Oda Uygulamaları
* Klima Santralleri
* Soğutma Grupları Arıza - Bakım ve Yedek Parça Hizmetleri

İRSALİYELİ FATURA

Sayın,

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
İL KODU: 34
Seri B

Sıra 606357

Tarih

Fiili Sevk Tarihi :

Saat

Müşteri V.D. ve No.:

		243.01.01.0003		

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ:

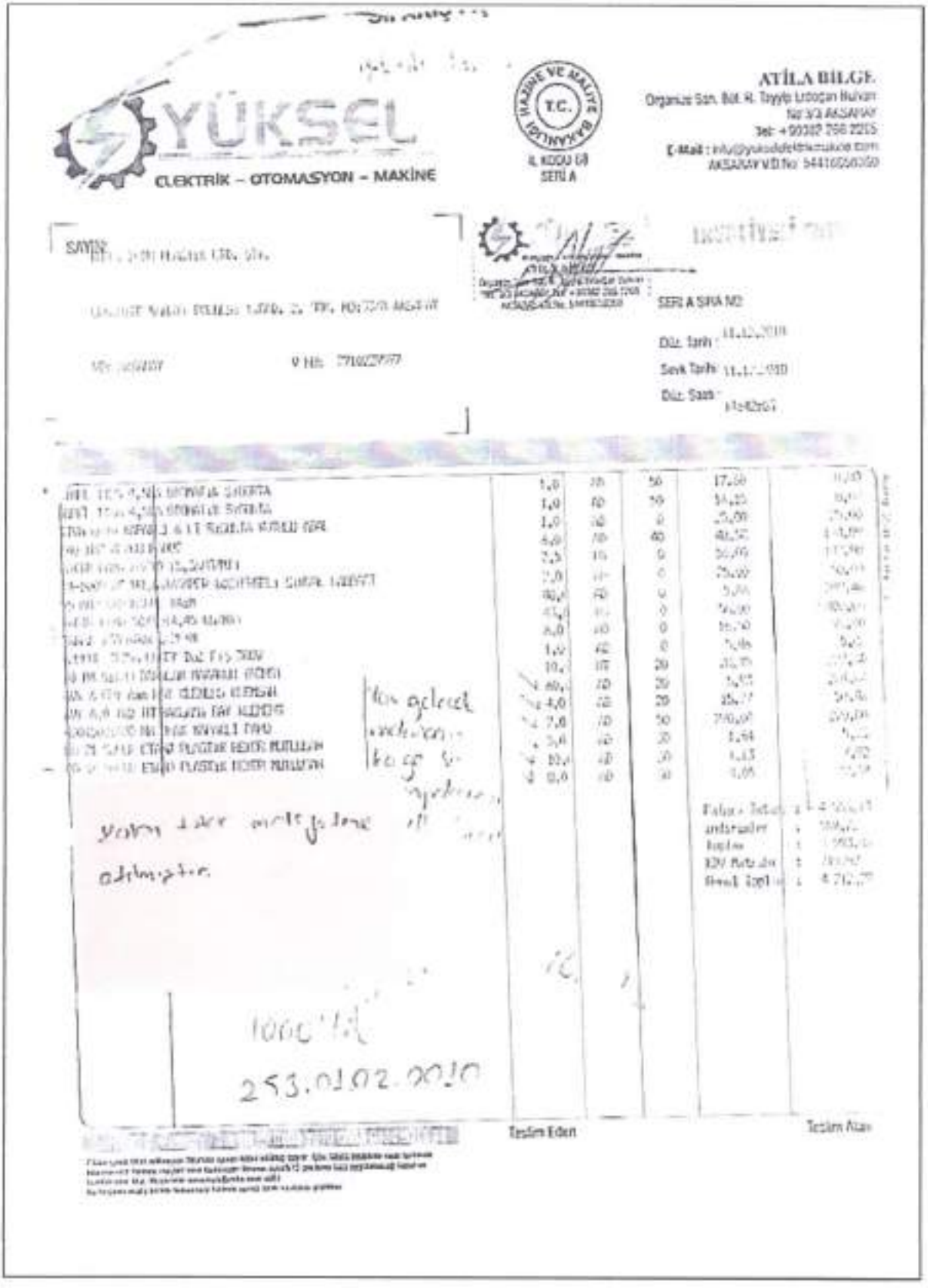
Yapı Kredi Bankası Kemi Şubesi: (075) 61719936
IBAN NO: TR27 0006 7018 0000 0061 7199 36

T. Finans Katılım Bankası Topçatlar Şb: (132) 1450002
IBAN NO: TR36 0020 6001 3201 4506 9200 01

Teslim Eden

Teslim Alan

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE SAN.A.Ş.
Aşağı Övaçık Mah. 1316 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



YÜKSEL
ELEKTRİK – OTOMASYON – MAKİNE

T.C. MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI
İL KODU 06
SERİ A

ATİLA BİLGE
Organize San. Böl. R. Tayyip Erdoğan Bulvarı
No:3/3 AKSARAY
Tel: +90382 256 0205
E-Mail : info@yuksekelektrikmakine.com
AKSARAY V.D.No: 5441026060

SERİ A SIRA NO:

Düz. Tarih :
Sevk Tarih :
Düz. Saati :

	1,0	35	50	17,50	
	1,0	60	60		
	1,0	30	0		
	4,0	70	40		
	2,5	15	0		
	1,0	10	0		
	10,0	40	0		
	4,0	40	0		
	8,0	20	0		
	1,0	40	0		
	10,0	10	20		
	4,0	10	20		
	4,0	20	20		
	7,0	10	50		
	3,0	40	20		
	10,0	40	20		
	8,0	40	40		

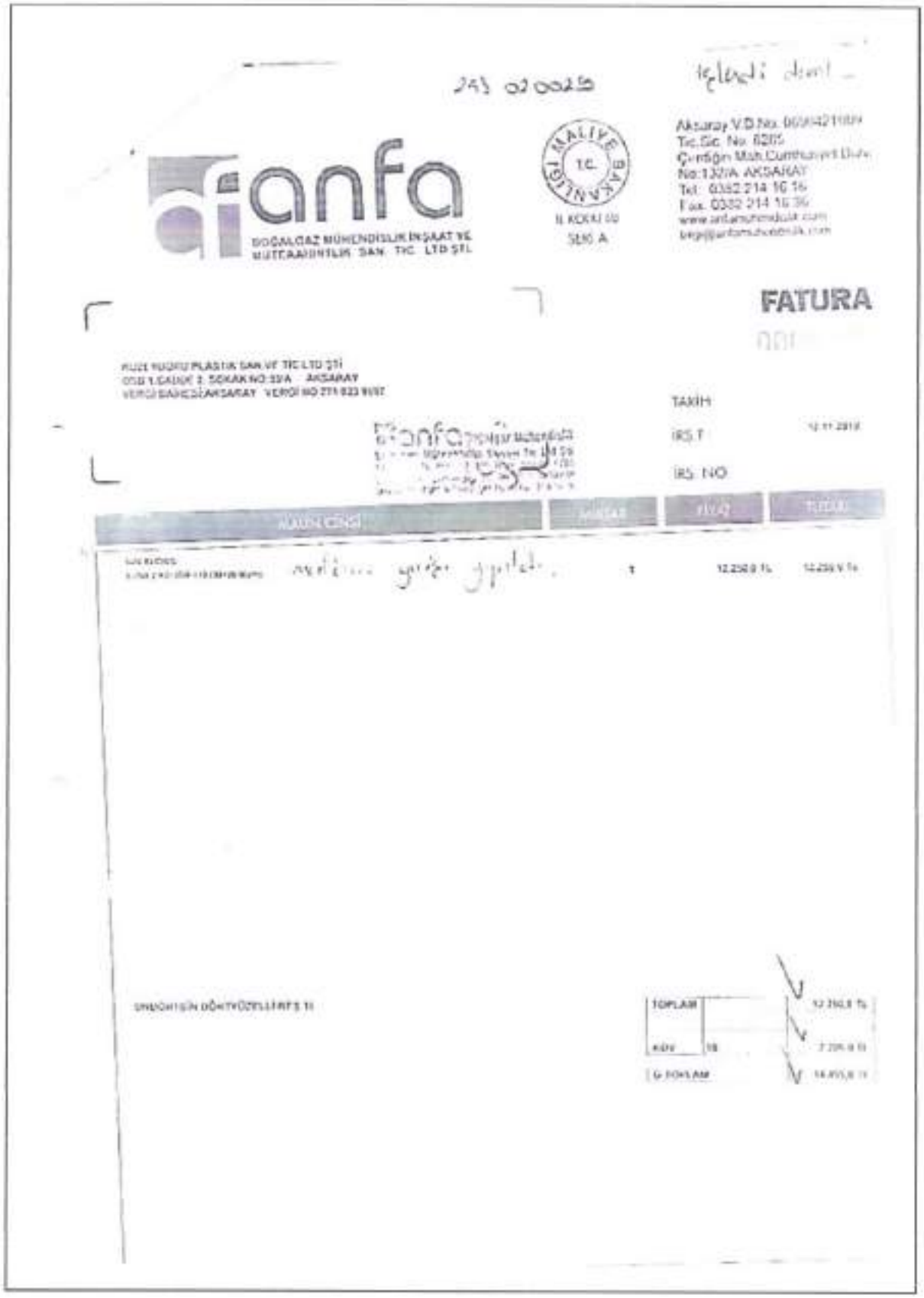
Toplam Tutar
İndirimler
Kapora
KDV Matrahı
Genel Toplam

Teslim Eden

Teslim Alan

1000 TL
25.01.02.2010

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1114.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



anfa
DOĞALGAZ MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE MÜTEAHHİTLİK SAN. TİC. LTD ŞTİ

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
II. KOKAT 00
SERİ A

Aksaray V.D.No. 9091421001
Tic.Sic. No. 8205
Çınarğın Mah.Cumhuriyet Cad.
No:132/A AKSARAY
Tel: 0382 214 16 16
Fax. 0382 214 16 36
www.anfamuhendislik.com
bilgi@anfamuhendislik.com

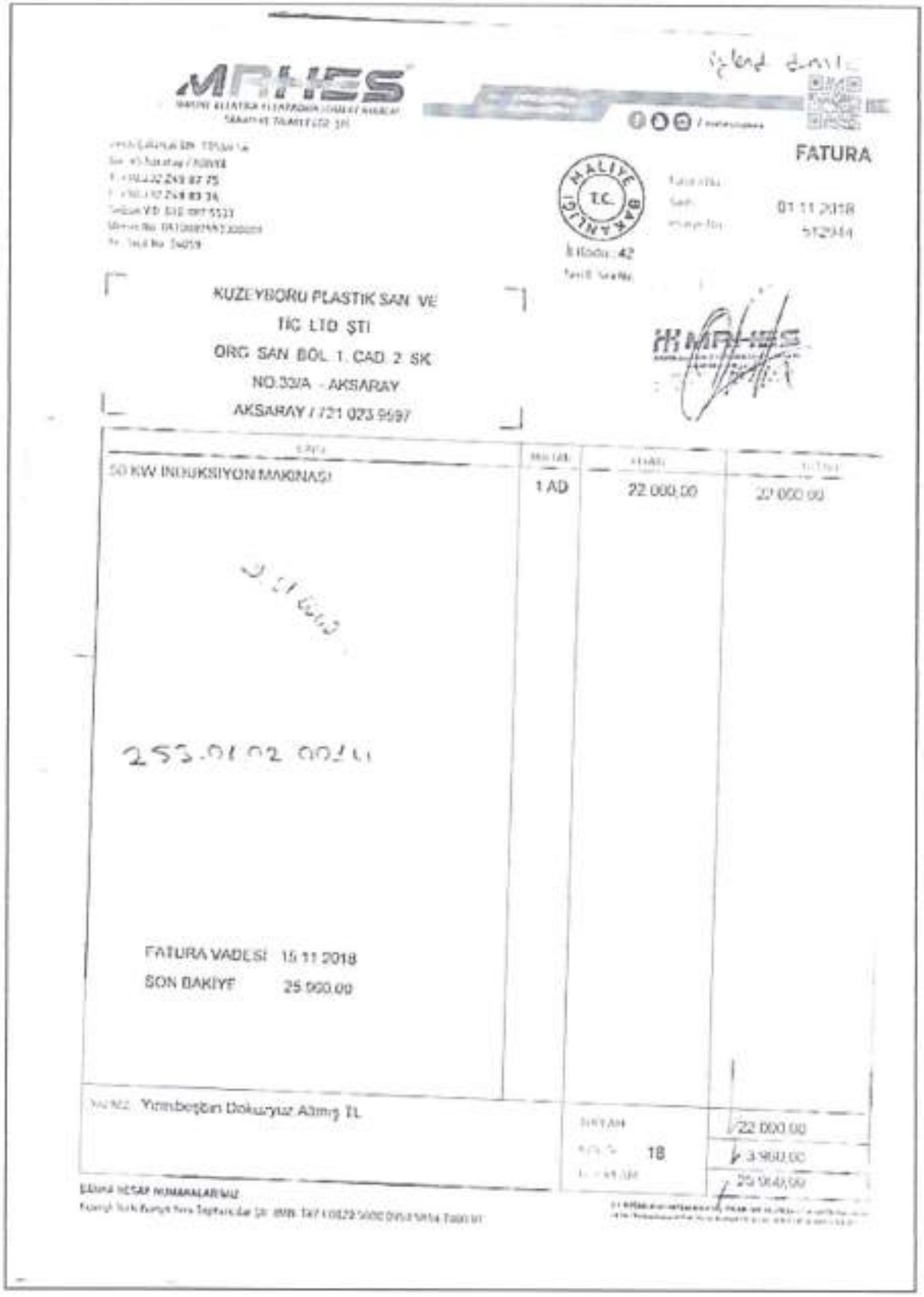
FATURA

TARİH
İRS.T
İRS. NO

ADI/SOYADI	MİKTAR	BİRİM	TUTAR

TOPLAM
KDV %8
G.TOPLAM

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Övençler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



FATURA

01.11.2018

KÜZEYBORU PLASTİK SAN. VE
TİC. LTD. ŞTİ
ORG. SAN. BÖL. 1. CAD. 2. SK.
NO:33/A - AKSARAY
AKSARAY / 721 023 9597

50 KW INDUKSIYON MAKINASI	1 AD	22.000,00	22.000,00

253.01.02.001.01

FATURA VADESİ 15.11.2018
SON BAKİYE 25.960,00

NOT: Yirmibeşbin Dokuzyüz Altmış TL

	22.000,00
18	3.960,00
	25.960,00

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1514 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT [illegible] 0810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

JWELL 上海金纬管道设备制造有限公司 CE

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.111 CHUN'YI ROAD, SHANGHAI CITY, 201804, P.R. CHINA

TEL: 86-21-69592520 FAX: 86-21-69597670

商业发票
COMMERCIAL INVOICE

TO: KUZEYGORU PLASTIK SANAYI VE TICARET LIMITED SIRKETI

ORGANIZE SANAYI BOLGESI 1.CADDE 2.SOKAK

NO 33/A AKSARAY-TURKEY

发票号码 :P-1806-29A

INVOICE NO :P-1806-29A

日期 :2018-10-09

DATE :2018-10-09

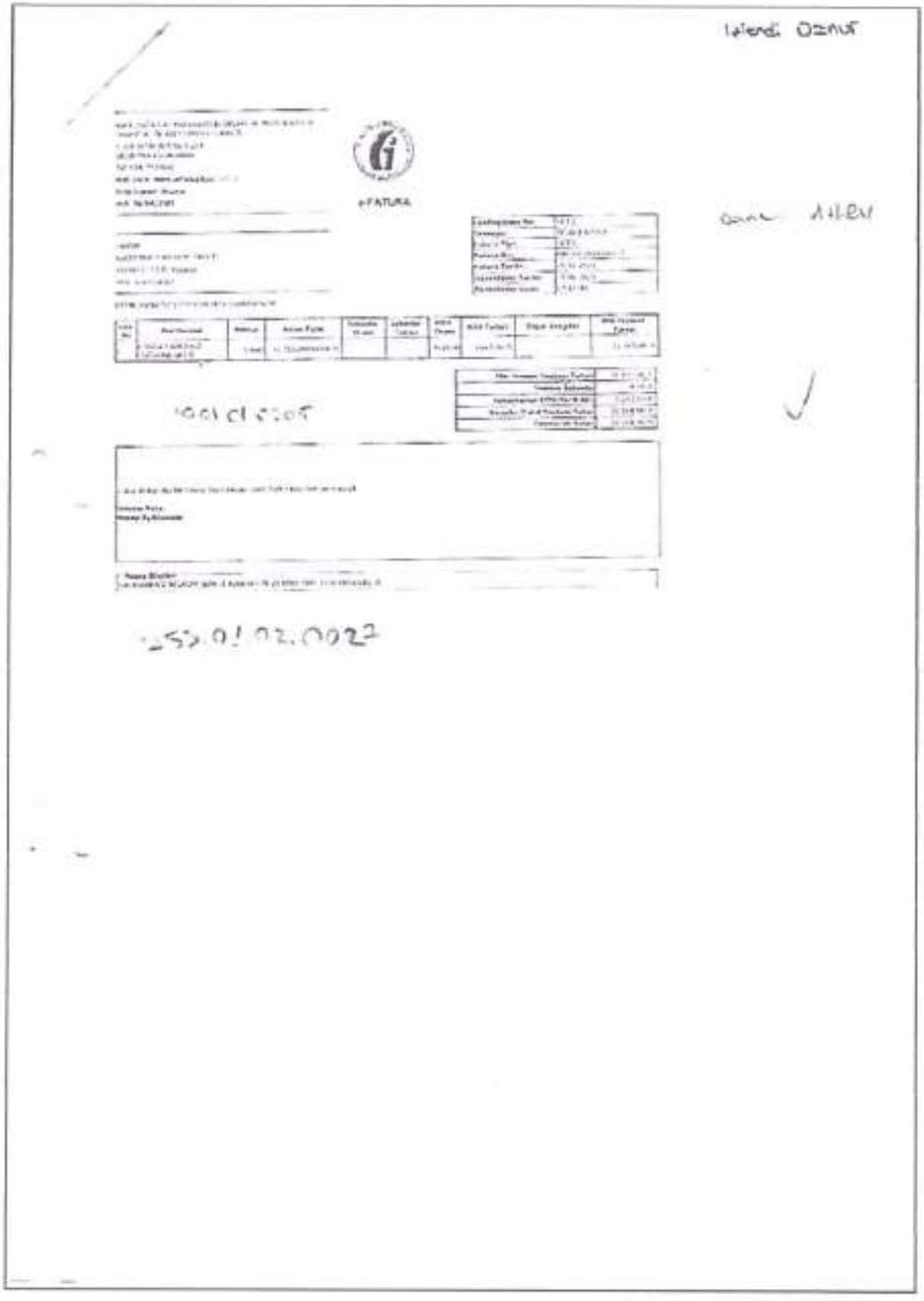
起运港 PORT OF LOADING FROM CHINA		目的港 PORT OF DISCHARGE TO: MERSIN, TURKEY		
唛头号码 MARKS & NUMBER	货物名称 DESCRIPTION OF GOODS	数量 QUANTITY	单价 UNIT PRICE (USD)	金额 AMOUNT (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	600-800-1000 HDPE CORRUGATED PIPELINE	1 SET	422,000.00	422,000.00
TOTAL				FOB SHANGHAI, USD 422,000.00

25S 0102.0003

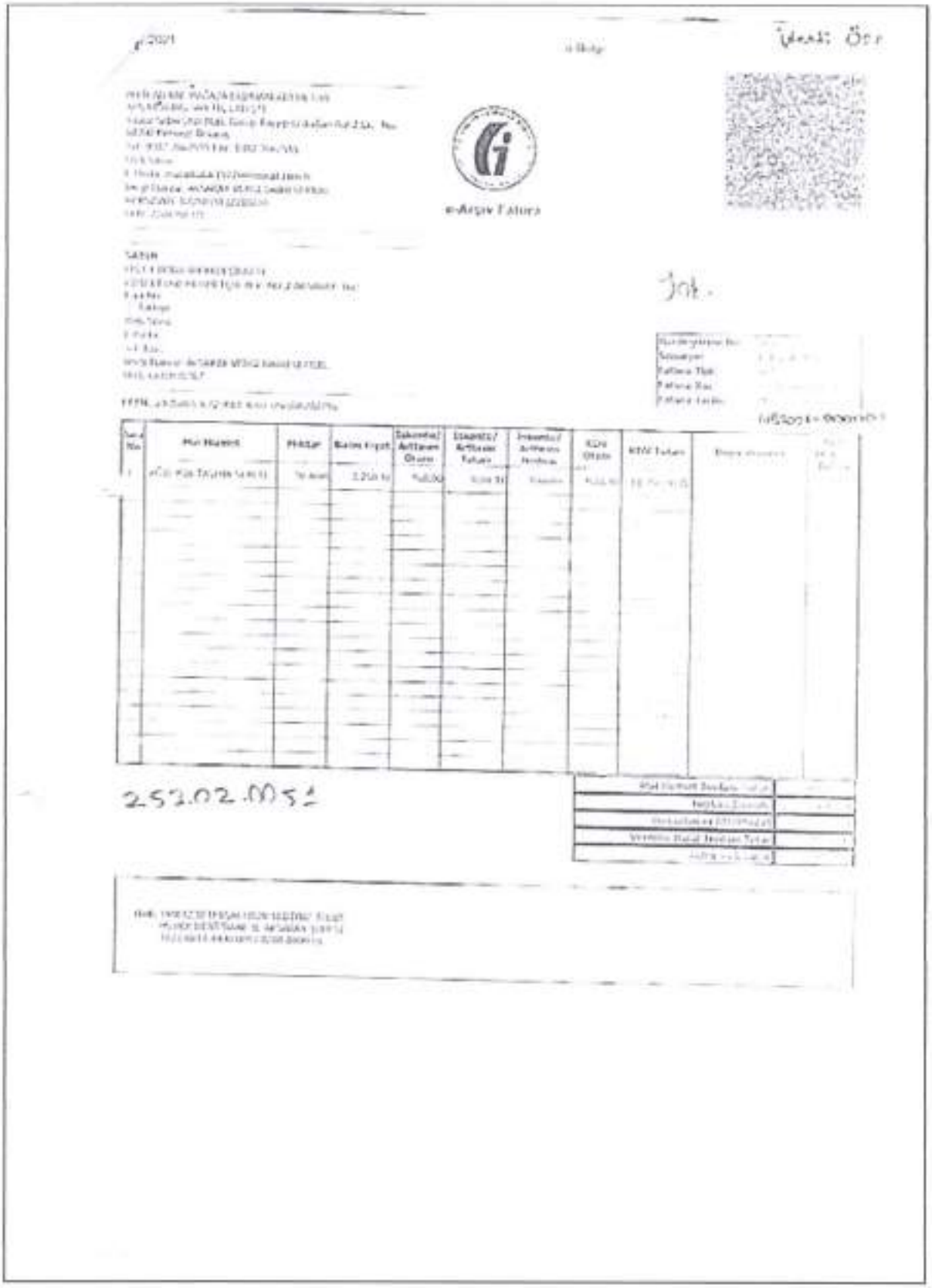
上海金纬管道设备制造有限公司

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIRMENT CO.,LTD

MAHAL GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DAN.A.S.
Aşağı Çaçlar Mah. 1414.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ağaoğlu Örnekler Mah. 1214.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 000001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN...
Ayeğu Üreçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT : 0 610 135 772
Mersis : 0810 135 7727 0000

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1310.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/2 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

ATLAS COPCO MAKINALARI IMALAT A.S.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ayeğ. Üveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağ. Öveçler Mah. 1314 Can. Yalçınkaya
Apt. No: 14 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

JWELL 浙江金纬管道设备制造有限公司 CE

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.128 QINGFENG ROAD,XIEQIAO TOWN,HAINING CITY,,JIAXING CITY ,ZHEJIANG PROVINCE,CHINA

TEL: 0573-87786088

商业发票

COMMERCIAL INVOICE

TO: KUZEY BORU ANONIM SIRKETI

ADD: TASPINAR-ERENLER OSB KOLU 1, CADDE 2. SOKAK NO.33A ,AKSARAY 68229, TURKEY.

发票号码 INVOICE NO. :ZGF-21-59

日期 DATE :2021-06-01

:ZGF-21-60

:2021-06-01

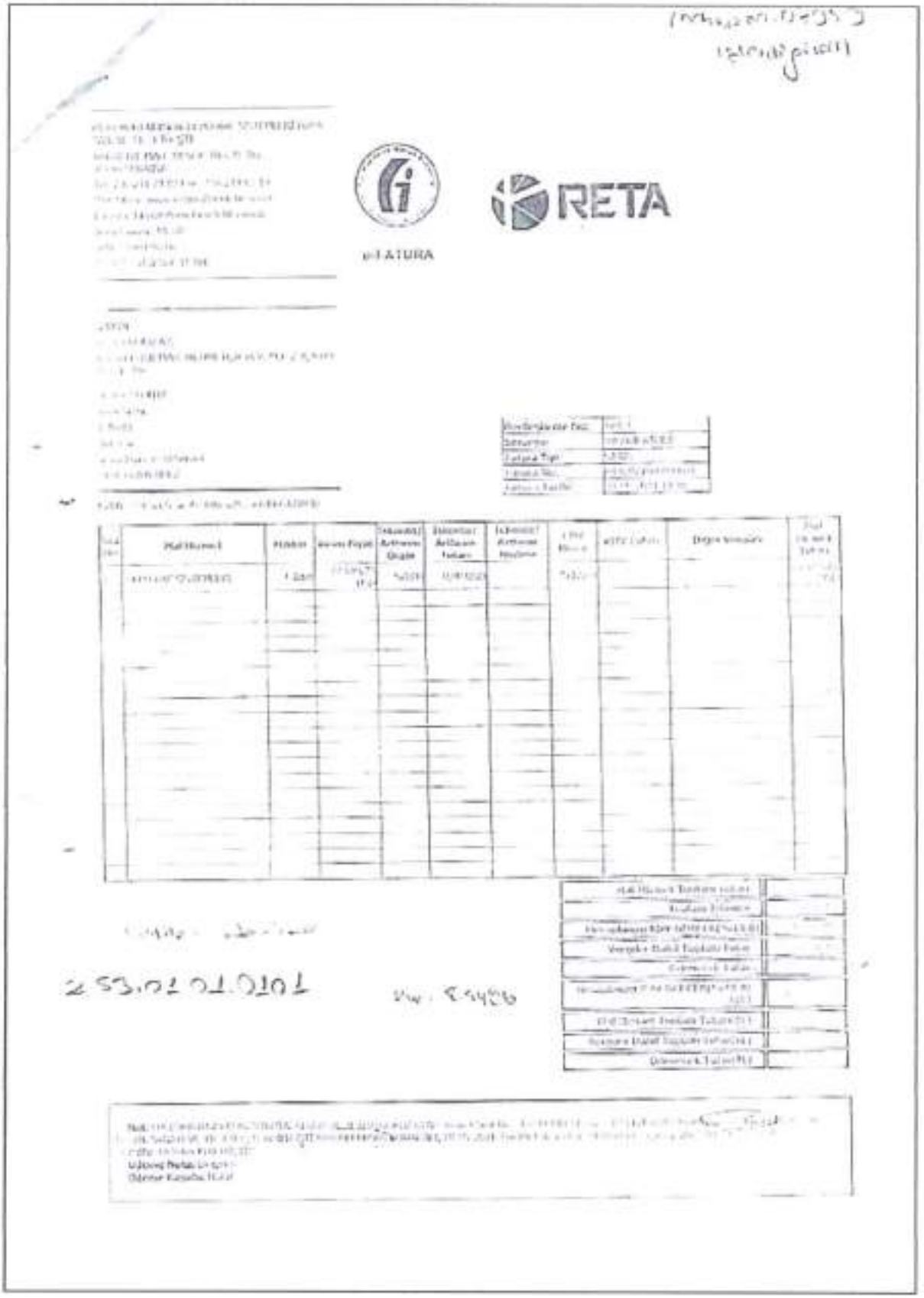
装船口岸: FROM:SHANGHAI PORT, CHINA		目的地 TO: TURKEY		
唛头号码 MARKS & NUMBE	货物名称 DESCRIPTION OF GOODS	数量 QUANTITY	单价 UNIT PRICE (USD)	总价 AMOUNT (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	ID200MM CORRUGATED PIPE BLOCKS (INCLUDE SLEEVE & DIE HEAD)	1 SET	95000	95000
	ID300MM CORRUGATED PIPE BLOCKS (INCLUDE SLEEVE & DIE HEAD)	1 SET	150000	150000
TOTAL:				FOB SHANGHAI USD 245000.00

2.53 01 02 0028

浙江金纬管道设备制造有限公司

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MAHAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ...
Ağaçlı Çeşmeler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V... 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Ş.
Aşağı Övençler Mah. 1014.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

e-Arşiv Fatura

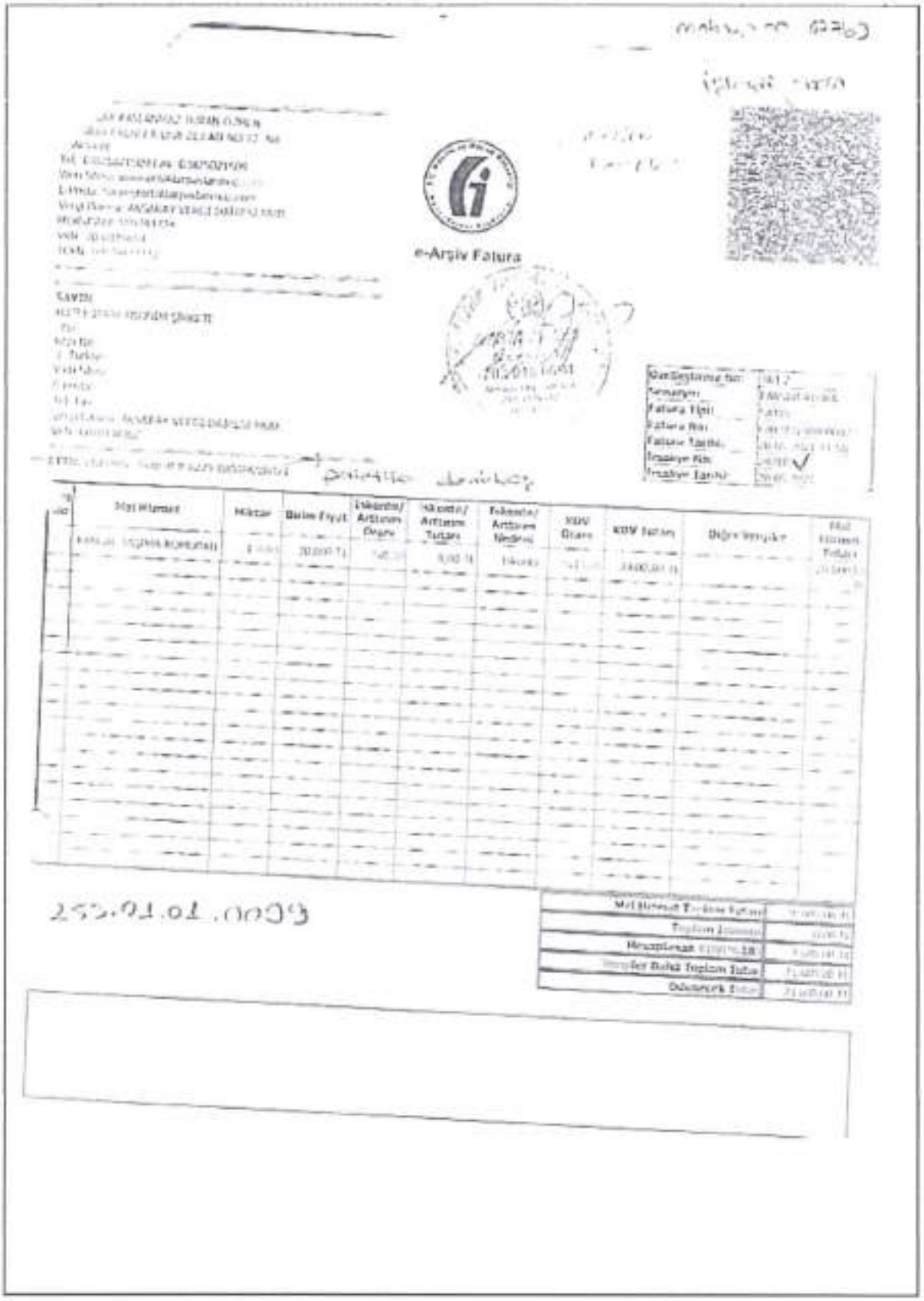
Özelleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	[illegible]
Fatura Tipi:	[illegible]
Fatura No:	[illegible]
Fatura Tarihi:	[illegible]

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Arttırım Oranı	İskonto/Arttırım Tutarı	İskonto/Arttırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,00 TL	[illegible]	%18,00	5.535,00 TL		30.750,00 TL

Mal Hizmet Toplam Tutarı	[illegible] TL
Toplam İskonto	[illegible] TL
Hesaplanan KDV(%18)	[illegible] TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	[illegible] TL
Ödenecek Tutar	[illegible] TL

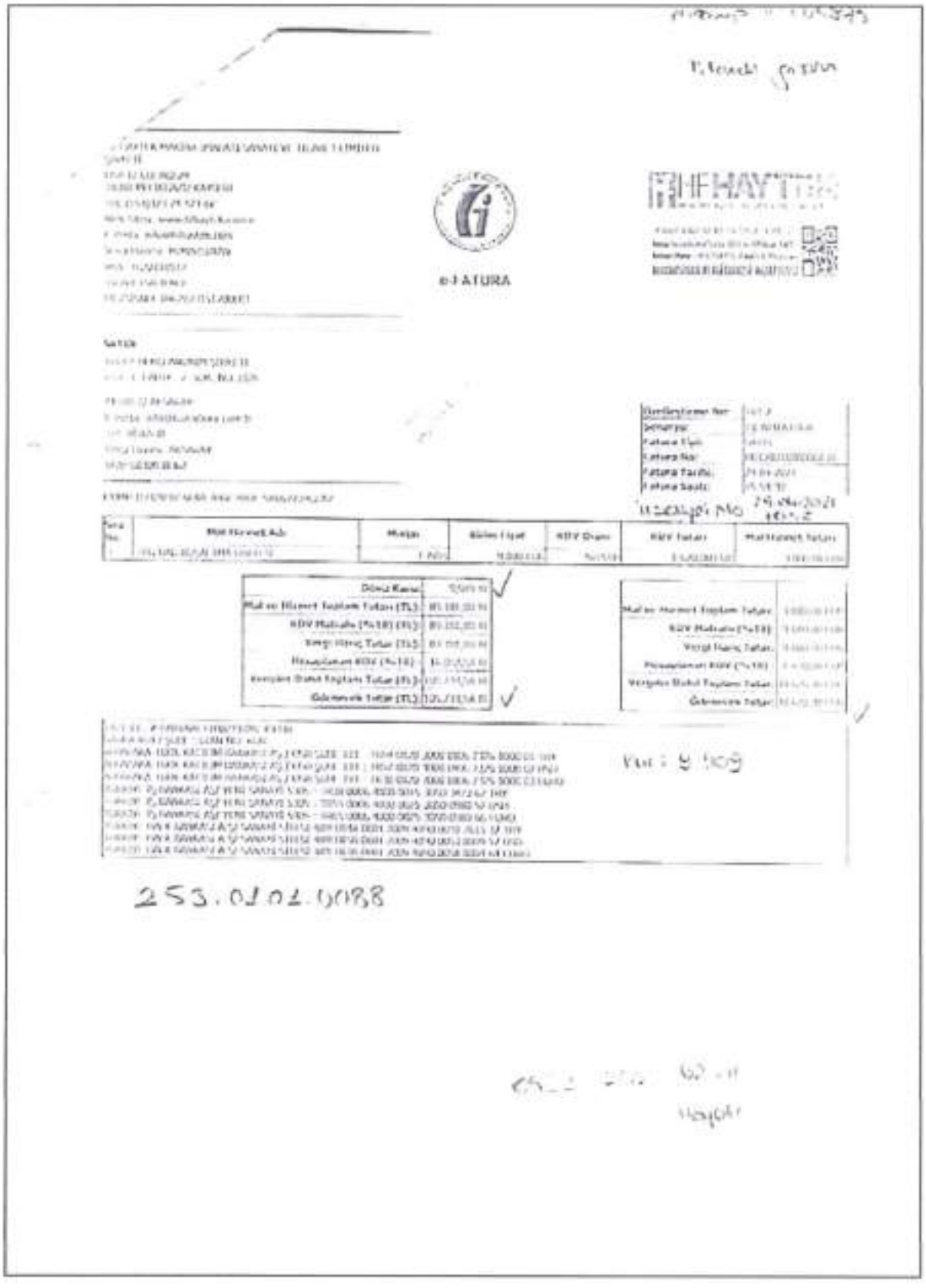
Not: [illegible]

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Övecler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT [illegible] 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1324.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 D:[illegible] ANKARA
BAŞKENT V.D. 510 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00801



e-FATURA

253.01.01.0088

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

JWELL 浙江金纬管道设备制造有限公司 CE

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.128 QINGFENG ROAD,XIEQIAO TOWN,HAINING CITY,JIAXING CITY ,ZHEJIANG PROVINCE,CHINA
TEL: 0573-87787788

商业发票
COMMERCIAL INVOICE

TO: KUZEY BORU ANONim SIRKETI
ADD: KIRIMLI OSB MEHMETÇIK CAD No: NO:2
68100 MERKEZ / AKSARAY
Tel: 03822662303 Faks: 03822662191

发票号码 :ZGF-21-37
INVOICE NO :ZGF-21-37
日期 :2021-04-27
DATE :2021-04-27

装船口岸: FROM:SHANGHAI PORT, CHINA		目的地: TO: TURKEY		
唛头号码 MARKS & NUMBE	货物名称 DESCRIPTION OF GOODS	数量 QUANTITY	单价 UNIT PRICE (USD)	总价 AMOUNT (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	1-200-600 CORRUGATED PIPE LINE - (KORUGE BORU HATTI 200-600)	1 SET	435.000	435.000
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	2- COMPLETE GRANULE LINE - (KOMPLE KIRIM HATTI)	1 SET	150.000	150.000
TOTAL			FOB SHANGHAI USD 585000.00	

253.01.02.1032
253.01.02.0031

浙江金纬管道设备制造有限公司
ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ayeğı. Üveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Ayt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

AYSAN

İç ve Dış Ticaret Ltd.Şti

Company : Kuzeyboru	Commercial invoice: 04-TR-2021
Attend: Mr.Kazım Ekin Mr.Haci Yigit Mr.Osman ÇELİK	DATE: 2021/02/26
Tel: +90 3822 662 303	Email: kalite.guvence@kuzeyboru.com.tr f.osman.celik@kuzeyboru.com.tr

GTİP : 9031808090

-	Material / Designation	Quantity	Price
	Ultrasonic devices on-line SU-Ax4 - 4 fixed sensors - For up to 75-250 mm pipe size - Olympus Ultrasonic sensors made in USA - All in one touchscreen Computer control panel	1	
2	Ultrasonic devices on-line SU-Ay4 - 4 fixed sensors - For up to 315-630 mm pipe size - Olympus Ultrasonic sensors made in USA - All in one touchscreen Computer control panel	1	38500$
3	Ultrasonic devices on-line SU-Az4 - 8 fixed sensors - For up to 630-1200 mm pipe size - Olympus Ultrasonic sensors made in USA - All in one touchscreen Computer control panel	1	
-	Total Payment: thirty eight thousand five hundred US Dollars		38500$

Delivery time: 20 Days After down payment.

training and free installation in KuzeyBoru Company Aksaray Turkey.

