



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025-456

Ağustos, 2025



Talep Sahibi	Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Tic. A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.08.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-456
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Konya İli, Selçuklu İlçesi, Dikilitaş Mahallesi içerisinde 13753 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde "2-3-4-5 Nolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırkaltı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	9
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	9

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	9
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	23
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	27
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	27
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	28
8.	UYGUNLUK BEYANI	29
9.	RAPOR EKLERİ	29

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Tic. A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-456 / 28.08.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Horozluhan Mah. Ahi Evran Caddesi No: 61/B-C-D-E Selçuklu / Konya
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Konya İli, Selçuklu İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 13753 Ada 1 Parsel “2-3-4-5 Nolu Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapor tarihi itibarıyla müşterek olarak lastik satış ve tamir dükkanı olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Akaryakıt ve Lpg İstasyonu, Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta olup Emsal:0,40 – Hmax: 7,50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	107.561.000,00-TL (Yüzyedimilyonbeşyüzaltmışbirbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	129.073.200,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazların mimari projesinde vaziyet planı ile kat planı arasında bağımsız bölüm bazlı uyumsuzluk olduğu görülmüştür. Vaziyet planında taşınmazlar güneyden kuzeye doğru, kat planlarında ise (mahallindeki merdiven dikkate alınarak) kuzeyden güneye doğru olarak numaralandırıldığı görülmüştür. Değerleme yapılırken konum tespiti için kat planı baz alınmış olup bu durumun düzeltilmesi önerilmektedir.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup rapor tanzimi 28.08.2025 tarihinde Özel 2025-456 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Dikilitaş Mahallesi içerisinde 13753 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde "2-3-4-5 Nolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Tic. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 20.08.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 20.12.2018 tarihinde, Özel 2018-432 no ile rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 70.000.000,00-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr

Adres : Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle-Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Tic. A.Ş.

Şirket Adresi : Cumhuriyet mahallesi, Reşadiye Caddesi, No:14 Kat:1 Beykoz/ İstanbul

Sermayesi : 75.350.000,00 TL

Halka Açıklık : % 52,58

Şirket Amacı : Petrol, petrol ürünü, petrol türevleri, benzin, motorin, gazyağı, fuel oil, solvent, jet yakıtı gibi her türlü akaryakıt, madeni yağlar, gresler vb. alımını, satımını yapmak, her türlü petrol, yükleme, boşaltma depolama, dağıtım, dolum tesislerini kurmak, işletmek, kiraya vermek, işletme hakkı vermek, işletme kurup satmak, kurulmuş işletmeleri devir almak, her türlü petrol şirketinin bayiliğini almak.

Telefon : 0 216 693 34 55

E-Posta / Web : info@metropetrol.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Konya İli, Selçuklu İlçesi, Dikilitaş Mahallesi içerisinde 13753 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde "2-3-4-5 Nolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konusu taşınmazlar Selçuklu ilçesine Anadolu Sanayi sitesi bölgesinde Ahi Evran caddesi ile Zerdali sokak köşesinde bulunmaktadır. Yeni İstanbul Caddesi üzerinde kuzey istikamette ilerlerken sağdan Ferhatlı caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 600m ilerledikten sonra karşımıza gelen kavşak geçilir ve sağ kolda bulunan taşınmazlara ulaşılır. Çevresinde sanayi tipi dükkanlar, otel, kongre merkezi, cami ve resmi kurumlar bulunmaktadır.

Merkezi konumda olan taşınmazlara ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.



Koordinatlar: 37,9321 - 32,5181

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ															
il	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Vasfı	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Malik/Hisse
Konya	Selçuklu	Dikilitaş	13753	1	7100	Arsa	2	Zemin	Asma Katlı Dükkan	3/28	116	11411	27.09.2012	32747	Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/1
Konya	Selçuklu	Dikilitaş	13753	1	7100	Arsa	3	Zemin	Asma Katlı Dükkan	3/28	116	11412	27.09.2012	32747	
Konya	Selçuklu	Dikilitaş	13753	1	7100	Arsa	4	Zemin	Asma Katlı Dükkan	3/28	116	11413	27.09.2012	32747	
Konya	Selçuklu	Dikilitaş	13753	1	7100	Arsa	5	Zemin	Asma Katlı Dükkan	3/28	116	11414	27.09.2012	32747	

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu Portalı üzerinden malik tarafından 08.05.2025 – 15:42 de alınan Tapu Kayıt Belgesine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda bulunan kayıtlar yer almaktadır.

Beyan: Yönetim Planı : 27/11/2007 (27.11.2007 tarih, 25983 yevmiye)

İhtiyati Haciz: KONYA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/12/2010 tarih 2009/223 sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (08.12.2010 tarih, 40195 yevmiye)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Rapora konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada rapora konu taşınmazların bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Akaryakıt ve Lpg İstasyonu, Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta olup Emsal:0,40 – Hmax: 7,50m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için ilgili imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Selçuklu Belediyesi ve Selçuklu Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucu ulaşılan evraklar aşağıda belirtilmiştir.

* 26.11.2007 onay tarihli mimari projesi.

Yapı Ruhsatı						
Sıra No	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	İnşaat Alanı (m2)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı	30.11.2007	16/26/425	866,00	1	3A
2	Süre Uzatımı	10.12.2012	1374/07/425	685,00	1	3A
3	Yenileme	7.07.2014	930/2007/425	2.411,00	1	3A

Yapı Kullanım İzin Belgesi						
Sıra No	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	İnşaat Alanı (m2)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı	20.11.2006	11/31/2007/425	685,00	1	3A
2	Yenileme	14.07.2014	11/2/2004/425	2.411,00	1	3A

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim bilgisine ulaşılamamıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu rapor gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespittir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların enerji verimliliği ile ilgili herhangi bir evrakına ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

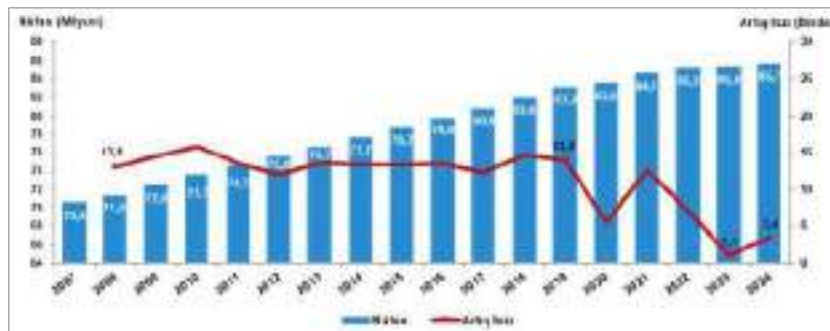
Selçuklu, Konya İline bağlı bir merkez ilçedir. Nüfus ve gelişmişlik bakımından Konya'nın en büyük ilçesi olan Selçuklu, ismini Konya'yı başkent yaparak tarihteki sarsılmaz yerine oturtan Selçuklular'dan almıştır. İklim ve tabiat şartları itibarı ile İç Anadolu Bölgesinin karakteristik özelliklerini taşımaktadır. İlçenin yüzölçümü 2056 km² olup Konya'nın kuzeyinde yer almaktadır. İlçe merkezinde rakım 1020 m'dir.