Payment : CASH

Incoterm: CIF Aksaray Turkey

36 months Warranty on equipment, service & spare parts include everything related/ associated with the equipment, consumables, labor and rectification without any additional cost

AYSANCO İÇ VE DIS TICARET LTD.STI'S BANK ACCOUNT DETAILS FOR USD

BANK	: TURKIYE GARANTI BBVA BANKASI A.S
IBAN NO	: TR03 0006 2000 0190 0009 0843 22
ACCOUNT NO	: 9084322
BRANCH / CODE	: INCIRLI / 819
SWIFT CODE	: TGBATRIS

AYSANCO

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/1 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 670 135 7727
Mersis : 0670 135 7727 00001

AYSAN
İç ve Dış Ticaret Ltd.Şti

	Material / Designation	picture
1	**Ultrasonic devices on-line vorsion SUTM-AZ** **MEASURE EARLIER, CENTER FASTER, SAVE TIME AND MATERIAL IN THE LONG TERM.** The centering aid which is placed early in the process is a necessity for everyone, whose goal is to consequently avoid scrap production and save raw material. SUTM measures the wall thickness and provides a fast and precise pipe centering by automatic calibration. Especially for thick-walled large pipes this means a key production advantage and the investment pays for itself already after a few production start-ups The ultrasonic sensors are adjusted to the pipe geometry with pneumatically controlled sensor arms. The recorded values are evaluated by the high-resolution ultrasound electronics and displayed on an All in one computer display either percentage or in millimeters. **BENEFITS** • Fast setup of the line after the production start • Optimum pipe centering • Easy operation • Significant reduction of start-up scrap • Regular wall thickness distribution • System amortized within a few months • No mechanical sensor conversion required, pneumatic adjustment • Suitable for PE, PVC and PP • Wall thickness range 5 - 140 mm **Technical description:** • Ultrasonic Sensor System, manufactured by OLYMPUS America, • For on-line measurement of the thickness of the pipe wall • Measure the thickness precision 0.01 mm • 4 or 8 fixed sensors • automatic Calculation of constant sound speed • Touch screen monitor • Automatic alarm when deflection detected • Storage with the ability to retrieve and print the file Access • Calibration Software • ability to reduce production waste • Ability to syncing with gravimetric dosing system • User-friendly software • High accuracy and responsive control system	

AYSANCO

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Övaçlar Mah. 1214 Cad. Yalçınlaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT 0 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

e-Arşiv Fatura

SAYIN

Özelleştirme No:	
Sipariş No:	
Fatura Tipi:	SATIŞ
Fatura No:	
Fatura Tarihi:	

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/ Artırım Oranı	İskonto/ Artırım Tutarı	İskonto/ Artırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1		1 Adet	375 TL		0,00 TL	İskonto	%18	375,00 TL		
2		4 Adet	1.500 TL		0,00 TL	İskonto	%18	1.200,00 TL		
3		1 Adet	1.875 TL		0,00 TL	İskonto	%18	337,50 TL		
4		30 Adet	240 TL		0,00 TL	İskonto	%18	1.296,00 TL		
5		1 Adet	1.500 TL		0,00 TL	İskonto	%18	270,00 TL		
6		1 Adet	750 TL		0,00 TL	İskonto	%18	135,00 TL		
7		4 Adet	1.875 TL		0,00 TL	İskonto	%18	337,50 TL		
8		4 Adet	675 TL		0,00 TL	İskonto	%18	121,50 TL		
9		5 Adet	425 TL		0,00 TL	İskonto	%18	382,50 TL		
10			375 TL		0,00 TL	İskonto	%18	67,50 TL		
11		1 Adet	75 TL		0,00 TL	İskonto	%18	13,50 TL		
12		1 Adet	350 TL		0,00 TL	İskonto	%18	63,00 TL		
13		20 Adet	65 TL		0,00 TL	İskonto	%18	234,00 TL		
14		1 Adet	5 TL		0,00 TL	İskonto	%18	0,90 TL		
15		5 Adet	7 TL		0,00 TL	İskonto	%18	6,30 TL		
16		2 Adet	25 TL		0,00 TL	İskonto	%18	9,00 TL		
17		1 Adet	25 TL		0,00 TL	İskonto	%18	4,50 TL		
18		4 Adet	375 TL		0,00 TL	İskonto	%18	270,00 TL		

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	
Vergiler Dahil Toplam Tutar	
Ödenecek Tutar	

Not:

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş
Ayağı Üveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 016 135 7727
Mersis : 0616 135 7727 00001

e-FATURA

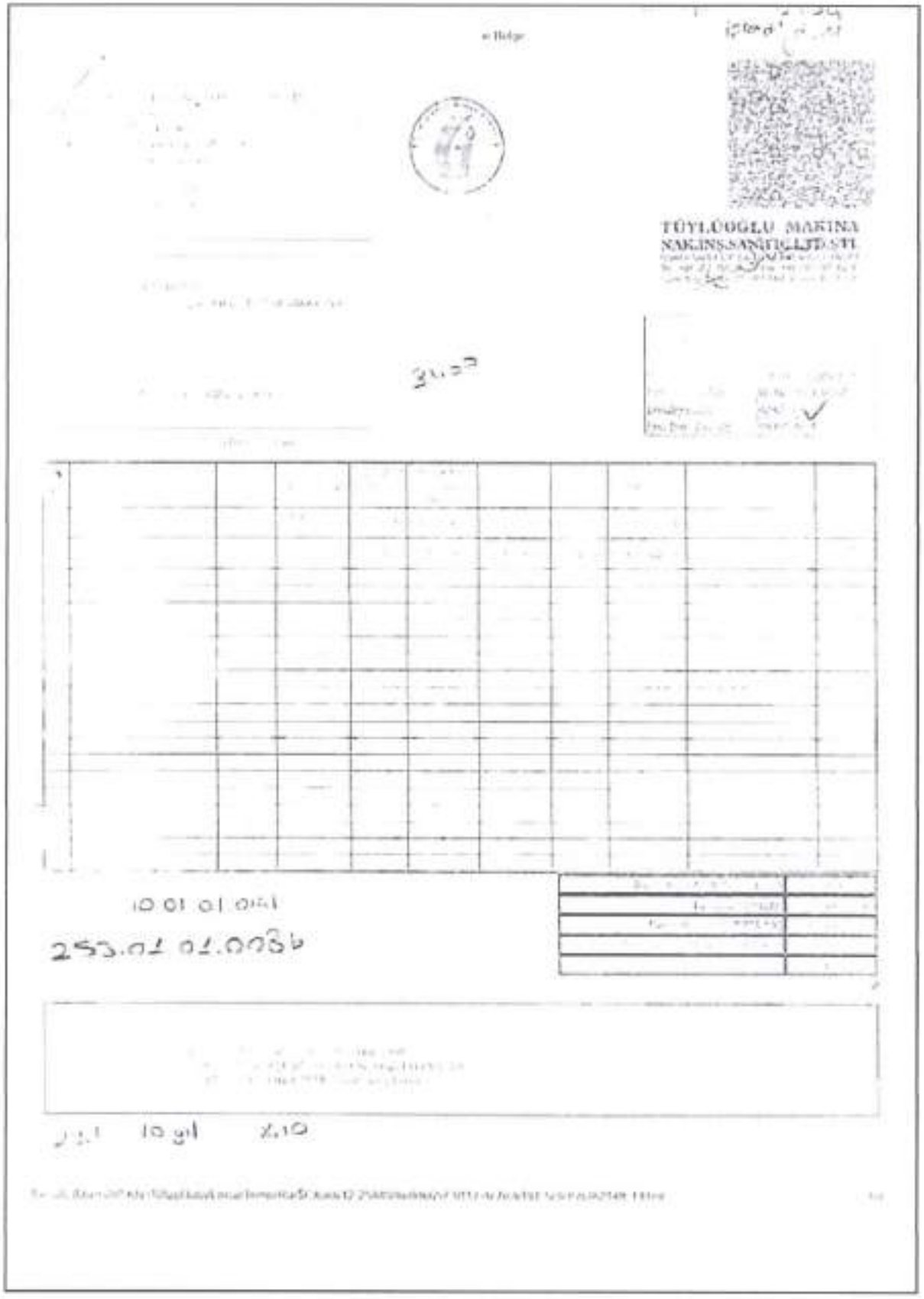
ALTUNTAŞ

253.01.03.0005

253.01.03.0007

253.01.03.0008

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ageş. Övaçlar Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 1418 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANI...
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınsoy
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT O.S. : 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

e-Belge

2.52.02.7715

İptal: 2021

e-Arşiv Fatura

SAYIN
KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ
Kemalpaşa OSB Mah.Mühendislik Blv. No:2 AKSARAY Nüfus Dairesi: AKSARAY VERGİ DAİRESİ MÜD.

240

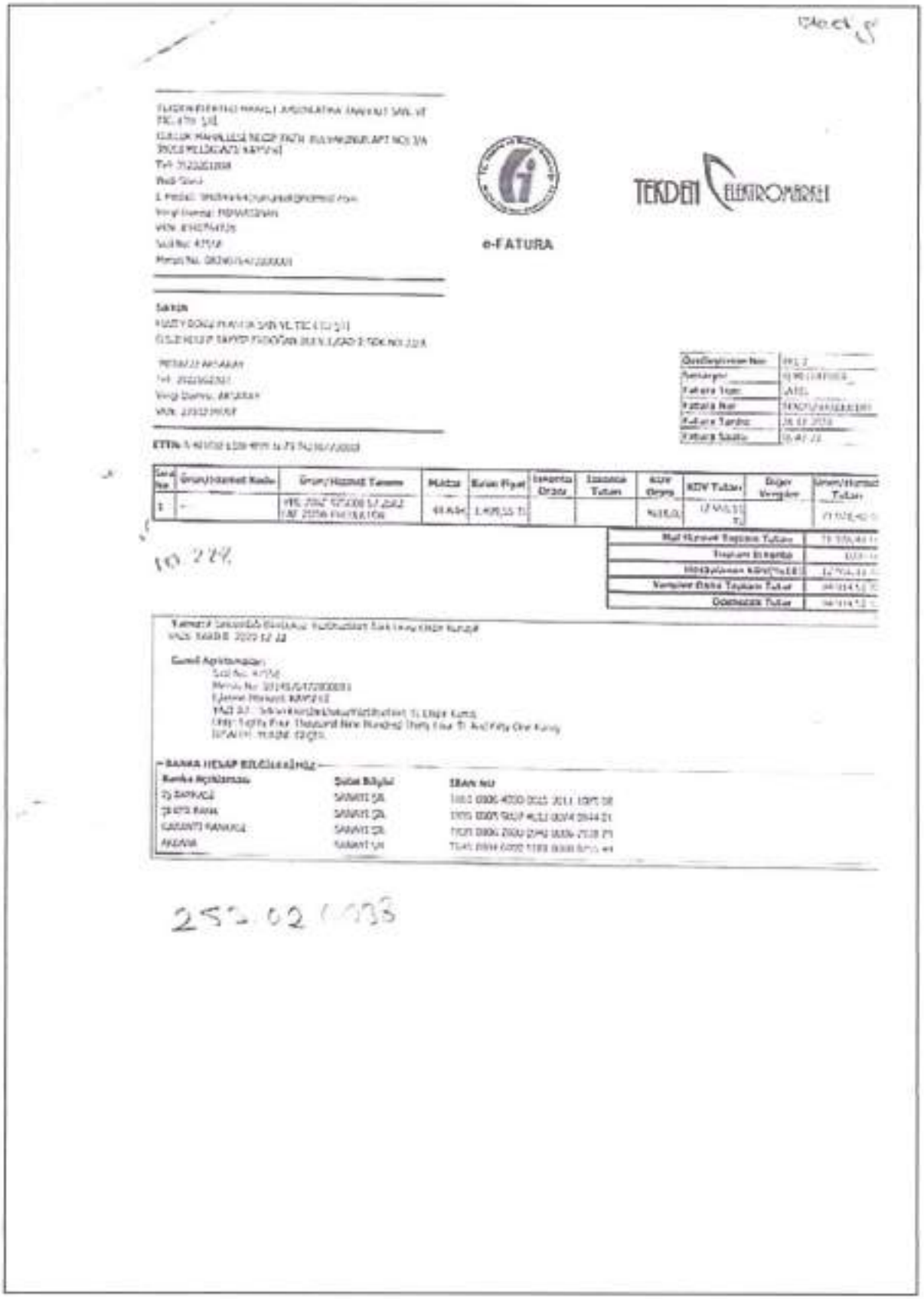
Özelleştirme No:	141.2
Senaryo:	
Fatura Tipi:	SATIŞ
Fatura No:	
Fatura Tarihi:	27-01-2021 11:18

ETTN:

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Artırım Oranı	İskonto/Artırım Tutarı	İskonto/Artırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1		1 Adet	629 TL		0,00 TL	İskonto	%18	113,22 TL		
2		1 Adet	854,7 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	153,85 TL		
3		2 Adet	407 TL		0,00 TL	İskonto	%18	146,52 TL		
4		1 Adet	258 TL		0,00 TL	İskonto	%18	46,42 TL		
5		9 Adet	259 TL		0,00 TL	İskonto	%18	419,58 TL		
6		1 Adet	1.221 TL		0,00 TL	İskonto	%18	219,78 TL		
7		6 Adet	222 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	239,58 TL		
8		4 Adet	148 TL		0,00 TL	İskonto	%18	106,56 TL		
9		4 Adet	185 TL		0,00 TL	İskonto	%18	133,20 TL		
10	4*1mm TTR KABLO	50 m	5,55 TL		0,00 TL	İskonto	%18	49,95 TL		
11	7*1.5mm TTR KABLO	50 m	3,7 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	33,30 TL		
12	7*1.5mm TTR KABLO	70 m	4,81 TL		0,00 TL	İskonto	%18	60,51 TL		
13		20 Adet	59,2 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	213,12 TL		
14	POLYESTER PANO	1 Adet	162,8 TL		0,00 TL	İskonto	%18	29,30 TL		
15	3RV2021-4BA20 MOTOR KORUMA SARTELİ	18 Adet	222 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	719,56 TL		
16	3RT2027-1AP00 15KW KONTAKTÖR	10 Adet	295,8 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	532,44 TL		
17	3RT2035-4PB00 18,5KW KONTAKTÖR	2 Adet	244,2 TL		0,00 TL	İskonto	%18	87,91 TL		
18	1*10A SİGORTA	8 Adet	24 TL		0,00 TL	İskonto	%18	34,56 TL		
19	1*10A SİGORTA	3 Adet	29,6 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	15,98 TL		
20	3RV2021-1E KONTAK AKSAM	11 Adet	27,6 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	54,54 TL		
21	SİGEM SARF MALZEMELERİ ANO İÇİ VE SANA	3 Adet	3.110 TL		0,00 TL	İskonto	%18	190,80 TL		
22	ACİL STOP BUSONU	3 Adet	333 TL		0,00 TL	İskonto	%18	17,98 TL		
23	3 LÜ BUTON KUTUSU TAKIM	1 Adet	366,3 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	65,93 TL		
24	YAZILIM KURULUMU MONTAJ VE DEVREYE ALMA	1 Adet	3.803,2 TL	%0	0,00 TL	İskonto	%18	684,58 TL		

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	2.596,30 TL

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 1a/9 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



e-FATURA

TEKDEN ELEKTROMOTOR

Sayın

Özelleştirme No:	
Senaryo:	
Fatura Tipi:	SATIŞ
Fatura No:	
Fatura Tarihi:	
Fatura Saati:	

Sıra No	Ürün/Hizmet Kodu	Ürün/Hizmet Tanımı	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Ürün/Hizmet Tutarı
1	-						%18,0			

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
Toplam İskonto	
Hesaplanan KDV(%18)	
Vergiler Dahil Toplam Tutar	
Ödenecek Tutar	

Yalnız

Genel Açıklamalar

Ödeme Aracısı

BANKA HESAP BİLGİLERİMİZ

Banka Açıklaması	Şube Bilgisi	IBAN NO
ZİRAAT BANKASI	SANAYİ ŞB.	
HALKBANK	SANAYİ ŞB.	
GARANTİ BANKASI	SANAYİ ŞB.	
AKBANK	SANAYİ ŞB.	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Talçınlaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

30.12.2020

e-Belge

e-Arşiv Fatura

Özelleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	KAMU/FATURA
Fatura Tipi:	SATIŞ
Fatura No:	[illegible]
Fatura Tarihi:	[illegible]

Mal Hizmet Toplam Tutarı	[illegible] TL
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	[illegible] TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	[illegible] TL
Ödenecek Tutar	[illegible] TL

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ayaşlı Üveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

21.12.2020

e-Belge

e-Arşiv Fatura

SAYIN

Gerçekleşme No:	TR12
Senaryo:	SATIŞ FATURA
Fatura Tipi:	SATIŞ
Fatura No:	[illegible]
Fatura Tarihi:	19.12.2020 11:31

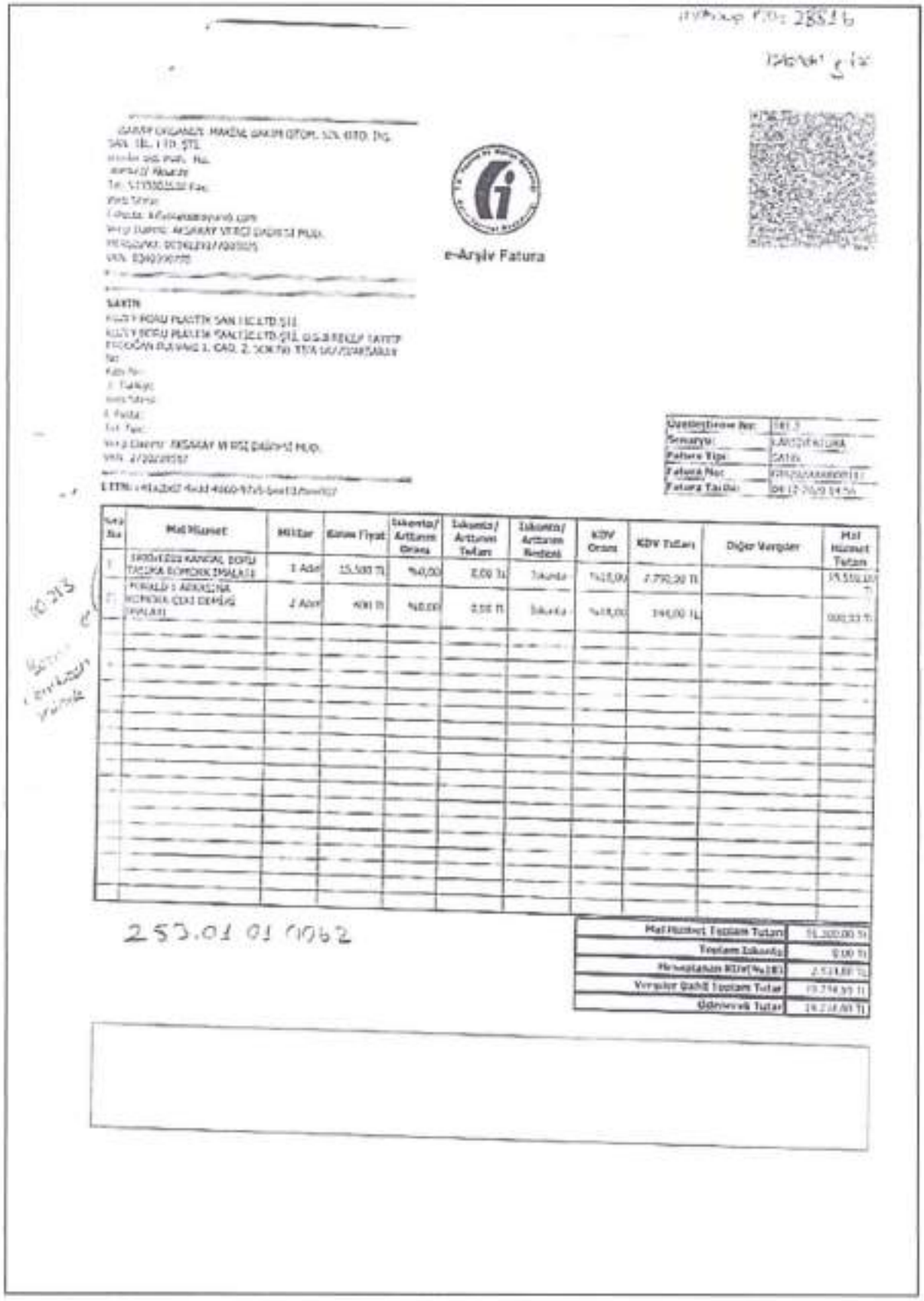
Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/ Arttırım Oranı	İskonto/ Arttırım Tutarı	İskonto/ Arttırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1	PORTATİF ALLUX SİSTEM DUŞ	10 Tek	2.542,37 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%18,00	457,63 TL		2.542,37 TL

Mal Hizmet Toplam Tutarı	2.542,37 TL
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	457,63 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	3.000,00 TL
Ödenecek Tutar	3.000,00 TL

Not: [illegible]

file:///C:/Users/[illegible]/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/Content.Outlook/[illegible]

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



e-Arşiv Fatura

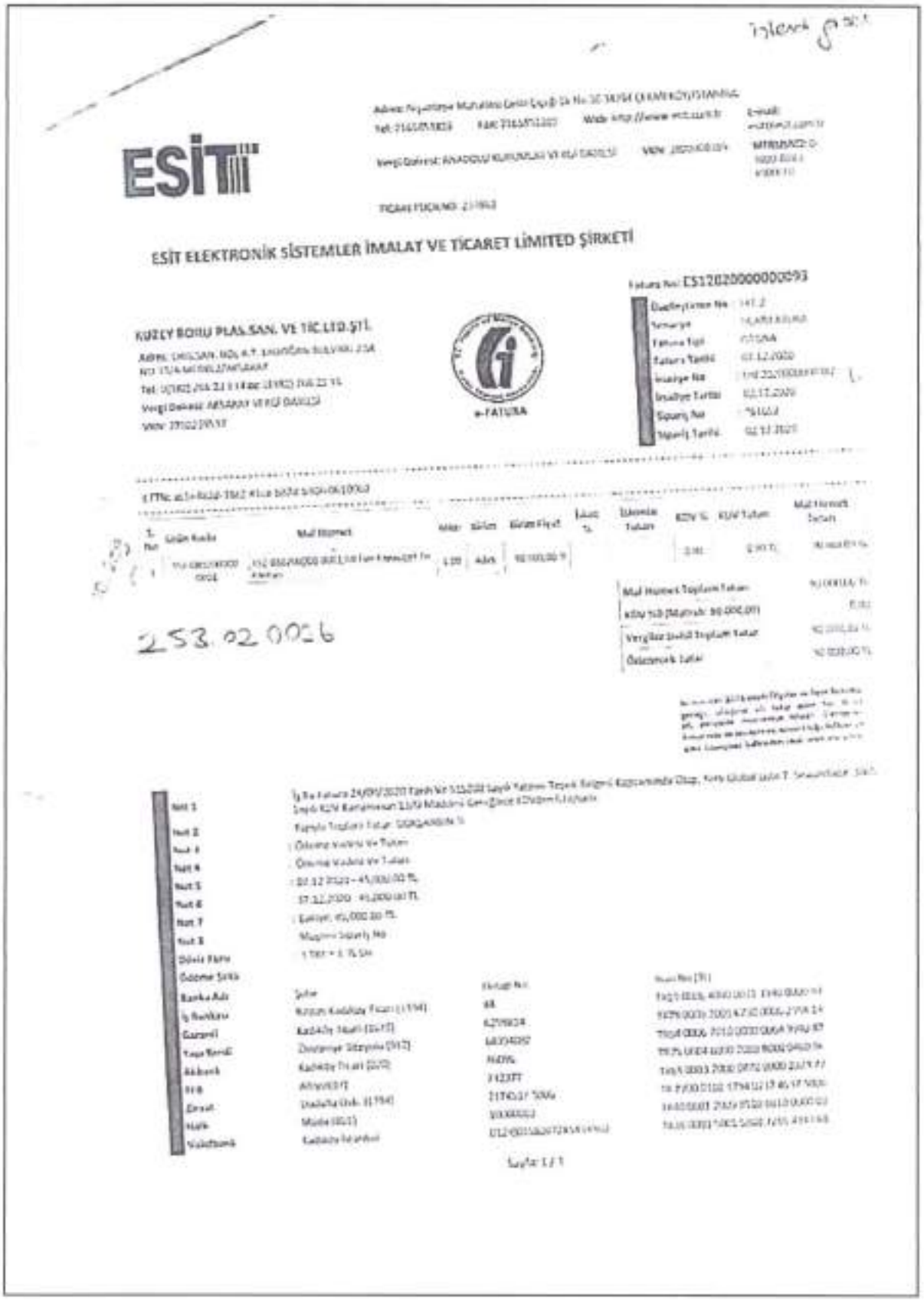
SAYIN

Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Arttırım Oranı	İskonto/Arttırım Tutarı	İskonto/Arttırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
[illegible]	1 Adet	15.500 TL	%0,00	0,00 TL	[illegible]	%18,00	2.790,00 TL		15.500,00 TL
[illegible]	2 Adet	400 TL	%0,00	0,00 TL	[illegible]	%18,00	144,00 TL		800,00 TL

253.01 01 1062

Mal Hizmet Toplam Tutarı	16.300,00 TL
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	2.934,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	19.234,00 TL
Ödenecek Tutar	19.234,00 TL

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yağcıkaya
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT [illegible] 0 312 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



ESİT

ESİT ELEKTRONİK SİSTEMLER İMALAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

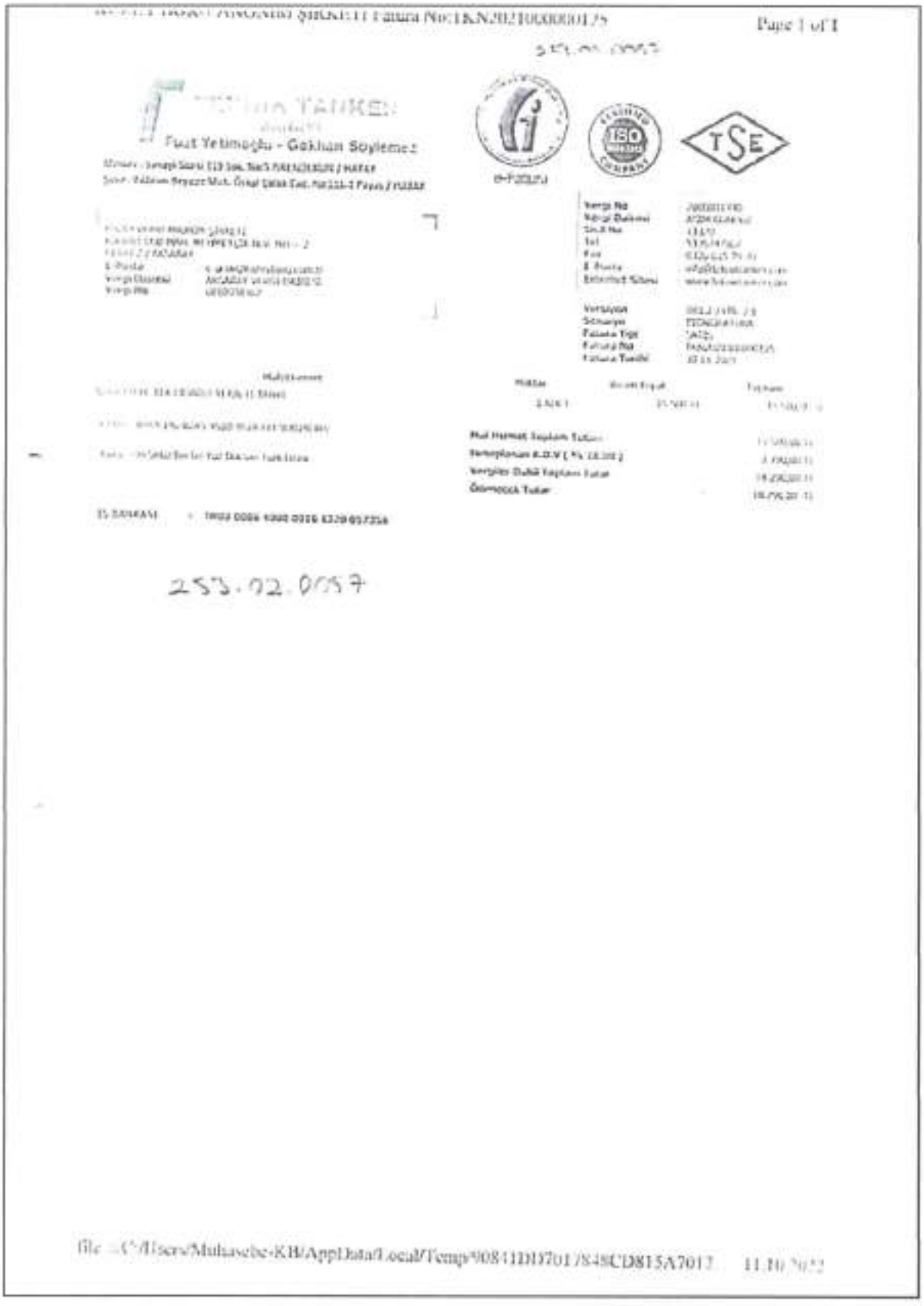
KÜZEY BORU PLAS.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.

e-FATURA

253.02.0026

101

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



Fuat Yetmioğlu - Gokhun Soylemez

253.02.0057

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT O.S. 0312 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

12.11.2020

e-Belge

e-Arşiv Fatura

SAYIN

Senaryo	
Fatura Tipi	
Fatura No	
Fatura Tarihi	
İrsaliye No	
İrsaliye Tarihi	

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Artırım Oranı	İskonto/Artırım Tutarı	İskonto/Artırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1					0,00 TL					

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	
Vergiler Dahil Toplam Tutar	
Ödenecek Tutar	

file:///C:/Users/Cana/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/Content.Outlook/ADLVGGOC/KUZEYDORU 10 11.html

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Ağaç Evleri Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 1418 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

CHANGZHOU DYUN ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY CO.,LTD

NO.118 SHANGSHANG ROAD,KUNLUN STREET,LIYANG,CHANGZHOU CHINA

TEL:0519-87010569

COMMERCIAL INVOICE

TO: M/S

KUTLUSOGHU PLASTIK SAN TIC LTD STI

ADD: Organize Sanayi Bolgesi 1 Cadde 2 Sokak Aksaray 68100 | TURKEY

TAX ID: 2710020994

Tel: 0382 266 23 03

Fax: 0382 266 21 91

CONTACT: Mr. Ozguns

S/C No:	DY-2008-146
Invoice No:	DY-2008-146
S/C Dt:	29.10.2020
Date:	29-Oct-20

FROM: SHANGHAI CHINA

TO:

Marks & Numbers	Description of Goods	Quantity (PCS)	Unit Price (USD)	Amount (USD)
[illegible] MACHINERY [illegible] IN CHINA	COMPLETE SHREDDER LINE	1	150 000.00	150 000
TOTAL:				FOB SHANGHAI PORT,CHINA USD150,000.00

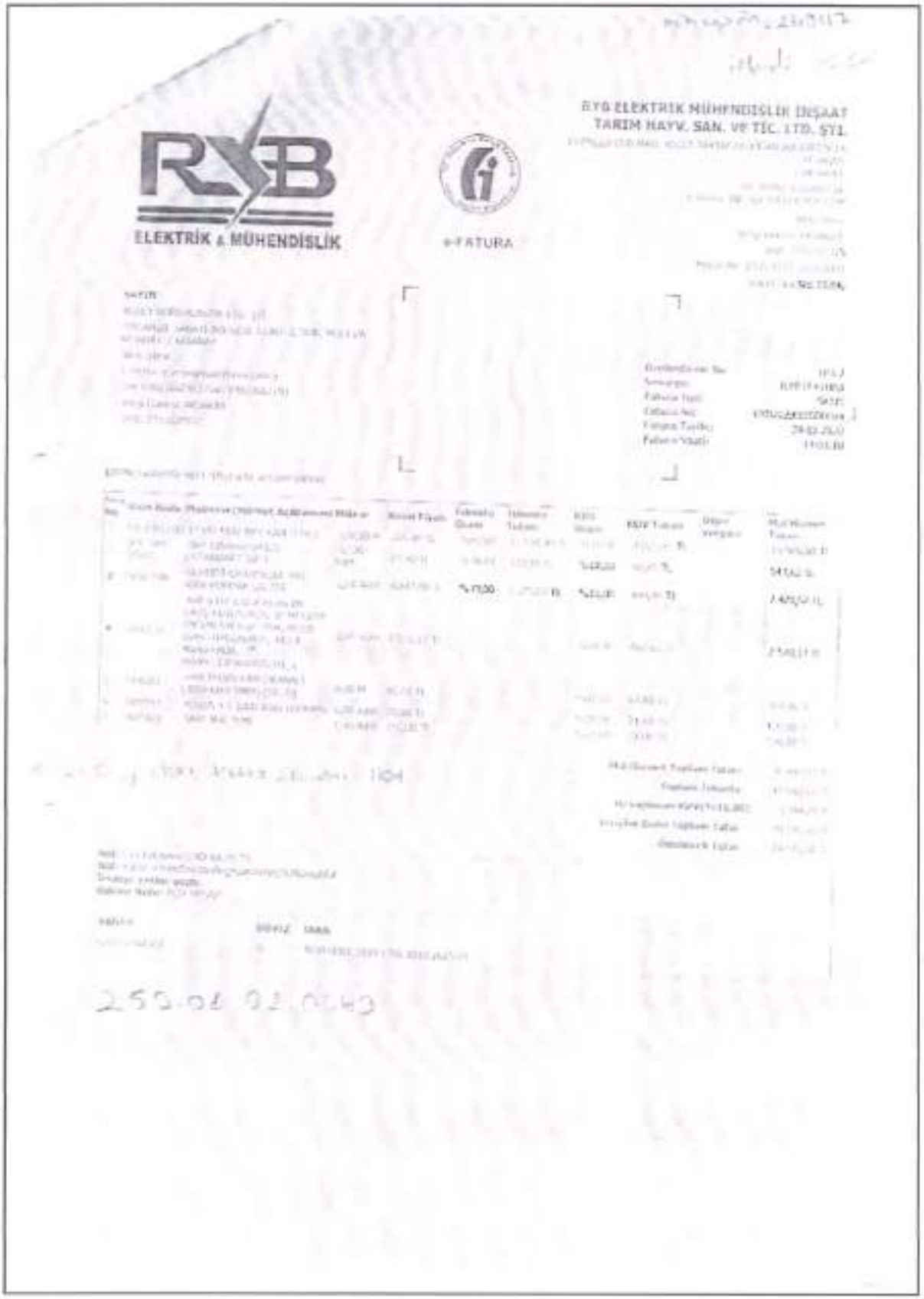
253.01.04.0093

[illegible]

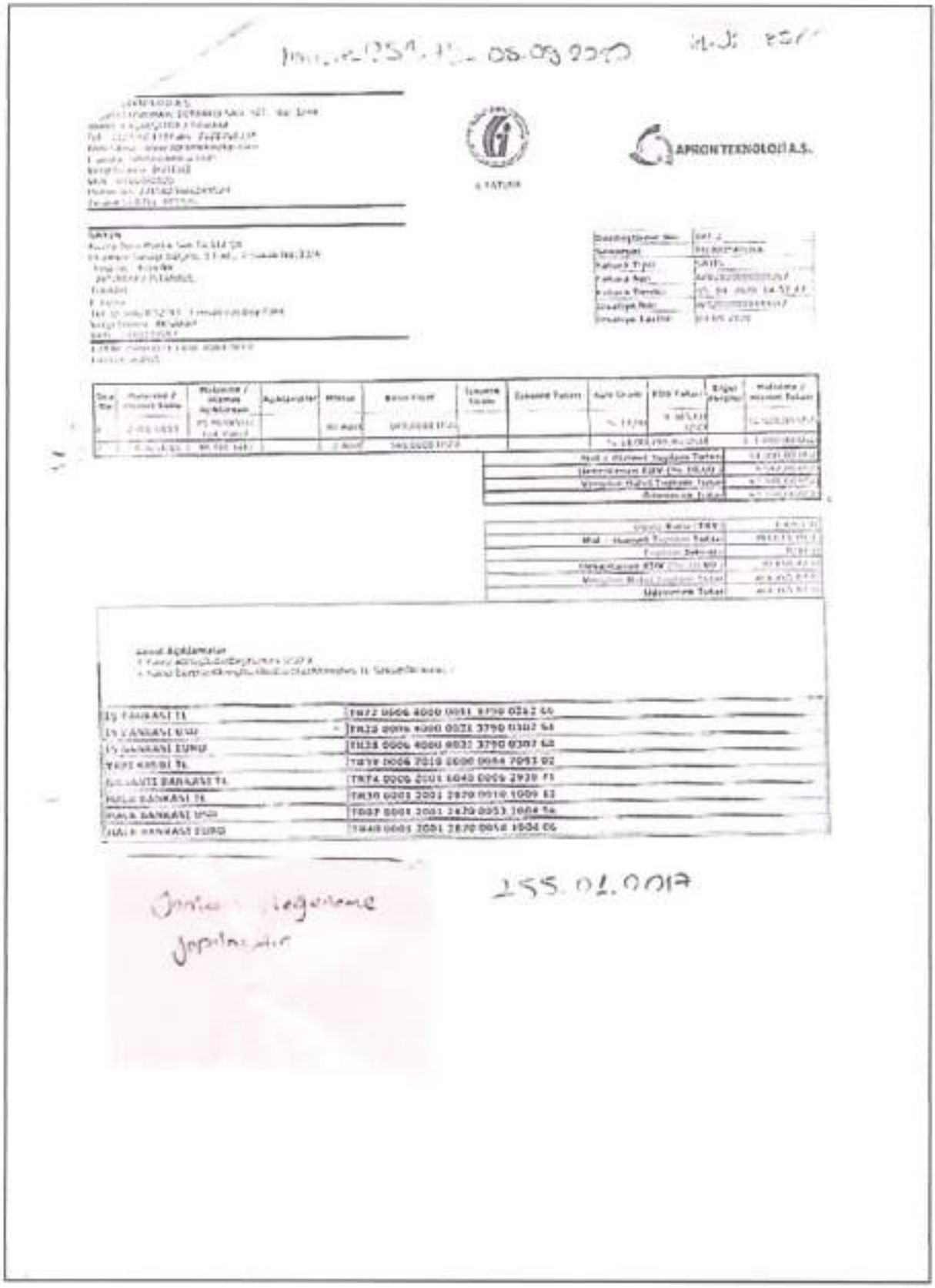
[illegible]

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1114.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 0810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ayeş: Övaçlar Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Yenimahalle / ANKARA
BAŞKENT VD. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ayeğı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

253 202.0109

JIANGSU XINRONGPLAS MACHINERY CO. LTD

Address: East Jinxin Road, Jicheng Town, Zhangjiagang City, Jiangsu, China

COMMERCIAL INVOICE

Invoice No. : XR-20210624

Date:24, Jun, 2021

From : Shanghai, China

Port of discharge: MERSIN,TURKEY

To:
KUZEY BORU A.S
ADRESS:KIRMI I OSB MEHMETCIK CAD.NO.2
68100,AKSARAY,TURKEY
EMAIL OZGUNER.GULER@KUZEYBORU.COM.TR
TAX NO: 6010938367
CONTACT PERSON:MS.OZGUNER
TEL/FAX:+00905392050020

Supplier:

JIANGSU XINRONGPLAS MACHINERY CO., LTD

HS No.: 8477209000

Tax ID: 91320582MA1MXTYL60

Marks	Item Description	Brand	Serial num/Set	Packages	Shipment	Quantity	Unit Price (USD)	Total Price(USD)
								FOB SHANGHAI
S/N:	63-250 HDPE PIPE EXTRUSION PRODUCTION LINE + HDPE EXTRUZYON BORU ÜRETİM HATTI		BI-EP-M-300	125	2x24 ft 2ft	1 Set	135500	135500
S/N:	315-1200 HDPE PIPE EXTRUSION LINE + FLASHA, DOPUÇ ÜRETİM HATTI					1 Set	930000	930000
TOTAL:FOB SHANGHAI PRICE								USD : 125 (00)0

WE CERTIFY THAT CHINA IS THE COUNTRY OF ORIGIN OF PRODUCTS HERE INVOICED

710-1200 Pipe Co. Extrusion Line

张弦

107

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yaşamkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
Tel: 0 312 7727
BAŞKENT
Mersis : 0610 135 7727 00001

JIANGSU XINRONGPLAS MACHINERY CO. LTD

Address: East Jinnan Road, Jinfeng Town, Zhangjiagang City, Jiangsu, China

COMMERCIAL INVOICE

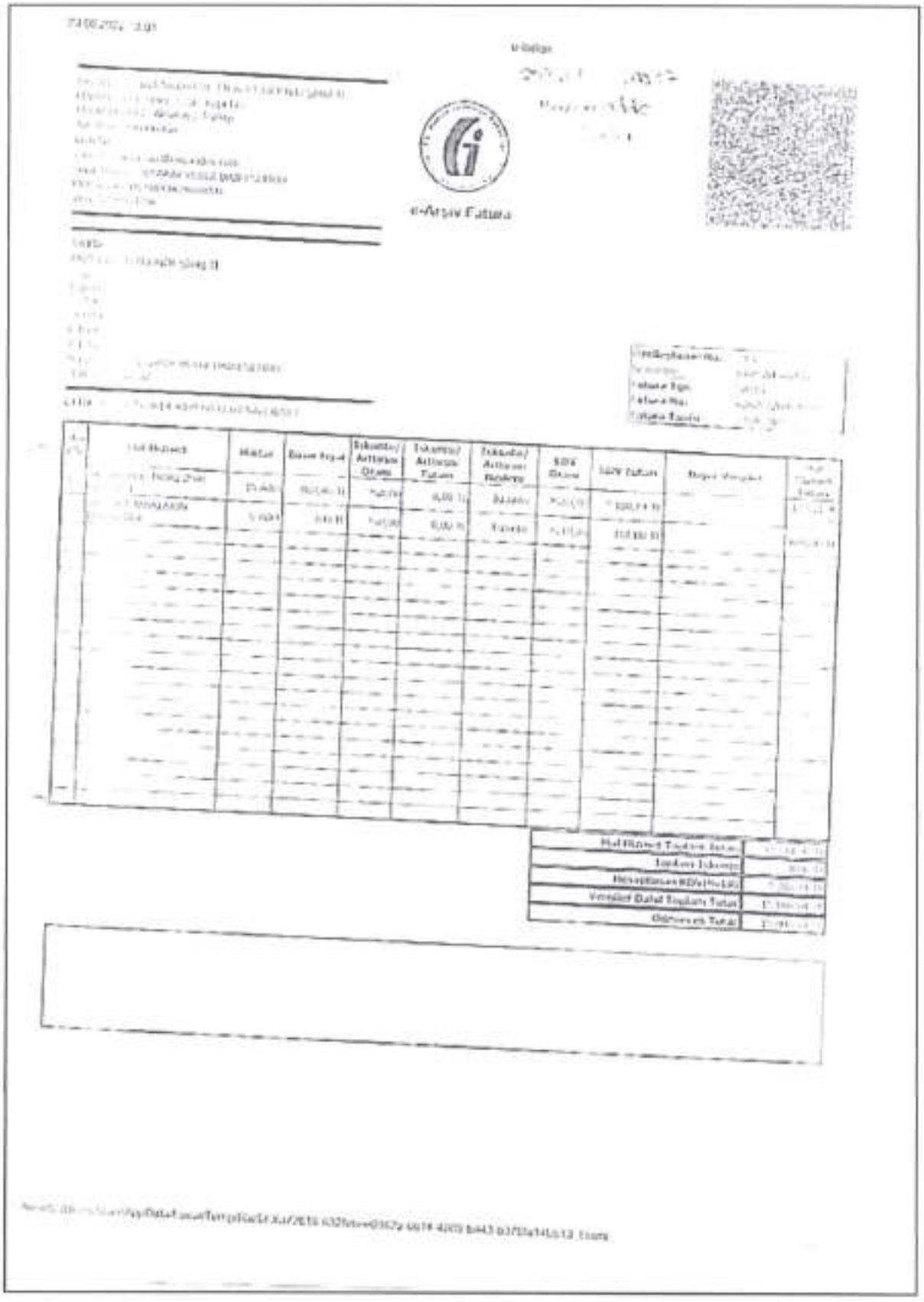
NO: XR-20210

DATE: 6.04.2

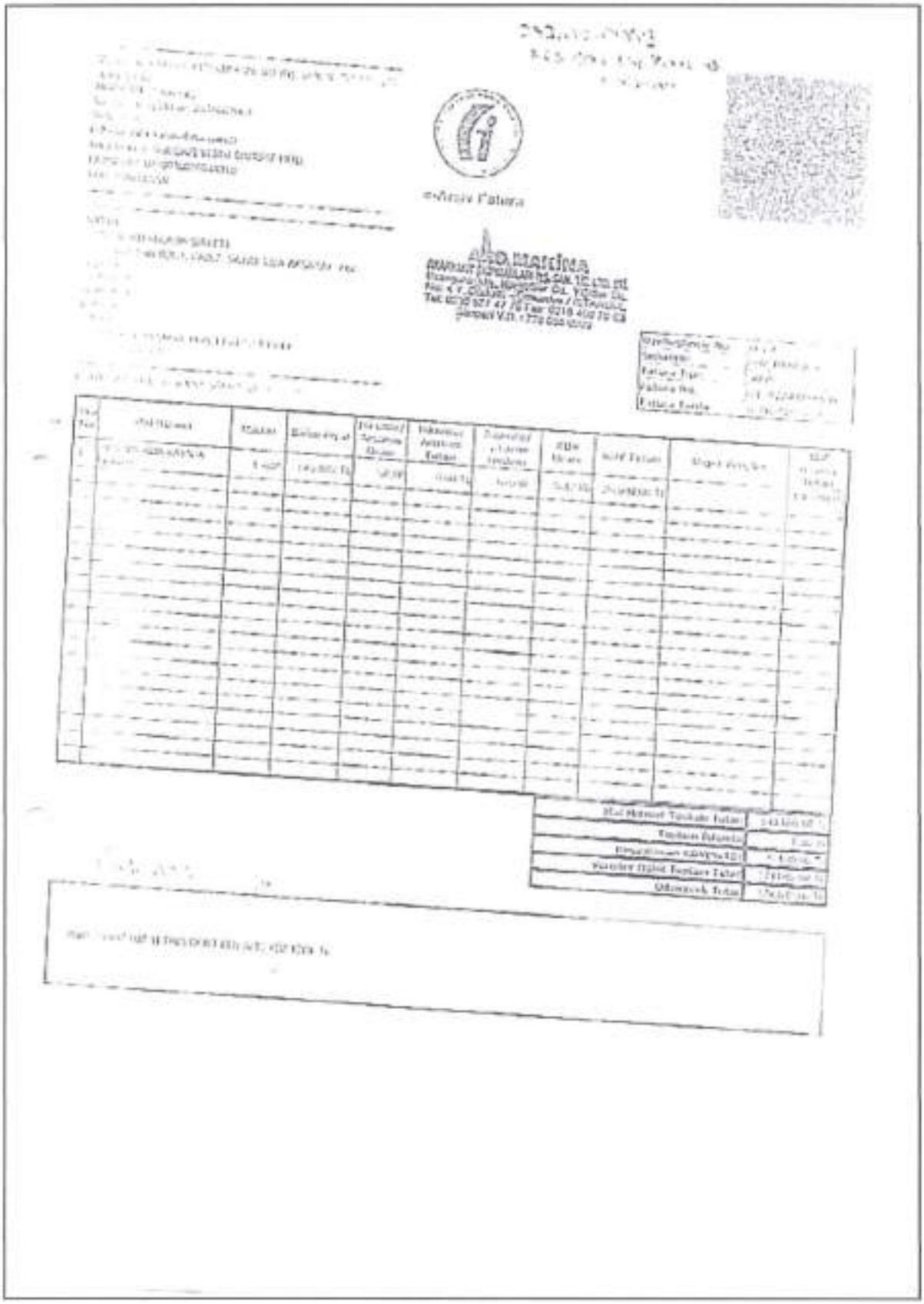
BUYER: KUZEY BORU ANONIM SIRKETI
KIRIMLI OSB MEHMETÇİK CAD No: NO:2
68100 MERKEZ / AKSARAY
Tel: 03822602303 Fax: 03822602191

PRODUCTS	Ctn	Quantity	Unit Price (USD)	Total Price
710-630 MM PIPE PRODUCTION LINE	61	1 Line	330.000,00	330.000
PLASTIC EXTRUSION GRANUL - PELLETIZING LINE		1 Line	265.000,00	265.000
SHREDDER - CRUSHER LINE		1 Line	189.000,00	189.000
TOTAL FOB ZHANGJIAGANG PRICE: USD 984000				984.00

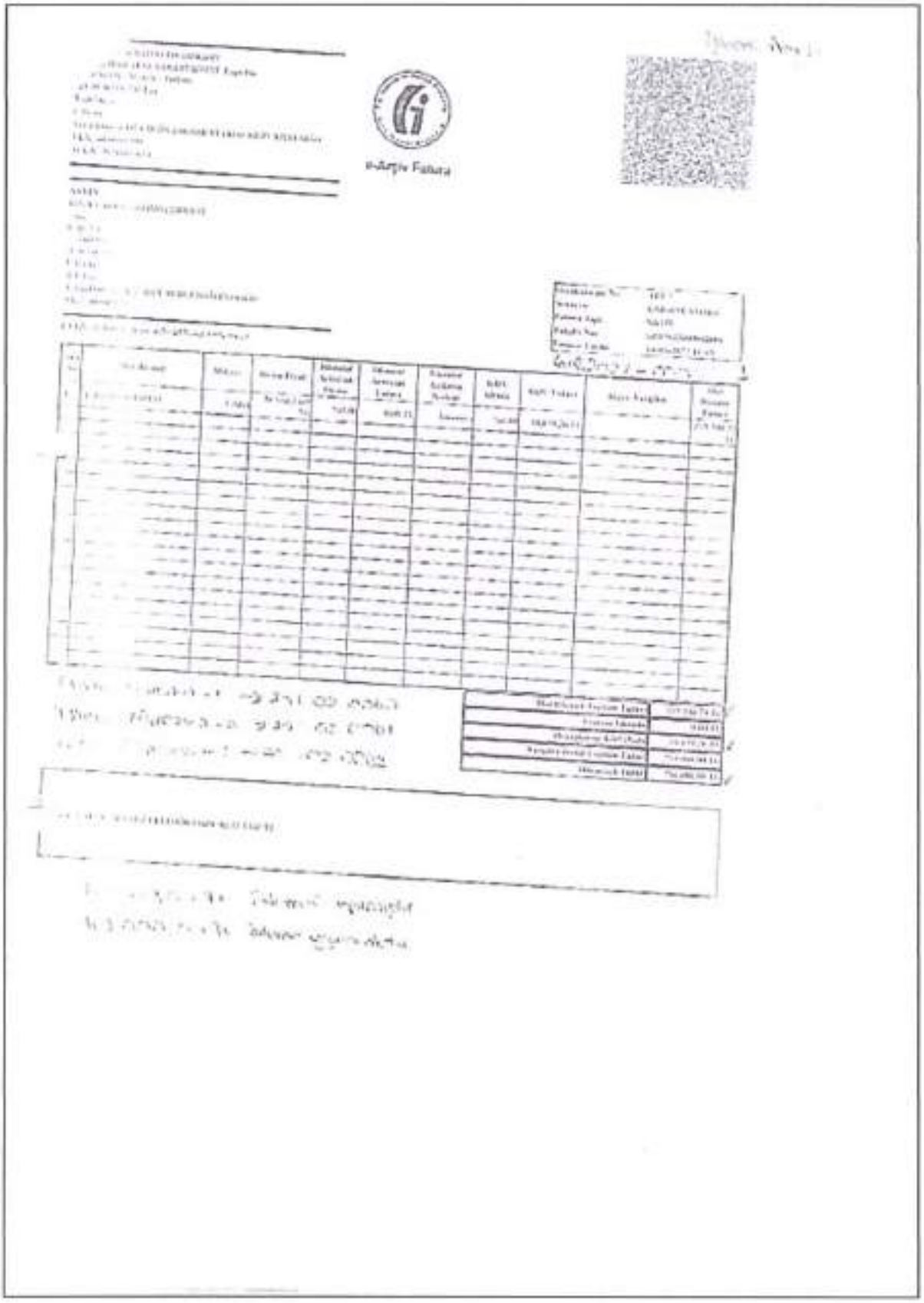
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaçlı Üvecler Mah. 1314.Cad. Yaşamkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



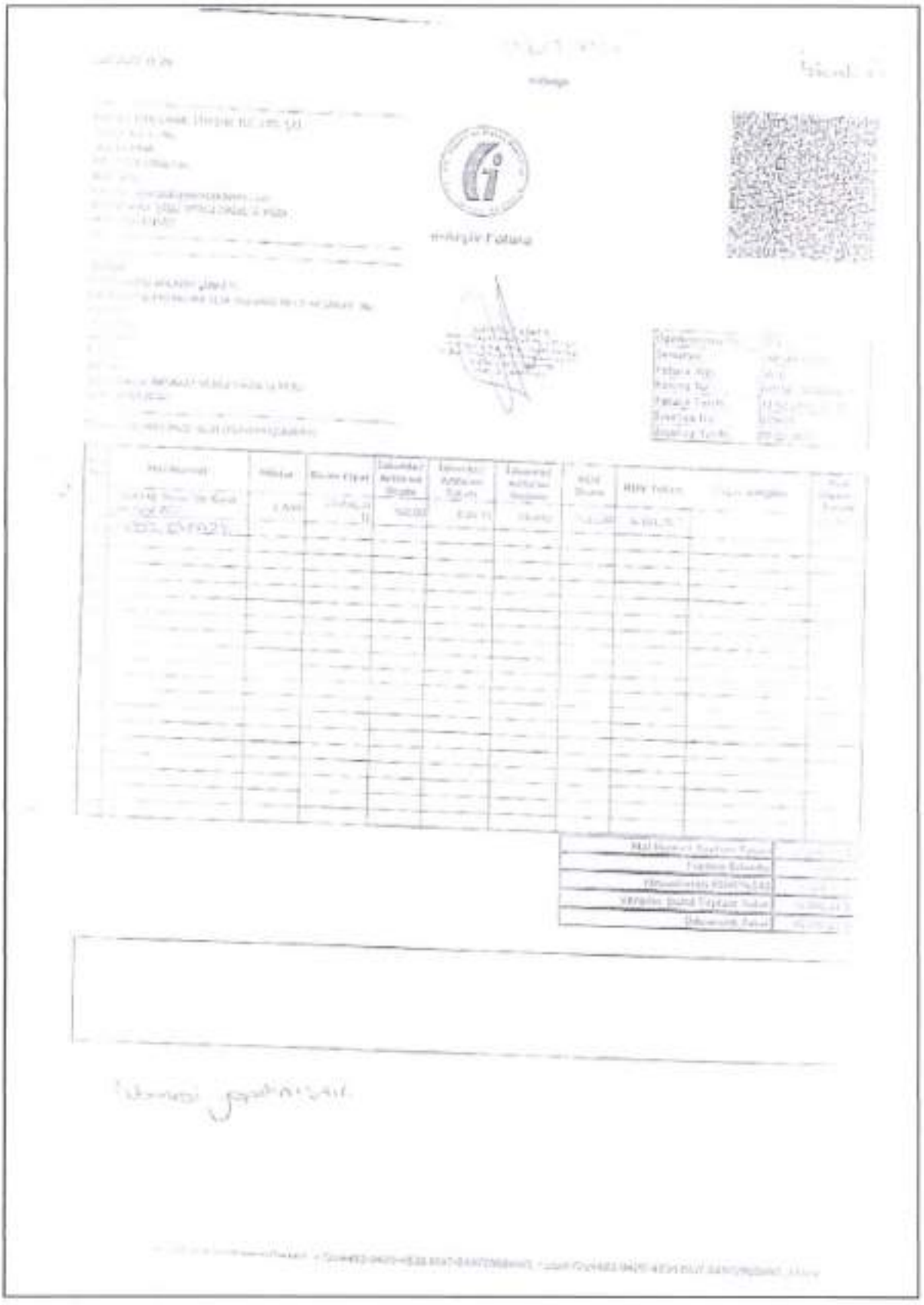
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 8610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



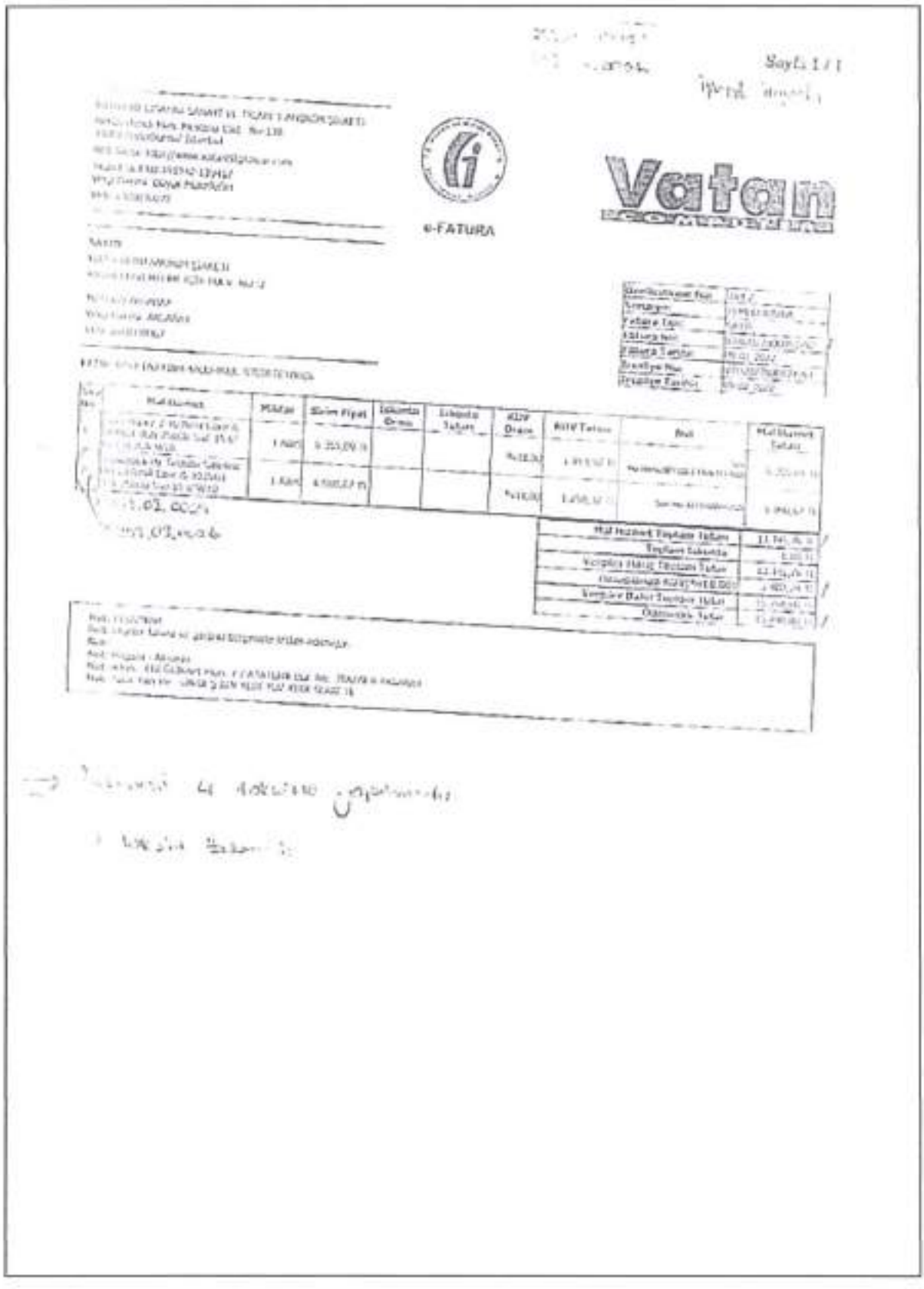
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1311 Cad. Yalçınsaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
DAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



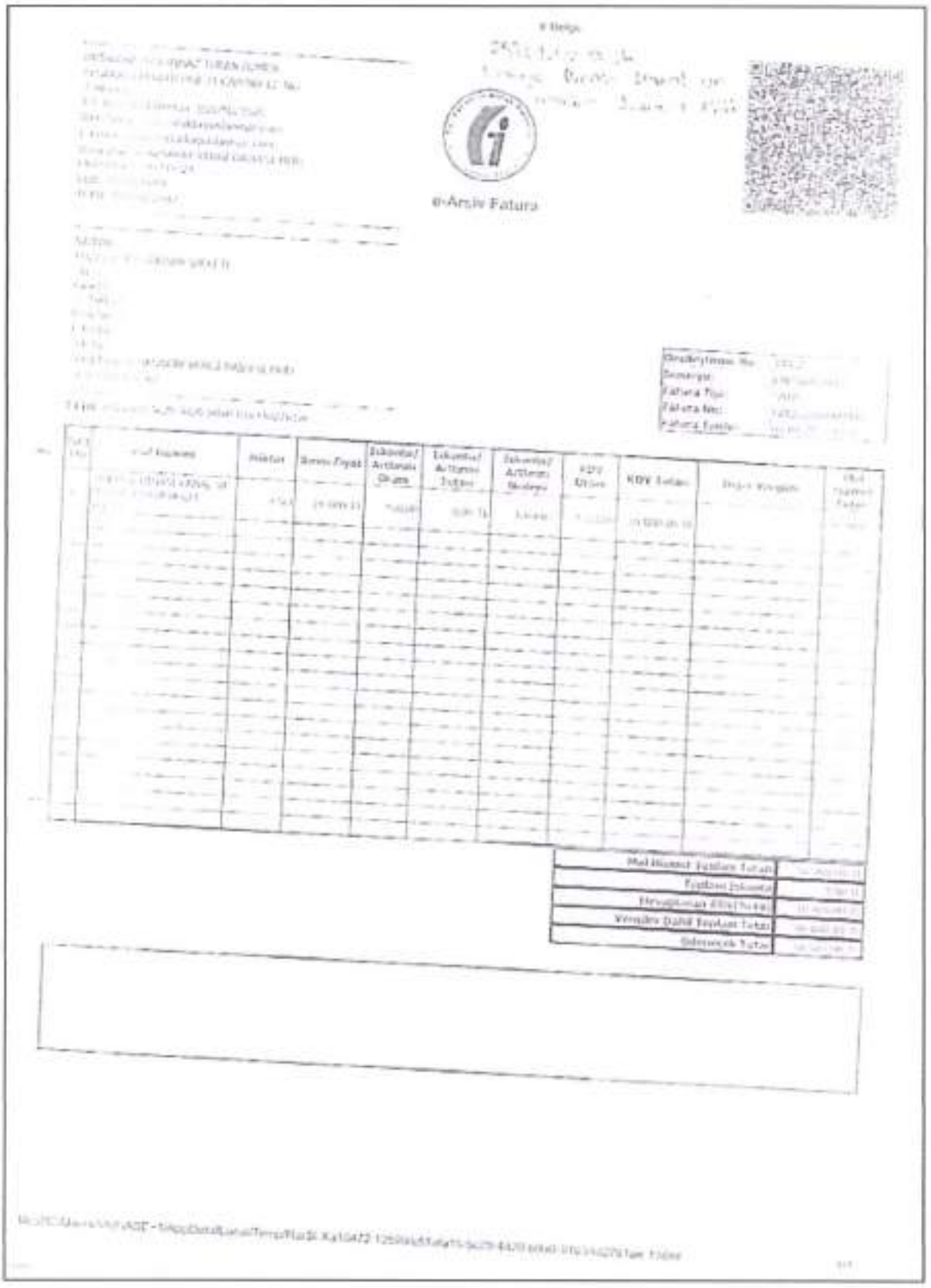
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 16/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



İMAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşçı Çiftçiler Mah. 1116.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Işıağı Üvecler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT GSM : 0510 135 7727
Telefon : 0510 135 7727 00001

e-Fatura

Sayfa 1 / 1

YILDIRIM ELEKTRİK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ İSTASYON CADDESİ NO: 55-
59/A
KARATAY/KONYA
Web Sitesi: http://www.yenyildirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 29538
Mersis No: 0943004268700016
Mail: muhasebe@yenyildirim.com.tr
Tel: 0332 345 12 13 (pbx)
Fax: 0332 345 12 13
Vergi Dairesi: SELÇUK
VKN: 9430042687

e-Fatura

YILDIRIM

SAYIN
KUVEYTÜRK ANONİM ŞİRKETİ
KÜÇÜKLİ OSB MAH. MİLLİMEÇİN KLV. NO:2/1
SİNCAN/ANKARA
VKN: 0810135727
Vergi Dairesi: ANKARA VERİLİ DAİRESİ MÜD.

Gönderilme No: 2021
Senaryo: TEMELFATURA
Fatura Tipi: SATIŞ
Fatura No: YIL2021000017031
Fatura Tarihi: 29-12-2021
İrsaliye No:
İrsaliye Tarihi:
İrsaliye No: EIR2021000017031
İrsaliye Tarihi: 29-12-2021

ETTN:d1570d47-68d5-4ce4-9bdd-6091f3194bbe

Ürün Kodu	Açıklama	Adet	Fiyat	İsk %	KDV %	Tutar
3024718	MKF 6054 B ÇIKIŞ KUTUSU (SIÇ)(LAL	2 Adet	735,0000 TL	%0,00	18	1.470,00 TL

Mal Hizmet Toplam Tutarı:	1.470,00 TL
KDV Matrahı (%18):	1.470,00 TL
Vergi Hariç Tutar:	1.470,00 TL
Hesaplanan KDV (%18):	264,60 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar:	1.734,60 TL
Ödenecek Tutar:	1.734,60 TL

VADE TARİHİ: 30.12.2021
YALNIZ: BİNYÜZOTUZDÖRT TL ALTMIŞ KR
Hesap Kimi: 0.00000

BANKA	IBAN
ZİRAAT BANKASI	TR62 0006 7001 5860 0006 2985 19
ZİRAAT BANKASI	TR79 0001 0020 8735 8032 0050 03
AKBANK	TR96 0004 6009 2788 8000 0803 40

Sipariş : 253.02.0038

... 31.12.202

115

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT ... 510 135 7727
Mersis : 0510 135 7727 00001

e-Arşiv Fatura

Özelleştirme No:	
Senaryo:	
Fatura Tipi:	
Fatura No:	
Fatura Tarihi:	

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Artırım Oranı	İskonto/Artırım Tutarı	İskonto/Artırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1					0,00 TL					

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	
Vergiler Dahil Toplam Tutar	
Ödenecek Tutar	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE CAN.A.Ş.
Ağaçlı Üvecler Mah. 1314 Cad. Yaşçobaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0510 135 7727
Mersis : 0510 135 7727 00001

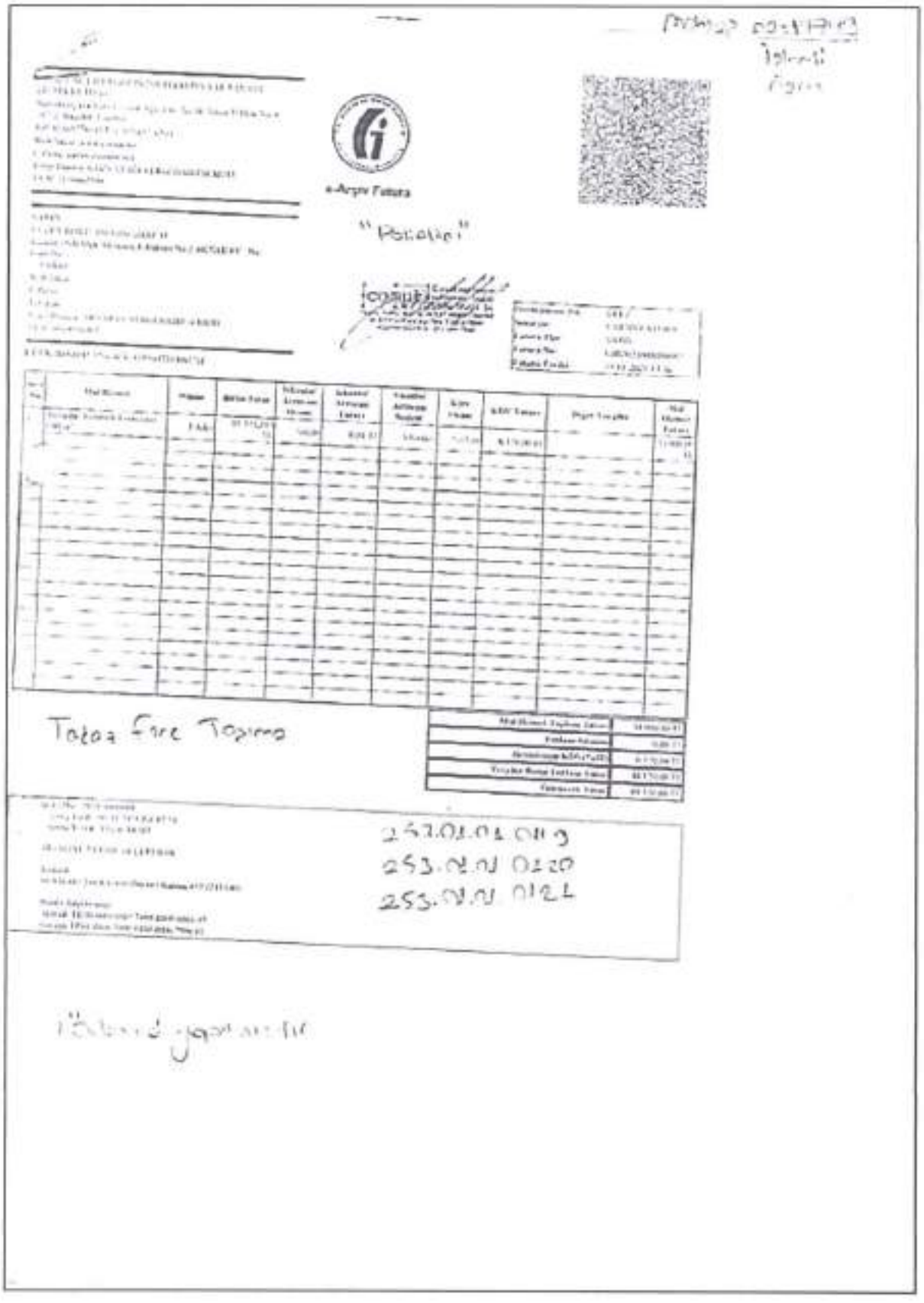
e-Arşiv Fatura

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/Arttırım Oranı	İskonto/Arttırım Tutarı	İskonto/Arttırım Nedeni	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1			11.500 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto		6.030,00 TL		

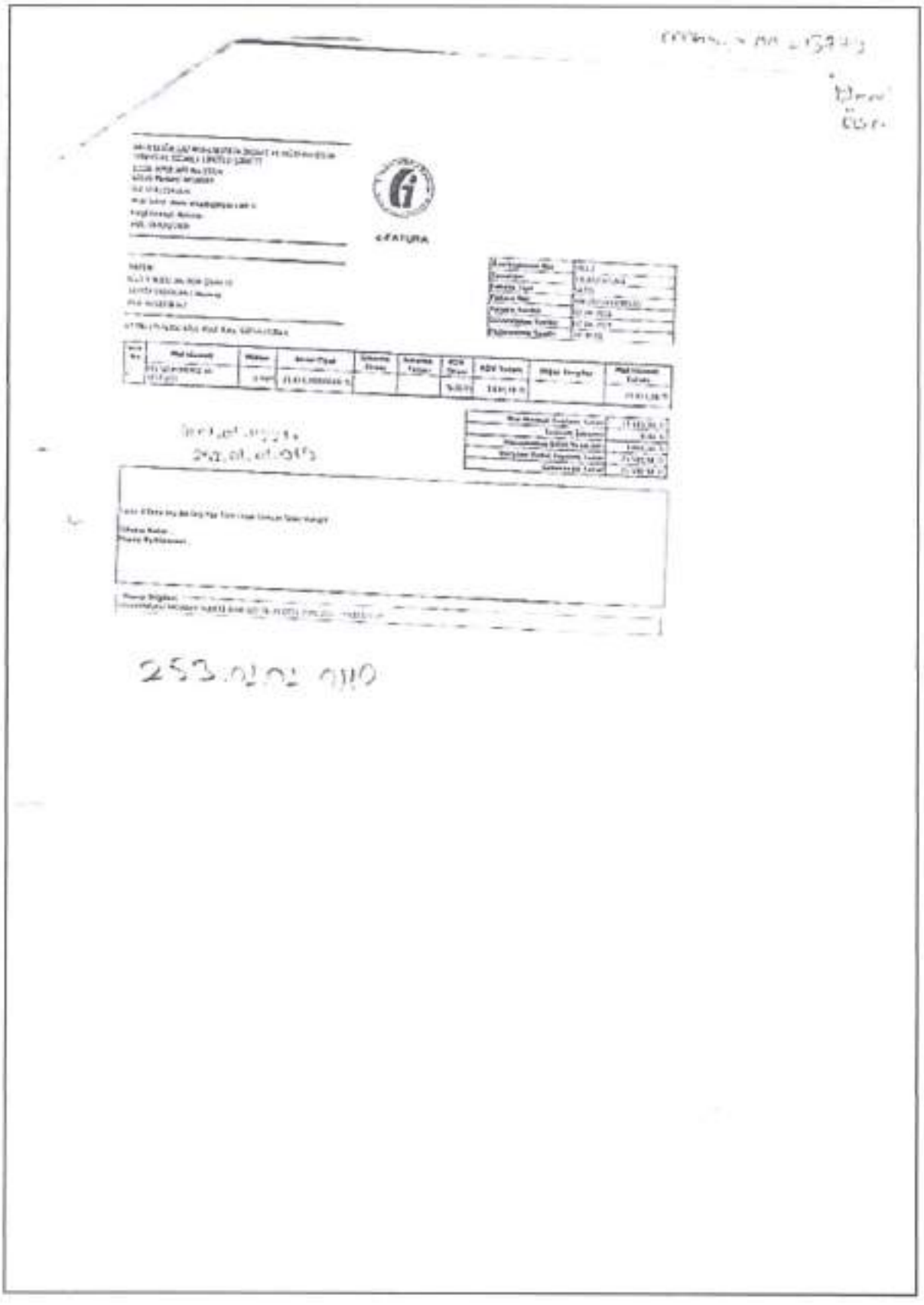
Mal Hizmet Toplam Tutarı	33.540,00 TL
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%18)	6.030,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	39.570,00 TL
Ödenecek Tutar	39.570,00 TL

- Ödeme yapılmıştır (Banka Hesabı - 39.570 TL)

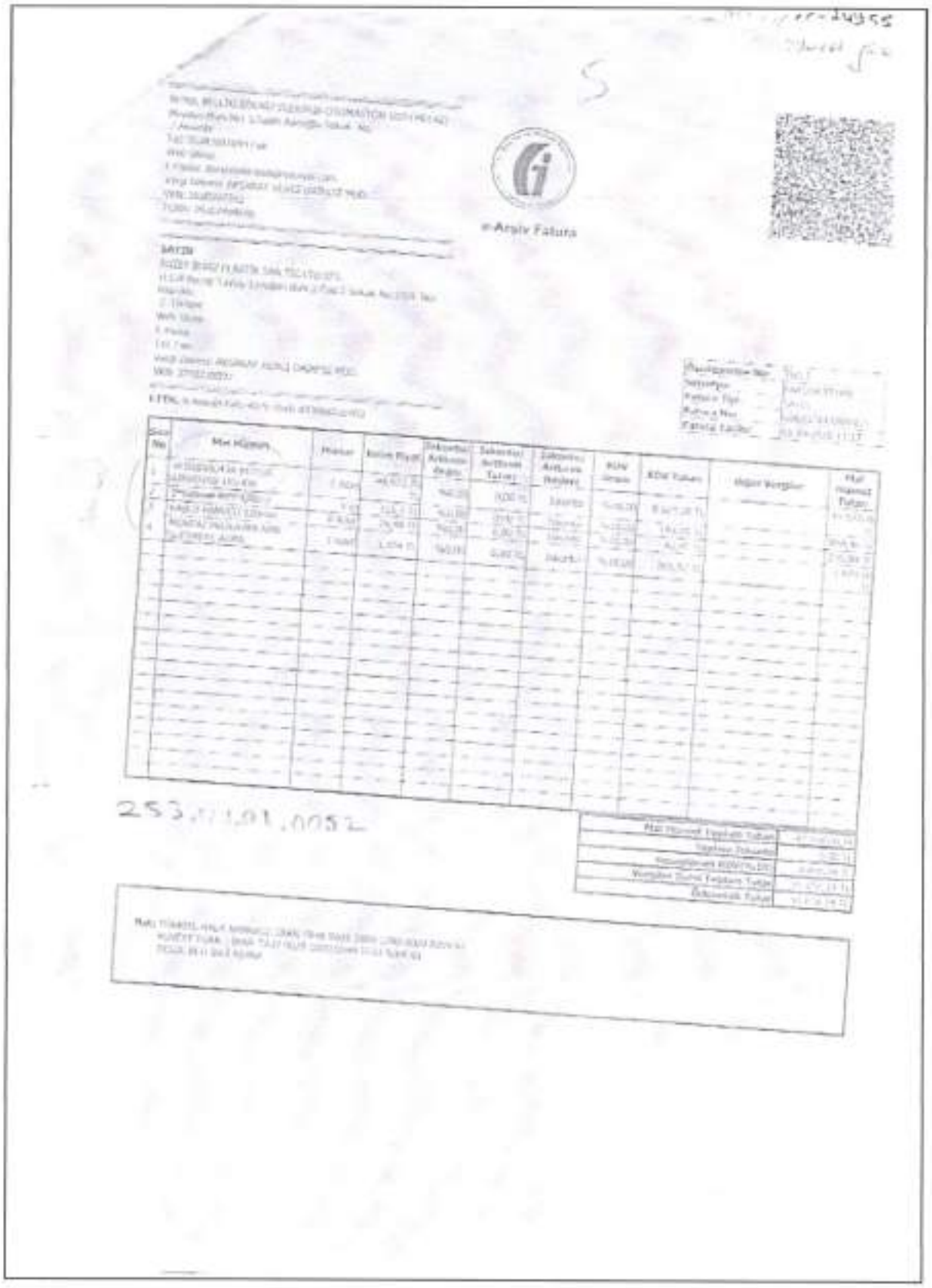
MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Ayağı Oveçler Mah. 1316.Cad. Yaşınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V... 840 135 7727
Mersis : 0840 135 7727 00001



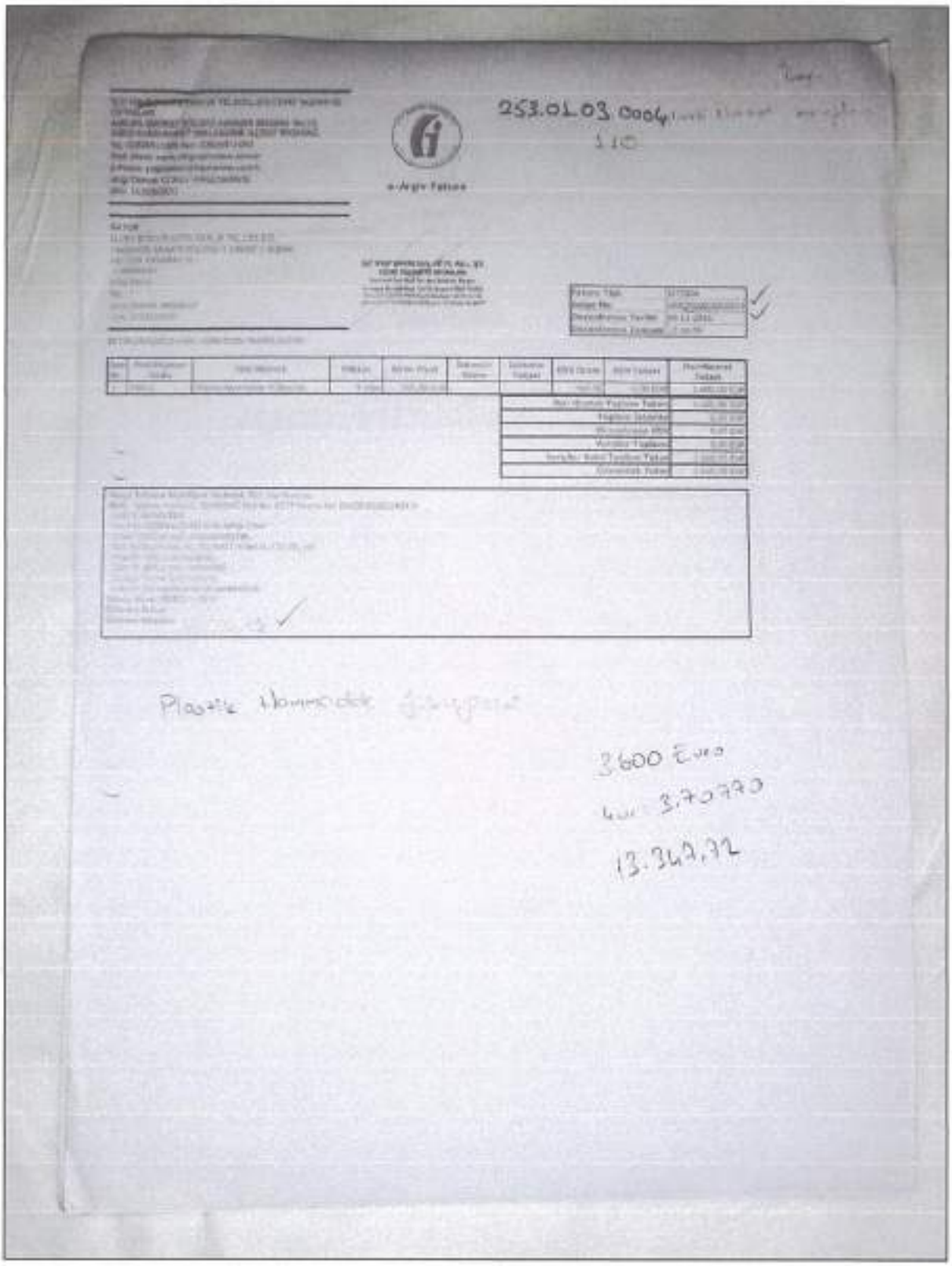
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yaşçıbaşoğlu
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1324.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 670 135 7727
Mersis : 0670 135 7727 00001