Konya ilinde, küçük ölçekli sanayicilerin işyeri gereksinimleri için toplam 150 sanayi sitesinde 27.000'in üzerinde işyerinde yaklaşık 127.000 işçinin istihdamı sağlanmaktadır. Bunlardan 18'i Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının desteği ile yapılmıştır.

Konu tesis bu sanayi sitelerinden biri olan Zafer sanayi sitesinin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Sanayi içerisinde her türlü meslek grubundan işletme bulunmaktadır. Doluluk oranı incelendiğinde boş parsel ve boş dükkan yok denecek kadar az durumdadır. Sanayi içerisinde tesis dışında batıda Shell, güneyde ise Petrol Ofisi olmak üzere iki adet istasyon bulunmaktadır.

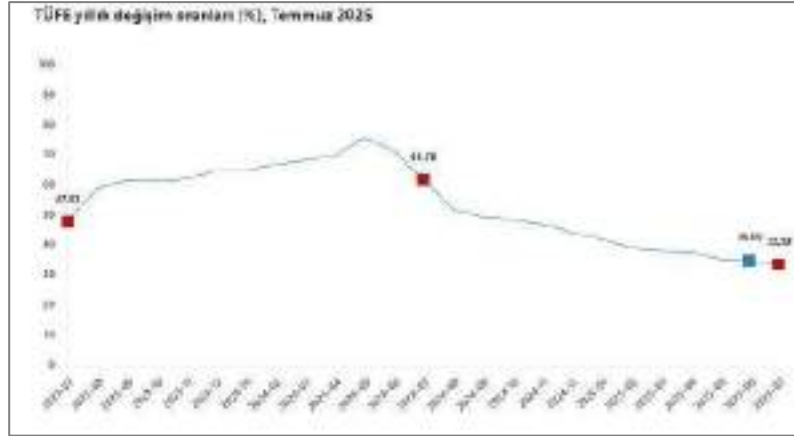
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmıştır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,06 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,08 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,52 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %41,13 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,95 artış, ulaşırmada %26,57 artış ve konutta %62,01 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %6,94, ulaşırmada %4,35 ve konutta %9,03 oldu.

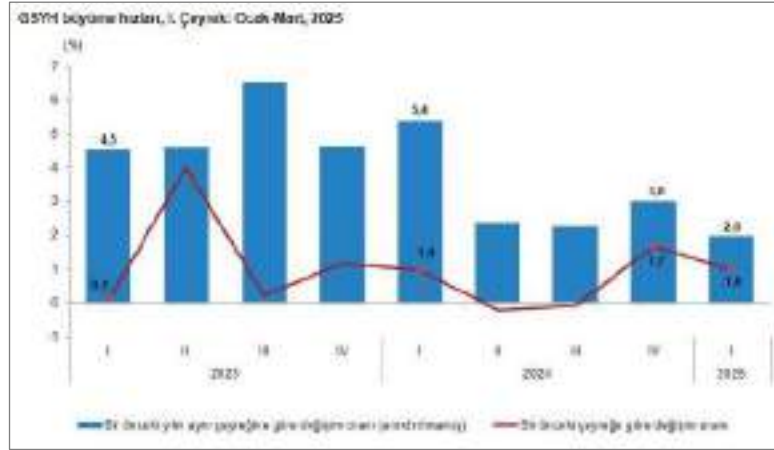
En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,07 artış, ulaşırmada %2,89 artış ve konutta %5,78 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,02, ulaşırmada %0,45 ve konutta %0,95 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 120 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,82 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,40 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,77 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %40,51 artış olarak gerçekleşti. (TUIK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

GSYH 2025 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.



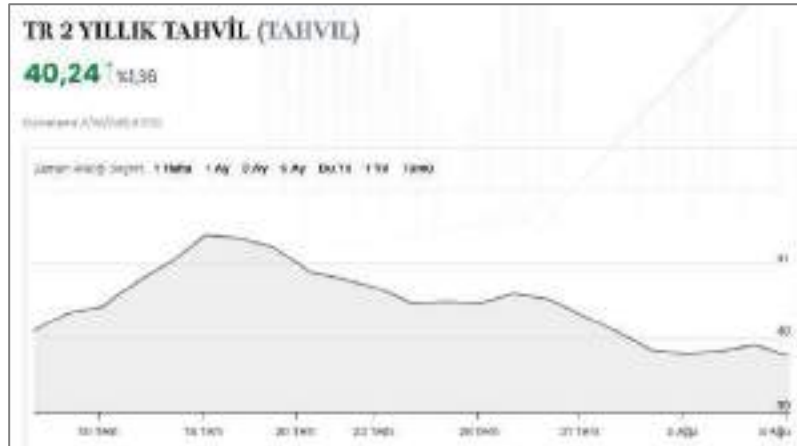
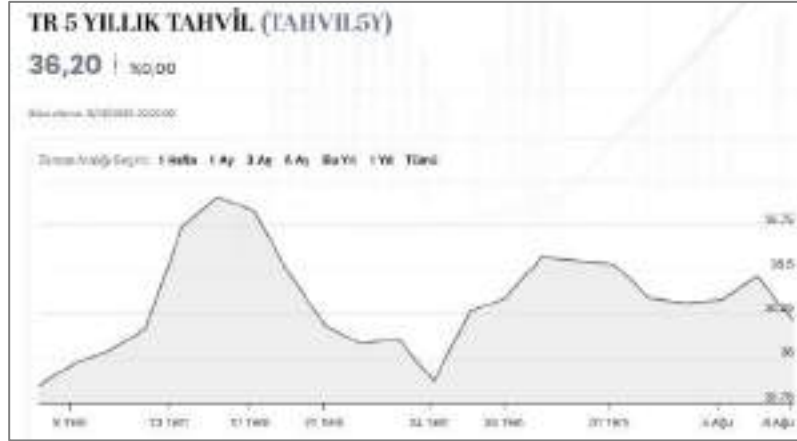
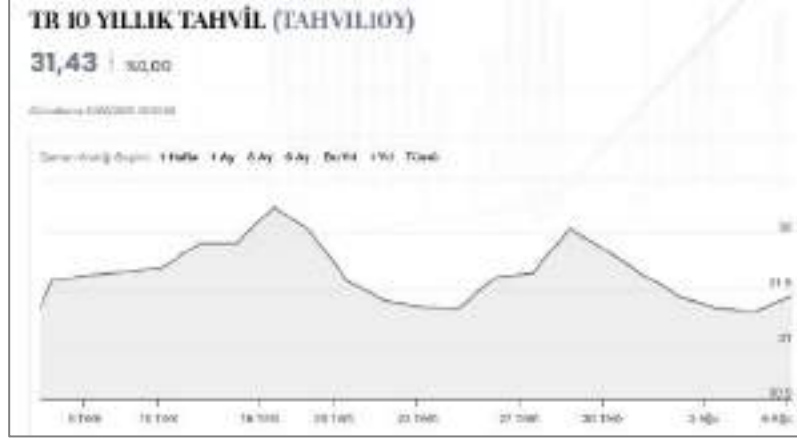
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari Fiyatlarla (Milyar TL)	Cari Fiyatlarla (Milyar \$)	Zincirleştirilmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26.844.722	4.628.889	204,8	8,4
	I	4.887.267	788.210	189,3	4,9
	II	5.671.448	974.888	218,8	4,8
	III	7.159.106	1.246.780	238,4	8,5
	IV	9.327.901	1.607.823	241,8	4,9
2024	Yıllık	45.488.014	7.322.488	308,7	3,2
	I	8.678.840	1.397.327	288,8	8,4
	II	9.929.888	1.607.219	279,8	2,4
	III	11.818.888	1.938.678	243,7	2,7
	IV	15.780.858	2.608.368	248,3	3,0
2025	I	12.125.173	2.005.594	278,8	8,0

Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,2, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %2,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı. İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %31,43 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %36,20 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %40,24 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberg.com)



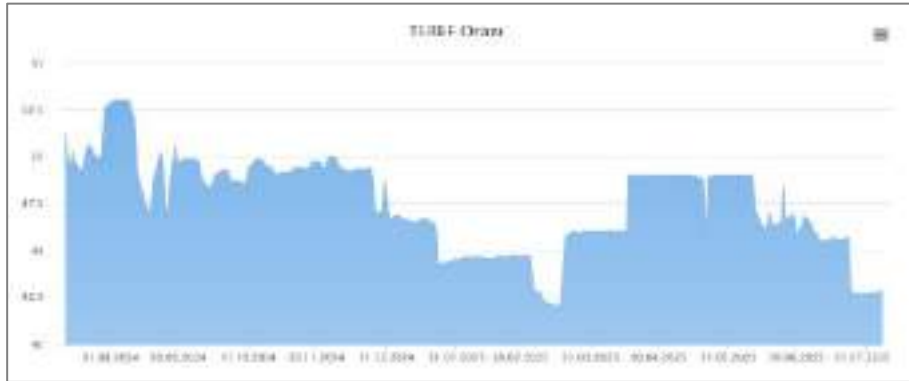
Δ Döviz Kuru Değişimi;



Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüş ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir.

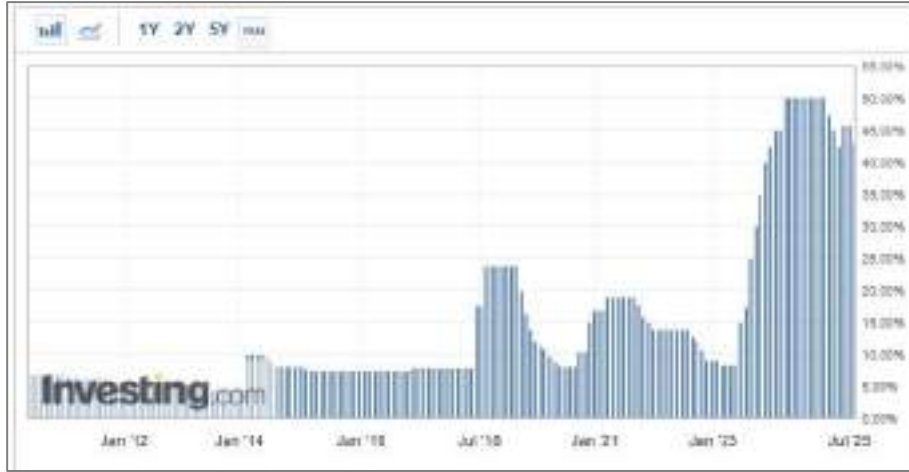
2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Ağustos 2025'te 1 USD ≈ 40,7113 TL ve 1 EUR ≈ 47,4530 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %42,79 civarındadır. (Borsa İstanbul)

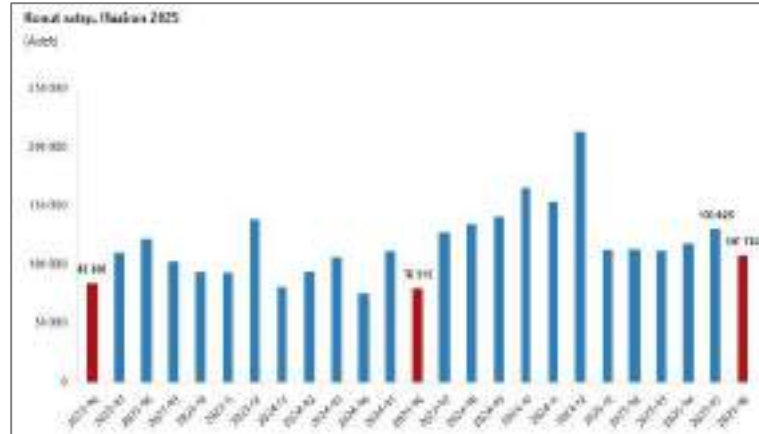
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayı itibarı ile %43 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

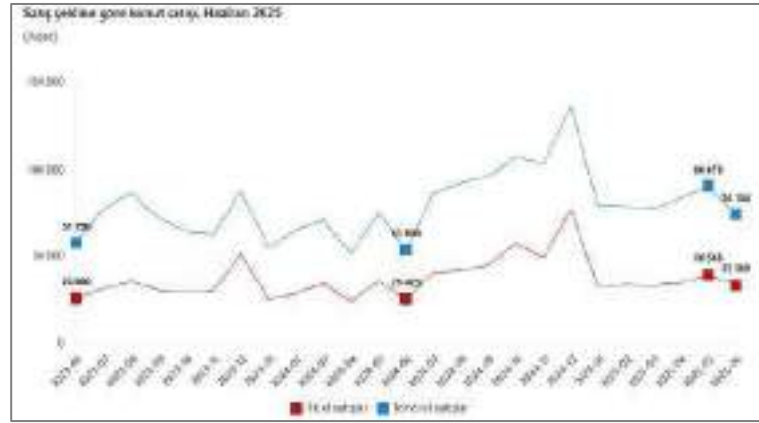
Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Haziran 2025						
	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İpotekli satış	14 484	6 813	112,0	103 090	51 415	100,5
Diğer satış	93 239	72 500	28,6	588 803	493 659	19,3
Satış durumuna göre toplam satış	107 723	79 313	25,8	691 893	545 074	26,9
İk el satış	33 569	25 425	32,0	207 624	173 324	19,8
İlk el satış	74 154	53 888	37,6	484 269	371 750	30,3