253.01.03 0004

e-Arşiv Fatura

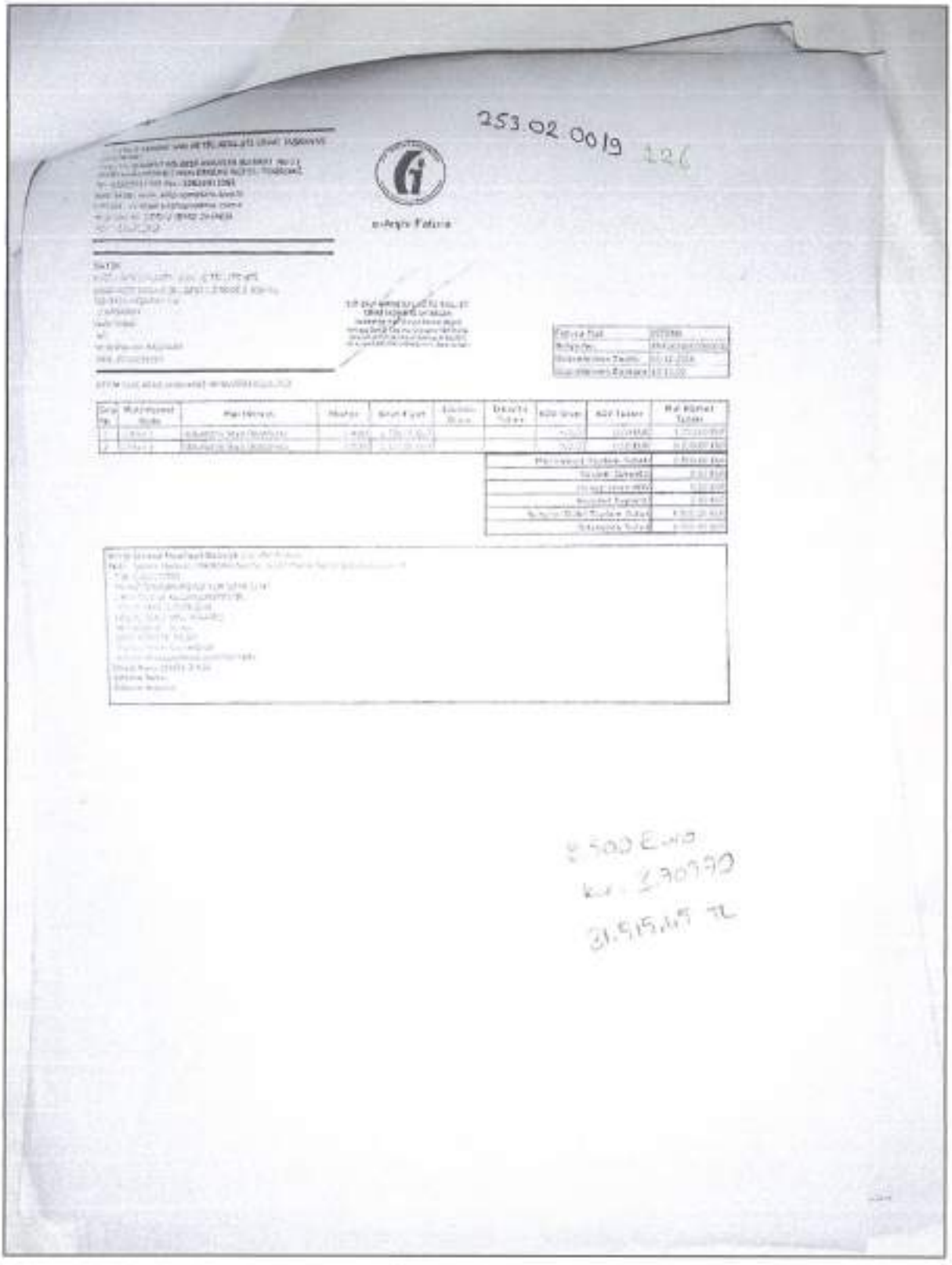
Plastik Hammaddesi

3600 Euro

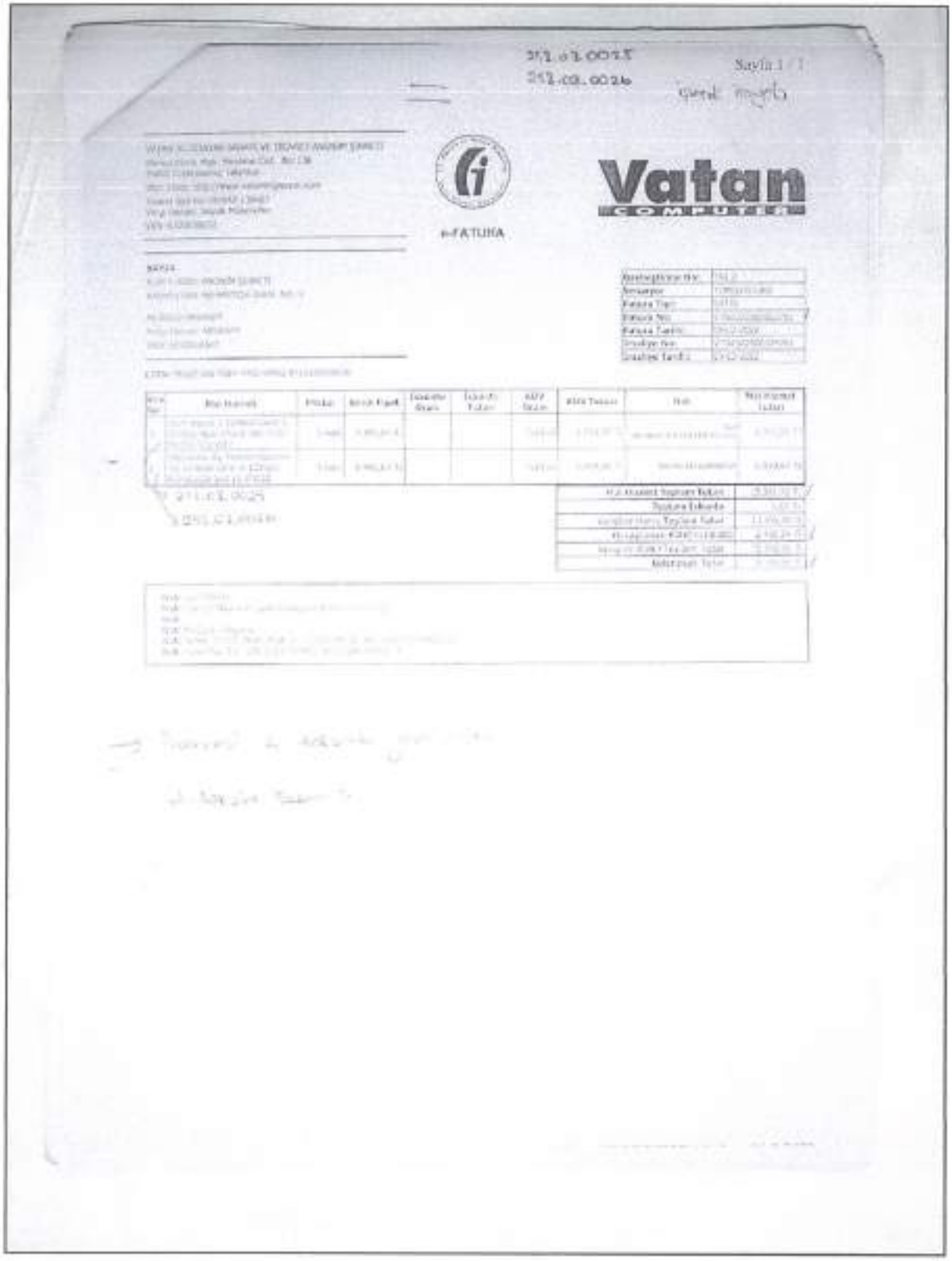
Kur: 3,70790

13.342,72

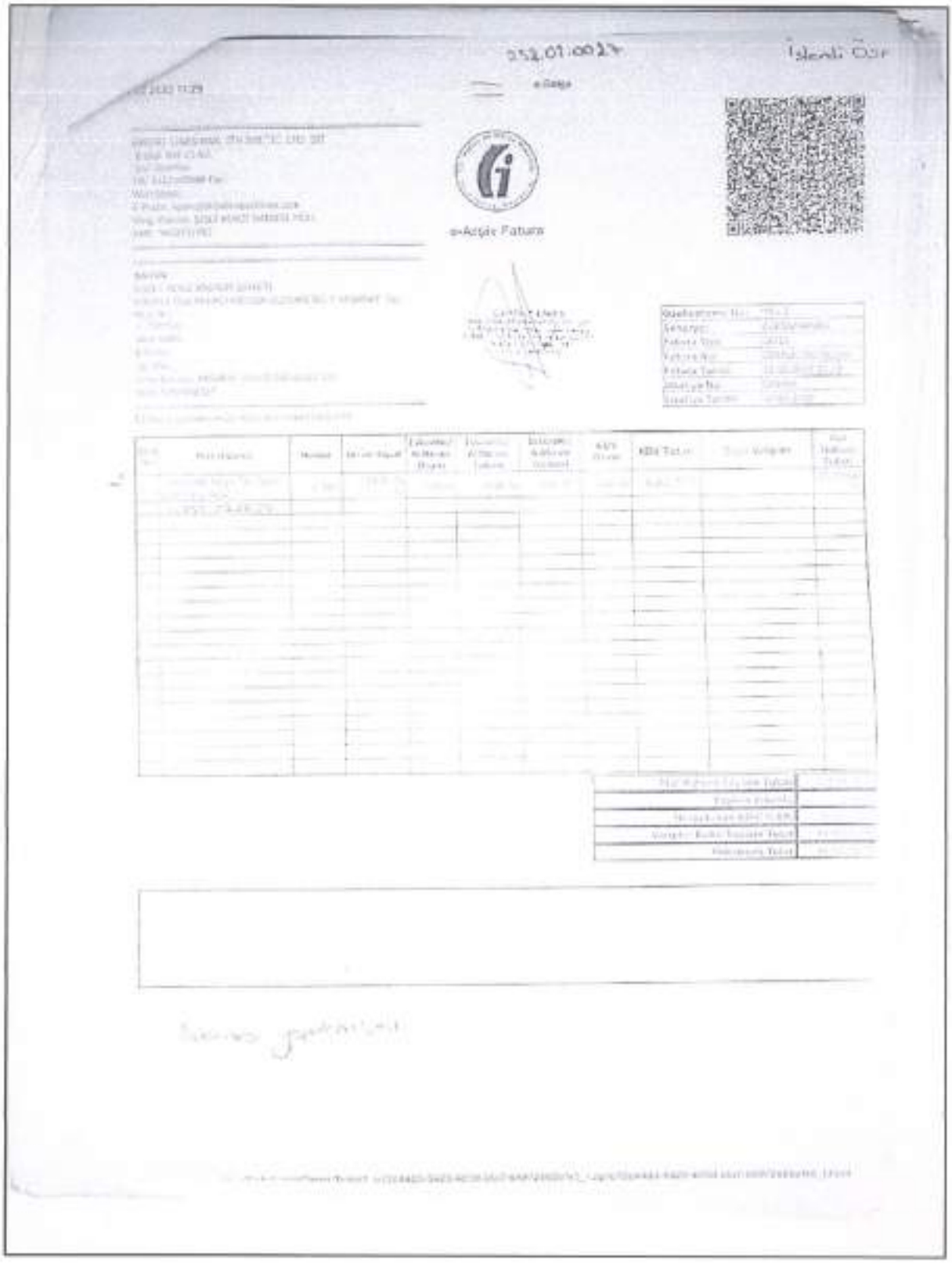
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 510 135 7727
Mersis : 0510 135 7727 00001



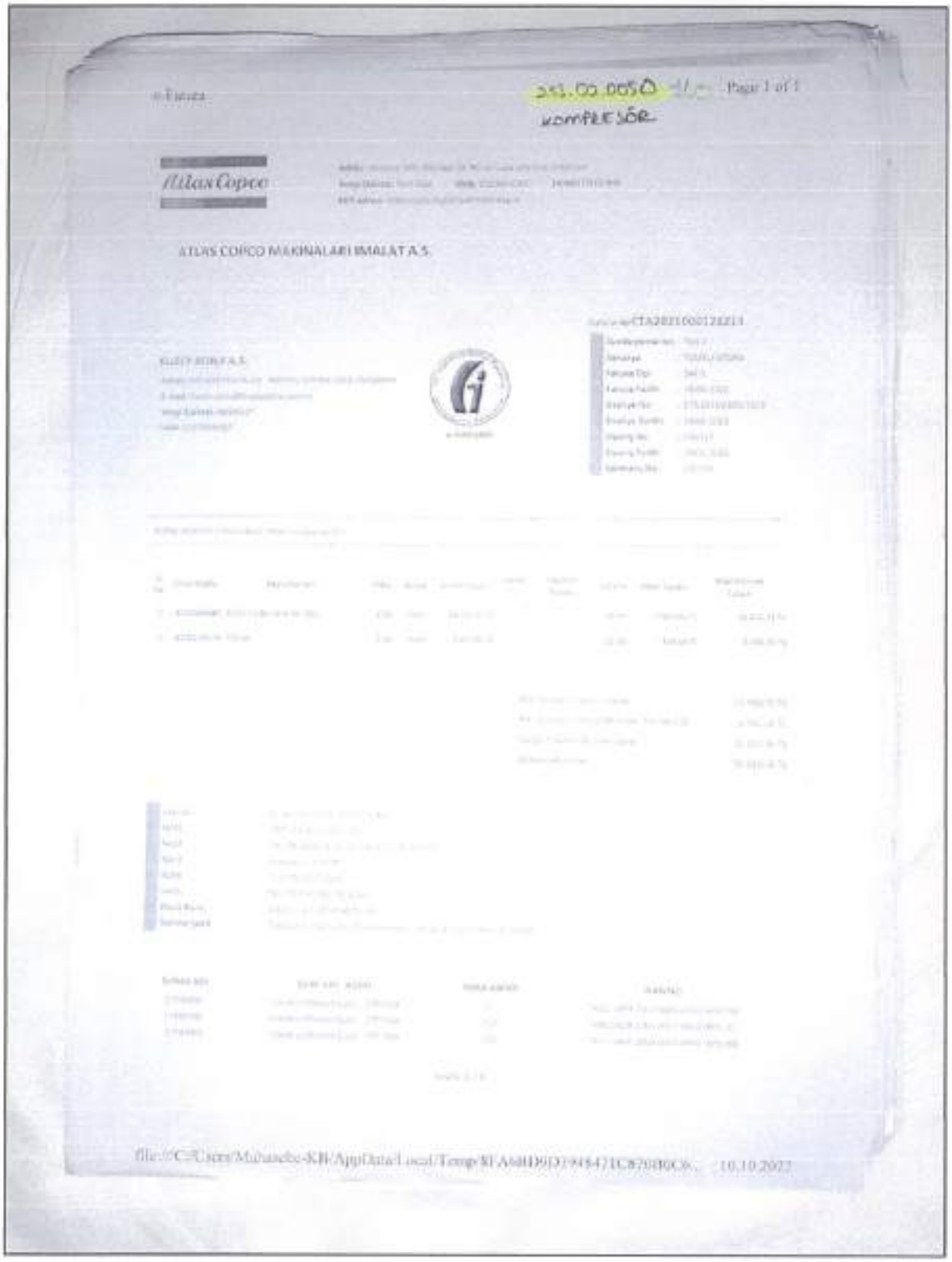
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



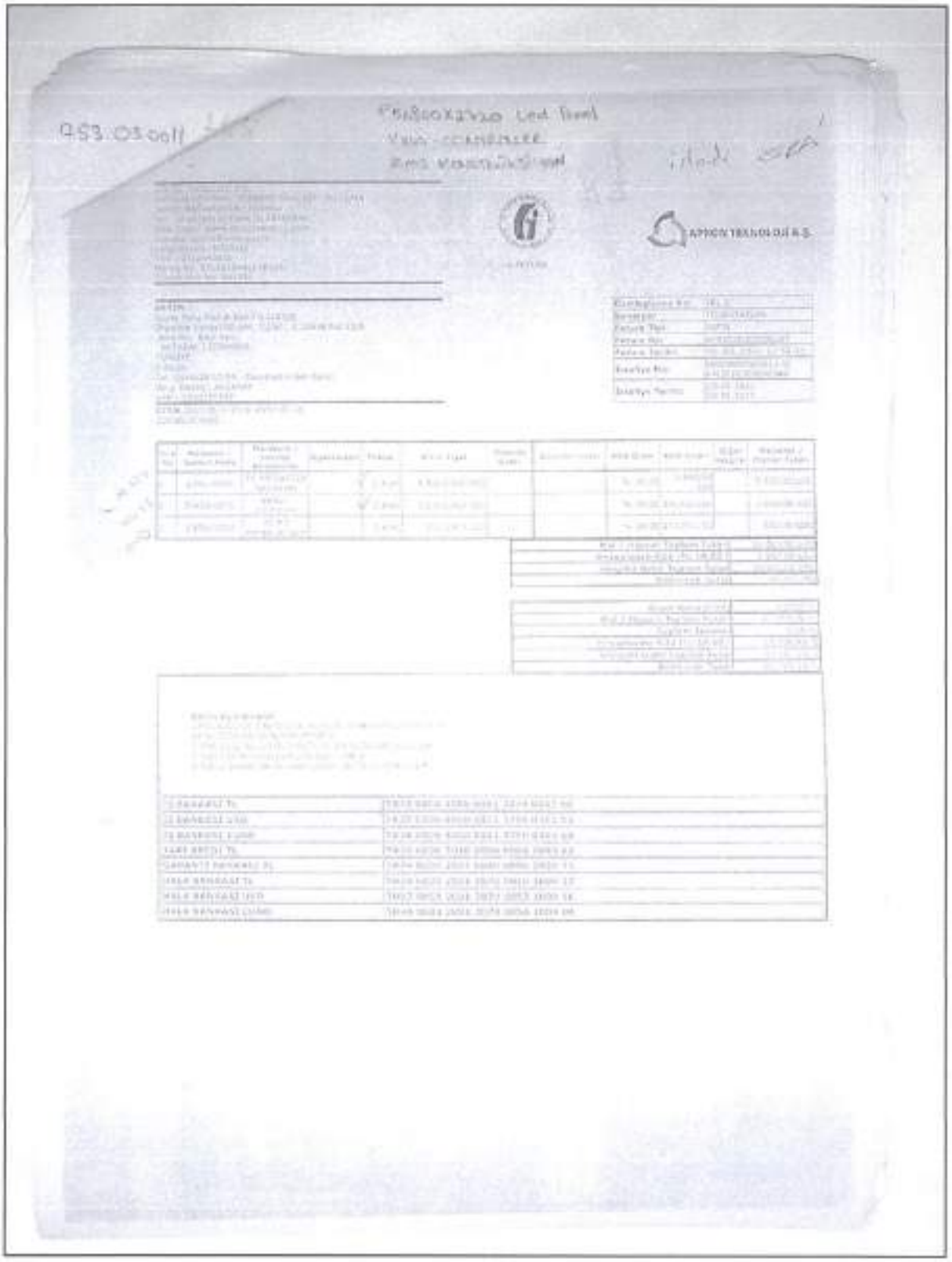
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Övençler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001



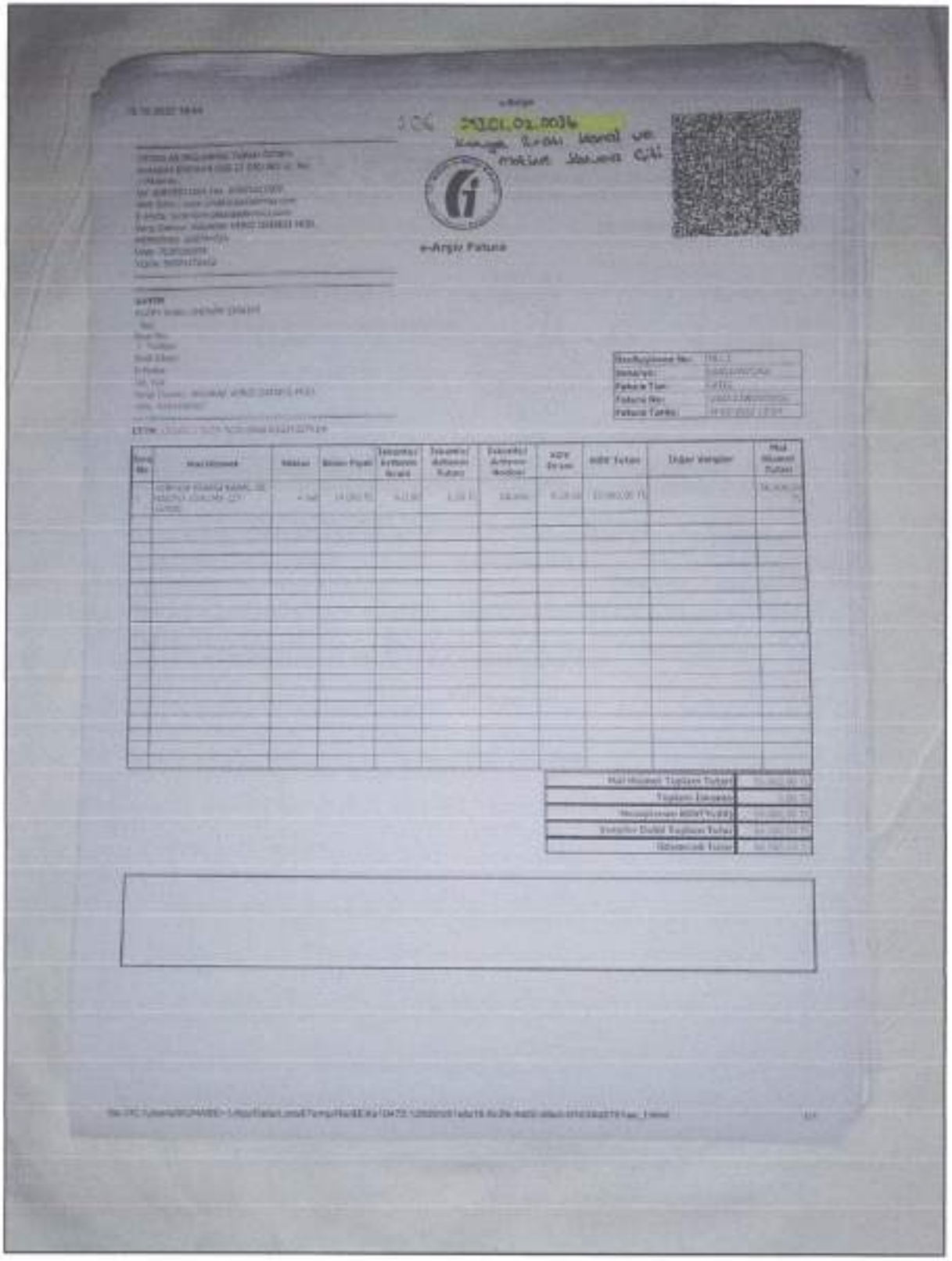
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



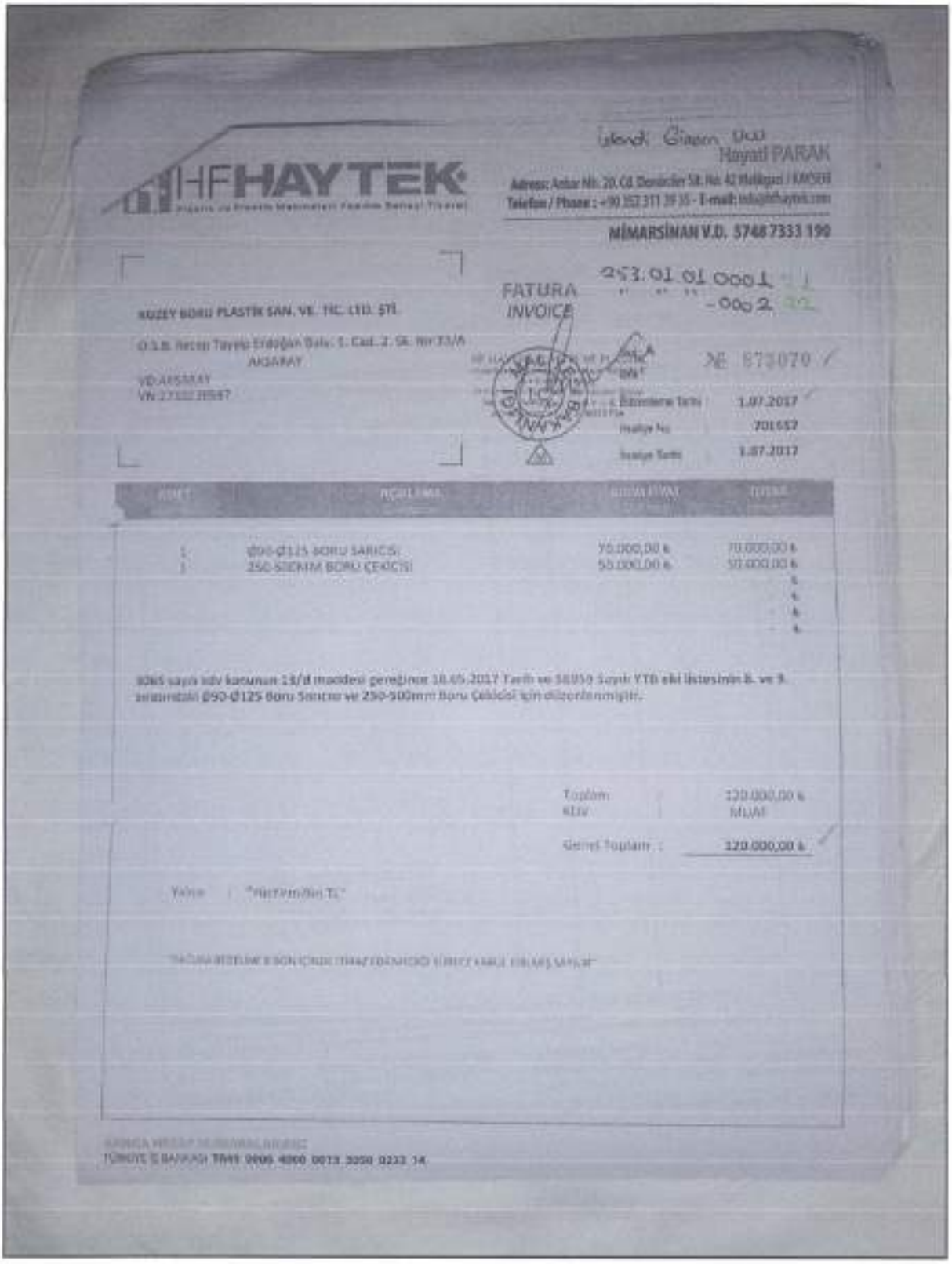
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 19/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE CAN A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1316 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
TAŞKENT V. [illegible] 135 7727
Yersis : 0510 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Çınçlar Mah. 1214.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



HF HAYTEK

Hayati PARAK

Adres: Ankar Nh. 20. Cd. Demirciler Sit. No: 42 Mamak / ANKARA

Telefon / Phone : +90 312 311 39 35 - E-mail: info@hfhaytek.com

MİMARSİNAN V.D. 5748 7333 190

FATURA
INVOICE

253.01.01 0001 - 000 2

KUZEY BORU PLASTİK SAN. VE. TİC. LTD. ŞTİ.

O.S.B. Recep Tayyip Erdoğan Bulv. 1. Cad. 2. Sk. No:33/A
AKSARAY

VD:AKSARAY
VN:2710223567

Belge No: 673070

Düzenleme Tarihi : 1.07.2017

İrsaliye No: 701652

İrsaliye Tarihi : 1.07.2017

ADET	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT	TUTAR
1	Ø90-Ø125 BORU SARICISI	70.000,00 ₺	70.000,00 ₺
1	250-500MM BORU ÇEKİCİSİ	50.000,00 ₺	50.000,00 ₺

8065 sayılı kdv kanunun 13/d maddesi gereğince 18.05.2017 Tarih ve 30059 Sayılı YTB eki listesinin 8. ve 9. sırasındaki Ø90-Ø125 Boru Sarıcısı ve 250-500mm Boru Çekicisi için düzenlenmiştir.

Toplam : 120.000,00 ₺
KDV : MUAF

Genel Toplam : 120.000,00 ₺

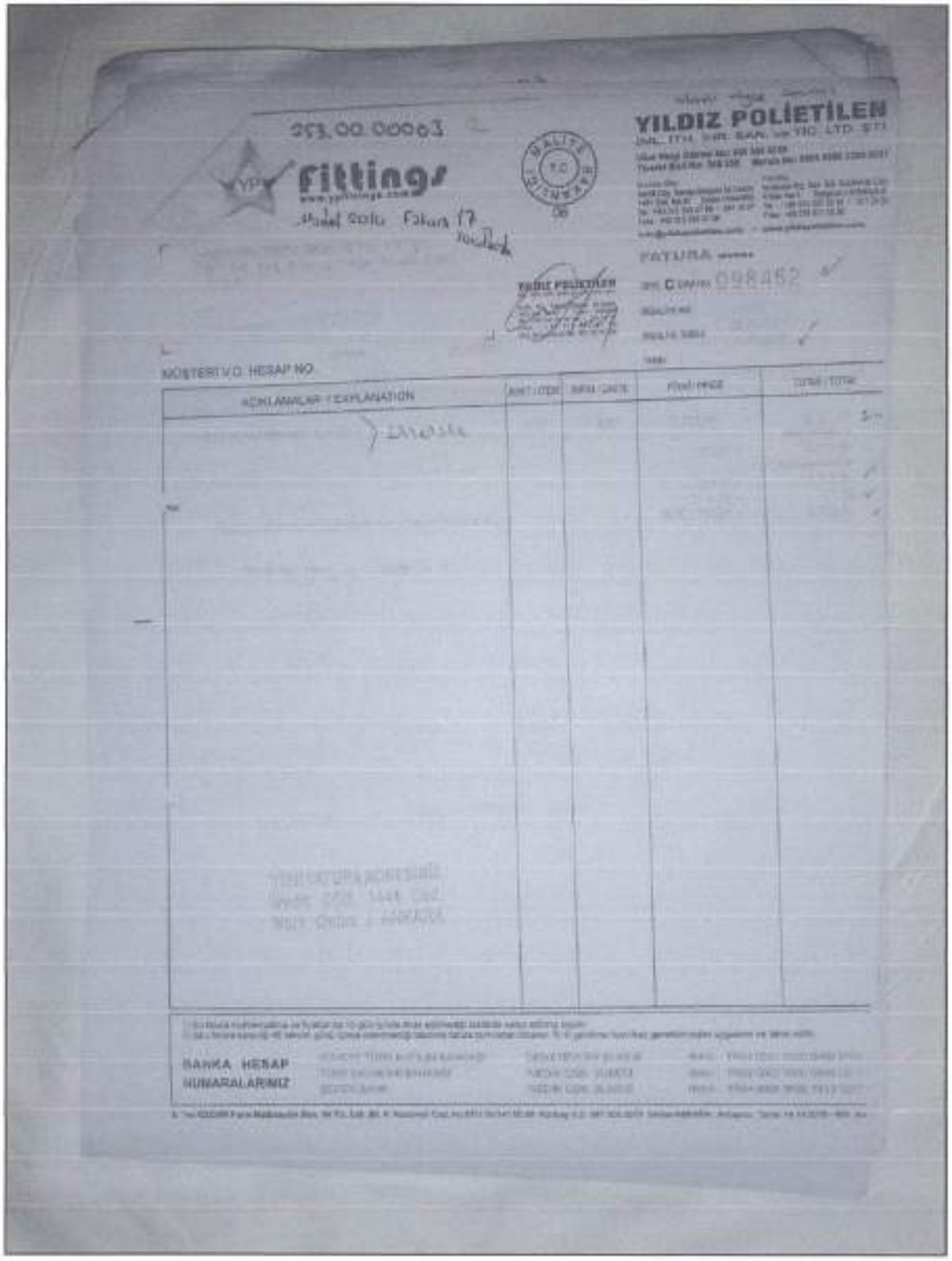
Yalnız : "Yüzyirmibin TL"

"FATURA BEDELİNİ 8 GÜN İÇİNDE ÖDEMEYİ KABUL VE BEYAN EDİYORUM"

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ

TÜRKİYE İŞ BANKASI TR95 0006 4000 0013 3050 0232 14

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 670 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



YILDIZ POLİETİLEN

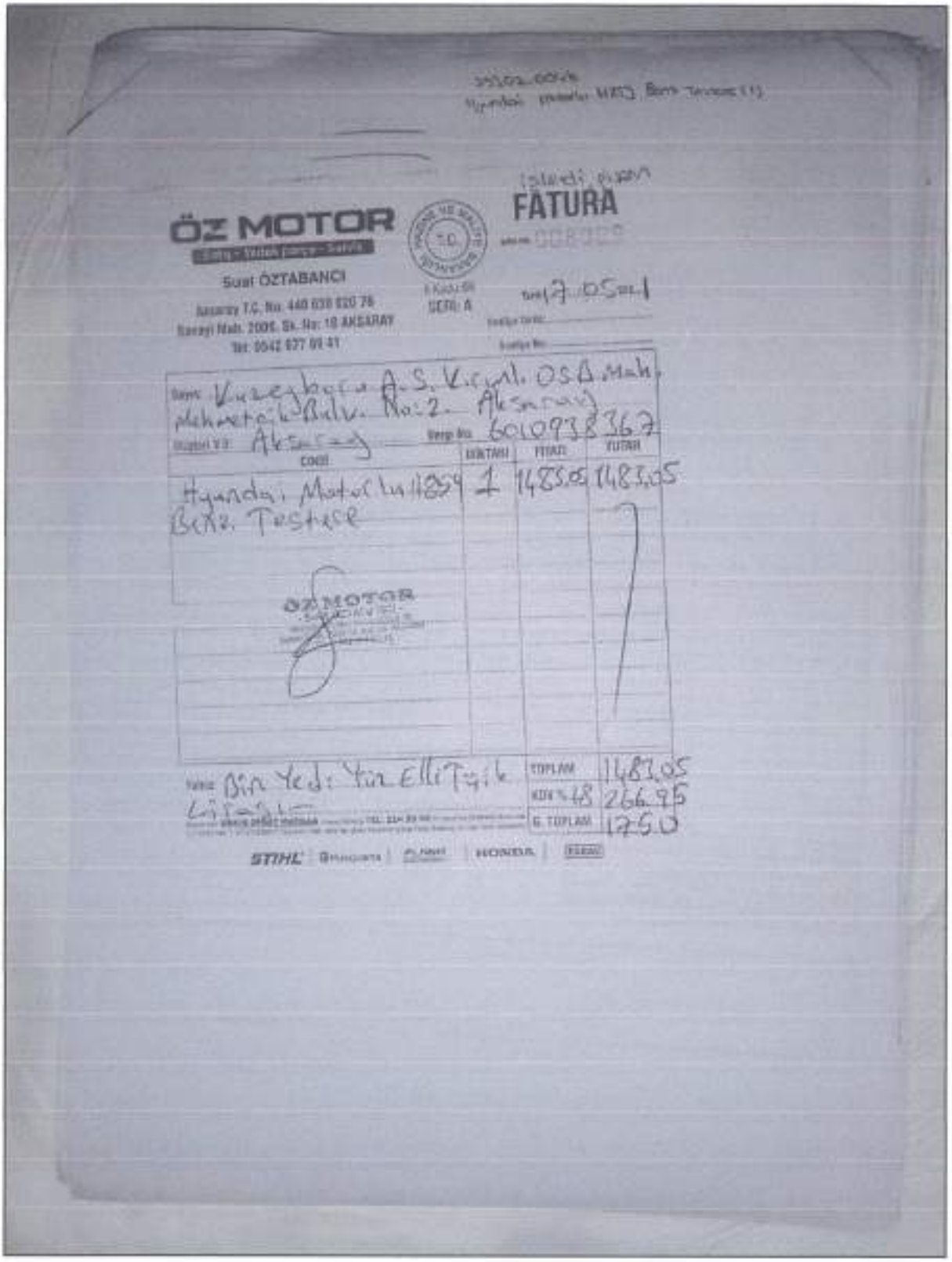
FATURA

MÜŞTERİ V.D. HESAP NO

AÇIKLAMALAR / EXPLANATION	MİKTAR / QTY.	BİRİM / UNIT	FİYAT / PRICE	TUTAR / TOTAL

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ağaçlı Üvecler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



ÖZ MOTOR

Suat ÖZTABANCI

Ankara T.C. No: 440 030 820 76
Bayraşı Mah. 2005. Sk. No: 10 AKSARAY
Tel: 0542 677 99 41

FATURA

17.05.14

Sayın: Kuzeyboru A.S. Kemal OSB. Mah. Mehmetçik Bulv. No:2. Aksaray
Vergi No: 6010938367
Vergi D.İ.: Aksaray

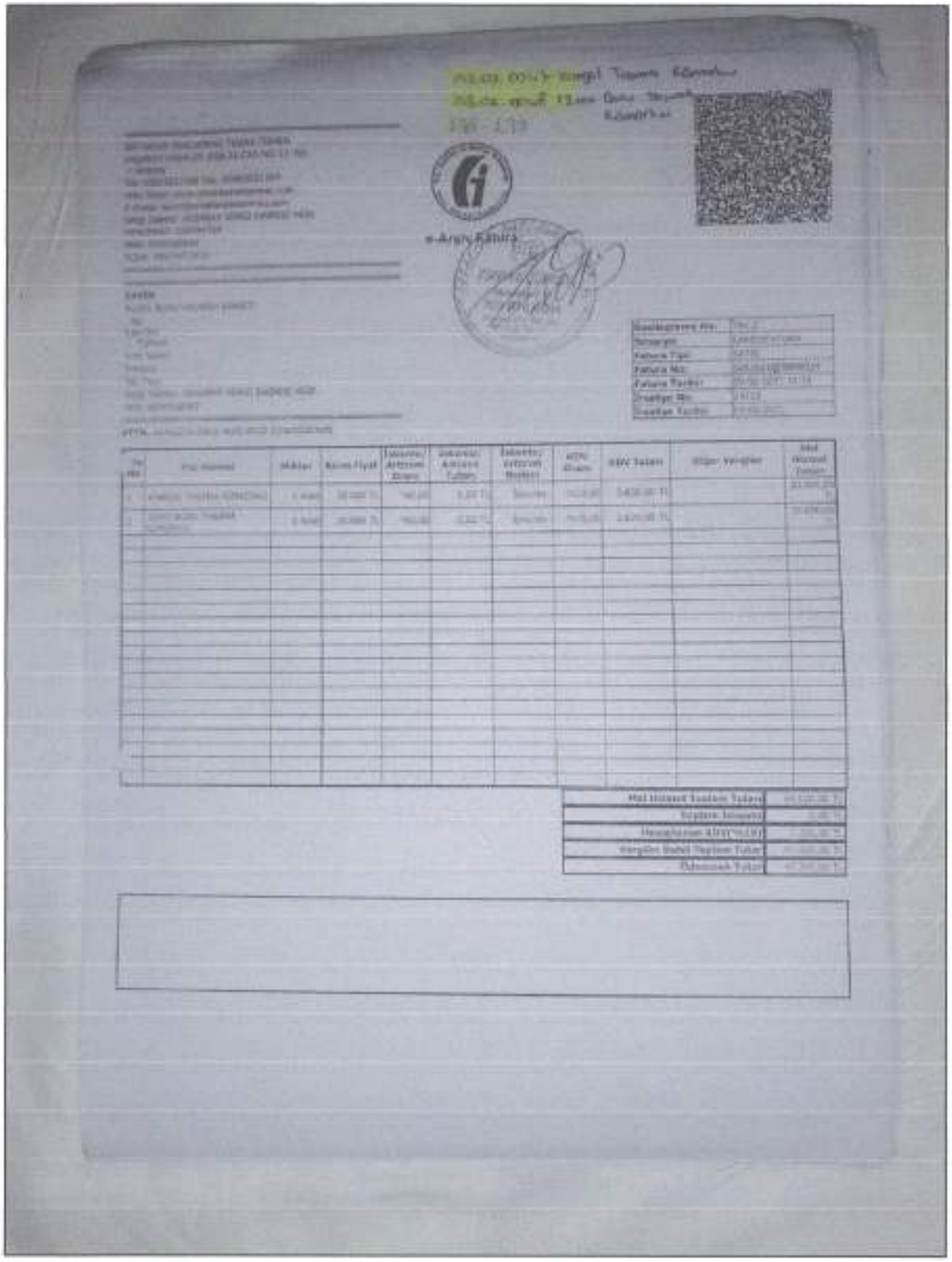
CİNSİ	MİKTARI	FİYATI	TUTARI
Hyundai Motor Lu1854 Benz. Testere	1	1483.05	1483.05