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

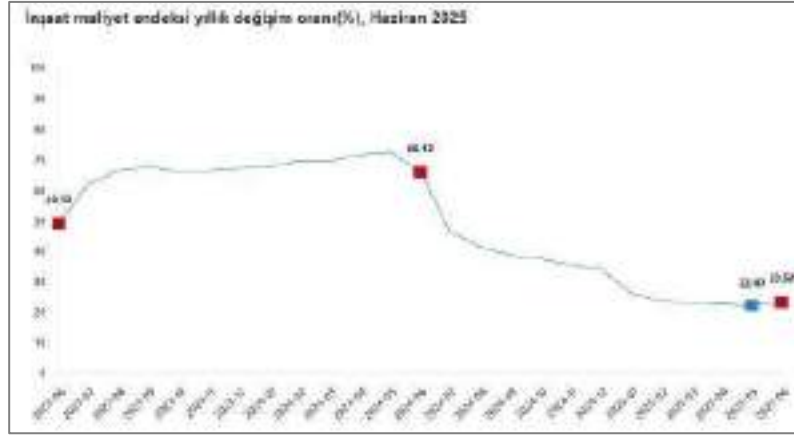
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçümü %24,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüzölçümü %31,0 azaldı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,97 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,21 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,76 arttı, işçilik endeksi %0,38 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,06 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı. (TÜİK)



2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,3 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)				
				
Konut Fiyat Endeksi	186,0	173,2	203,6	183,3
Yıllık Değişim	%32,8	%32,7	%42,1	%31,8
Aylık Değişim	%1,0	%2,2	%2,3	%3,1



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Konu taşınmazların bulunduğu **13753 Ada 1 Parsel** tapu kayıtlarına göre 7.100,00m² yüzölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topografik olarak ise düz bir arazi yapısındadır. Parselin etrafı açık olup, yapı alanları dışında kalan kısımlar ise saha betonu kaplıdır. Parselin ada şeklinde olup 4 kenarı da yol cephelidir. Parsel üzerinde yatay mimaride kat irtifakı kurulmuş 4 adet dükkan ve 1 adet petrol ofisi nitelikli taşınmaz bulunmaktadır. Dükkanlar bitişik nizamda, akaryakıt istasyonu ise ayrı nizamda inşa edilmiştir.

Rapora konu **"2 Nolu Asma Katlı Dükkan"** onaylı mimari projesine göre ve mahallinde zemin+asma katlı olarak, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Zemin kat 435m², asma kat 205m² olmak üzere toplam **brüt 640m²** kapalı alana sahiptir. Zemin katta ve asma katta ihtiyaca göre bölümlendirmeler yapılmıştır. Zeminler seramik kaplama ve laminat parke, duvar plastik boya, tavan 60*60 asma tavanıdır. İç kapılar mobilya kapı, ıslak zeminlerde duvarlar fayans kaplamadır.

Rapora konu **"3 Nolu Asma Katlı Dükkan"** onaylı mimari projesine göre ve mahallinde zemin+asma katlı olarak, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Zemin kat 429m², asma kat 134m² olmak üzere toplam **brüt 563m²** kapalı alana sahiptir. Asma katta ihtiyaca göre mutfak alanı yapılmıştır. Zemin katın zemini beton, asma katın zemini ise parke kaplıdır. Duvar plastik boya, asma kata çıkış merdiveni mermer, korkuluklar alüminyum malzemeden yapılmıştır.

Rapora konu **"4 Nolu Asma Katlı Dükkan"** onaylı mimari projesine göre Zemin kat 429m², asma kat 205m² olmak üzere toplam brüt 634m² kapalı alana sahiptir. Ancak mahallinde yapılan incelemede asma katın 134m² inşa edildiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda dükkan **brüt 563m²** kapalı alana sahiptir. Zemin katın ve asma katın zemini beton kaplıdır. Duvar plastik boya, asma kata çıkış merdiveni mermer, korkuluklar alüminyum malzemeden yapılmıştır.

Rapora konu **"5 Nolu Asma Katlı Dükkan"** onaylı mimari projesine göre Zemin kat 435m², asma kat 134m² olmak üzere toplam brüt 569m² kapalı alana sahiptir. Ancak mahallinde yapılan incelemede asma katın 205m² inşa edildiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda dükkan **brüt 640m²** kapalı alana sahiptir. Zemin katın zemini seramik, asma katın zemini ise beton kaplıdır. Duvar plastik boya, asma kata çıkış merdiveni mermer, korkuluklar alüminyum malzemeden yapılmıştır.

*2-3-4 nolu dükkanların asma katlarında birbirine bağlantılı geçiş kapıları açılmıştır.

*2 nolu dükkanın diğer dükkanlara göre daha bakımlı ve içinin yapılı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

4 nolu dükkan içerisinde asma katın projeye aykırı olarak küçük yapıldığı, 5 nolu dükkanda ise asma katın projeye aykırı olarak büyük yapıldığı tespit edilmiştir. Detaylı bilgi raporun 4.4 maddesine verilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

4 ve 5 nolu dükkanların asma katlarında yapılan değişiklikler sebebiyle tadilat projesi ile yeniden ruhsat alınması önerilmektedir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibariyle taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve

pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Arsa / Satılık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Yüzölçüm (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
1	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi içerisinde Emsal:0,50, Hamx:7,50m "Sanayi Alanı" lejantına sahip 96 m2 arsa 3.400.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.	96	₺3.400.000	₺35.417	Emlak Ofisi 0542323**84
	Açıklama:	Yapılaşma şartı ve konumu kötü, küçük parsel olması avantajı			
2	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Büsan sanayi sitesi içerisinde Emsal:0,60, Hamx:7,50m "Sanayi Alanı" lejantına sahip 30.000 m2 arsa 375.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.	30.000	₺375.000.000	₺12.500	Emlak Ofisi -
	Açıklama:	Yapılaşma şartı ve konumu kötü, büyük parsel olması dezavantajı			
3	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Büsan sanayi sitesi içerisinde Emsal:0,50, Hamx:7,50m "Sanayi Alanı" lejantına sahip 2.000 m2 arsa 30.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.	2.000	₺30.000.000	₺15.000	Emlak Ofisi 0332503**12
	Açıklama:	Yapılaşma şartı ve konumu kötü			
4	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Büsan sanayi sitesi içerisinde Emsal:0,60, Hamx:7,50m "Sanayi Alanı" lejantına sahip 8.000 m2 arsa 96.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.	8.000	₺96.000.000	₺12.000	Sahibinden 0536700**22
	Açıklama:	Yapılaşma şartı ve konumu kötü			
5	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Büsan sanayi sitesi içerisinde Emsal:0,60, Hamx:7,50m "Sanayi Alanı" lejantına sahip 5.331 m2 arsa 83.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.	5.331	₺83.000.000	₺15.569	Emlak Ofisi 0332350**35
	Açıklama:	Yapılaşma şartı ve konumu kötü			