TOPLAM 1483.05
KDV %18 266.95
G. TOPLAM 1750

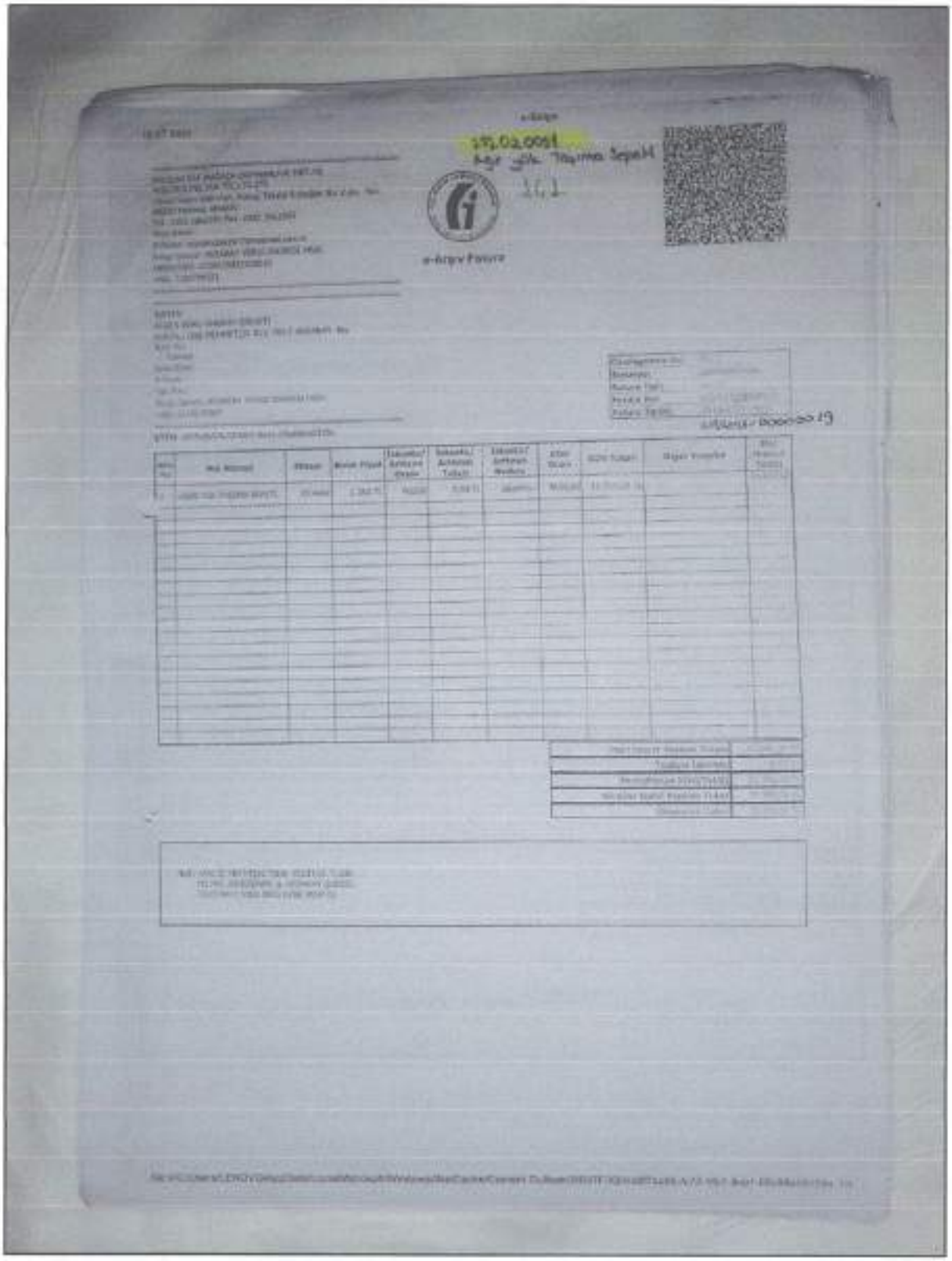
Yalnız: Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası

STIHL | HONDA

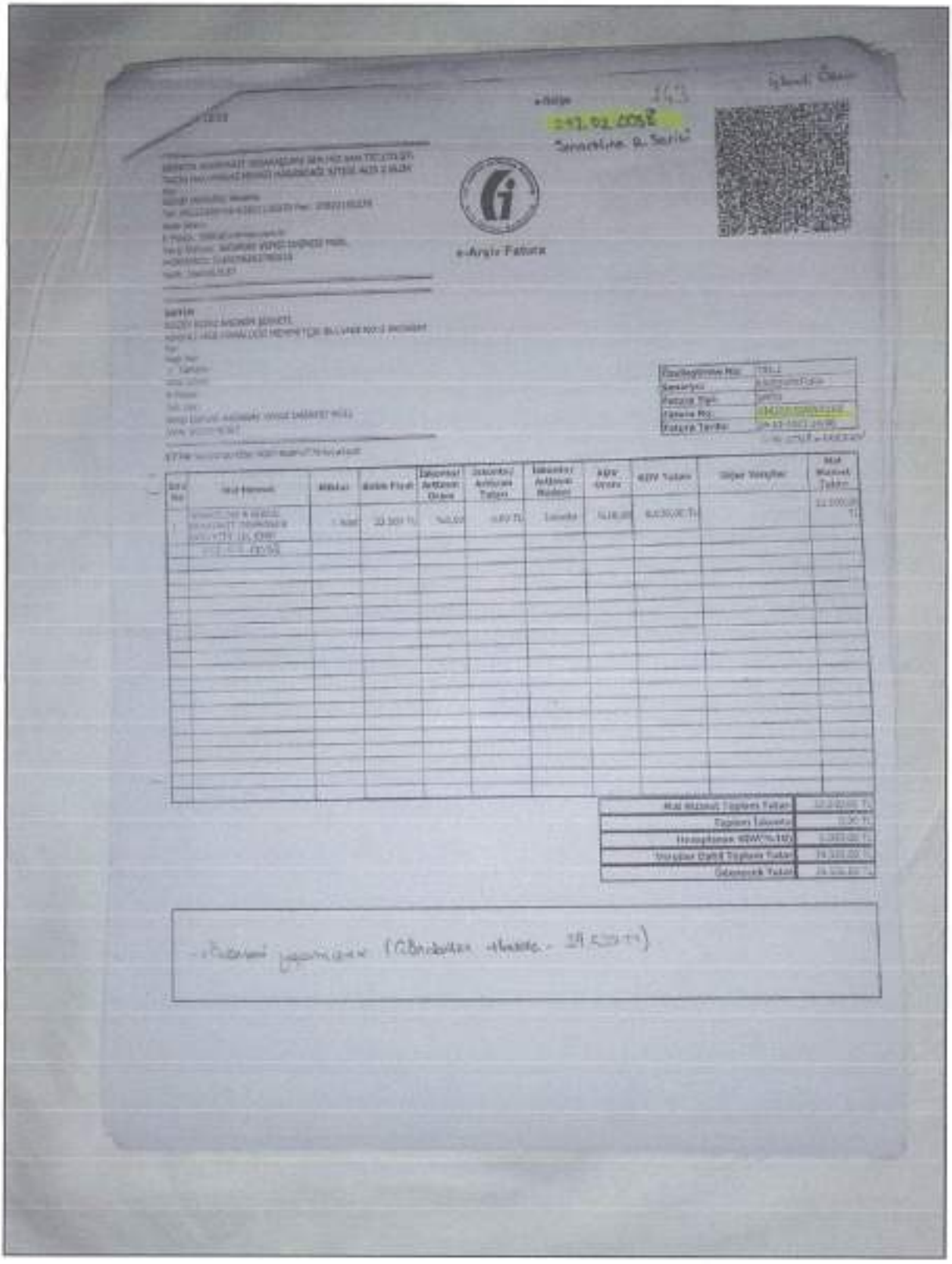
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1374 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



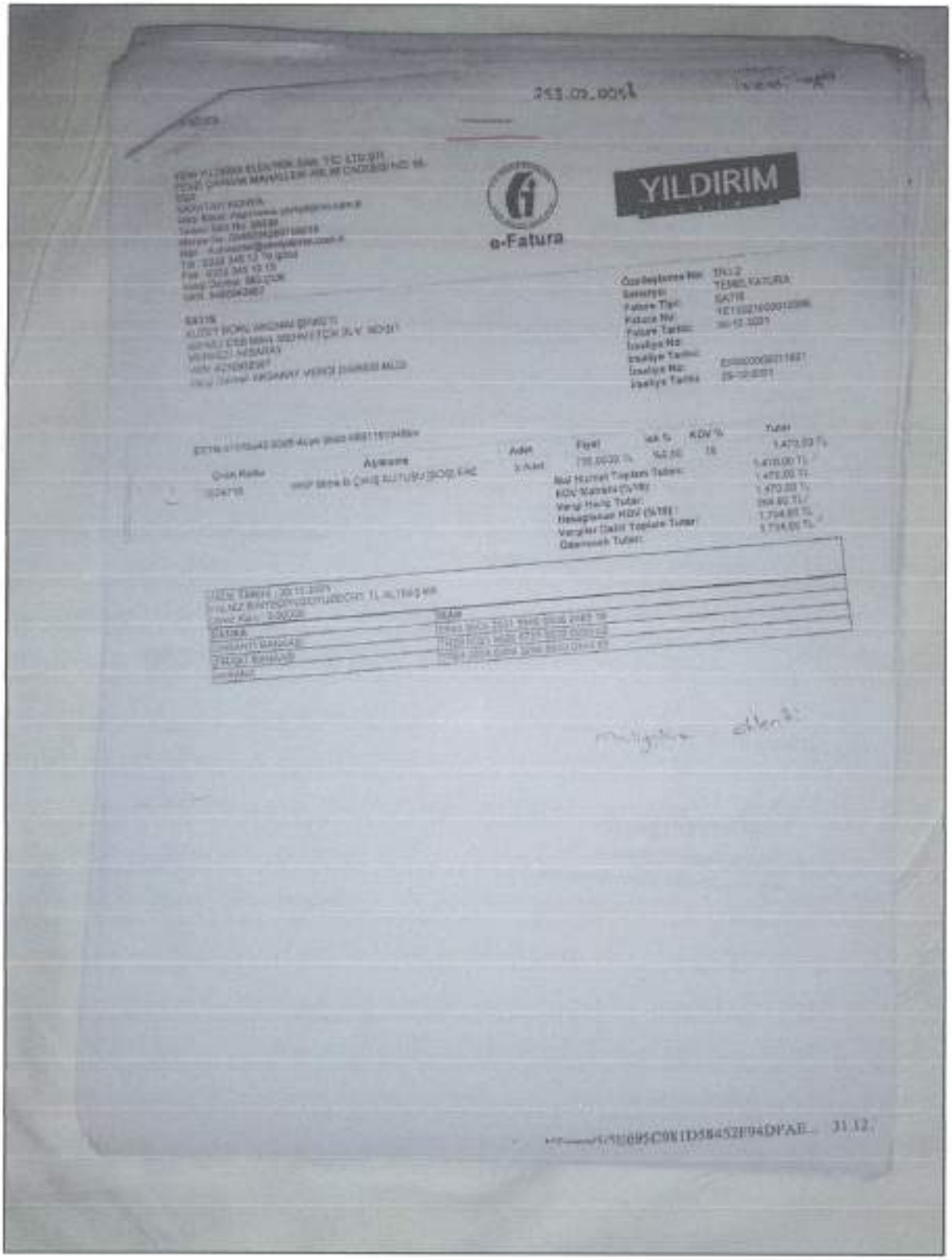
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1214.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 670 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00601



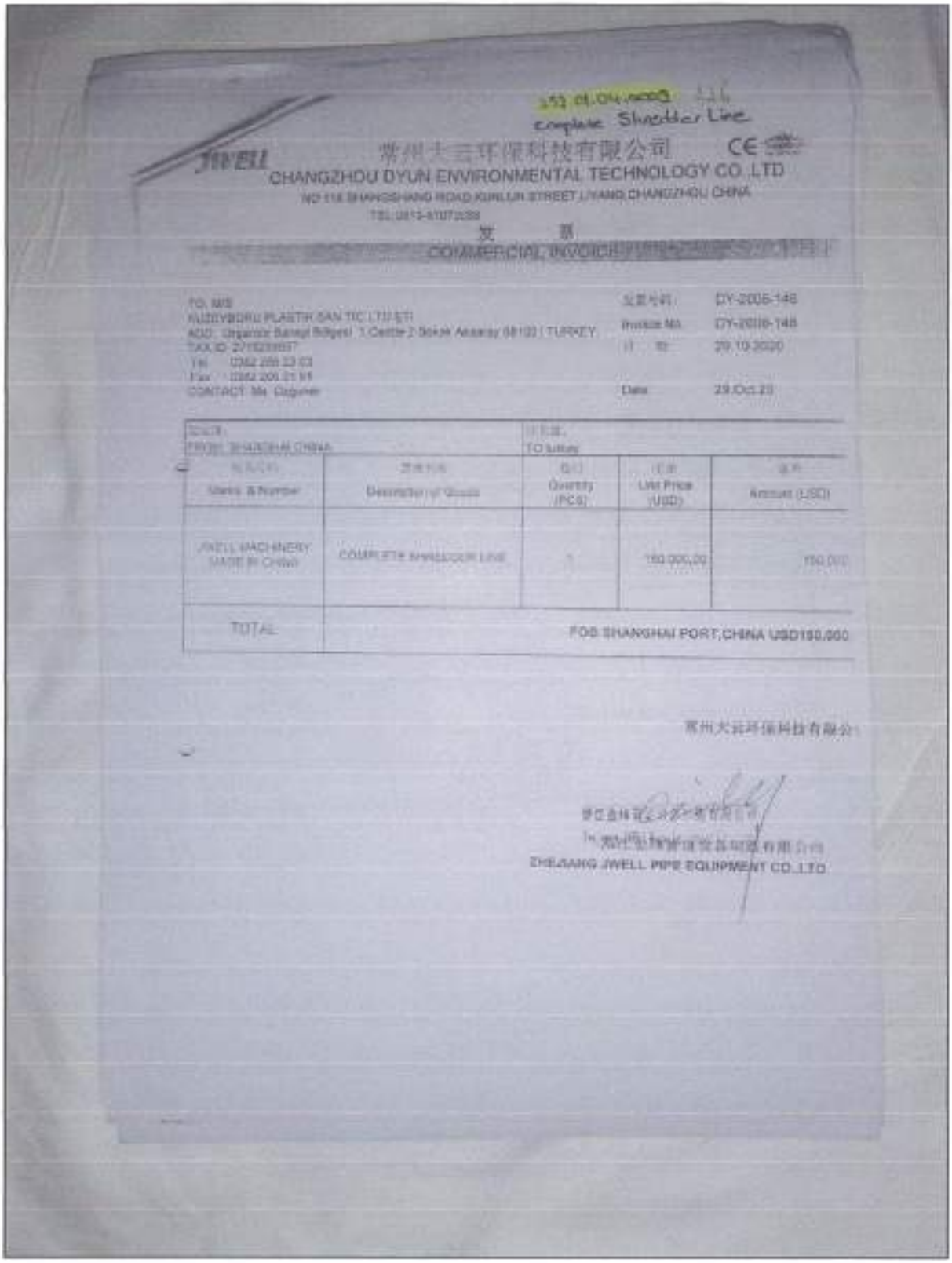
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaç Üvecler Mah. 1314.Cad. Yaçinkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001



JWELL 常州大云环保科技有限公司 CE

CHANGZHOU DYUN ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY CO.,LTD

NO.118 SHANGSHANG ROAD,KUNLUN STREET,LIYANG,CHANGZHOU CHINA

TEL:0519-87073088

发 票

COMMERCIAL INVOICE

TO: M/S
KUZEYBORU PLASTIK SAN.TIC.LTD.ŞTI
ADD: Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 2.Sokak Akyakay 58122 / TURKEY
TAX ID: 2710233557
Tel: 0362 255 33 03
Fax: 0362 255 21 91
CONTACT: Ms. Özgürler

发票号码: DY-2006-146
Invoice NO. DY-2006-146
日 期: 29.10.2020
Date: 29.Oct.20

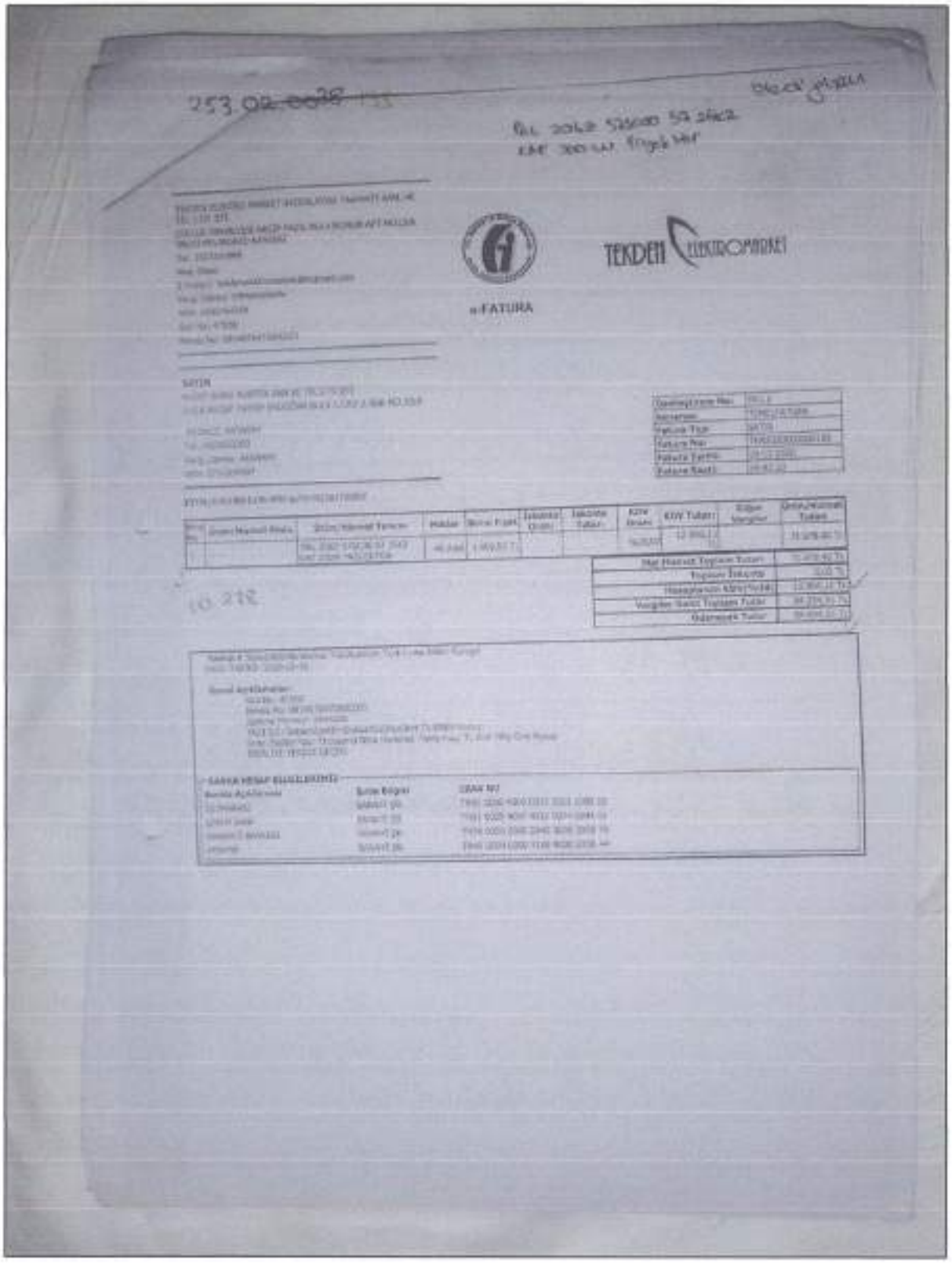
起运港: FROM: SHANGHAI,CHINA		目的港: TO turkey		
包装及件数 Marks & Number	货物名称 Description of Goods	数量 Quantity (PCS)	单价 Unit Price (USD)	金额 Amount (USD)
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	COMPLETE SHAVE/COIR LINE	1	150,000.00	150,000
TOTAL	FOB SHANGHAI PORT,CHINA USD150,000			

常州大云环保科技有限公司

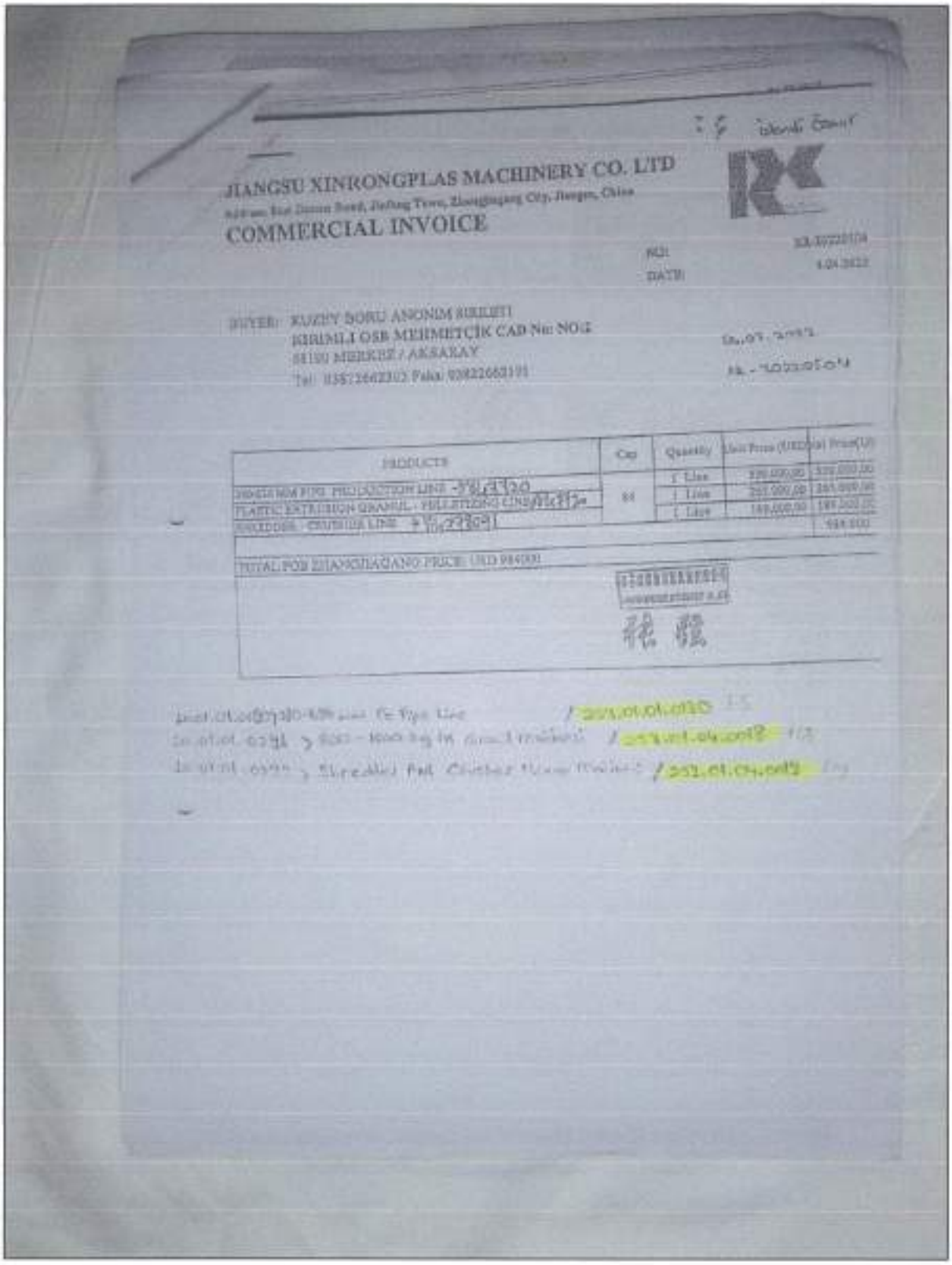
浙江金环[illegible]

ZHEJIANG JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

MAKAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE CAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/2 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınsaye
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



JIANGSU XINRONGPLAS MACHINERY CO. LTD

Add: No. 8 Jinma Road, Jiefang Town, Zhangjiagang City, Jiangsu, China

COMMERCIAL INVOICE

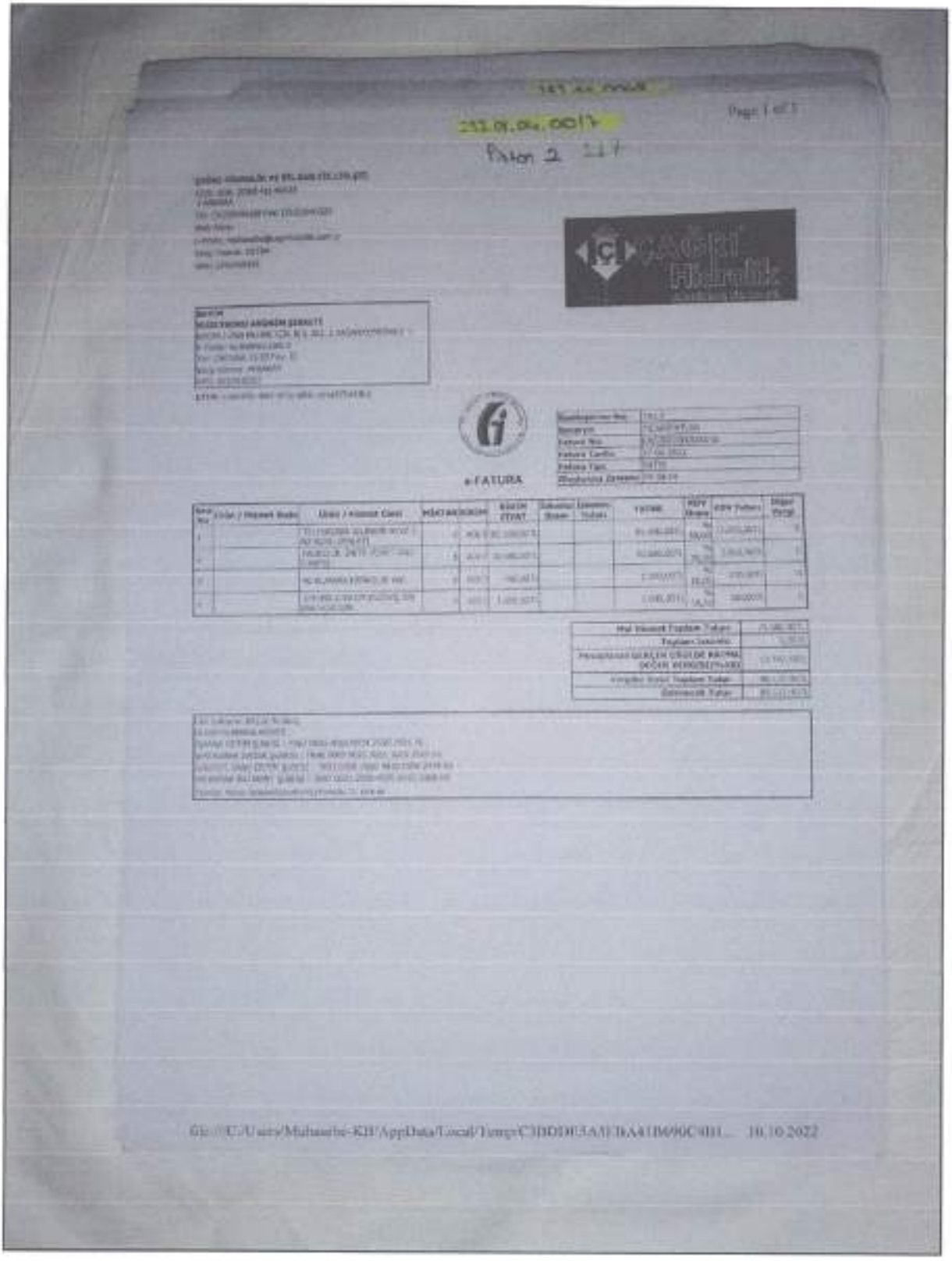
NO:

DATE:

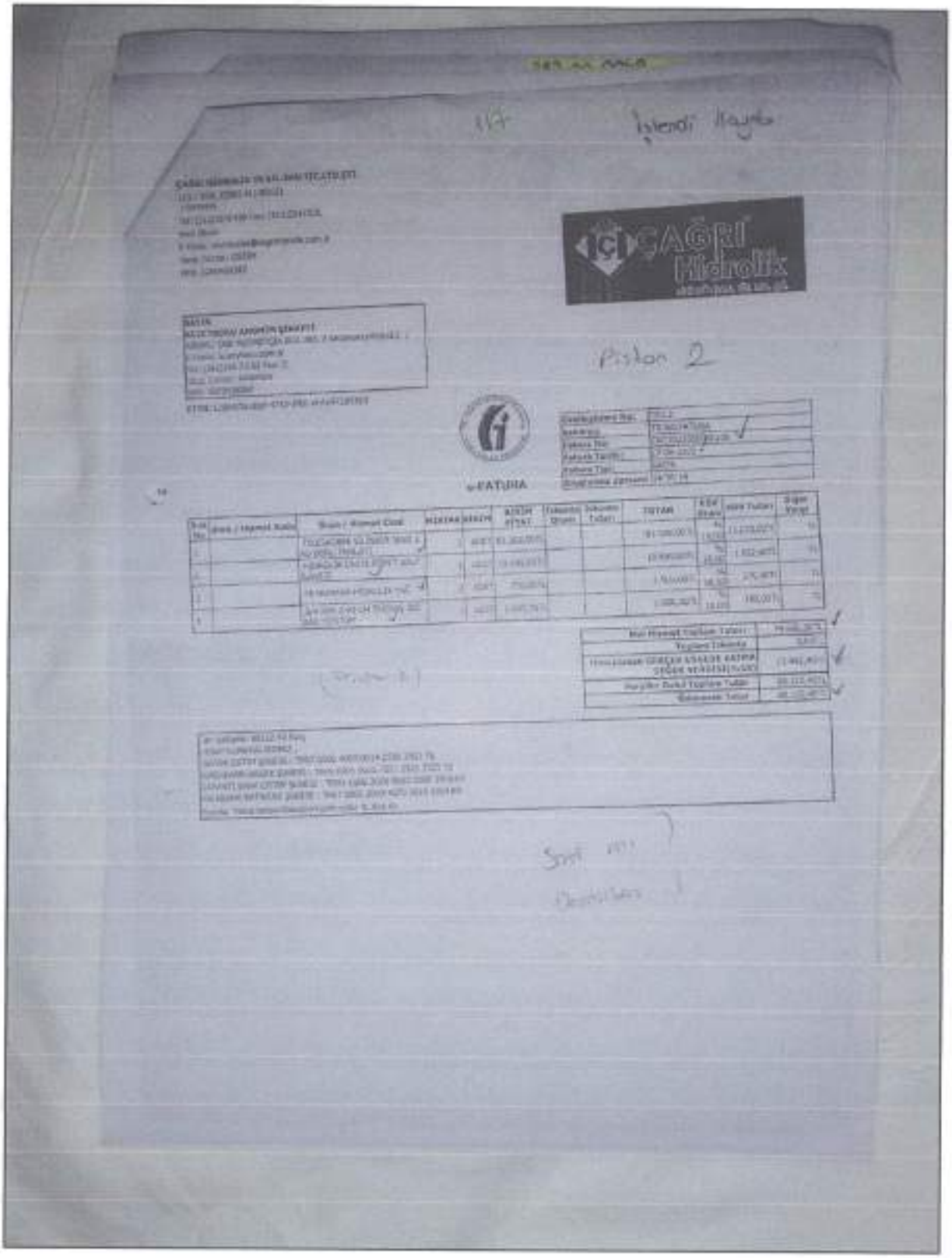
BUYER: KUZEY BORU ANONIM SIRKETI
KIRIKLI OSB MEHMETÇİK CAD No: NO:2
68100 MERKEZ / AKSARAY
Tel: 0382 2662202 Faks: 03822662191

PRODUCTS	Qty	Quantity	Unit Price (USD)	Total Price(US
		1 Line		
		1 Line		
		1 Line		
TOTAL FOB ZHANGJIAGANG PRICE: USD 984000				

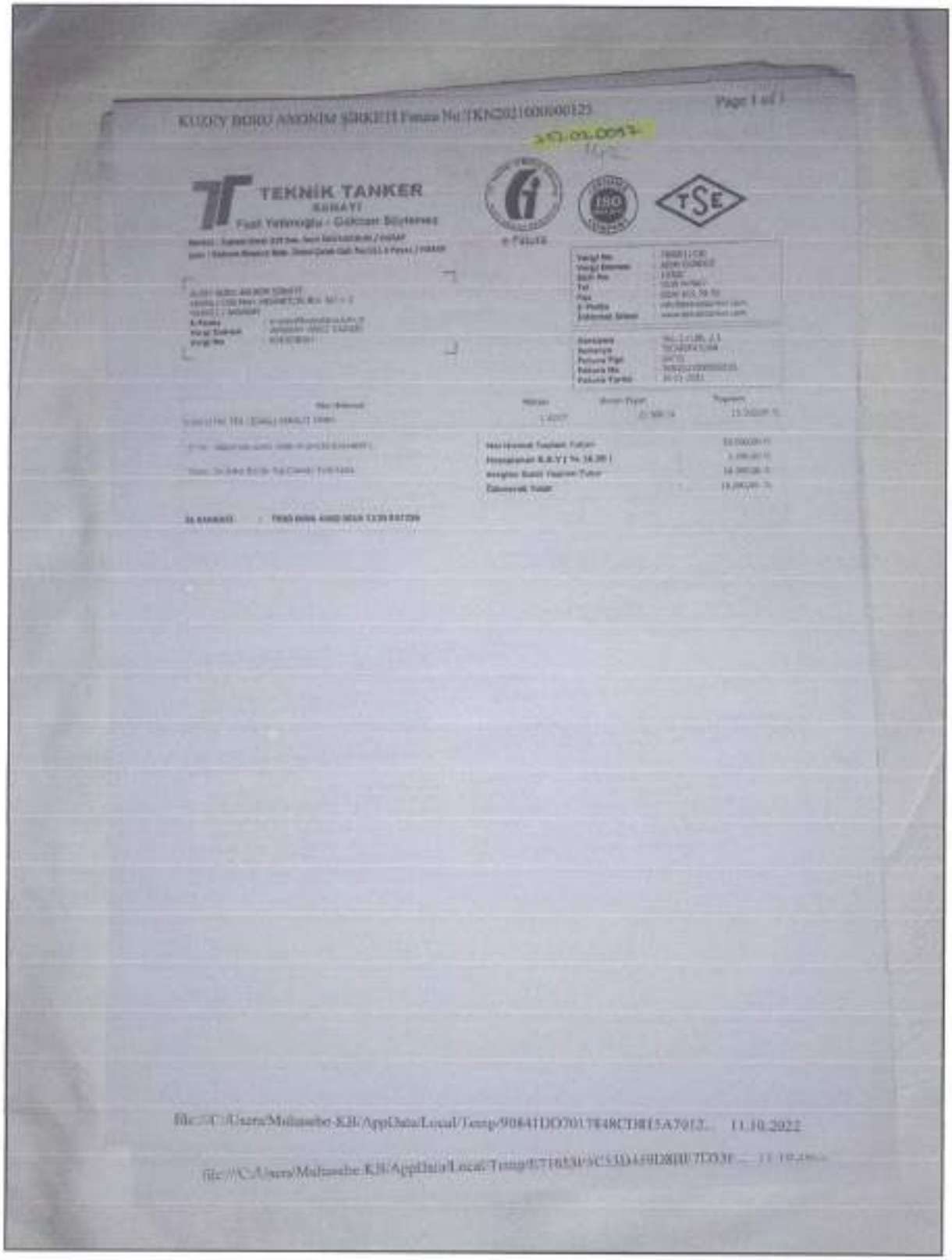
MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Apaç. Cinaper Mah. 1214 Cad. Yaşımkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 613 135 7727
Mersis : 0613 135 7727 000001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1119 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 870 135 7727
Mersis : 0870 135 7727 00001



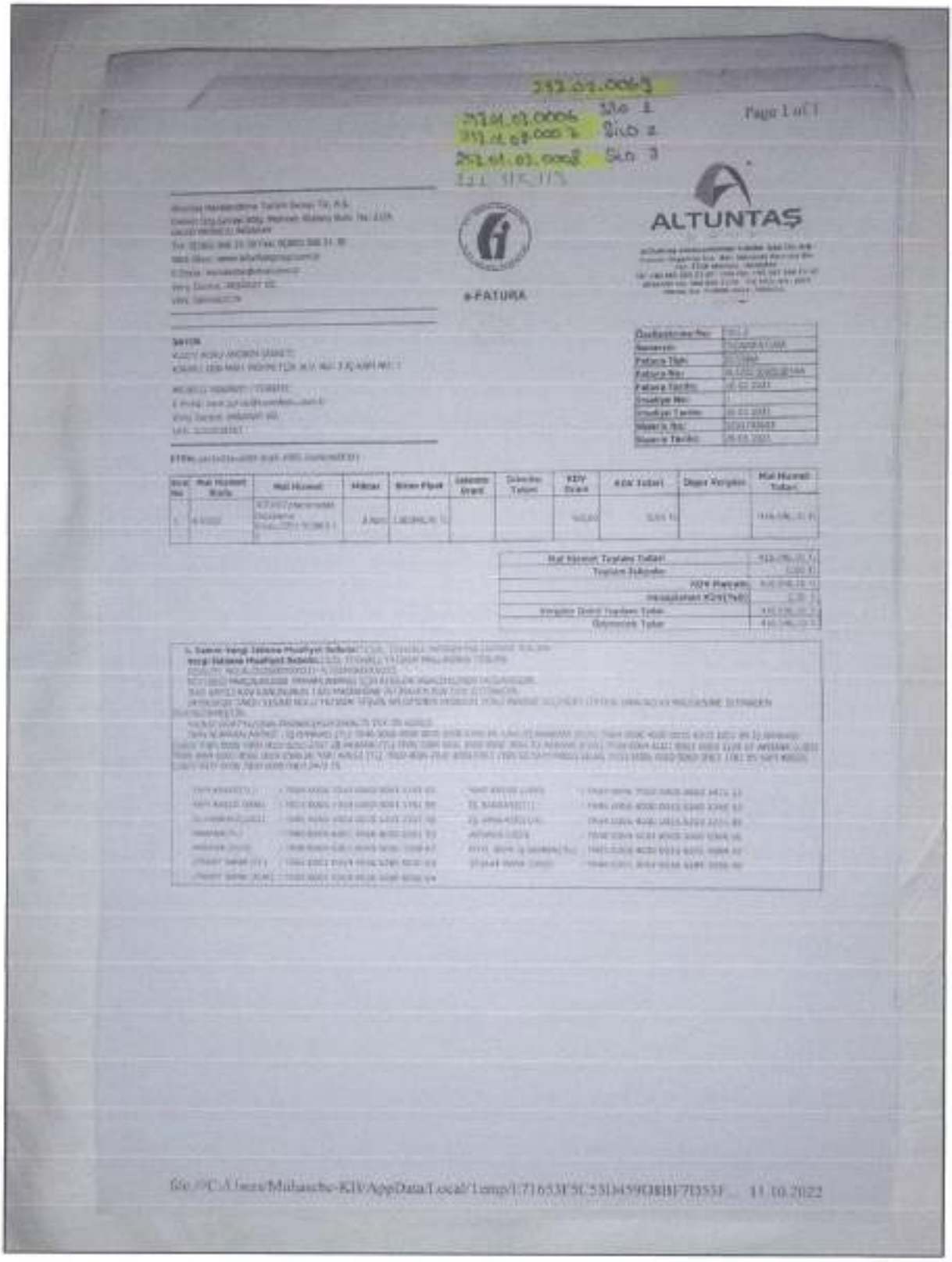
KUZEY BORU ANONİM ŞİRKETİ Fatura No:TKN2021000000123 Page 1 of 1