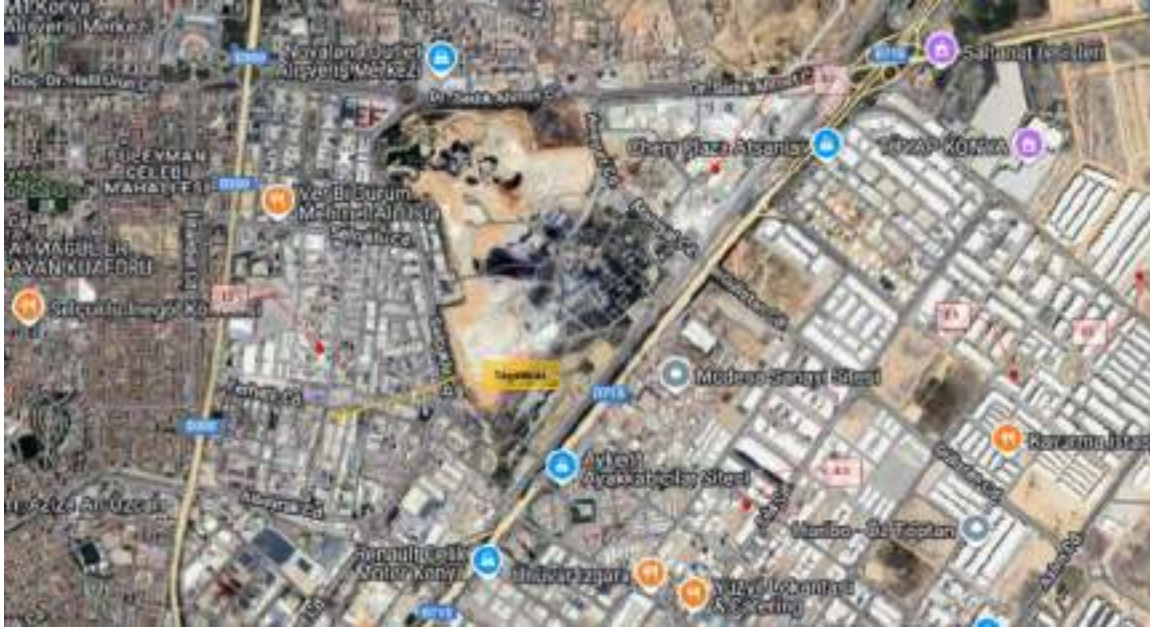
Not: Açıklamalar, emsale aittir ve ilgili emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre olan durumunu ifade etmektedir.

Dükkan / Kiralık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
1	Konu taşınmazların bulunduğu sanayi içerisinde, içerisi yeni tadilat görmüş, daha iyi konumda, zemin+asma katlı, 500m2 kapalı alanı ve 330 m2 bahçesi bulunan dükkan, aylık 140.000 TL den kiralıktır. (Bahçe kullanımı kapalı alana 1/3 oranında şerefiye olarak eklenmiştir.)	610	₺140.000	₺230	Emlak Ofisi 0533234**88
	Açıklama:	Konumu ve Yapı kalitesi daha iyi			
2	Konu taşınmazların bulunduğu sanayi içerisinde, daha kötü konumda, zemin+asma katlı, 290m2 kapalı alana sahip dükkan, aylık 40.000 TL den kiralıktır.	290	₺40.000	₺138	Emlak Ofisi 0507912**00
	Açıklama:	Konumu ve yapı kalitesi kötü			
3	Konu taşınmazların bulunduğu sanayi içerisinde, daha kötü konumda, zemin+asma katlı, 740m2 kapalı alana sahip dükkan, aylık 105.000 TL den kiralıktır.	740	₺105.000	₺142	Emlak Ofisi 0332503**12
	Açıklama:	Konumu ve yapı kalitesi kötü			
4	Konu taşınmazların bulunduğu sanayi içerisinde, daha kötü konumda, zemin katlı, 277m2 kapalı alana sahip dükkan, aylık 45.000 TL den kiralıktır.	277	₺45.000	₺162	Sahibinden 0537280**23
	Açıklama:	Konumu ve yapı kalitesi kötü			

Not: Açıklamalar, emsale aittir ve ilgili emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre olan durumunu ifade etmektedir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Arsa Emsalleri:

Konu taşınmazların bulunduğu sanayi sitesi içerisinde yapılan araştırmada satılık bir adet emsale rastlanmıştır. Bu sebeple bölge genişletilmiş olup Büsan sanayi sitesi içerisinden satılık emsallere ulaşılmıştır. Satılık gayrimenkullerde istenilen değerler lokasyon, yüzölçümü, arazi yapısı, imar durumuna göre değişmektedir.

*Bölgede genel anlamda %3-5 civarında pazarlık olduğu tespit edilmiştir.

*Konu taşınmazların bulunduğu parselin "Akaryakıt ve Ticaret" lejantına sahip olup bölgede nadir bulunan imar olması sebebiyle yukarı yönlü şerefiye uygulanmıştır.

*1. Emsalin yüzölçümü emsallere ve taşınmazların arsasına göre oldukça küçük olduğu için %40 oranında indirgeme yapılmıştır.

*Lokasyon incelendiğinde emsallerin tamamı taşınmazlara göre kötü konumdadır. (Dükkanlar sanayinin ortasında ana aks üzerinde) Bu doğrultuda taşınmazlar lehine şerefiye uygulanmıştır.

Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Arsa									
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme
Birim Değer (€/m ²)	€35.417		€12.500		€15.000		€12.000		€15.569	
Pazarlık	-3%		-3%		-3%		-3%		-3%	
Konum / Ulaşım	▼	5%	▼	35%	▼	35%	▼	35%	▼	35%
Yüzölçüm	▲	-40%	▼	20%	≈	0%	▼	5%	≈	0%
İmar Durum (Yapılaşma ve/veya Lejant)	▼	20%	▼	20%	▼	20%	▼	20%	▼	20%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-€6.375	-18%	€9.000	72%	€7.800	52%	€6.840	57%	€8.096	52%
Düzeltilmiş Birim Değerler (€/m ²)	€29.042		€21.500		€22.800		€18.840		€23.665	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (€/m²)	€23.169									

Tanımlar: ≈ Benzer, Yakın, Dengeli, Eşit, Aynı ▲ İyi, üstün, avantajlı ▼ Kötü, düşük, dezavantajlı

Kira Emsalleri:

Konu taşınmazların bulunduğu sanayi sitesi içerisinde yapılan araştırmada benzer ve farklı konumda kiralık dükkan emsalleri bulunmuştur. Kiralık gayrimenkullerde istenilen değerler lokasyon, kapalı alan, iç yapısı, bina yaşı ve bahçe kullanımına göre değişmektedir.

*Bölgede genel anlamda kiralık mülklerde %2-3 civarında pazarlık olduğu tespit edilmiştir.

*1. Emsal dışında diğer emsallerin tamamı taşınmazlara göre kötü konumda ve yapı kalitesi düşüktür.

Emsal Değer Karşılaştırma Analizi										
Dükkan (Kiralık)										
Karşılaştırma Kriteri	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme
Birim Değer (₺/m ²)	₺230		₺138		₺142		₺162			
Pazarlık	-3%		-3%		-3%		-3%			
Konum / Ulaşım	▲	-10%	▼	10%	▼	10%	▼	10%		
Yapı Kalitesi	▲	-10%	▼	20%	▼	20%	▼	20%		
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-₺53	-23%	₺37	27%	₺38	27%	₺44	27%		
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺177		₺175		₺180		₺206			
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m ²)	₺185									

Tanımlar:

=	Benzer, Yakın, Dengeli, Eşit, Aynı	▲	İyi, üstün, avantajlı	▼	Kötü, düşük, dezavantajlı
---	------------------------------------	---	-----------------------	---	---------------------------

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsallerden yola çıkılarak her türlü faktör dikkate alınarak emsal düzeltme tablosu doğrultusunda taşınmazın **arsa payı** üzerinden değeri takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	B.B. No	Arsa Payı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Değer (TL)
13753	1	2	760,71	23.000,00 ₺	₺17.496.428,57
13753	1	3	760,71	23.000,00 ₺	₺17.496.428,57
13753	1	4	760,71	23.000,00 ₺	₺17.496.428,57
13753	1	5	760,71	23.000,00 ₺	₺17.496.428,57
Toplam Arsa Payı Değeri					₺69.985.714,29

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların tapu kaydında yer alan yüzölçümü (**arsa payı**) dikkate alınarak hesaplanan arsa değeri **69.985.714,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için

önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmazların arsa payı yüz ölçümü ile bulunduğu sanayi içerisindeki lokasyon, ana arterlere olan mesafeleri, cephe durumları, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu arsa payı için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Taşınmazların yapı birim fiyatları Çevre ve Şehircilik bakanlığı tarafından 2025 yılında yayınlanan maliyetler üzerinden hesaplanmış olup 2 nolu bağımsız bölümün yapı kalitesi farklıdır. Bu sebeple amortisman oranları mahallinde yapılan inceleme sonucunda takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	B.B. No	Yapı Alanı (m2)	Yapı Birim Değeri (TL)	Amortisman (%)	Değer (TL)
13753	1	2	640,00	17.100,00 ₺	5	₺10.396.800,00
13753	1	3	563,00	17.100,00 ₺	10	₺8.664.570,00
13753	1	4	563,00	17.100,00 ₺	10	₺8.664.570,00
13753	1	5	640,00	17.100,00 ₺	10	₺9.849.600,00
Toplam Yapı Değeri						₺37.575.540,00

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

B.B. No	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
2	17.496.428,57 ₺	10.396.800,00 ₺	₺27.893.228,57
3	17.496.428,57 ₺	8.664.570,00 ₺	₺26.160.998,57
4	17.496.428,57 ₺	8.664.570,00 ₺	₺26.160.998,57
5	17.496.428,57 ₺	9.849.600,00 ₺	₺27.346.028,57
			₺107.561.254,29

Gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı (arsa payı ve yapı değeri) ile ulaşılan değeri düzeltilmiş olarak **107.561.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekaire kira değeri tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu taşınmazların hâlihazırda direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Bu nedenle iskonto oranı tespit edilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar toplam 2406 m² kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaire birim kira değeri 185,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir. Bölgede kapitalizasyon oranı 17-22 yıl arası olup 20 yıl (0,05) baz alınmıştır.

Ada	Parsel	BB. No	Yapı Alanı (m ²)	Birim (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kapitalizasyon Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
13753	1	2	640,00	₺185,00	₺118.400,00	₺1.420.800,00	/	0,05	₺28.416.000,00
13753	1	3	563,00	₺185,00	₺104.155,00	₺1.249.860,00	/	0,05	₺24.997.200,00
13753	1	4	563,00	₺185,00	₺104.155,00	₺1.249.860,00	/	0,05	₺24.997.200,00
13753	1	5	640,00	₺185,00	₺118.400,00	₺1.420.800,00	/	0,05	₺28.416.000,00
Toplam Değer									₺106.826.400,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için 106.826.400,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazların aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında toplam ~445.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ile Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazlar hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar için kısım veya müşterek değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu değerlendirme çalışması için raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bilgi amaçlı gelir yaklaşımı yöntemi de yapılmıştır. Taşınmazların direk gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle değer oluşumu maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kurumlarda yapılan resmi incelemelerde yasal evrakların bulunduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu parselin tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik bir çalışma yoktur.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesi portföye alınması için yapılmamıştır. Müşteri talebi üzerine değer tespiti için yapılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Dikilitaş Mahallesi içerisinde 13753 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde "2-3-4-5 Nolu Asma Katlı Dükkan" nitelikli taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Konu taşınmazlar her ne kadar bağımsız bölüm niteliğinde olsa da mevcut kullanım şekli, bulunduğu lokasyon dikkate alındığında maliyet yöntemi ile değerlendirme yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Böylelikle söz konusu taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemiyle değeri;

107.561.000,00-TL. ve Yazıyla; (YüzyedimilyonbeşyüzaltmışbirbinTürk Lirası) dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri **129.073.200,00-TL.** dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Alış Kuru 1\$:40,9205 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri, Resmi Belgeler