TEKNİK TANKER SANAYİ

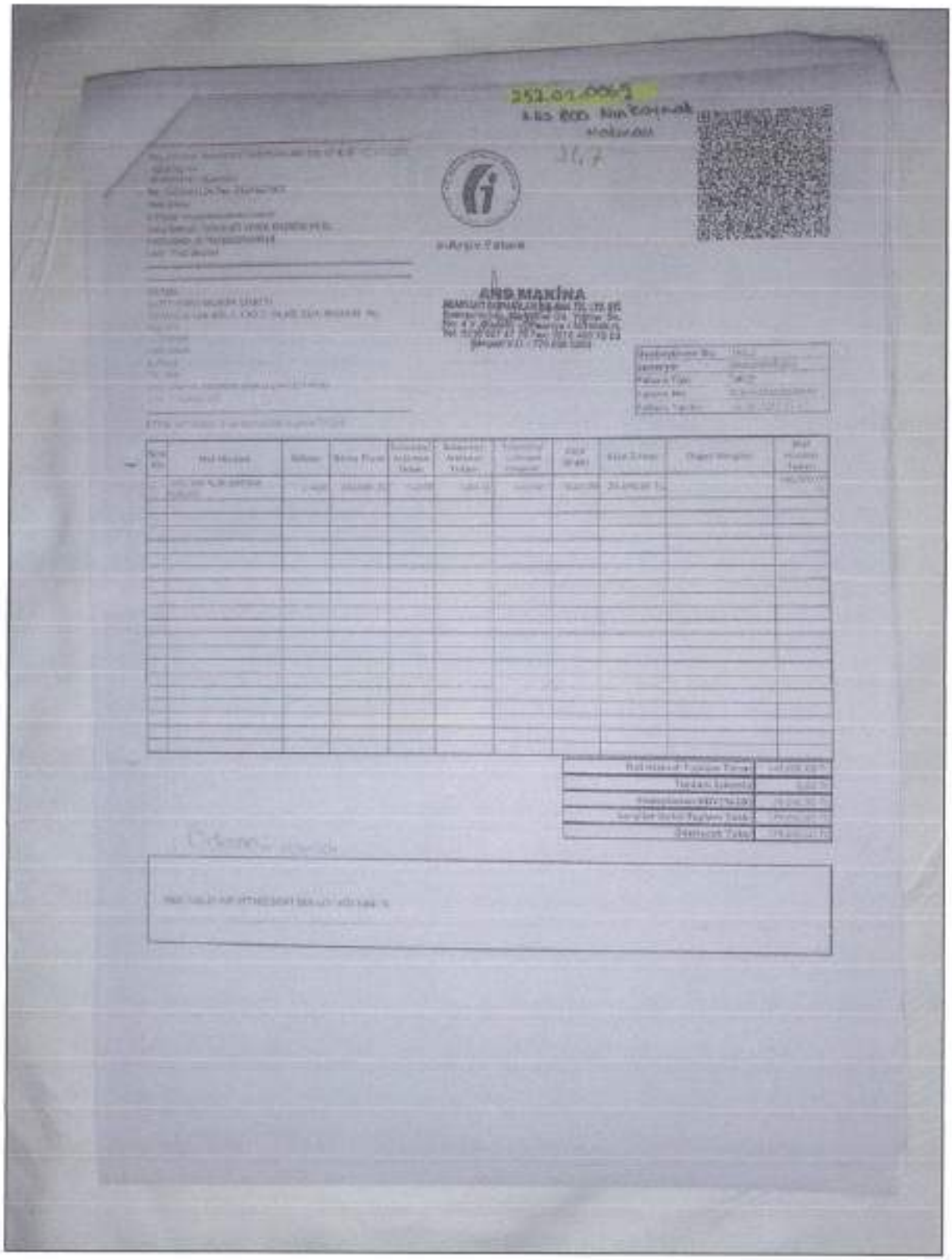
Fuat Yalçınoğlu - Gökhan Söylemez

e-Fatura

MAKAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT [illegible] 0 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

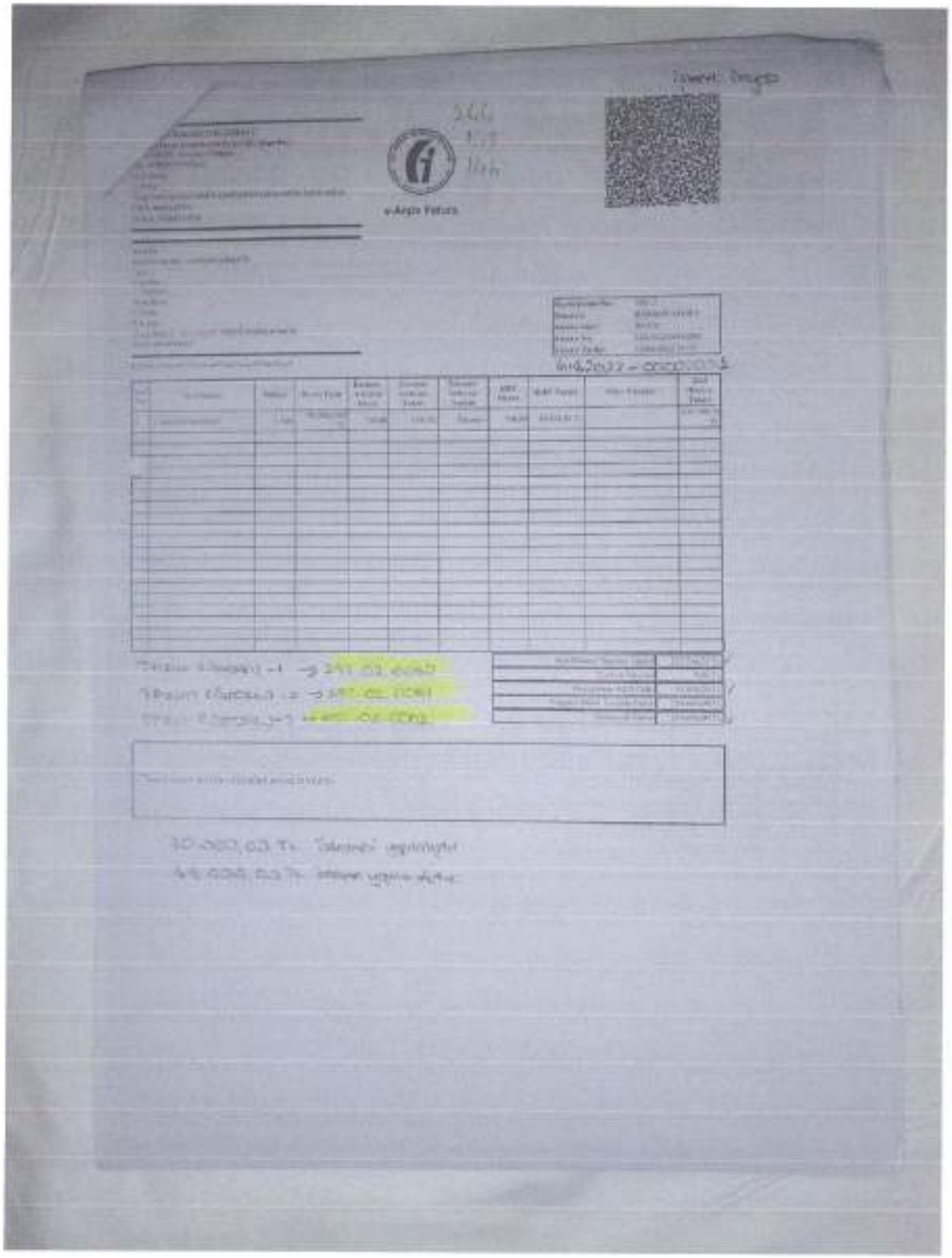


MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Overjet Mah. 1314.Cad. Yaşamkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



ARS MAKİNA

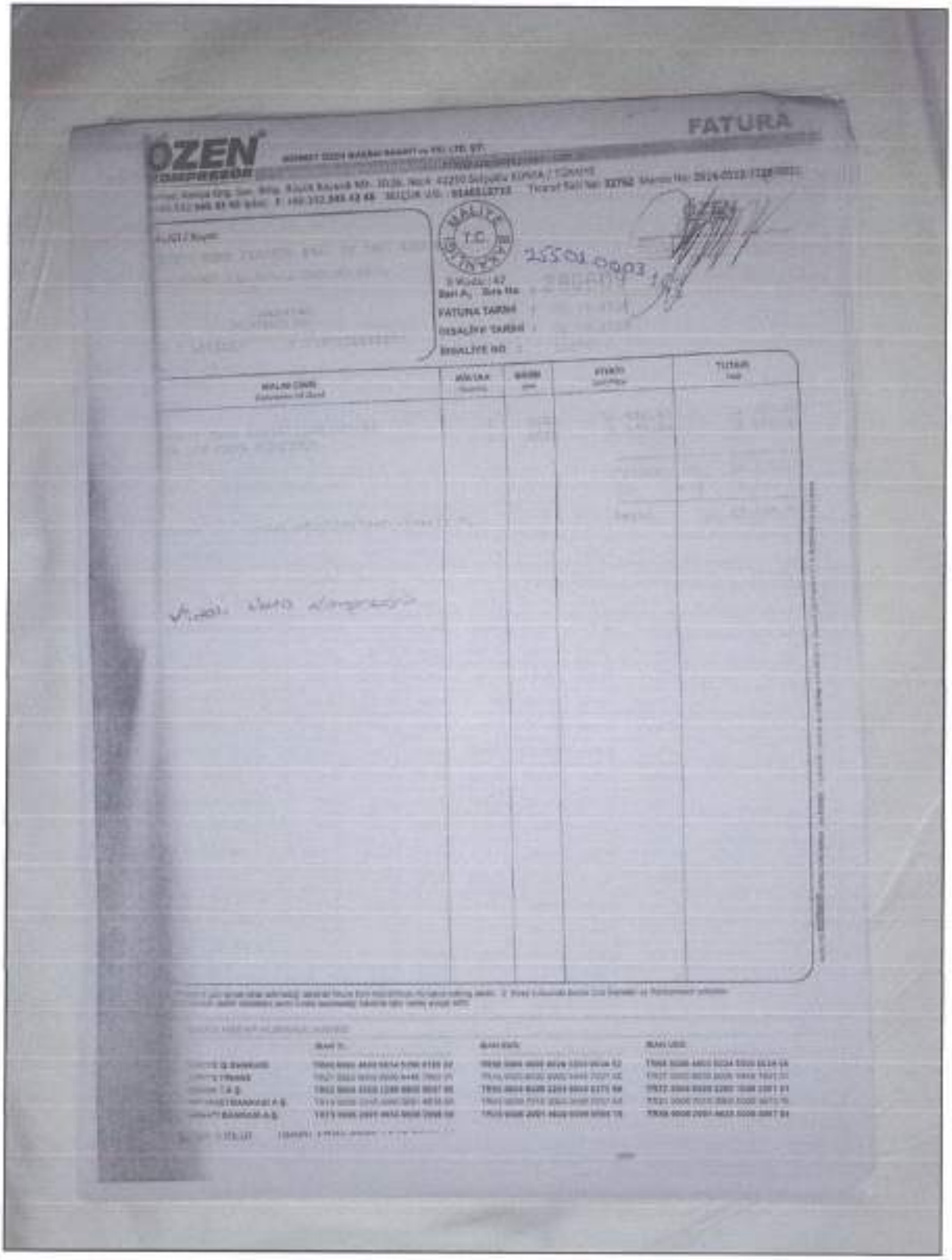
MAKAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 8610 135 7727
Mersis : 8610 135 7727 00001



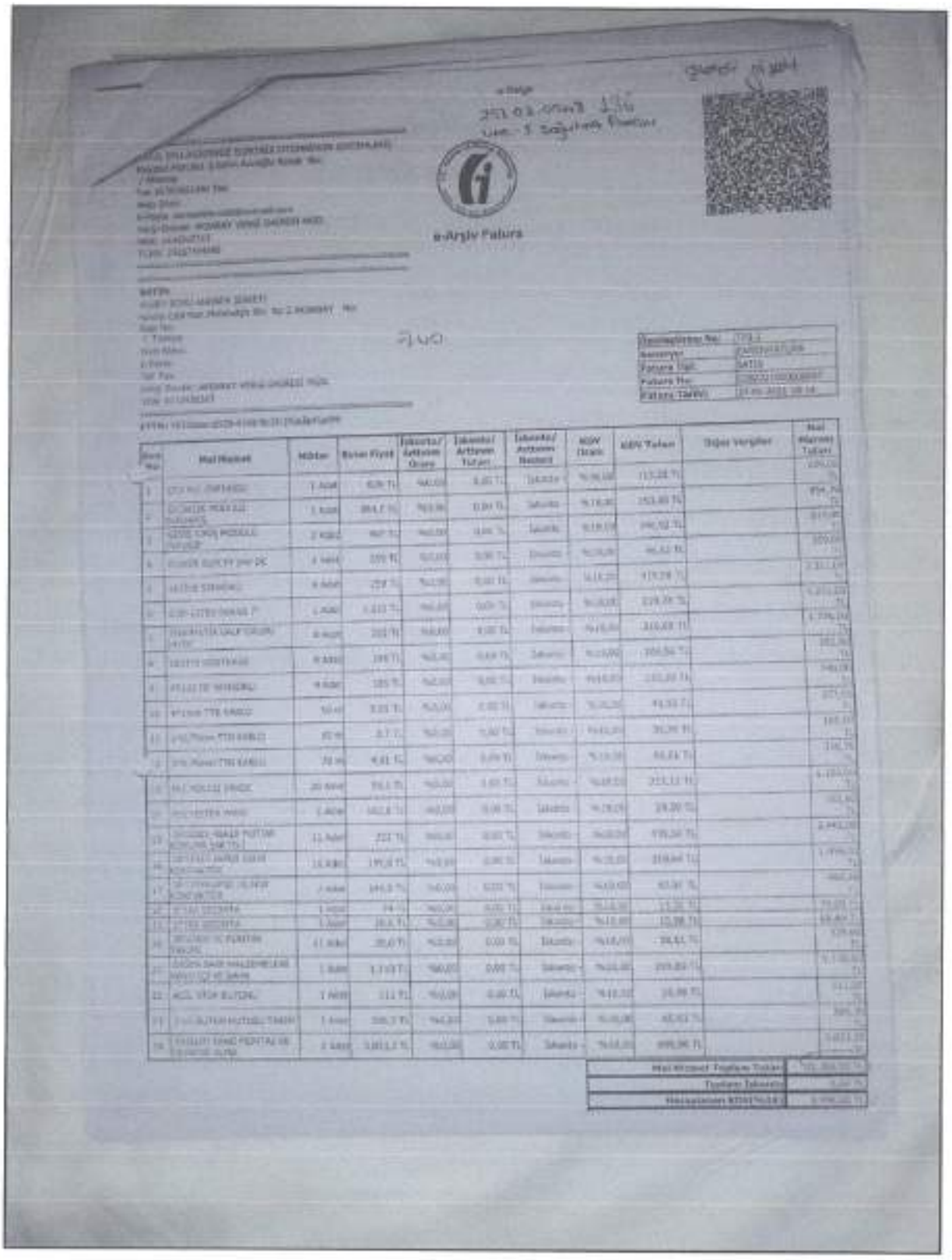
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Övecler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT: 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

e-Arşiv Fatura

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ayaşlı Osmanlar Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 1410 Çankaya / ANKARA
TAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Tarsis : 0610 135 7727 00001



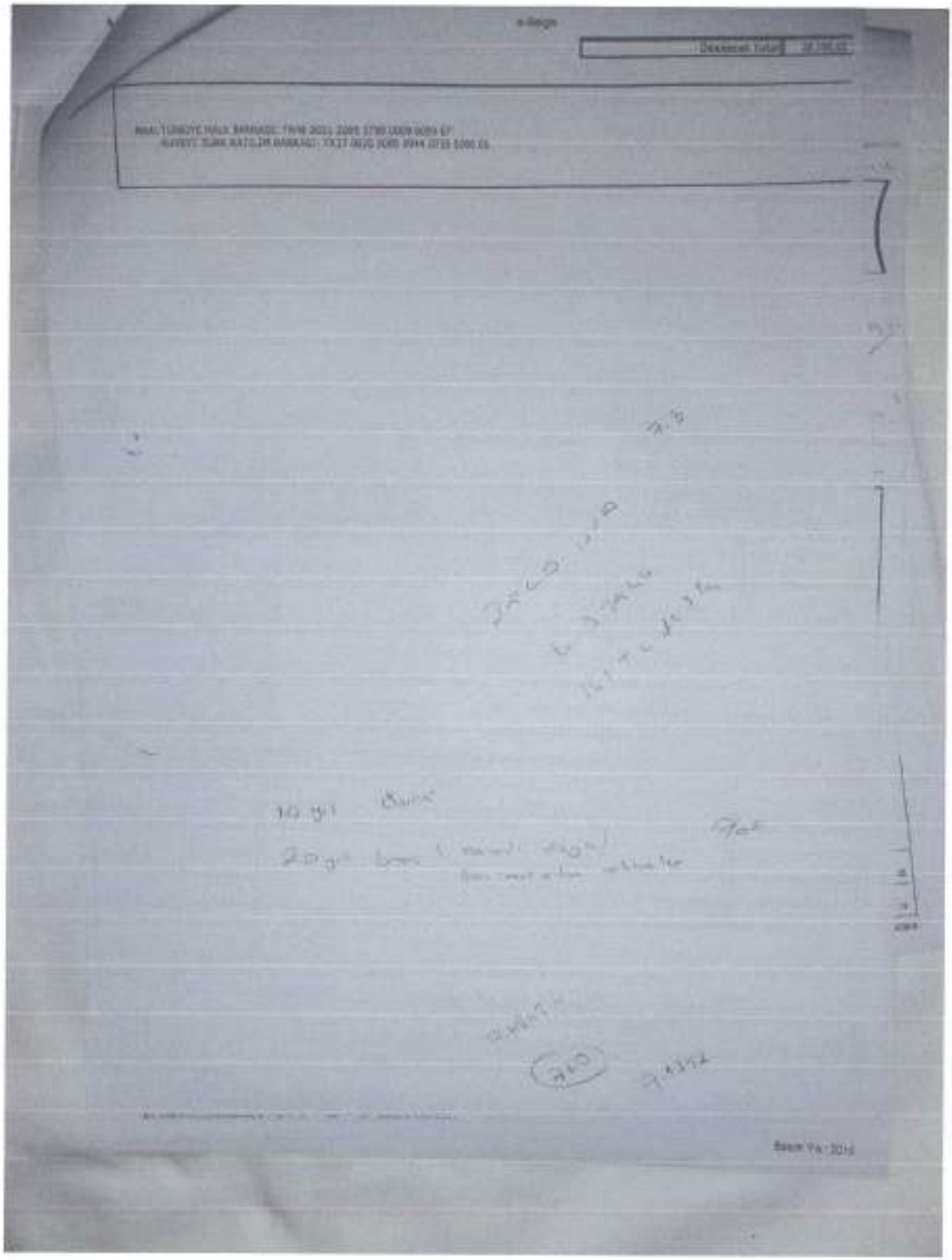
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 16/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



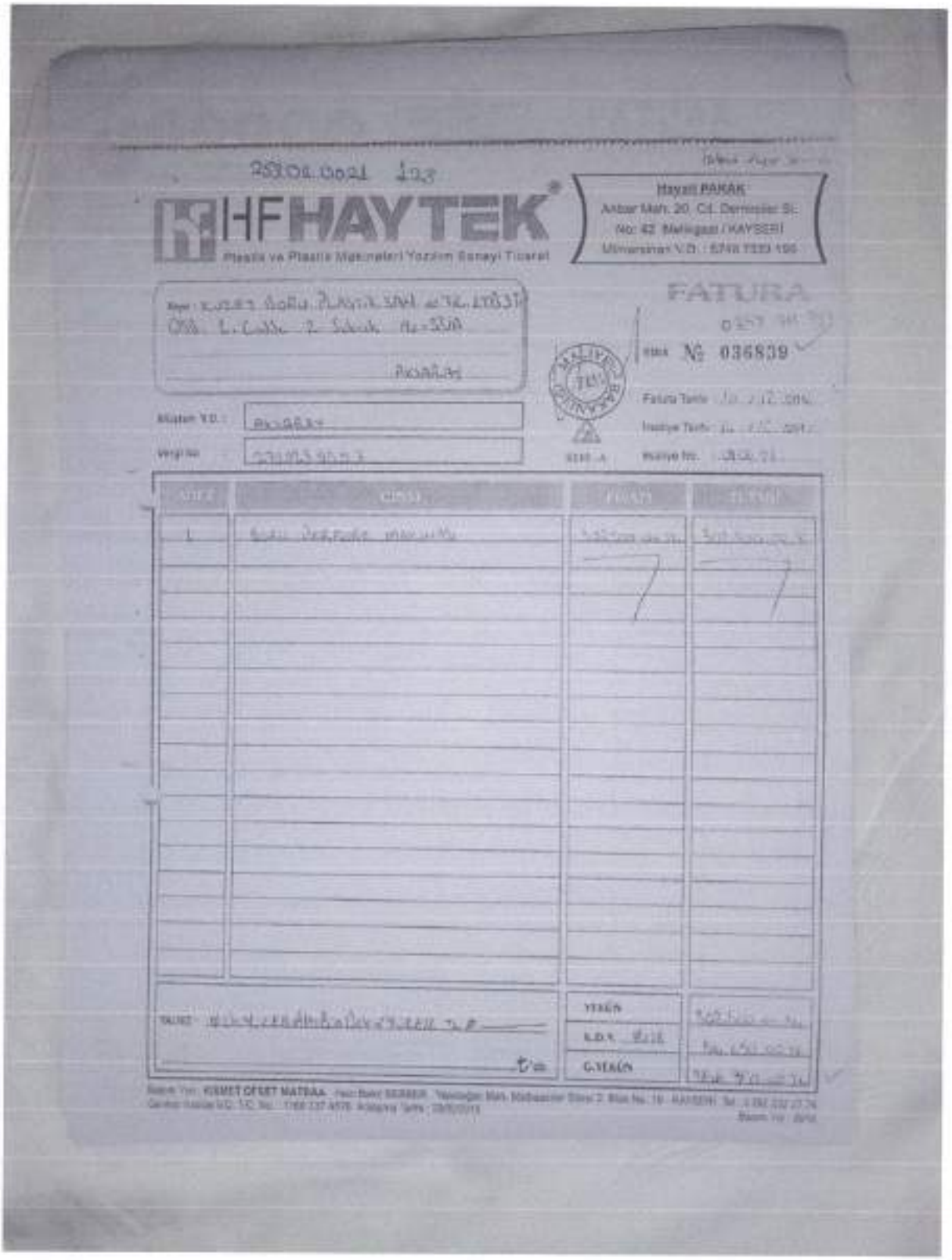
e-Arşiv Fatura

Mal Hizmet Toplam Tutarı	
Toplam İskonto	
Hesaplanan KDV(%18)	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1914 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/5 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V. [illegible] 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 000041



HF HAYTEK

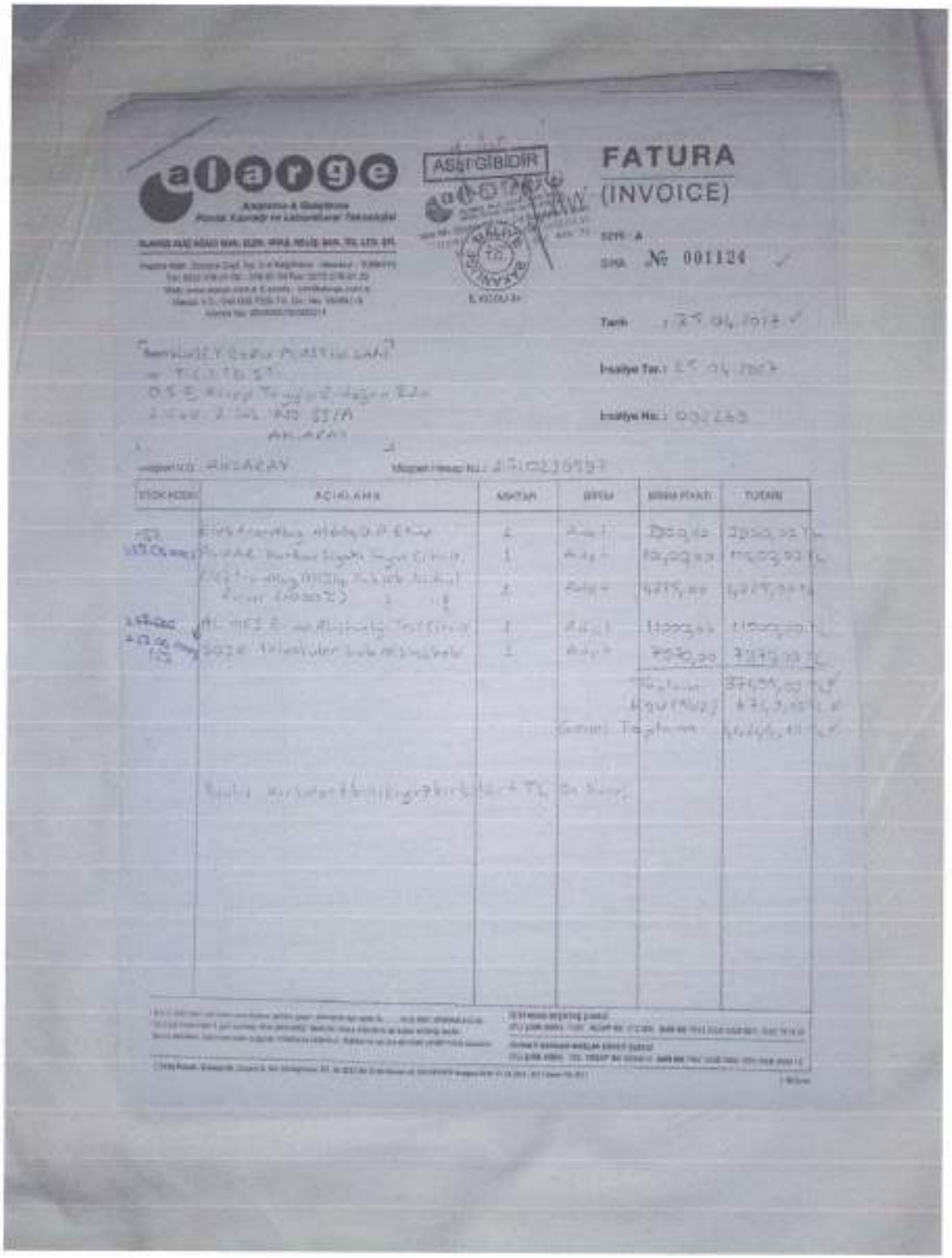
Plastik ve Plastik Makineleri Yazılım Sanayi Ticaret

Hayati PAKAK
Akbar Mah. 20. Cd. Demirciler Sit.
No: 42 Melikgazi / KAYSERİ
Mimarsinan V.D. : 6760 7333 196

FATURA

SERİ A NO 036839

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Ağaç Üvaçlar Mah. 1314.Cad. Talçinsayı
Apt. No: 14/A Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



alarge

Analizme & Gözlemleme
Ölçüm, Kalibrasyon ve Laboratuvar Teknolojileri

ASLIGIBIDIR

FATURA
(INVOICE)

SERİ A

SIRA № 001124

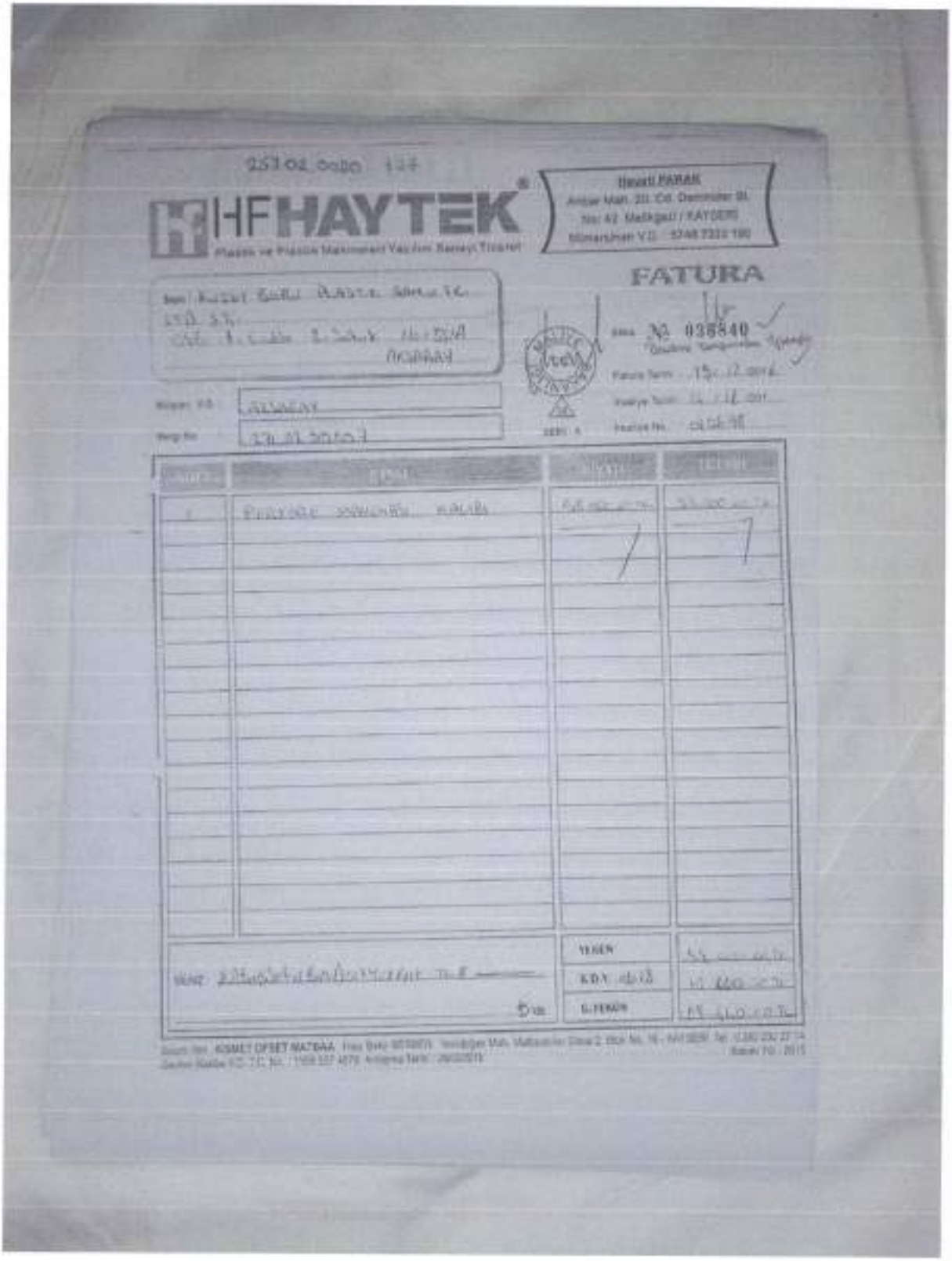
Tarih : 27.04.2018

İrsaliye Tar.: 25.04.2018

İrsaliye No.: 001243

STOK KODU	AÇIKLAMA	MİKTAR	BİRİMİ	BİRİM FİYATI	TUTARI
		1	Adet		
		1	Adet		
		1	Adet		
		1	Adet		
		1	Adet		
				Toplam	
				KDV(%18)	
				Genel Toplam	

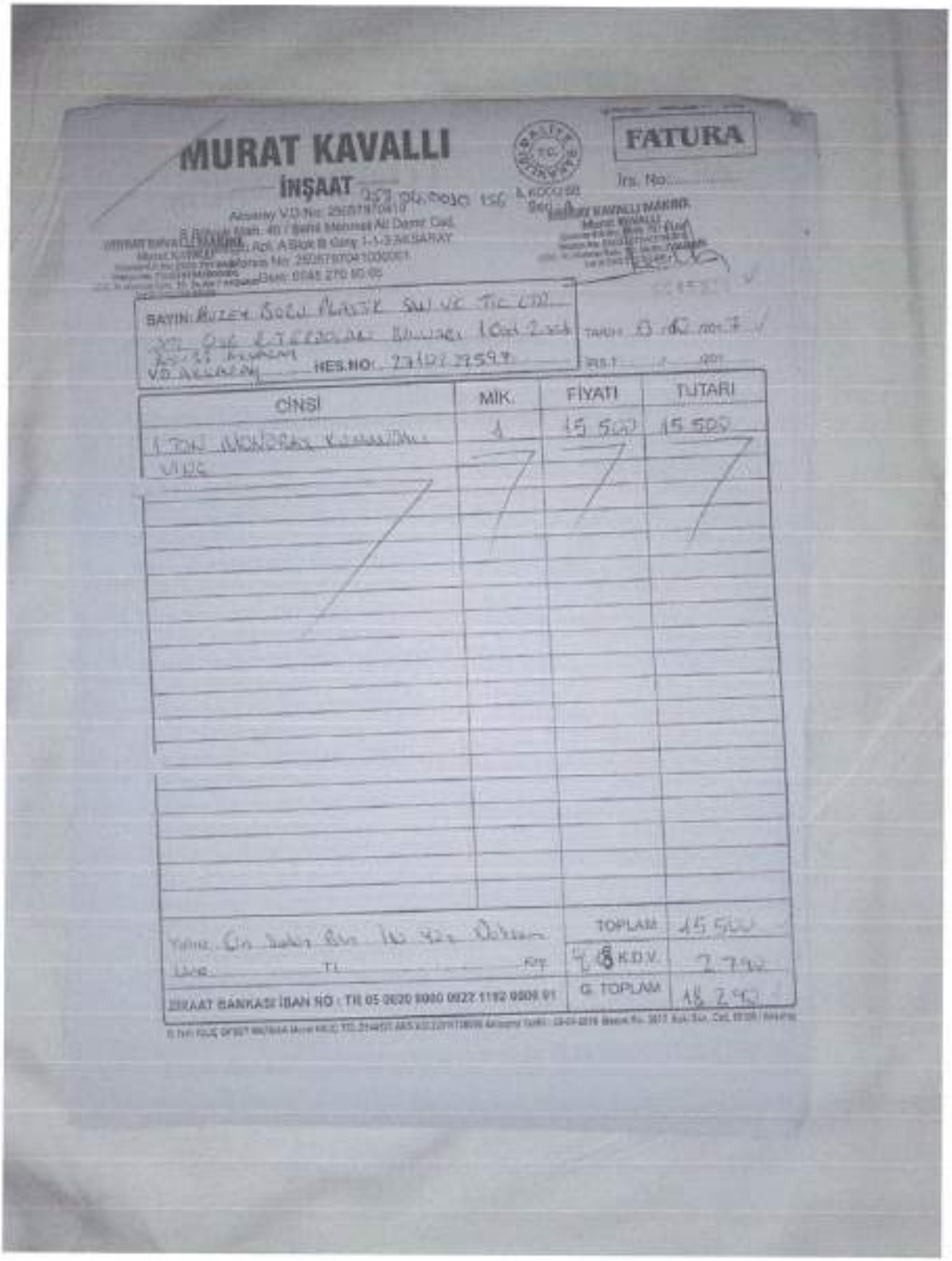
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 040 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



HF HAYTEK
Plastik ve Plastik Makinaları Yedek Parça Ticaret

FATURA

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 19/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 516 135 7727
Mersis : 0516 135 7727 00001



MURAT KAVALLI

İNŞAAT

FATURA

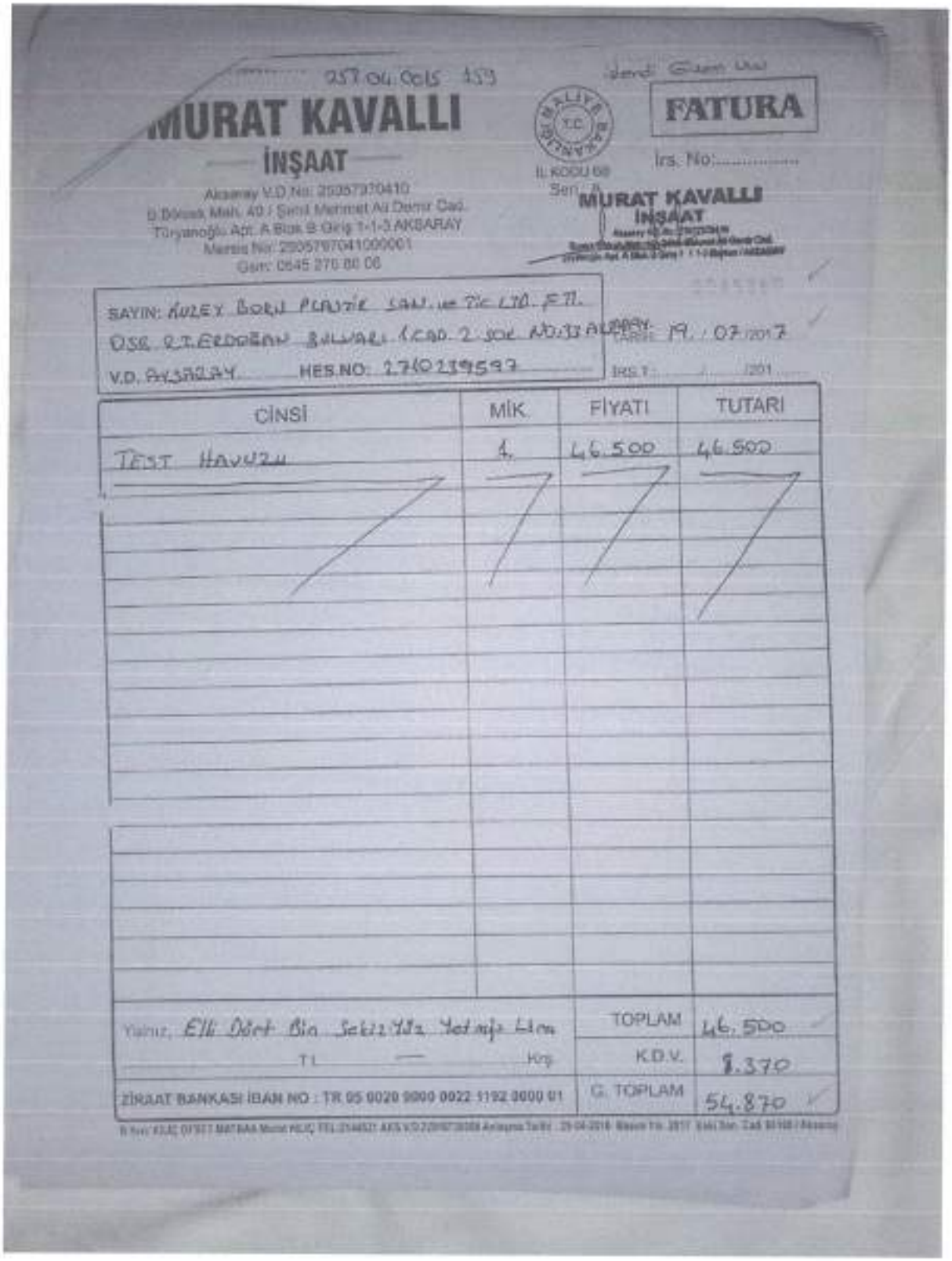
İrs. No:

SAYIN: BUZEK BORU PLASTİK SAN VE TİC LTD

TARİH: 13/02/2017

VD. ADI/NO: HES.NO: 23107275997

CİNSİ	MİK.	FİYATI	TUTARI
1 TON MONTAJ KAMYONU	1	15.500	15.500
VİDS			



MURAT KAVALLI
İNŞAAT

Aksaray V.D No: 2935737041O
5 Bölüm Mah. 40 / Şehit Mehmet Ali Demir Cad.
Türyakoğlu Apt. A Blok B Giriş 1-1-3 AKSARAY
Mersis No: 2935787041000001
Gsm: 0545 270 80 06

T.C. MALİYE BAKANLIĞI
İL KODU 68
Seri: A

FATURA

İrs. No:.....

MURAT KAVALLI
İNŞAAT

SAYIN: KULEX BORU PLASTİK SAN. ve TİC LTD. ŞTİ.
OSB R.T.ERDOĞAN BULVARI CAD. 2 SOK NO:33 AKSARAY
V.D. AKSARAY HES.NO: 2760239597

TARİH: 19 / 07 /2017
İRS.T: /201

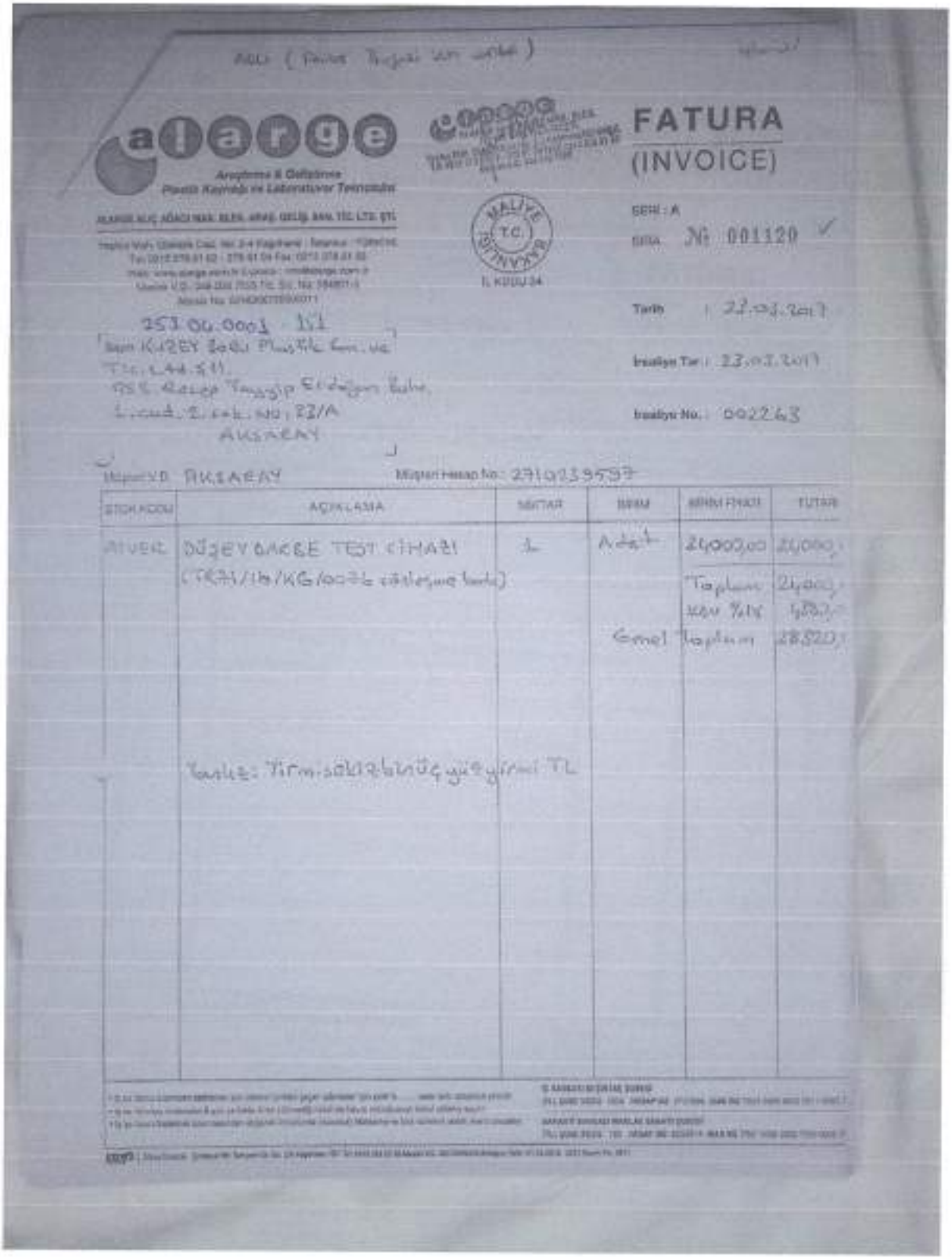
CİNSİ	MİK.	FİYATI	TUTARI
TEST HAVUZU	1.	46.500	46.500

Yalnız, Elli Dört Bin Sekiz Yüz Yetmiş Lira TL — Krş

TOPLAM	46.500
K.D.V.	8.370
G. TOPLAM	54.870

ZİRAAT BANKASI İBAN NO : TR 05 0020 9000 0922 1192 0000 01

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



ADU (Pazar Tesisi için satış)

alarge

Araştırma & Geliştirme
Plastik Kaynağı ve Laboratuvar Tesisatları

ALARGE ALÇ AĞACI MAK. İNŞ. MÜH. GELİŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Yapı ve Vergi Dairesi Cad. No: 2-4 Kağıthane / İstanbul Tel: (0212) 279 61 62 - 279 61 04 Fax: (0212) 278 21 82
Web: www.alarge.com.tr E-posta: info@alarge.com.tr
Ticaret V.D. 348 026 7535 T.C. Sic. No: 354801-5
Mersis No: 0348026753500011

253.06.0003 - 1/1
Sayın KÜZEY Zeki Plastik San. ve
Tic. Ltd. Şti.
Cad. Recep Tayyip Erdoğan Bulv.
1. Cad. 2. Sok. No: 23/A
AKSARAY

İL KODU 34

FATURA
(INVOICE)

SERİ : A
SIRA No: 001120 ✓

Tarih : 22.03.2017

İrsaliye Tar : 23.03.2017

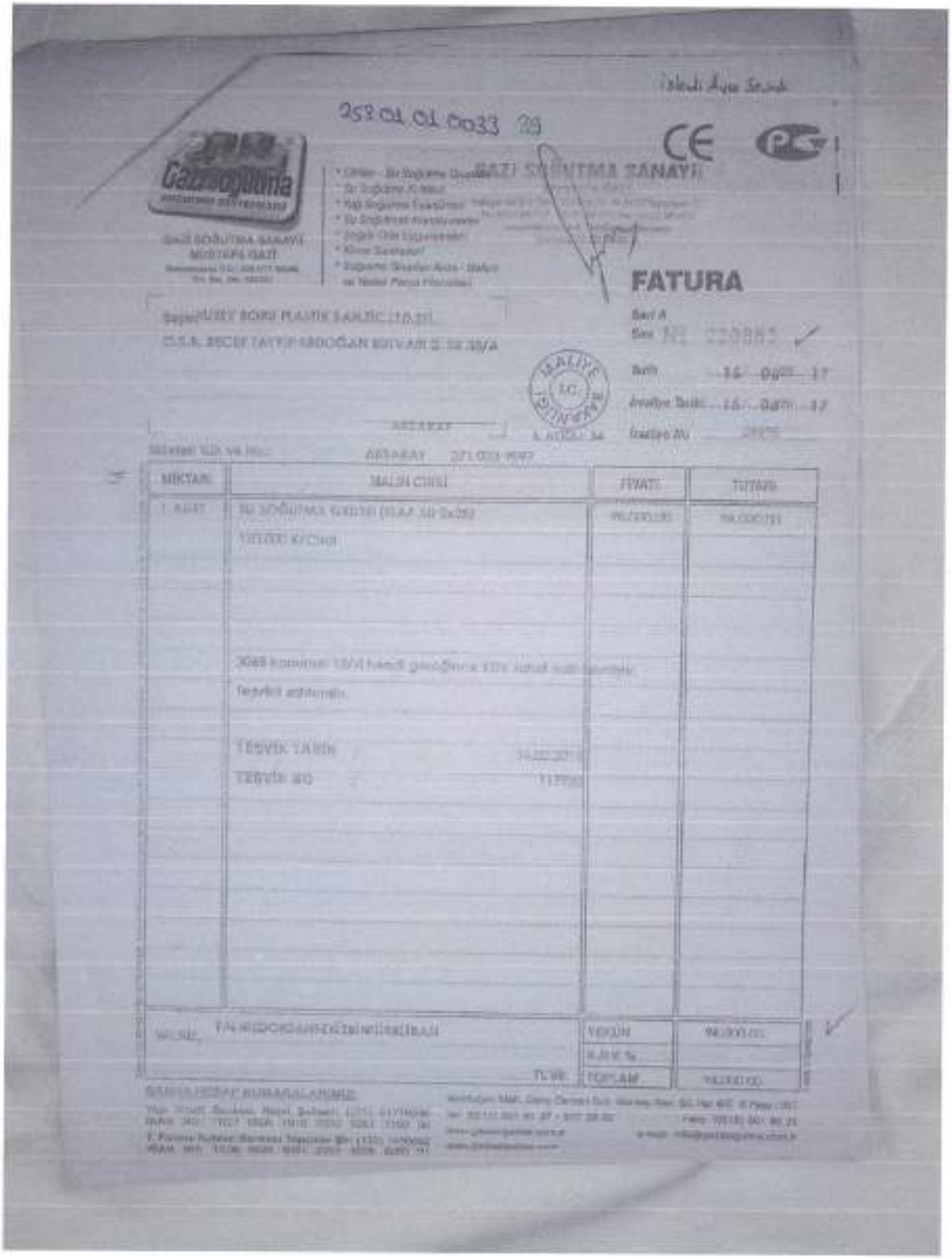
İrsaliye No. : 002263

Müşteri V.D. AKSARAY Müşteri Hesap No.: 2710239597

STOK KODU	AÇIKLAMA	MİKTAR	BİRİM	BİRİM FİYATI	TUTARI
ATVER	DÜZEY DARBE TEST CİHAZI	1	Adet	24000,00	24000,-
	(TR31/18/KG/0036 sözleşme kodu)			Toplam	24000,-
				KDV %18	4320,-
			Genel Toplam		28320,-

Tanık: Firma sahibinin üç yüz yirmi TL

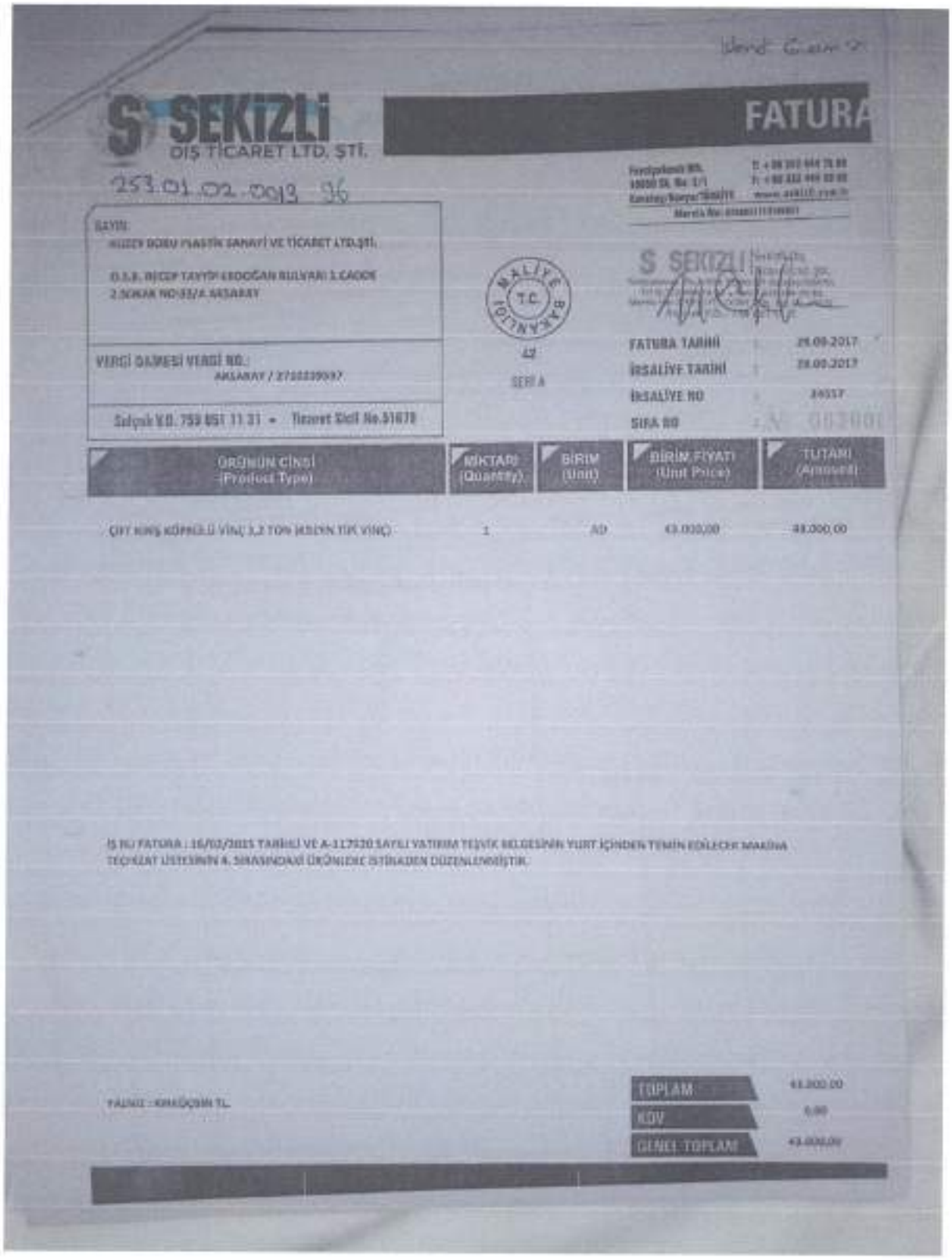
MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



FATURA

MİKTARI	MALIN CİNSİ	FİYATI	TUTARI
1 ADET	SU SOĞUTMA GRUBU (R.A.P.30 Sx250)	96.000,00	96.000,00
	100.000 Kcal/h		
	TEŞVİK TARİH	14.02.2011	
	TEŞVİK NO	117720	
YALNIZ:	TAKSİDOKUMANI EKİ İLE BİRLİKTİR	TOPLAM	96.000,00
		KDV %	
	TL'dir.	TOPLAM	96.000,00

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.Aş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VKD. 8610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



SEKİZLİ
DIŞ TİCARET LTD. ŞTİ.

FATURA

253.01.02.2013 96

SAYIN:
KUZEY BORU PLASTİK SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.

O.S.B. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BULVARI 3.CADDE
2.SOKAK NO:33/A AKSARAY

VERGİ DAİRESİ VERGİ NO.:
AKSARAY / 2710239097

Sağlık V.D. 759 051 11 31 - Ticaret Sicil No.51678

MALİYE BAKANLIĞI T.C.
47
SERİ A

FATURA TARİHİ : 28.09.2017
İRSALİYE TARİHİ : 28.09.2017
İRSALİYE NO : 39557
SIRA NO : AN 002001

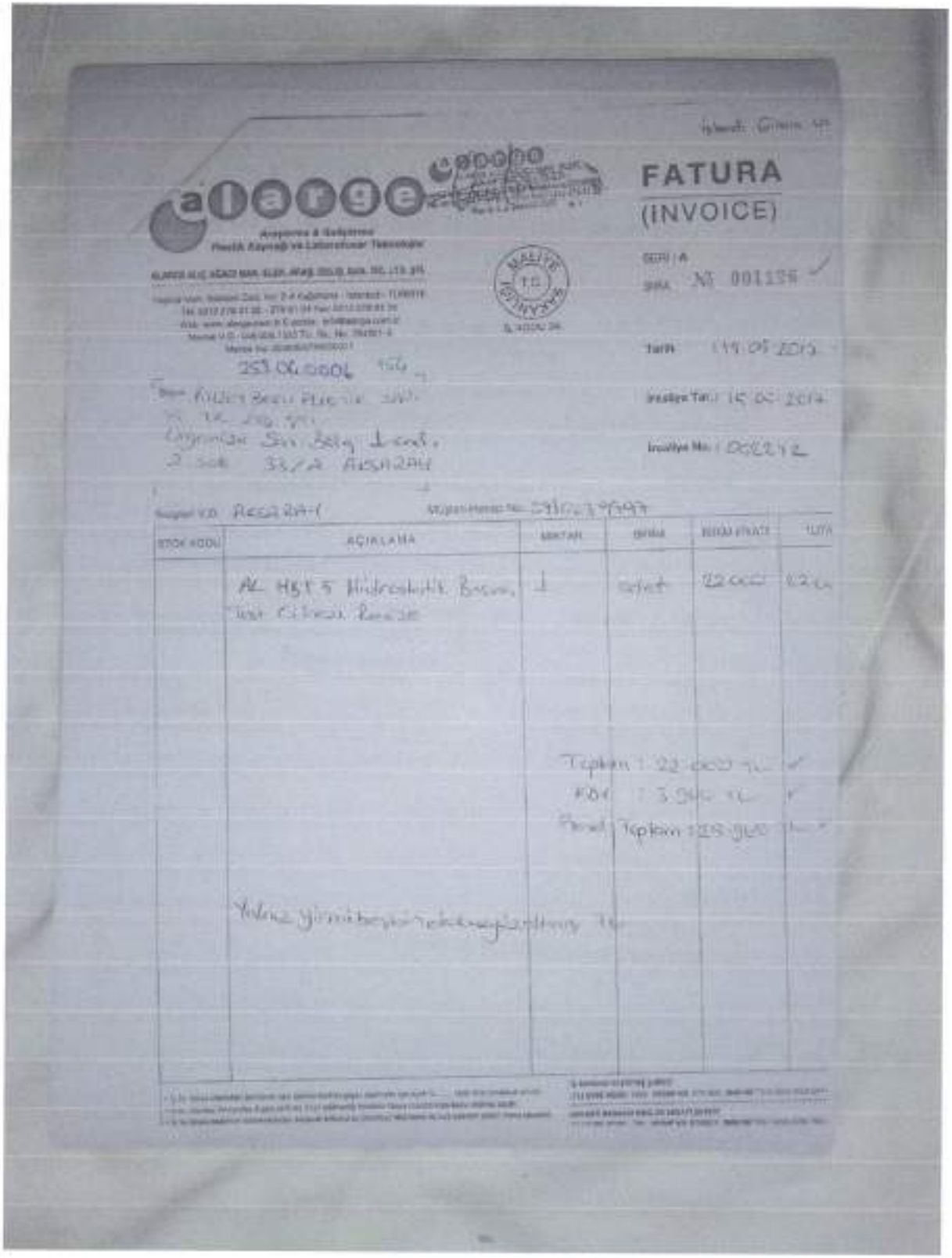
ÜRÜNÜN CİNSİ (Product Type)	MİKTARI (Quantity)	BİRİM (Unit)	BİRİM FİYATI (Unit Price)	TUTARI (Amount)
ÇİFT KİRİŞ KÖPRÜLÜ VİNÇ 3,2 TON JİBSİZ TİPİ VİNÇ	1	AD	43.000,00	43.000,00

İŞ BU FATURA ; 16/02/2015 TARİHLİ VE A-117520 SAYILI YATIRIM TEŞVİK BELGESİNİN YURT İÇİNDEN TEMİN EDİLECEK MAKİNA TEÇHİZAT LİSTESİNİN 4. SIRASINDAKİ ÜRÜNDEKİ İSTİSNADEN DÜZENLENMİŞTİR.

YALNIZ : KIRKÜÇBİN TL.

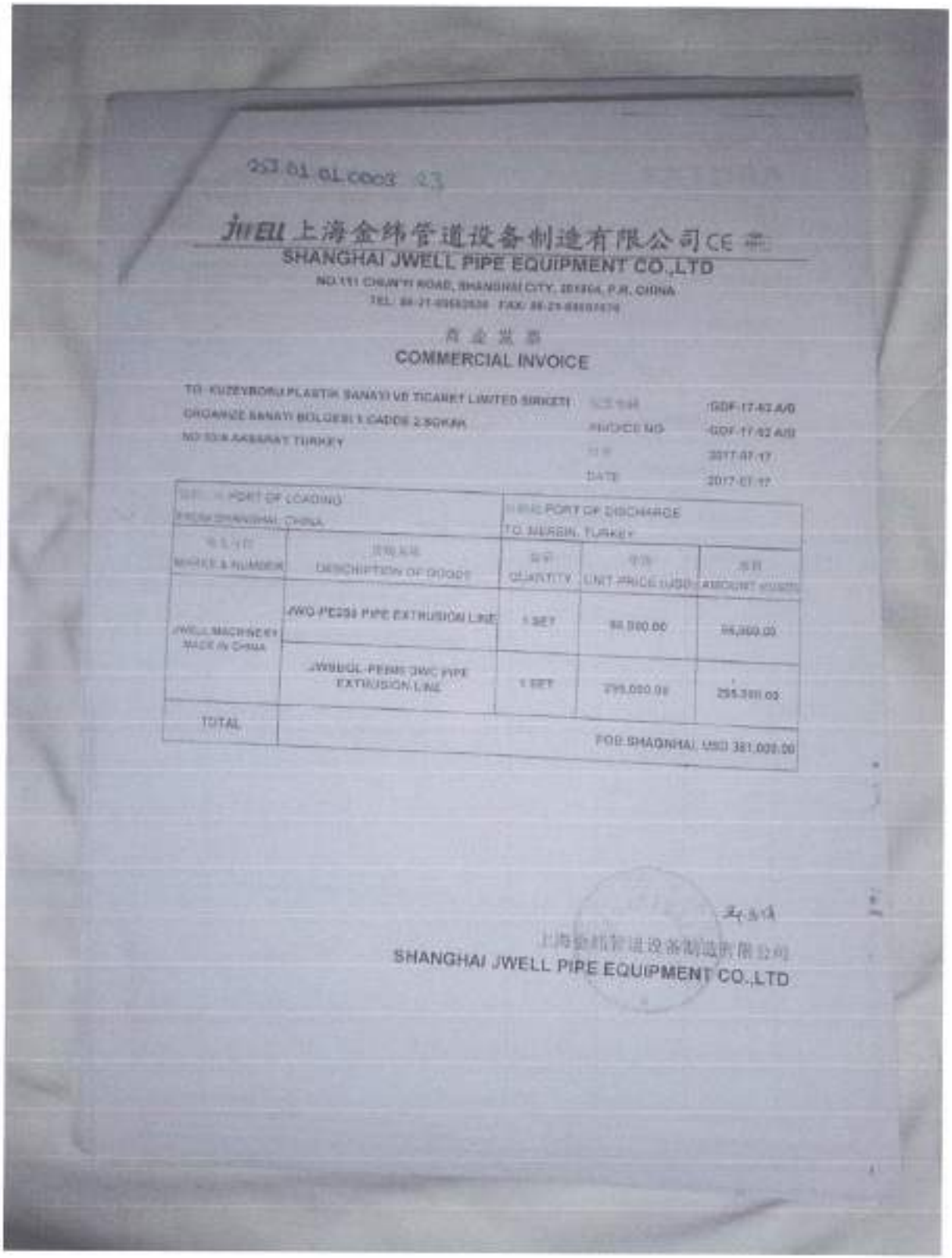
TOPLAM 43.000,00
KDV 0,00
GENEL TOPLAM 43.000,00

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 13.N.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



FATURA
(INVOICE)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yaşarkaya
Apt. No: 14/A Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 870 135 7727
Mersis : 0870 135 7727 00001



253.61.GL.0003 03

JWELL 上海金纬管道设备制造有限公司 CE 证

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

NO.111 CHUN'YI ROAD, SHANGHAI CITY, 201314, P.R. CHINA

TEL: 86-21-68582630 FAX: 86-21-68581478

商 业 发 票

COMMERCIAL INVOICE

TO: KUZEYBORU PLASTIK SANAYI VE TICARET LIMITED SIRKETI

ORGANIZE SANAYI BOLGESI 5 CADDE 2.SOKAK

NO:10 KAYSERIAT TURKEY

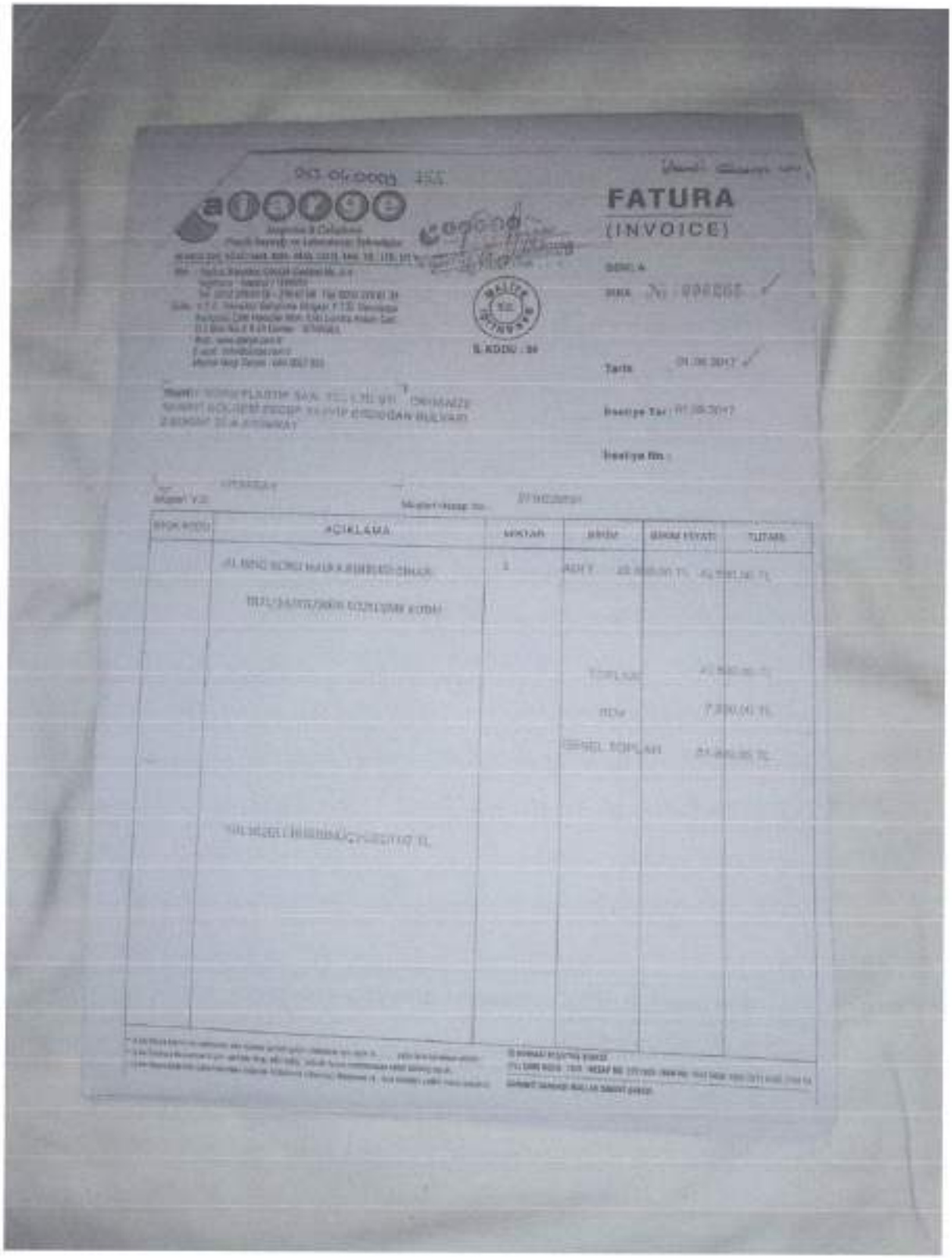
	GDF-17-62-A/0
INVOICE NO.	GDF-17-62-A/0
	2017.07.17
DATE	2017.07.17

PORT OF LOADING FROM SHANGHAI, CHINA		PORT OF DISCHARGE TO MERSIN, TURKEY		
MARKS & NUMBER	DESCRIPTION OF GOODS	QUANTITY	UNIT PRICE USD	AMOUNT USD
JWELL MACHINERY MADE IN CHINA	JWD PE250 PIPE EXTRUSION LINE	1 SET	86,000.00	86,000.00
	JWB90L-PEMS 3WC PIPE EXTRUSION LINE	1 SET	295,000.00	295,000.00
TOTAL				FOB SHAGNHAI USD 381,000.00

上海金纬管道设备制造有限公司

SHANGHAI JWELL PIPE EQUIPMENT CO.,LTD

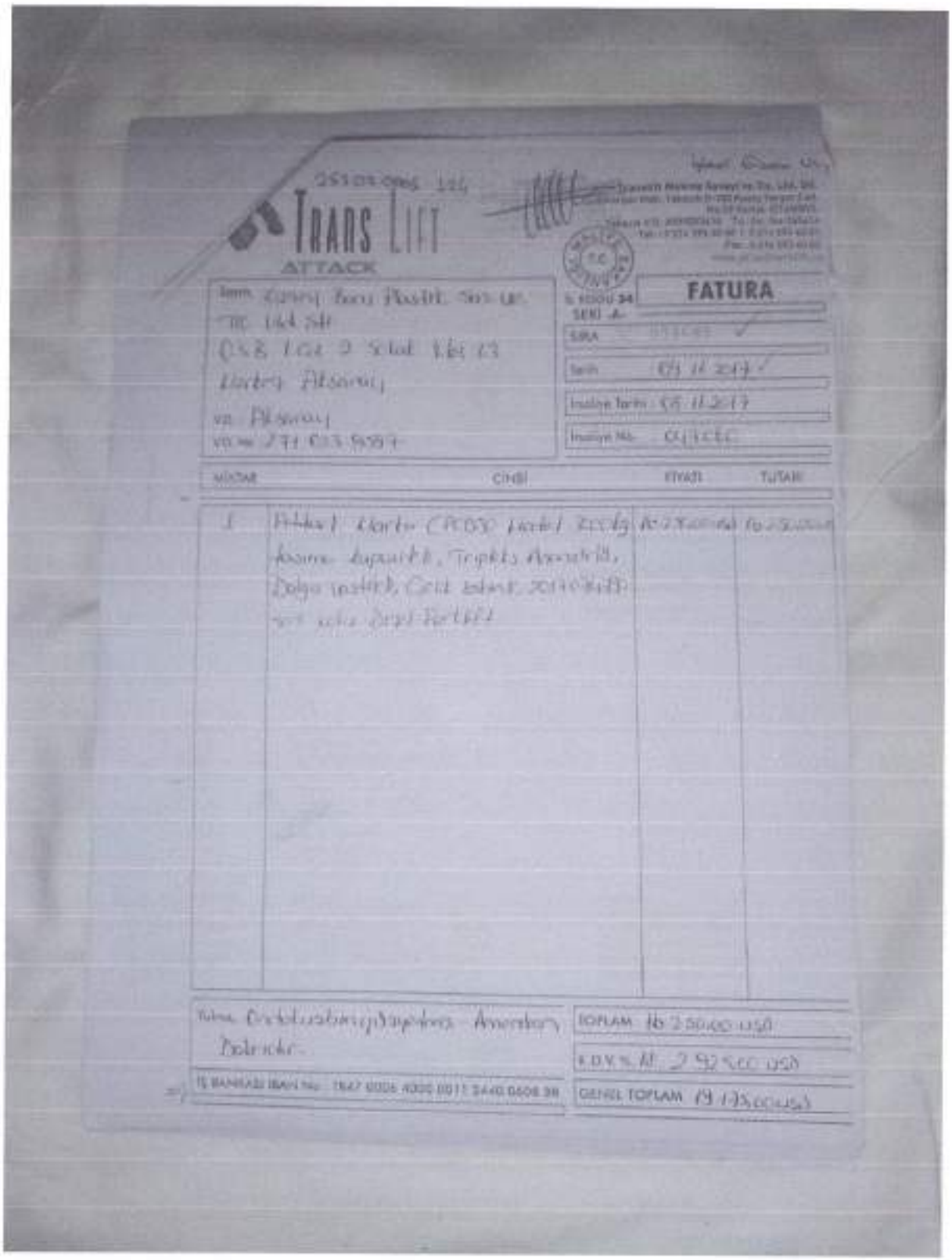
MAHAL GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DAN.A.S.
Aşağı Öveçler Mah. 1614 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14 [illegible] / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



FATURA
(INVOICE)

STOK KODU	AÇIKLAMA	MIKTAR	BİRİM	BİRİM FİYATI	TUTARI
	ALÜMİNİ SONDAJ HAVA KOMPRESÖRÜ ÇİMLİK	1	ADET		
	8521/34/05/0606 SÖZLEŞME KODU				
				TOPLAM	
				KDV	
				GENEL TOPLAM	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/6 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V... 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

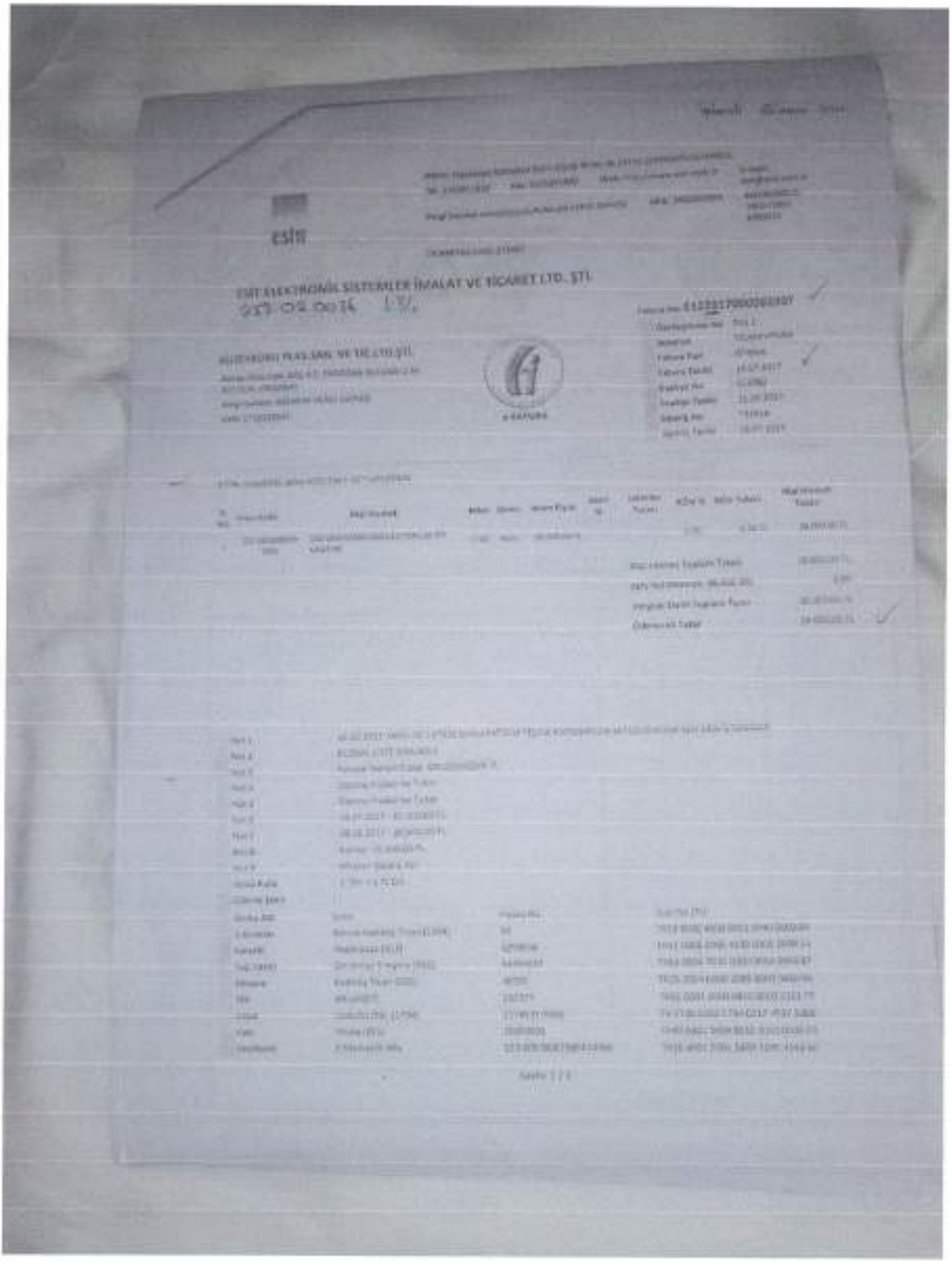


TRANS LIFT
ATTACK

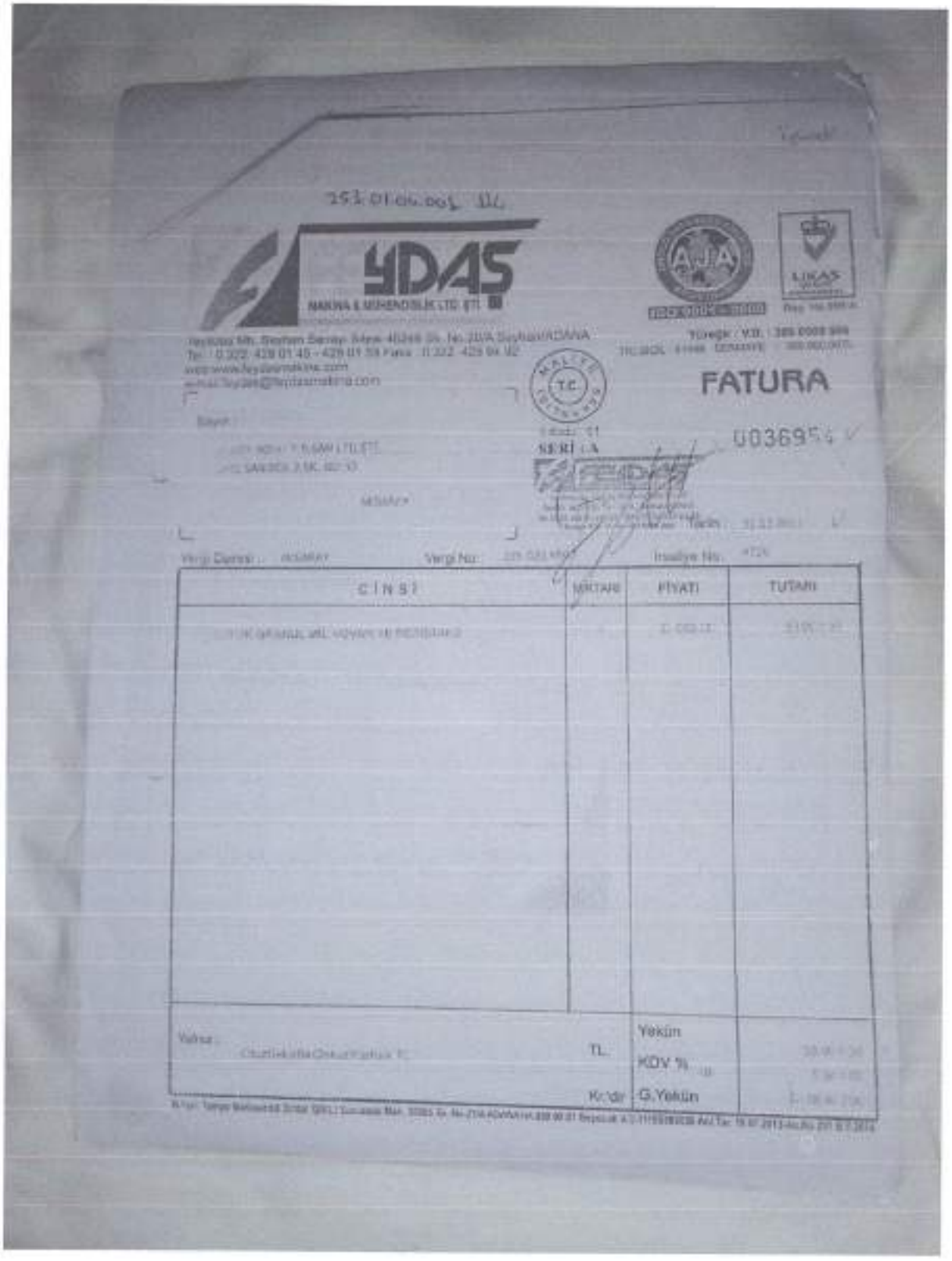
FATURA

MİKTAR	CİNSİ	FİYATI	TUTARI
1			

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Ağaoğlu Üveçler Mah. 1344 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/[illegible] Çayyolu / ANKARA
SAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Övçler Mah. 1314 Cad. Yaşınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT : 0 610 135 7727
Merkez : 0610 135 7727 00001



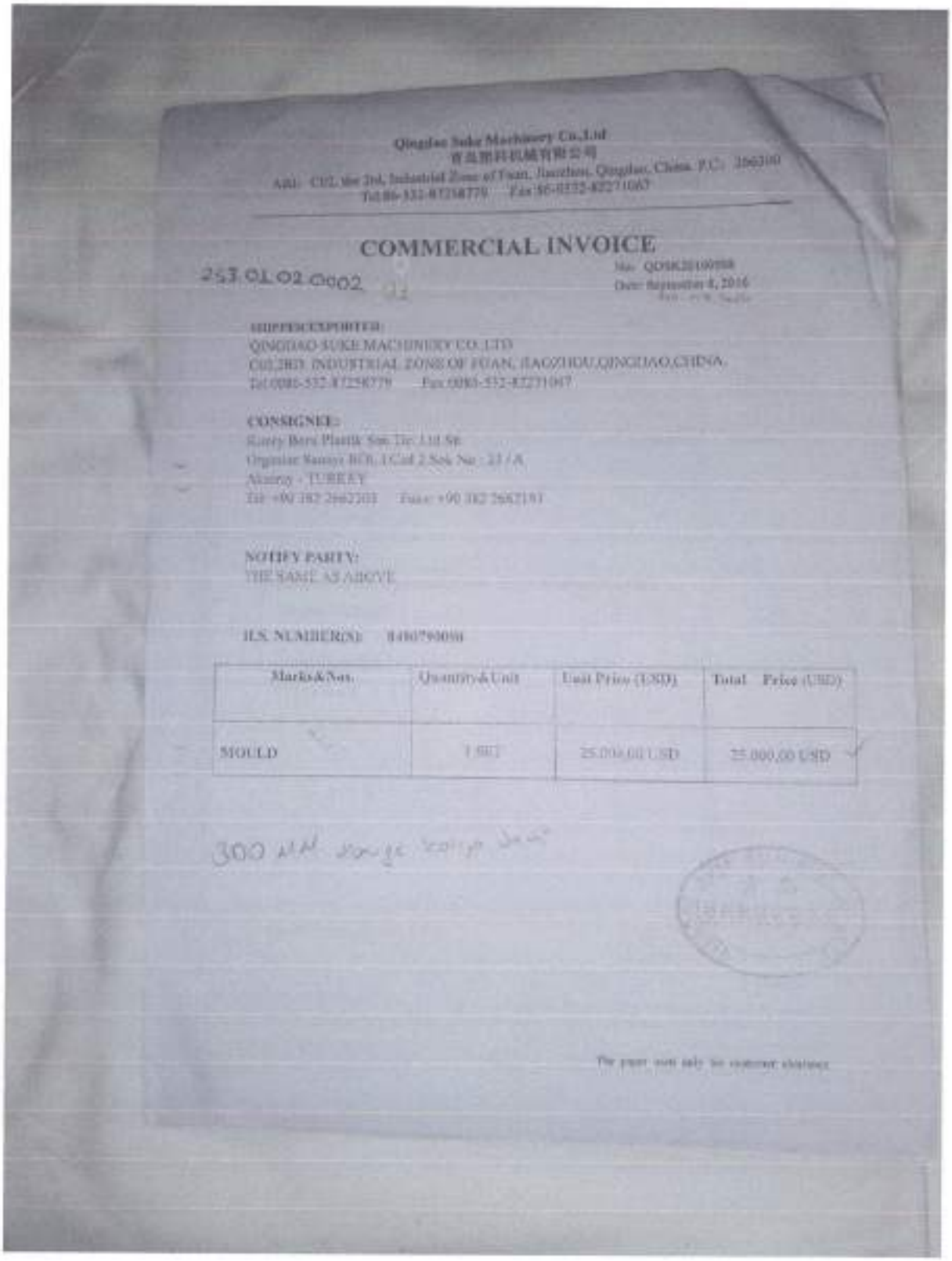
YDAS
MAKİNA E. MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.

FATURA

SERİ : A

CİNSİ	MİKTARI	FİYATI	TUTARI
Yalnız :	TL.	Yekün	
		KDV %	
	Kr.dir	G.Yekün	

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yelpinkaya
Apt. No: 1418 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 510 135 7727
Mersis : 0510 135 7721 00001



Qingdao Suke Machinery Co.,Ltd
青岛胜科机械有限公司
Add: C02, 3rd, Industrial Zone of Yuan, Jiaozhou, Qingdao, China. P.C: 266300
Tel:86-532-87258779 Fax:86-0532-82271067

COMMERCIAL INVOICE

253.01.02.0002

No: QDSK2016050
Date: September 8, 2016

SHIPPER/EXPORTER:
QINGDAO SUKE MACHINERY CO. LTD
C02,3RD INDUSTRIAL ZONE OF YUAN, JIAOZHOU,QINGDAO,CHINA.
Tel:0086-532-87258779 Fax:0086-532-82271067

CONSIGNEE:
Kurey Beni Plastik San.Tic.Ltd.Sti
Organize Sanayi BCR.1.Cad 2.Sok No : 23 / A
Akyurt - TURKEY
Tel: +90 312 2662203 Faks: +90 312 2662181

NOTIFY PARTY:
THE SAME AS ABOVE

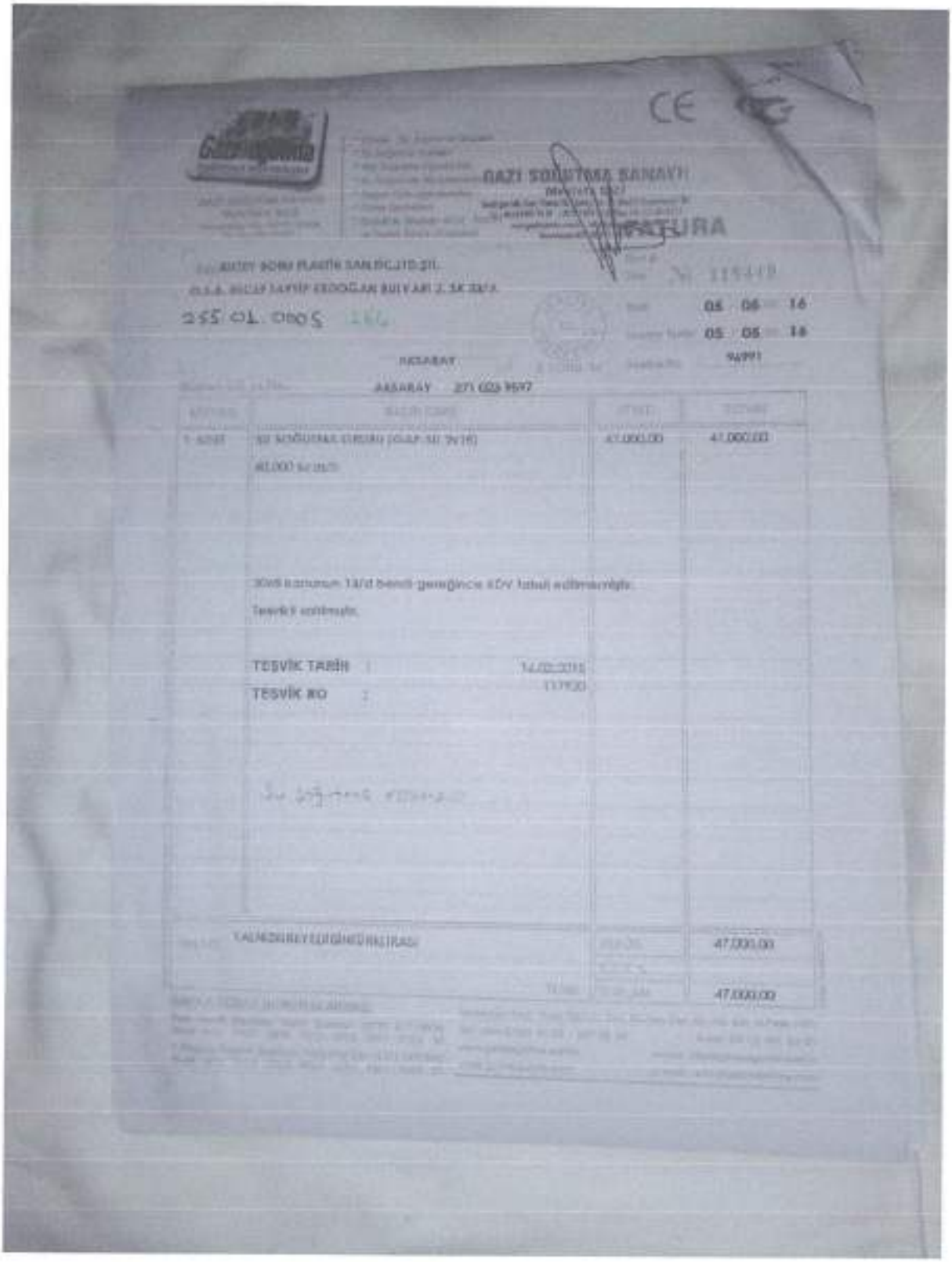
H.S. NUMBER(S): 8480790090

Marks&Nos.	Quantity&Unit	Unit Price (USD)	Total Price (USD)
MOULD	1 SET	25.000,00 USD	25.000,00 USD

300 MM

The paper was only for customer clearance

MAHAL GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DAN.A.S.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/A Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



GAZI SOĞUTMA SANAYİ

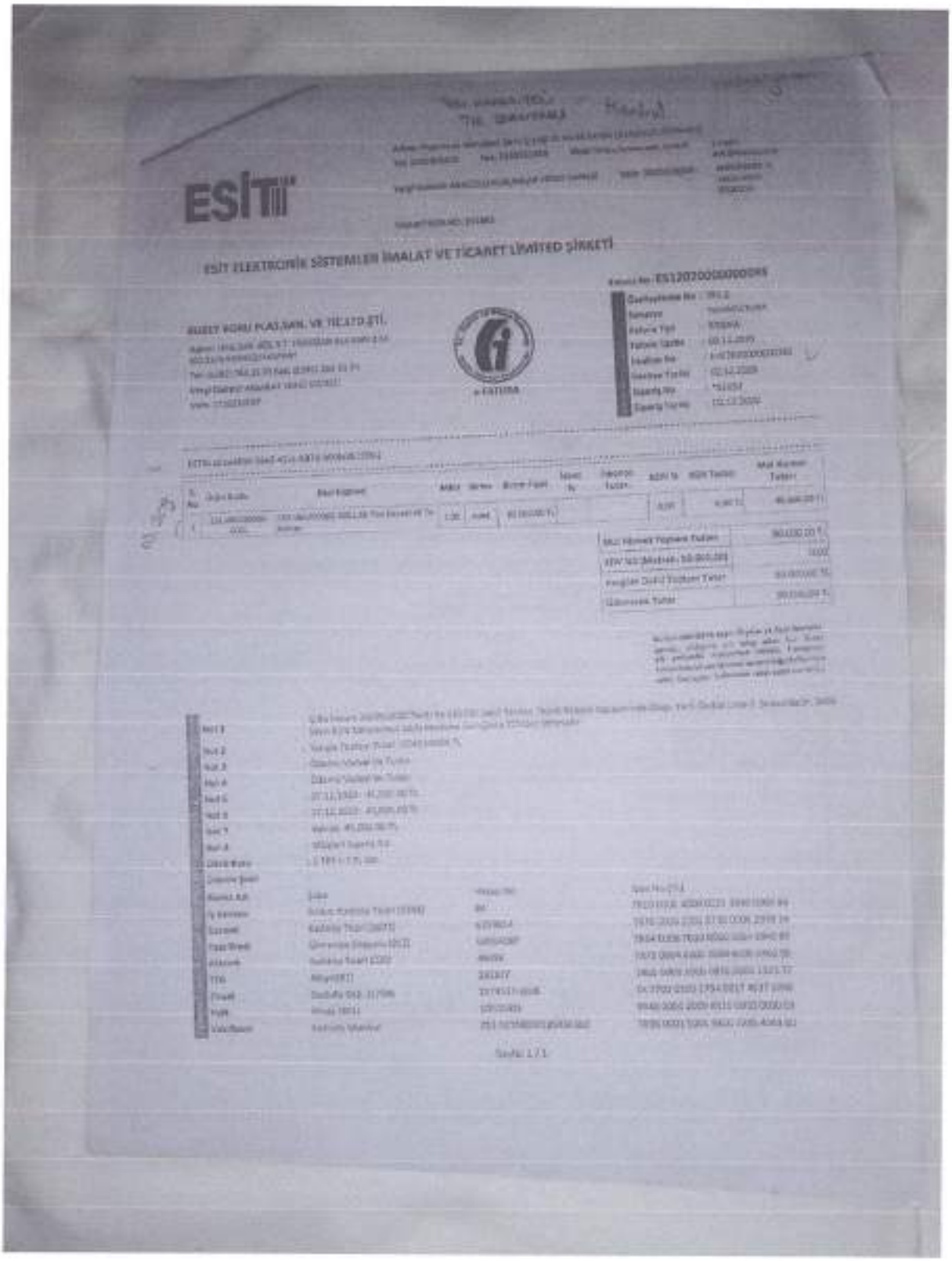
FATURA

AKSARAY 271 023 9597

TESVİK TARİHİ : 14.02.2015

TESVİK NO :

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1514.Cad. Yalçınbaşa
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



ESİT

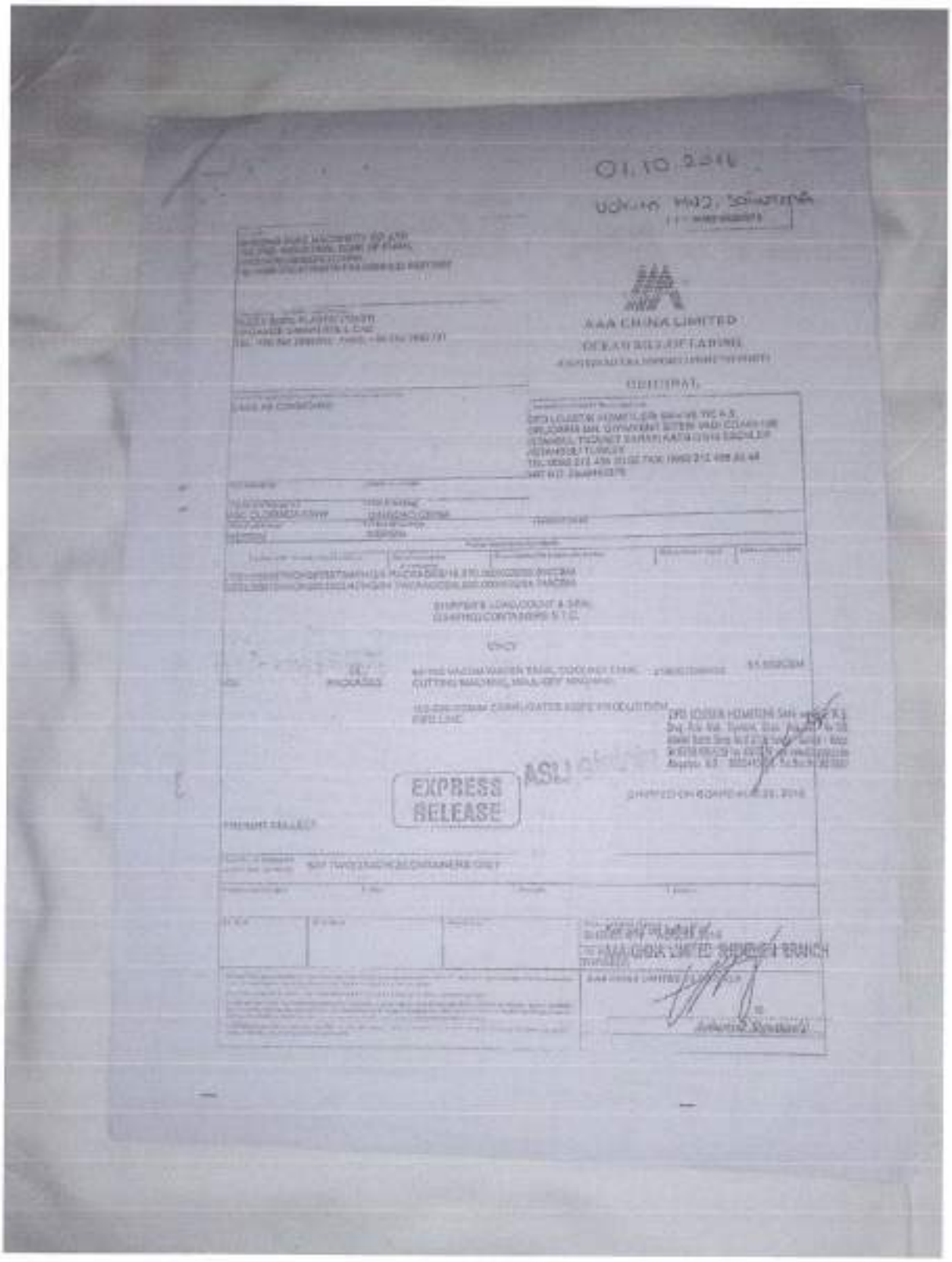
ESİT ELEKTRONİK SİSTEMLER İMALAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BİZEST KORU PLAS.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.

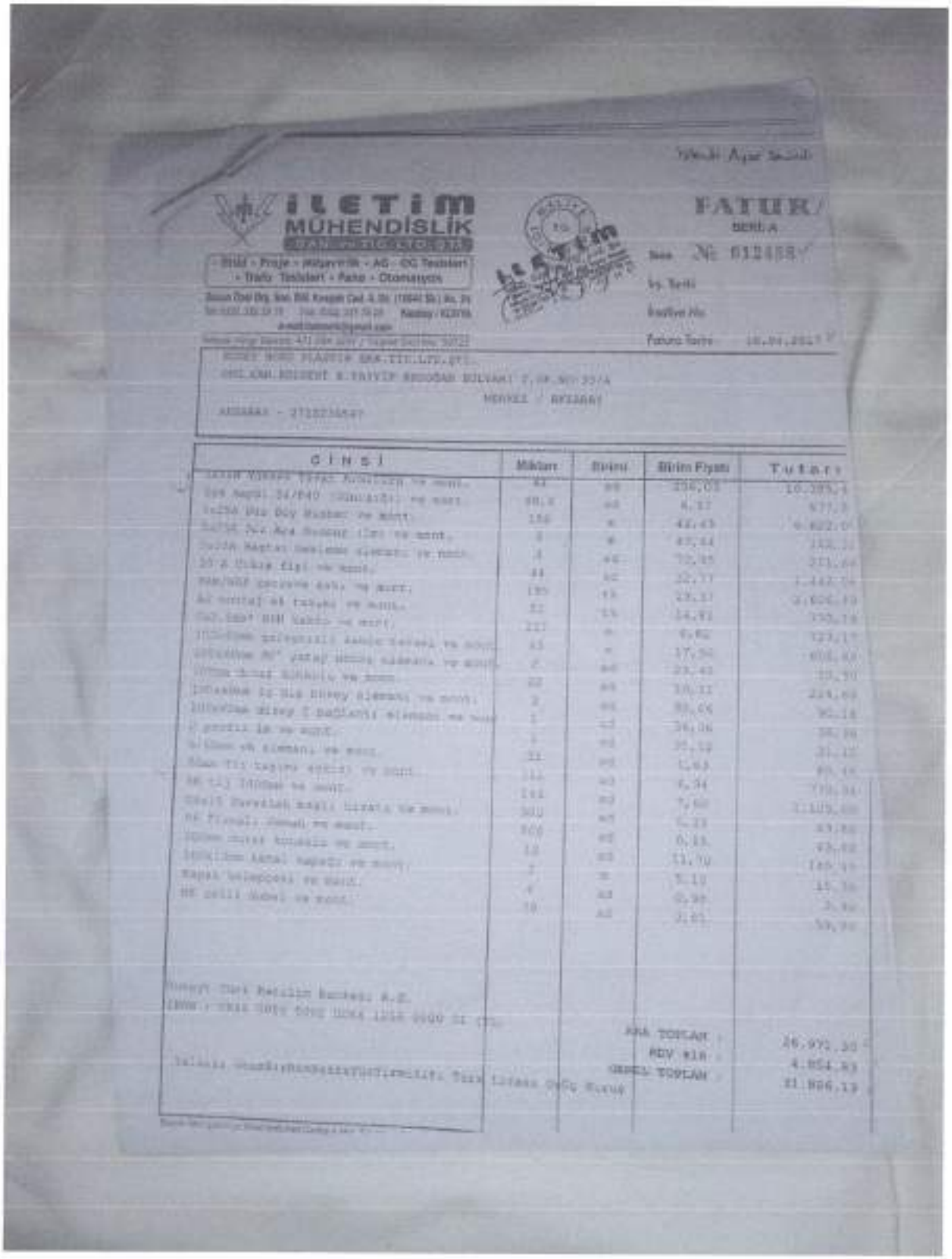
e-FATURA

Sayfa: 1 / 1

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V[illegible] 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



İLETİM MÜHENDİSLİK

FATURA

SERİ A

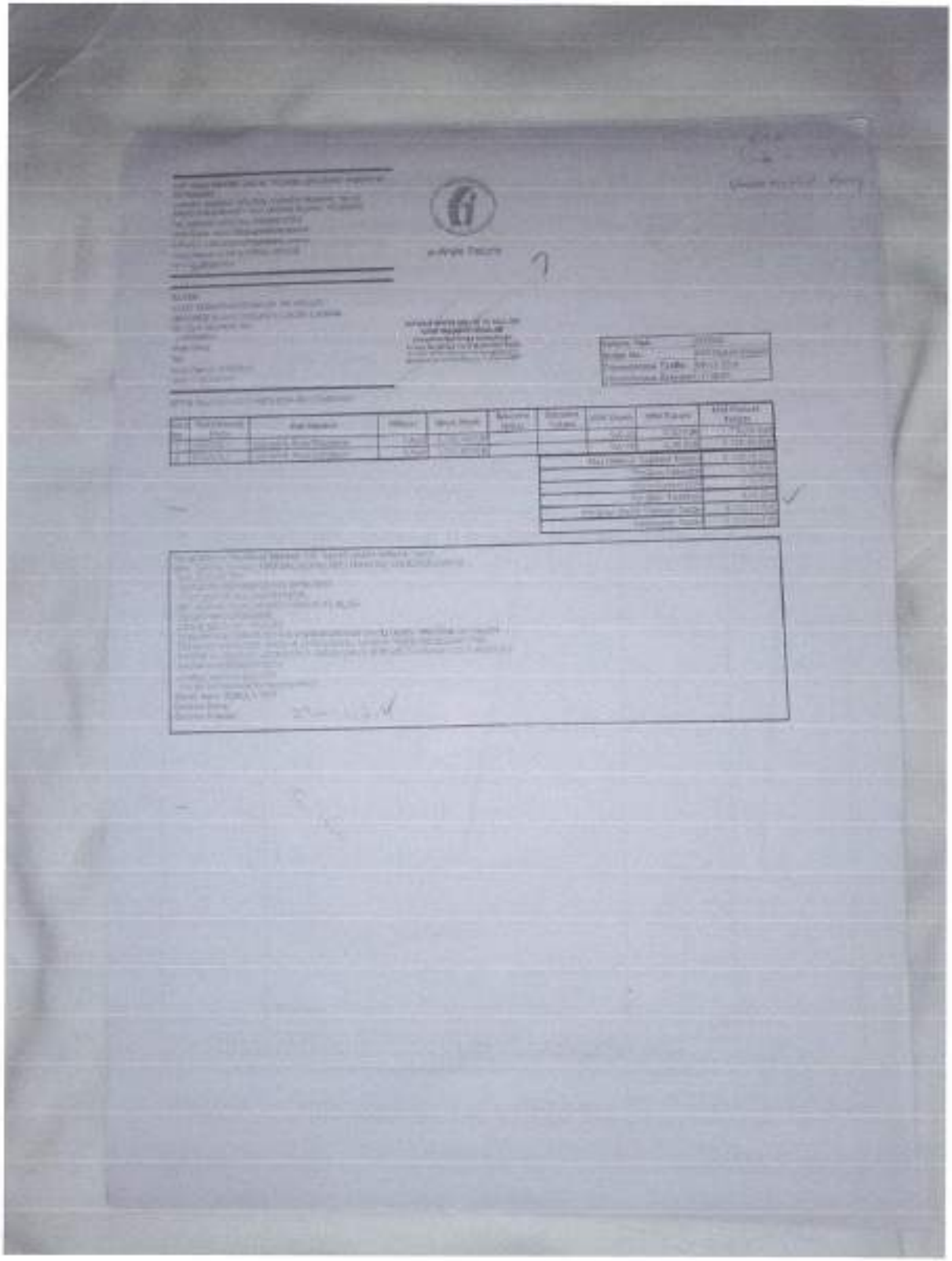
Cinsi	Miktarı	Birimi	Birim Fiyatı	Tutarı
[illegible]	42	m2	238,05	10.298,1
[illegible]	60,6	m2	8,37	677,8
[illegible]	156	m	42,45	6.622,0
[illegible]	3	#	49,44	148,3
[illegible]	4	##	70,35	281,4
[illegible]	44	m2	32,77	1.442,5
[illegible]	195	##	29,31	5.604,4
[illegible]	32	##	14,81	396,1
[illegible]	221	#	6,82	123,1
[illegible]	43	#	17,54	408,6
[illegible]	2	##	23,43	37,5
[illegible]	22	##	10,11	234,6
[illegible]	3	##	30,04	90,1
[illegible]	1	##	36,06	36,0
[illegible]	1	##	35,19	35,1
[illegible]	11	##	1,63	89,4
[illegible]	116	m2	6,34	735,3
[illegible]	300	m2	7,60	2.280,0
[illegible]	900	##	0,23	69,8
[illegible]	12	##	0,13	93,6
[illegible]	3	##	51,70	155,1
[illegible]	4	#	5,19	15,5
[illegible]	10	##	0,99	9,9
			2,85	59,9

ARA TOPLAM : 36.972,30

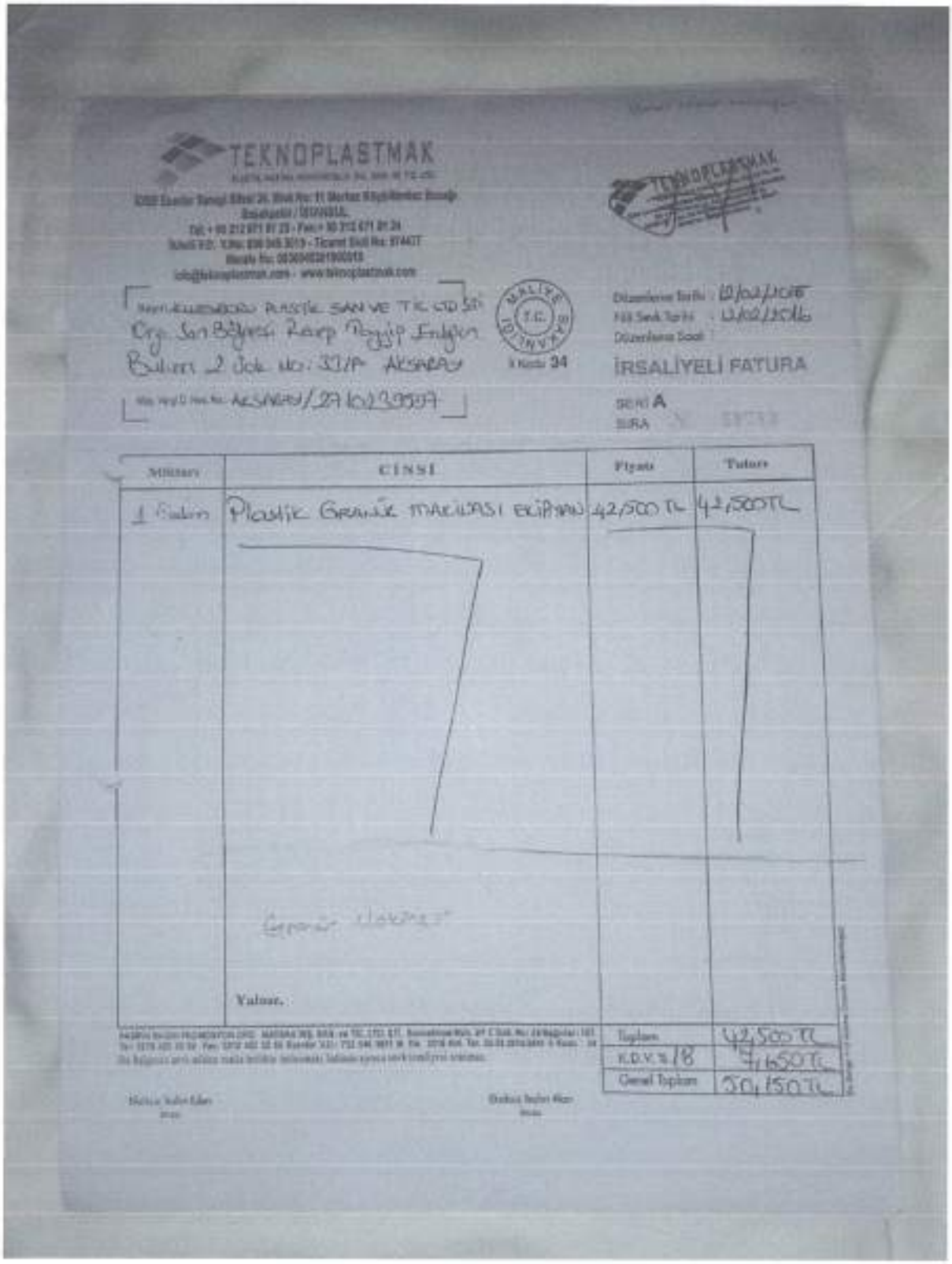
KDV %18 : 4.854,83

GENEL TOPLAM : 41.826,13

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1144.Cad. Yaşınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1316 Cad. Yapıkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001



TEKNOPLASTMAK

İRSALİYELİ FATURA

Miktarı	CİNSİ	Fiyatı	Tutarı
1 Sabun	Plastik Granül Makinası Ekipmanı	42.500 TL	42.500TL
		Toplam	42.500 TL
		K.D.V. %18	7.650 TL
		Genel Toplam	50.150 TL

Yalnız.

MAKAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1319 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

Ek-2: Makine - Teçhizata ait Fotoğraflar

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 0001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ...
Aşağı Öveçler Mah. 1124.Cad. Yazıcıkay...
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yaşamkaya
Apt. No: 14/A Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 16/2 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1214.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1174 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yaşınkaya
Apt. No: 1418 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V... 0312 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 0800-01

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANA.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1214.Cad. Yarçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 614 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 000-01

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Öveçler Mah. 1154 Cad. Yalçınkay
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VD. 0610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1214 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT 0 [illegible] 0 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DANIŞ
Işıklı Örnek Mah. 1715 Cad. Yalçınkaya
İşl. No: 16/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yaçinlayıcı
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. [illegible] 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

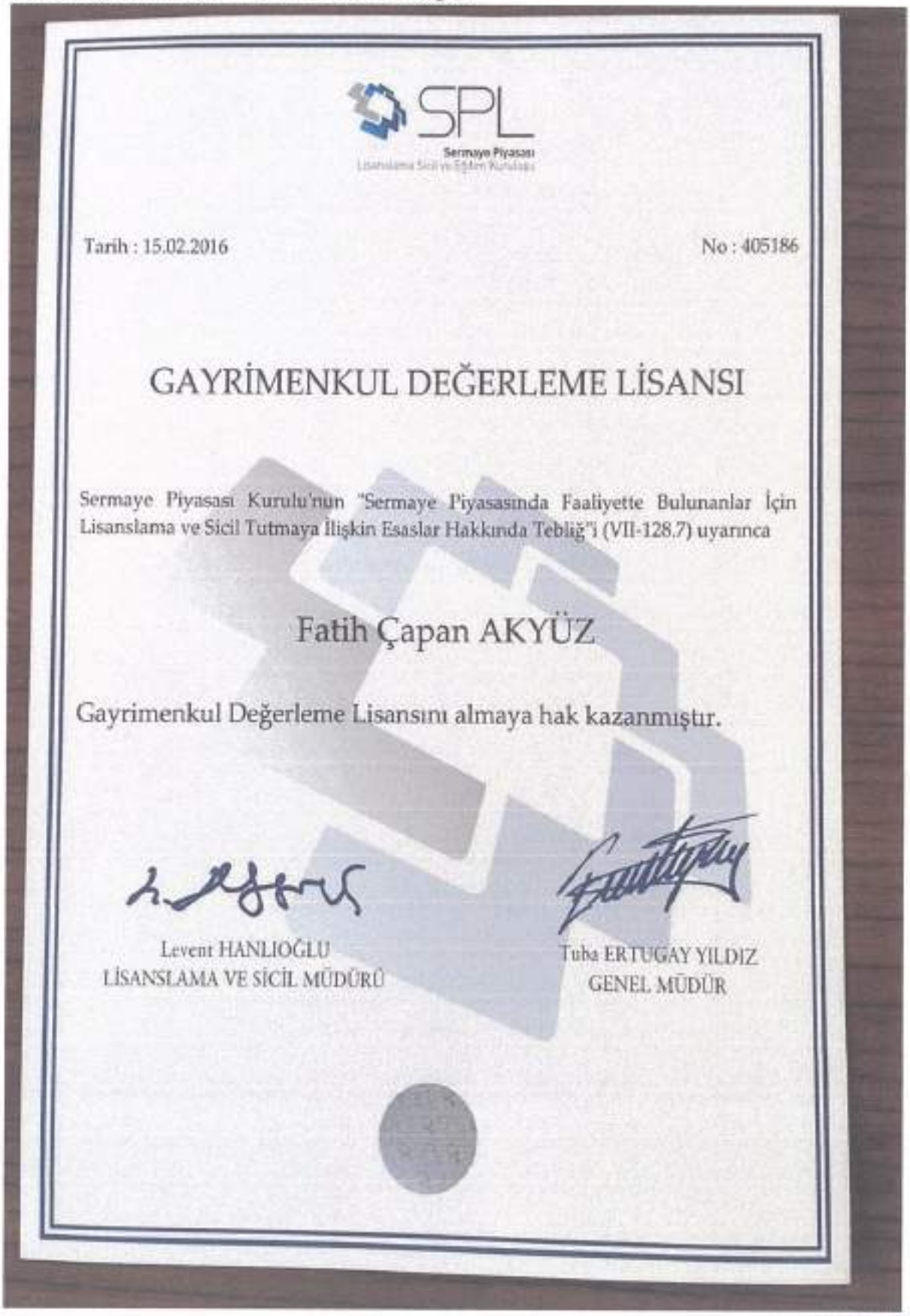
MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1214 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/3 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT [illegible] 615 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MAHAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
ŞAŞKENT V. [illegible] 35 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

MANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınsa-
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 0005

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1324 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT VKD. 810 135 7727
Hesap : 0810 135 7727 00001

Ek-3: Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405186

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fatih Çapan AKYÜZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1214.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/B Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 900401

Ek-4: Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 11.11.2020

Belge No: 400640

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

ŞENOL KURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Ek-5: Mahal Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK Yetki Belgesi

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınbayır
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00041

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

Sayı : E-36231672-415.01-18750 18.03.2022
Konu : Yetkilendirme Ilk.

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

İlgi : 12.01.2022 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu başvurunuzun görüşüldüğü Kurulumuzun 10.03.2022 tarih ve 12/389 sayılı toplantısında;

1) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirket'inizin VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği" hükümlerine uygun hareket etmesi gerektiği ve diğer illerde çalışacak olan personelinin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmalarını, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanmasını ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulmasını temin en kısa sürede gereken adımların atılması hususlarının Şirketinize hatırlatılmasına,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: BC9D495D-B7F4-4E15-A6C3-60B63C7C4E83 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys

Merkez Binası Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Yolu No:1 34330 Beşiktaş İSTANBUL
Tel: (212) 367 66 00 Faks: (212) 263 32 03
Ayrıntılı Temas Bilgisi: Esentepe Mah. Ahmet Adnan Saygun Cad. No:4 Kuzey Plaza 34345 Şişli- İSTANBUL
Tel: (212) 367 55 00 Faks: (212) 367 56 99
e-posta: bilgi@spk.gov.tr, internet Adresi: www.spk.gov.tr
Kep Adresi: spk@hs01.kep.tr

Bilgi için: Arslan OĞUZOK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 8081

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 610 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001

çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAPGDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin İnternet adresi https://spkuvap.spk.gov.tr olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

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

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil'e Kaydetmeye İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketiniz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: BC5D-995D-B7F4-4E15-A8C1-6ED63C7C4640 Belge Doğrulama Adresi: https://www.sahis.gov.tr/ekysdy

Mesnil Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı Dikilitaş Yolu No:56 06520 Çankaya/ANKARA
Tel: (312) 295 9400 Faks: (312) 295 9000
İstanbul Temsilcilği: Büyükdere Mah. Aslan Çeşmi Cad. No:4 Beybi Plaza 34467 Sarıyer/İSTANBUL
Tel: (212) 334 9100 Faks: (212) 334 9140
e-posta: [illegible] Kep adresi: [illegible]

Bilgi için: Nilüfer OZTURK
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 295 9181

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314.Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 16/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0810 135 7727 00001

Ek-6: Mahal Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK-MAKİNE Yetki Belgesi

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

Sayı : E-36231672-601.02-28788 14.11.2022
Konu : Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Liste Başvurusu Hakkında

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya Apt. Blok No: 14/16 İç Kapı No: 8 Çankaya/ANKARA

İlgi : 26.10.2022 tarihli ve 11 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Kuruluşunuz tarafından Kurulumuzun 11.4.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar hakkındaki İlke Kararı ile 13.1.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı kapsamında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere, Kurulumuzun "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınma talebinde bulunulmuştur.

Kuruluşunuz tarafından Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere yapılan başvurunun incelenmesi sonucunda, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Konusu itibariyle hakkında özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli olan makine ve ekipmanlara ilişkin olarak yapılan değerleme faaliyetlerinde, değerleme çalışmasını destekleyecek, değerleme raporunun doğruluğunu ve yeterliliğini artıracak nitelikte, ilgili makine ve ekipman konusunda uzman kişilerden görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu makine ve ekipmanın özel ihtisas gerektirip gerektirmediğine ilişkin karar Şirketiniz tarafından verilir. Hazırlanan değerleme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte Şirketiniz sorumluluğunda olduğu,

b) Söz konusu listeye alınma başvurusundaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi verilmesinin ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanması, ancak her halükarda değerleme raporunu imzalama aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevsikinin Şirketiniz sorumluluğunda olduğu ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazınız ekinde yer alan beyanın verilmesi gerektiği

hususlarının Kuruluşunuza hatırlatılmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Kirşad Sait BABUÇCU

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 0CA6A2B9-D7A6-41EE-9122-013 4DCC435A2 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys

Büyükdere Caddesi, Ebulula Mardin Caddesi Vizyon Plaza No: 33/6 Gayrettepe/İSTANBUL
Tel: (212) 292 8090, Faks: (212) 292 8080
İstanbul Temsilcilik: Büyükdere Mah. Aytar Özgü Cad. No:4 Silver Plaza 34467 Sarıyer/İSTANBUL
Tel: (212) 334 5500, Faks: (212) 334 5600
e-posta: spk@hs01.kep.tr, İnternet Adresi: http://www.spk.gov.tr
Kep Adresi: spk@hs01.kep.tr

1/2

Bilgi için: Mehmet İNCE
Uzman Yardımcısı
Telefon No: (312) 292 8082

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.
Aşağı Öveçler Mah. 1314 Cad. Yalçınkaya
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 010 135 7727
Mersis : 0010 135 7727 00001

Ek-7: Mahal Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

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

Sayı E-12509071-107.01.01-60346
Konu Yetkilendirme

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 03B6-Y5RU-0PTG Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/bddk-edys

Adres: Büyükdere Cad. No: 106 Şişhane İş Merkezi Esentepe Şişli İSTANBUL
Telefon No: (212) 214 50 00 - 01 Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: http://www.bddk.org.tr
Kep Adresi: bddk@hs01.kep.tr

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞ.A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1614 Cad. Yaşlıoğlu
Apt. No: 14/8 Çankaya / ANKARA
BAŞKENT V.D. 810 135 7727
Mersis : 0610 135 7727 00001