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

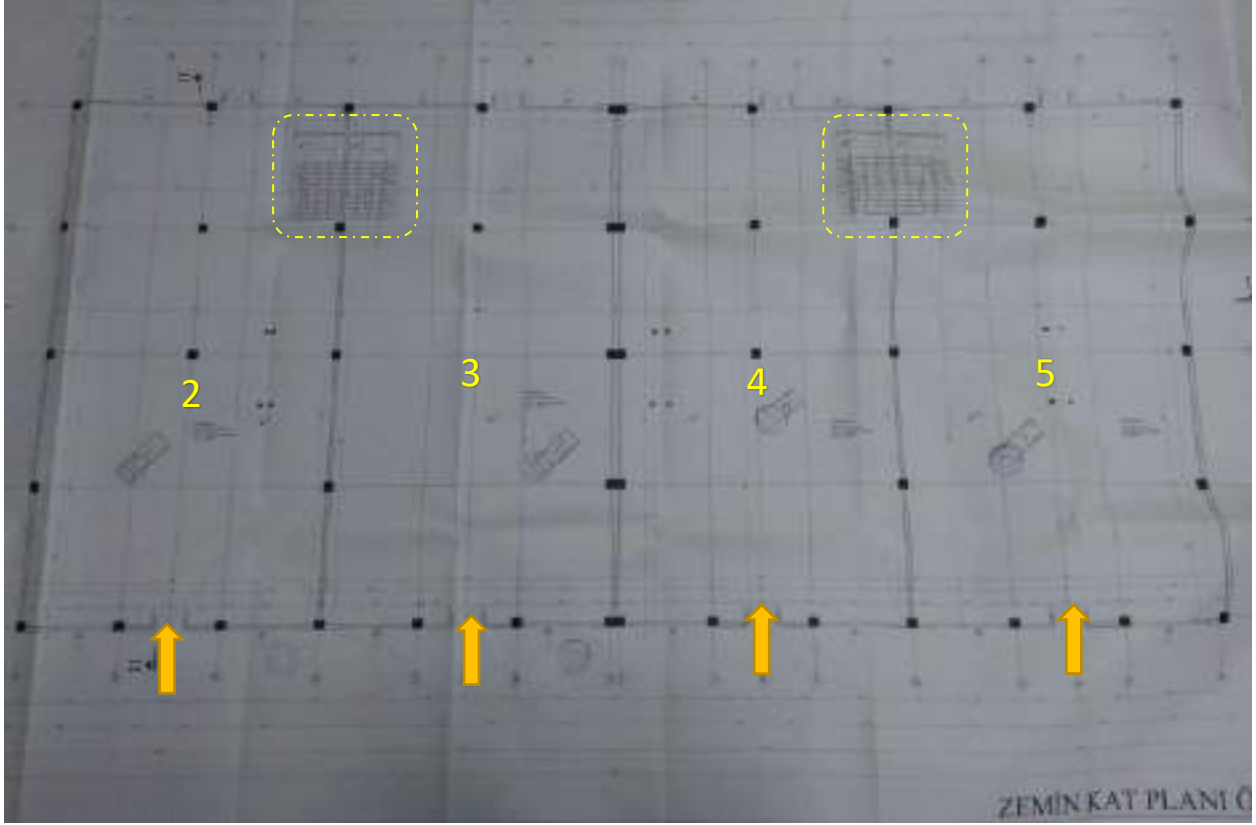
RESMİ EVRAKLAR

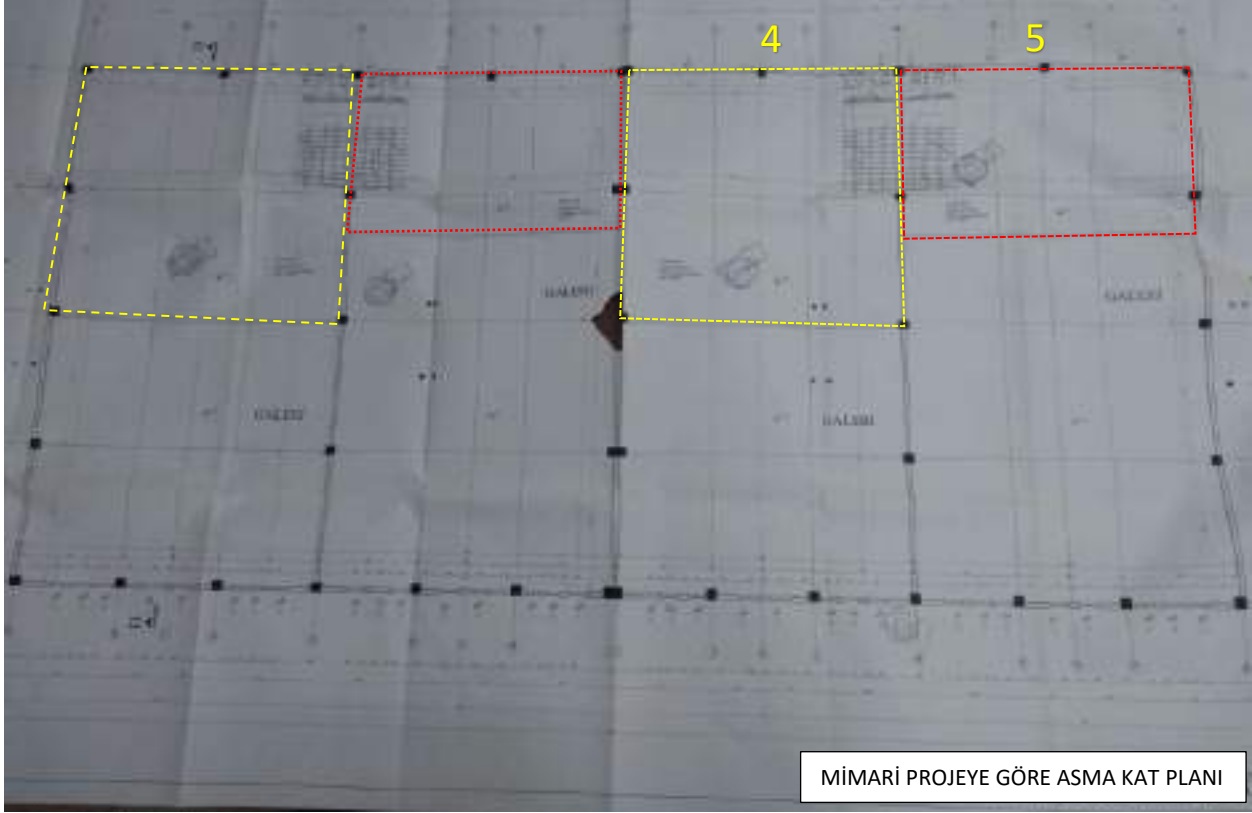
[illegible]

[illegible]

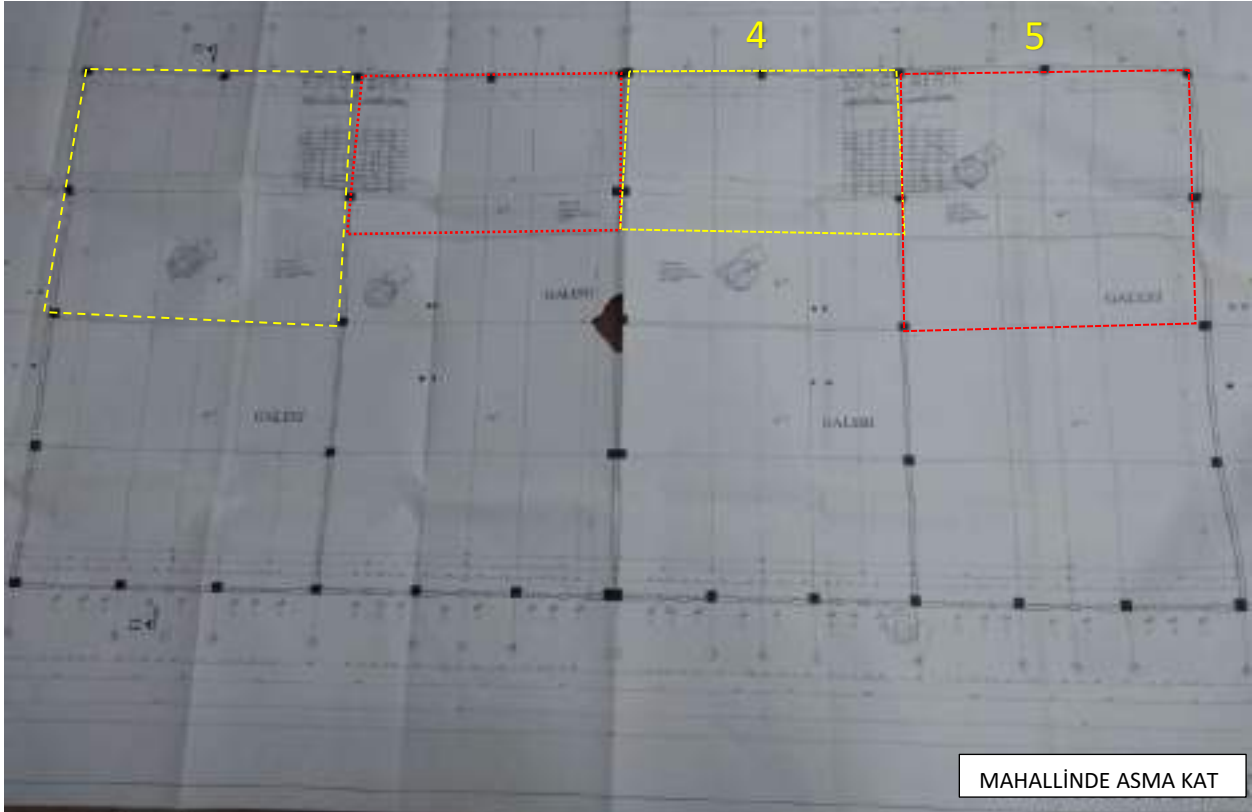
YAPILAN İŞLERİN DETAYLARI			
1. İşin Adı: ...		2. İşin Tarihi: 14.07.2014	
3. İşin Yeri: ...		4. İşin No: 11/2107-425	
5. İşin Açıklaması: ...		6. İşin Durumu: ...	
7. İşin Sonuçları: ...		8. İşin Değerleri: ...	
9. İşin Gerekçeleri: ...		10. İşin Önlemleri: ...	
11. İşin İzlenimleri: ...		12. İşin Değerlendirilmesi: ...	
13. İşin Sonuçları: ...		14. İşin Değerleri: ...	
15. İşin Gerekçeleri: ...		16. İşin Önlemleri: ...	
17. İşin İzlenimleri: ...		18. İşin Değerlendirilmesi: ...	
19. İşin Sonuçları: ...		20. İşin Değerleri: ...	
21. İşin Gerekçeleri: ...		22. İşin Önlemleri: ...	
23. İşin İzlenimleri: ...		24. İşin Değerlendirilmesi: ...	
25. İşin Sonuçları: ...		26. İşin Değerleri: ...	
27. İşin Gerekçeleri: ...		28. İşin Önlemleri: ...	
29. İşin İzlenimleri: ...		30. İşin Değerlendirilmesi: ...	
31. İşin Sonuçları: ...		32. İşin Değerleri: ...	
33. İşin Gerekçeleri: ...		34. İşin Önlemleri: ...	
35. İşin İzlenimleri: ...		36. İşin Değerlendirilmesi: ...	
37. İşin Sonuçları: ...		38. İşin Değerleri: ...	
39. İşin Gerekçeleri: ...		40. İşin Önlemleri: ...	
41. İşin İzlenimleri: ...		42. İşin Değerlendirilmesi: ...	
43. İşin Sonuçları: ...		44. İşin Değerleri: ...	
45. İşin Gerekçeleri: ...		46. İşin Önlemleri: ...	
47. İşin İzlenimleri: ...		48. İşin Değerlendirilmesi: ...	
49. İşin Sonuçları: ...		50. İşin Değerleri: ...	
51. İşin Gerekçeleri: ...		52. İşin Önlemleri: ...	
53. İşin İzlenimleri: ...		54. İşin Değerlendirilmesi: ...	
55. İşin Sonuçları: ...		56. İşin Değerleri: ...	
57. İşin Gerekçeleri: ...		58. İşin Önlemleri: ...	
59. İşin İzlenimleri: ...		60. İşin Değerlendirilmesi: ...	
61. İşin Sonuçları: ...		62. İşin Değerleri: ...	
63. İşin Gerekçeleri: ...		64. İşin Önlemleri: ...	
65. İşin İzlenimleri: ...		66. İşin Değerlendirilmesi: ...	
67. İşin Sonuçları: ...		68. İşin Değerleri: ...	
69. İşin Gerekçeleri: ...		70. İşin Önlemleri: ...	
71. İşin İzlenimleri: ...		72. İşin Değerlendirilmesi: ...	
73. İşin Sonuçları: ...		74. İşin Değerleri: ...	
75. İşin Gerekçeleri: ...		76. İşin Önlemleri: ...	
77. İşin İzlenimleri: ...		78. İşin Değerlendirilmesi: ...	
79. İşin Sonuçları: ...		80. İşin Değerleri: ...	
81. İşin Gerekçeleri: ...		82. İşin Önlemleri: ...	
83. İşin İzlenimleri: ...		84. İşin Değerlendirilmesi: ...	
85. İşin Sonuçları: ...		86. İşin Değerleri: ...	
87. İşin Gerekçeleri: ...		88. İşin Önlemleri: ...	
89. İşin İzlenimleri: ...		90. İşin Değerlendirilmesi: ...	
91. İşin Sonuçları: ...		92. İşin Değerleri: ...	
93. İşin Gerekçeleri: ...		94. İşin Önlemleri: ...	
95. İşin İzlenimleri: ...		96. İşin Değerlendirilmesi: ...	
97. İşin Sonuçları: ...		98. İşin Değerleri: ...	
99. İşin Gerekçeleri: ...		100. İşin Önlemleri: ...	

An aerial photograph of a residential development. The image shows several rectangular plots of land, some of which are outlined in yellow. Three specific areas are labeled with white boxes containing black text: '1 Nolu B.B.' is located in the upper left, '2-3-4-5 Nolu B.B.' is in the upper right, and a large yellow-outlined rectangular area is in the center. The background is a light gray aerial view showing roads, trees, and building footprints.





MİMARİ PROJEYE GÖRE ASMA KAT PLANI



MAHALLİNDE ASMA KAT

İMAR DURUMU



FOTOĞRAFLAR





ARKA CEPHE





2 Nolu Asma Katlı Dükkan



3 Nolu Asma Katlı Dükkan

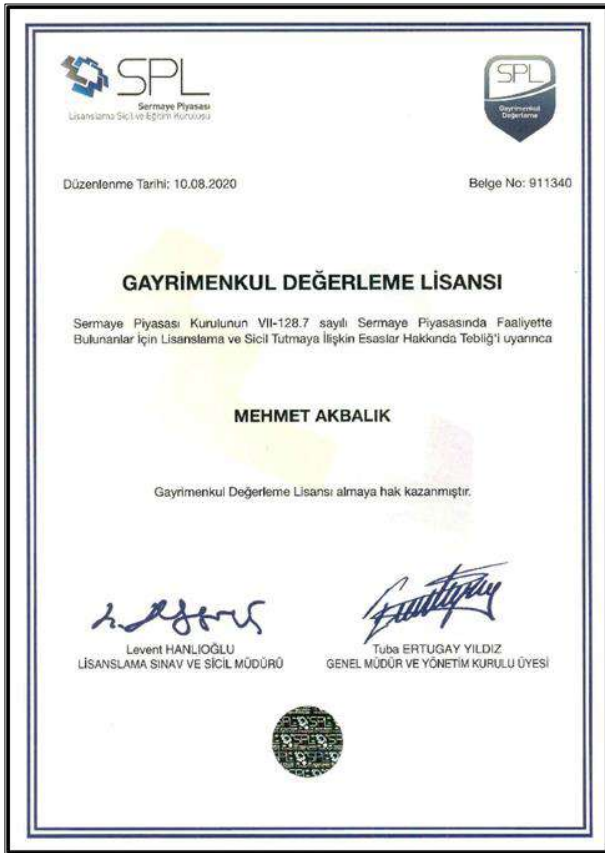


4 Nolu Asma Katlı Dükkan



5 Nolu Asma Katlı Dükkan







MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1274

Sayın Erdem BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 20030103440 - Lisans No: 420418)

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


Doruk KARGI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4363482165 - Lisans No: 404622)

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


Doruk KARGI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.06.2020

Belge No: 2019-01.3308

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 2982372448 - Lisans No: 411340)

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


Doruk KARGI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan