



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.

KIRŞEHİR İLİ, MERKEZ İLÇESİ, EREVİK KÖYÜ, 451
ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ ÜZERİNDE KONUMLU
3 ADET BİNA

(TALAŞLI İMALAT, MODELHANE VE KATOFEREZ BİNALARI)

21_400_215_R

02.02.2022



SPKF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	17
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	17
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	18
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	19
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	20
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	20
6.1. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	29
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	30
9. RAPOR EKLERİ	31
10. SERTİFİKASYONLAR VE TECRÜBE BELGELERİ	39

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda 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 gayrimenkuller 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 uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu binalar 06.09.2021 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır. Rapor yazımında Değerleme Uzman Yardımcısı Bilal ARSLAN yardımcı olmuştur.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gerekten Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 ada 1 parselde kayıtlı “Fabrika Müstemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz üzerinde işveren tarafından geliştirilmesi planlanan 3 adet yapının (Talaşlı İmalat, Modelhane, Katoferez) güncel inşaat maliyetinin takdir edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. İş bu rapor 25.10.2021 tarih 21_400_215 sayılı değerleme raporunun, inşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar neticesinde güncellenmesi amacı ile hazırlanmış revize rapordur.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda; Temel imalatlar ve 2.Prefabrik imalatlar sonrası kalan maliyetler hesaplanmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan ana gayrimenkul için daha önce tarafımızca 19_400_408 sayılı, 15.01.2020 tarihli değerleme raporu hazırlanmıştır. 19_400_408 sayılı değerleme raporunda konu ana taşınmaza 17.360.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir. İş bu raporun ilk nüshası olan 25.10.2021 tarih, 21_400_215 numaralı değerleme raporunda Talaşlı İmalat, Modelhane ve Katoferez binalarının proje maliyeti toplam 18.113.812 TL olarak hesaplanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniigd.com.tr e-mail: info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: ÖRCÜN MAH. ATASOYLAR SK. NO: 3 ÖZBAG KÖYÜ, MERKEZ/ KIRŞEHİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 ada 1 parselde kayıtlı “Fabrika Müstemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde müşteri tarafından geliştirilmesi planlanan 3 adet yapının (Talaşlı İmalat, Modelhane ve Katoferez) güncel inşaat maliyetinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesidir. Ana gayrimenkulün değerlemesi tarafımızdan talep edilmemiş olup söz konusu yapıların onaylı mimari projeleri dikkate alınarak ilgili yapıların güncel inşaat maliyetleri takdir edilmiştir. Çalışma kapsamının yeni geliştirilen projelerin maliyet değerlemesi olması nedeni ile ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmamıştır.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 21_400_215
SÖZLEŞME TARİHİ	: 03.09.2021
DEĞERLEME TARİHİ	: 01.02.2022
RAPOR TARİHİ	: 02.02.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 ada 1 parselde kayıtlı “Fabrika Müstemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası” nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan Talaşlı İmalat, Modelhane ve Katoferez isimli yapılar.
GAYRİMENKULÜN MALİYET DEĞERİ	: 24.059.679.-TL



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Çalışma konusu yapıların bulunması planlanan gayrimenkul; Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 ada 1 parselde kayıtlı "Fabrika Müştemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmaza ait ayrıntılı incelemeler aşağıdaki gibidir.

4.1.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ :	KIRŞEHİR
İLÇESİ :	MERKEZ
MAHALLESİ / KÖYÜ :	EREVİK
MEVKİİ :	KABİRALTI
PAFTA NO :	-
ADA NO :	451
PARSEL NO :	1
YÜZÖLÇÜMÜ :	142.970,10 m ²
NİTELİĞİ :	Fabrika Müştemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası
CİLT/SAHİFE NO :	25/2406
YEVMIYE NO :	5906
TAPU TARİHİ :	04.05.2016
MALİKLER - HİSSE ORANI :	ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş. - 437644 / 476567 ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş. - 38923 / 476567

4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Rapor konusu, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan binalar olup müşteri bilgisi dahilinde tapu kaydı güncellenmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda tarafımızca güncel takyidat araştırması yapılmamış olup tarafımıza iletilen 31.12.2019 tarihli takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir beyan yoktur.

Diğer:

- 16.380.211.212.00 ETL bedelle 1 adet teferruat şerhi bulunmaktadır.
- Evrakı müsbitede belirtilen sahife listesi 1 adettir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- A.M:Tek Genel Md. Lehine 911 M2 İrtifak Hakkı Vardır. (Tarih: 22.01.1980, Yevmiye: 173)

Serhler Hanesi:

- Herhangi bir şerh yoktur.

İpotek Hanesi:

- QNB Finansbank A.Ş. Lehine 1. Dereceden yıllık %90 Degişken faizle 10,000,000.00 TL bedelle ipotelidir. (07.07.2015 tarih - 7891 yevmiye)

4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Özbağ Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 451 ada, 1 numaralı parsel; "1/1000 ÇEMAŞ Mevzi İmar Planı" kapsamında olup KAKS: 0,70 "Sanayi" alanında kalmaktadır.



Plan Notları

1. Sanayi alanı içinde, çalışanların gereksinimine yönelik sosyal ve kültürel tesis, lojman ve spor tesisi yapılabilir.
2. Yeşil alan ve otopark gereksinimi tesis içinde karşılanacaktır.
3. Çevre konusunda ilgili kuruluşlarca önerilecek her türlü önlemler tesis yetkililerince alınacaktır.
4. Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
5. Enerji nakil hattının geçtiği yerlerde TEK yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Yapı yüksekliği yapıların teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.
7. Bekçi kulübeleri ve danışma binası yapı yaklaşma sınırı dışında yapılabilir.
8. Planlama alanı jeolojik açıdan heyelana yatkın ve alüvyoner araziden oluştuğu için gerekli önlemler alınmadan ve uygun temel tipinin seçimine yönelik zemin deneyleri yapılmadan bina yapılmamalıdır.

Raporumuz müşteri talebi doğrultusunda tesise eklenecek olan binaların maliyetinin analizi olup resmi izinlerine ilişkin inceleme yapılmamıştır.

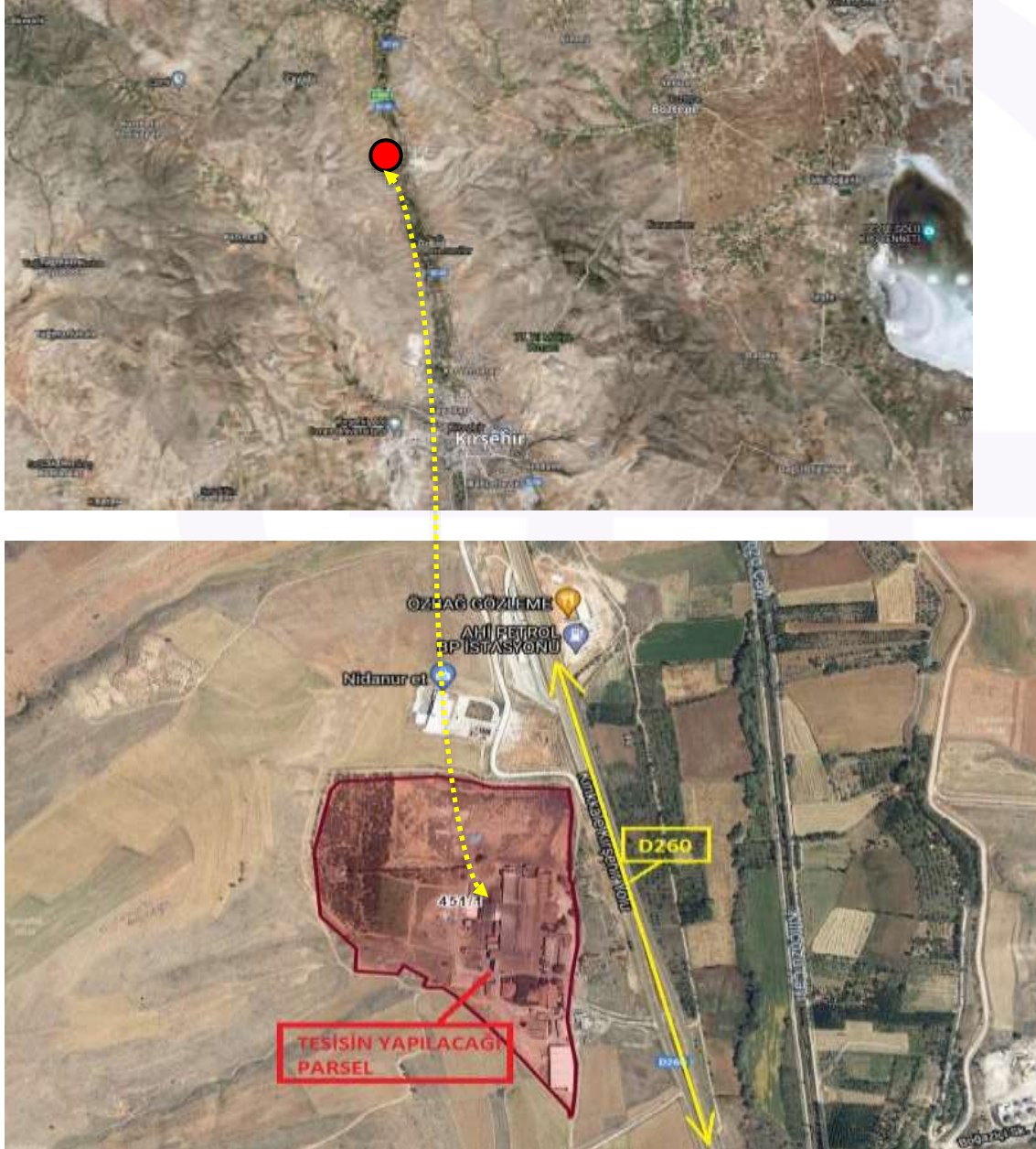
4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Parselde yeni yapılacak yapılar imar arşiv dosyasında yapılan incelemede bila tarihli onaylı mimari projeler ile Yeni Yapı Ruhsatları görülmüştür. Yapı ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Çalışmanın sadece 3 yapıyı kapsamaması nedeni ile ana taşınmaz üzerinde bulunan diğer yapıların belgeleri incelenmemiştir.

Evrak Türü	Yapı Adı	Onay Tarihi	Sayı	İnşaat Alanı (m ²)	Kat Adedi
Yeni Yapı Ruhsatı	Talaşlı İmalat	1.09.2021	2021/2	2239,45	1
Yeni Yapı Ruhsatı	Kataforez	1.09.2021	2021/3	1038,8	1
Yeni Yapı Ruhsatı	Modelhane	1.09.2021	2021/11	2120	1
Tadilat Ruhsatı	Kataforez	2.09.2021	2021/18	1208,15	1

4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu gayrimenkul; Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 Ada, 1 parsel Kırklareli-Kırşehir yolu (D260) batısında yer alan "Fabrika Müştemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsasından" oluşmaktadır. Taşınmazın güneybatıda Komşu parseller, güneydoğuda Kırklareli-Kırşehir yolu bağlantılı Özbağ köyü yolu, kuzeydoğuda BP İstasyonu (AHİ PETROL) ve Kılıçözü Çayı, kuzeybatıda ise komşu parsellere cephelidir. D-260 Karayolu'na yakın mesafede bulunması nedeni ile ulaşım karayolu vasıtasıyla özel araçlar ile sağlanmaktadır.



TABLO. 1 Bazı Merkezlerle Kuşuçuşu Uzaklıklar

Merkezler	*Mesafe (km.)
Kırşehir Merkez	11,51
Özbağ Merkez	3,85
Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi	11,84

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu yeni yapılacak olan yapılar; Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 ada 1 parsel numaralı, 142.970,10 m² yüzölçümlü, "Fabrika Müştemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası" üzerinde mevcut yapılara ek olarak yapılacaktır. Tesisin çevresi tel çit ve demir parmaklık ile tecrit edilmiş durumdadır. Parsel geometrik olarak amorf yapıda olup topoğrafik olarak eğimli bir zemin yapısına sahiptir. Parselin D260 karayoluna en yakın uzaklığı 30 m ve en uzak noktası 730 m olup D260 Karayoluna ikinci parsel konumundadır. D260 karayoluna paralel olan cephesi yaklaşık 580 m dir.

Aşağıda taşınmazın üzerindeki mevcut yapılar ve yeni yapılacak yapıların yaklaşık konumları işaretlenmiştir.



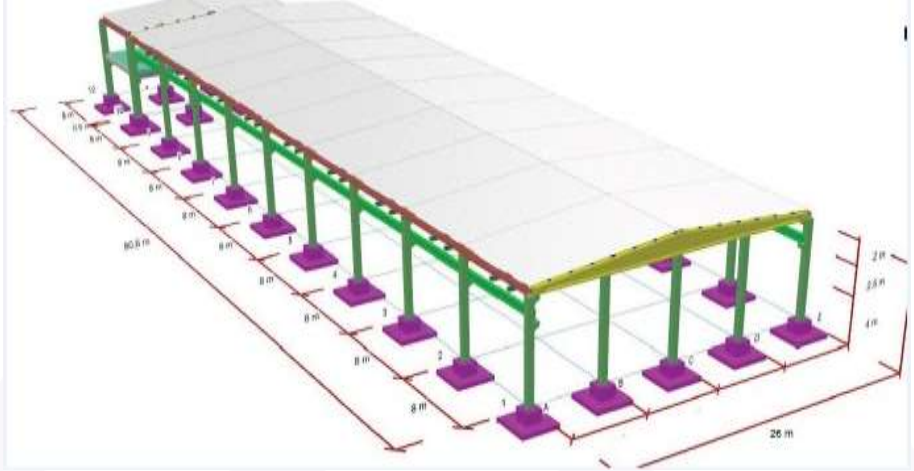
Parsel üzerinde yapılması düşünülen yapıların detayları aşağıda verilmiştir.

Yapılması Düşünülen Yapılara Ait Alan Bilgileri;

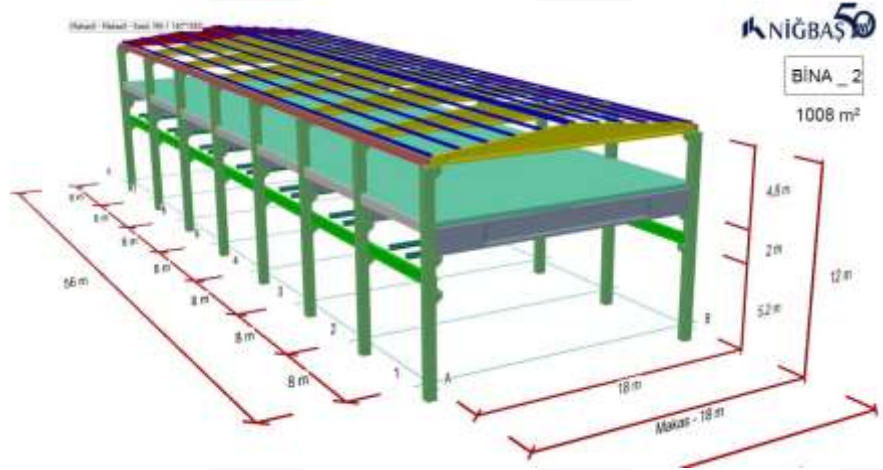
Yapı İsmi	Taban	Kat Sayısı	Toplam Yükseklik	Toplam Alan (m ²)
Modelhane	1060,29	2	12	2.120,00
Talaslı	2239,75	1	8,5	2.239,45
Katoferez(tadilat)	1208,15	1	10	1.208,15
TOPLAM	4.508,19			5.567,6

Yapılması düşünülen imalat alanı toplamı **5.567,60 m²** olarak beyan edilmiştir.

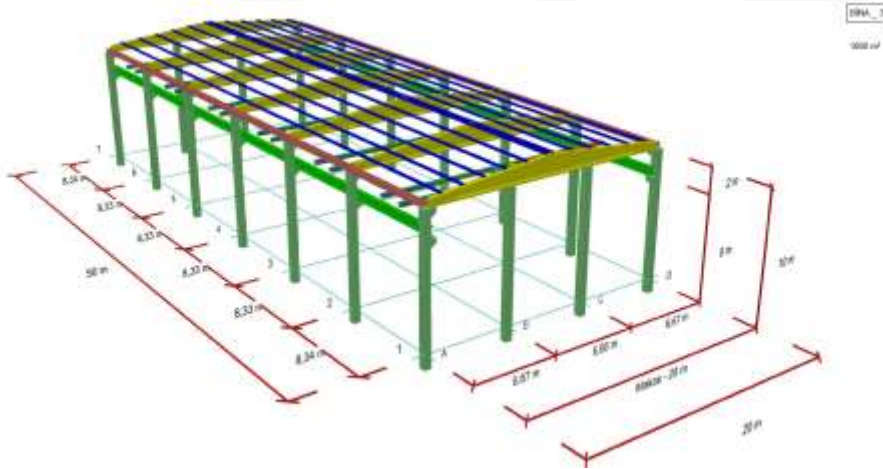
Bina 1: Talaşlı İmalat, Sundurma Binası; Prefabrike ön imalatlı betonarme karkas inşa edilecek olan Talaşlı imalat ve Sundurma binası toplam 2.239,45 m² olup önündeki sundurma binası 2 katlıdır. Tek katlı depolama alanı uzunluğu 80,2 m, genişliği 26 m, h:8,5 m. Sundurma binasının ise uzunluğu 8 m, genişliği 18 m, h:6,5 ve 2 katlı projelendirilmiştir. Yanda paylaşılan 3 boyutlu karkas görüntüsü yer almaktadır.



Bina 2: Modelhane ve Soyunma Binası; Prefabrike ön imalatlı betonarme karkas inşa edilecek olan modelhane binası toplam 2.120 m² olup iki katlı imal edilecektir. Uzunluğu 56 m, genişliği 18 m, yüksekliği 12 m olan modelhane binasının zemin katı 7,2 m yüksekliğinde düşünülmüş olup imalat vinçinin bulunduğu bölümdür. Üst katında ise soyunma odalarının olabileceği düşünülmektedir. Projesine ve yüklenici teklifine göre dış cephesinde ekoklinker tuğla kullanılacaktır.



Bina 3: Katoferez Binası; Prefabrike ön imalatlı betonarme karkas inşa edilecek olan Katoferez binası toplam 1.038,80 m² olup tek katlıdır. Binanın uzunluğu 50 m, genişliği 20 m, h:10 m. projelendirilmiştir. Maliyet analizinden edinilem bilgiye göre binanın dış kaplaması tuğla, iç duvarları sıva üstü su bazlı mat boya, zemin epoksi ve çatı kaplaması poliüretan dolgulu çatı paneli ve doğramalar PVC tanımlanmıştır.



Yanda paylaşılan 3 boyutlu karkas görüntüsü yer almaktadır.

Paylaşılan proje bilgileri sadece 3 boyutlu görsellerden ibaret olup bölme duvarlar ve iç imatlara ilişkin bilgiler tarafımızla paylaşılmamıştır.

+Müşteri tarafından paylaşılan binaların keşif detaylarına aşağıda yer verilmiştir.

TALAŞLI İMALAT BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
1. ZEMİN MEKANİĞİ İMALATLARI		
İSTİNAT DUVARI	m ²	1.000
2. ÇATI ve CEPHE İMALATLARI		
Altı 0,40 mm, üstü 0,50 mm boyalı sac, ortası 40 mm poliüretan (PÜR) dolgu Çatı panel kaplaması	m ²	2.182
EKOKLİNKER DUVAR ve TUĞLA KAPLAMA YAPIM İŞİ (Malzeme, Yapıştırıcı, Derz Dolgu Nakliye işçilik)	m ²	2.232
*Plastik doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması (sert pvc doğrama profillerinden her çeşit kapı, pencere, kaplama ve benzeri imalat)	kg	3.200
*PVC ve alüminyum doğramaya profil ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu ilk camı ısı kontrol kaplamalı çift camlı pencere ünitesi takılması	m ²	190
Dış Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.700
İç Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.700
**İç Cephe Düzeltme Sıvası Yapılması	m ²	1.700
Yeni Sıva Yüzeylere Macun ve Astar Uygulanarak İki Kat Su Bazlı Mat Boya Yapılması	m ²	1.700
Dış Cephe Boyası Yapılması	m ²	250
*Sundurma Çelik İmalat ve Montajı (Çatı Paneli Dahil)	kg	
*Yeni Talaşlı İmalat Binası ile Eski Binaanın Arasının Çelik İle Kapatılması (Çatı Panali, Mevcut Bina Duvarlarının Yıkımı Dahil)	kg	
*Ofis Katına Çıkış Merdiveni (Çelik)	kg	
Ofis Katı Alçıpan Bölme Duvar İmalatları	m ²	60
		TOPLAM - 1
3. YAĞMUR SUYU İMALATLARI		
OLUK İZALASYONU (2mm Sac) GALVANİZLİ	mt	180
*YAĞMUR İNİŞ BORULARI VE AKSESUARLARI	mt	150
DRENAJ BORUSU (BİNA DIŞI) KORİGE BORU (kanal kazılması, boru döşenmesi, etrafının doldurulması ve bağlantısının yapılması)	mt	200
*PREFABRİK ROGAR YAPILMASI	Adet	15
		TOPLAM - 2
4. ENDÜSTRİYEL ZEMİN BETONU İMALATLARI		
STABİLİZE MALZEME SERME, SIKIŞTIRMA d:20 cm	m ²	2.100
ZEMİN BETONU UYGULAMASI (50 cm + Hasır Çelik Dahil)	m ²	2.400
*DERZ KESİLMESİ VE DOLGU UYGULAMASI (fabrika içi)	mtül	850
ARAKAT YAPISAL KAPLAMA BETONU (TOPPING) d:10 Cm	m ²	165
ARAKAT DEPREM KİRİŞLERİNİN YAPILMASI (DK 1)	m ³	6,5
2,5 mm Kalınlıkta Sef Leveling Epoksi Zemin Kaplaması Yapılması	m ²	2.200
Kuvars Agregalı (gri) Yüzey Sertleştirici ve Kür Uygulaması (Taze Betonda)- Işıklar Yapı Kimyasalları, Malzeme	m ²	2.200
500 x 500 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1
450 x 400 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1
200 x 300 AL KAPI	adet	1
90 x 210 AL Kapi	adet	4
		TOPLAM - 3
5. ELEKTRİK TESİSATI		
4x54W KARPAT YÜKSEK TAVAN ARMATÜRÜ	adet	84
36W 60x60 SIVA ÜSTÜ LED ARMATÜR	adet	14
KOMBİNE PRİZ KUTUSU, 1x16A 220V YAN 2 AD. 3x32A 380V ÖN 2 AD.	adet	16
220V SIVA ALTI PRİZ	adet	10
KOMÜTATÖR ANAHTAR	adet	2
3x100A TMS	adet	1
4x100A , 30mA KAKR	adet	1
4x80A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1
4x63A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1

TALAŞLI İMALAT BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
4x63A , 30mA KAKR	adet	1
3x40A AOS	adet	4
2x40A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1
2x32A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1
2x40A 30mA KAKR	adet	1
1x16A AOS	adet	4
1x10A AOS	adet	30
4x10MM2 NYM KABLO	mt	40,00
2x6MM2 NYM KABLO	mt	20,00
5x4MM2 NYM KABLO	mt	400,00
3x1,5MM2 NYM KABLO	mt	1.500,00
50x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	270,00
10x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	370,00
SIVA ÜSTÜ GALVANİZ PANO	adet	3
Q20 BAKIR TOPRAKLAMA ÇUBUĞU 1,5MT	adet	3
16MM2 TOPRAKLAMA KABLOSU	mt	50,00
		TOPLAM - 4
6. ISITMA TESİSATI		
Düz Tip Radyant Isıtıcı - 30 KW (Blackheat - BH 35 ST)	adet	6
Seramik Radyant Isıtıcı / 2-4 KW (GUFO GT 2)	adet	4
Seramik Radyant Isıtıcı / 6-11 KW (GUFO ECO L 5)	adet	2
		TOPLAM - 5
7. DİĞER GİDERLER		
ŞANTIYE MOBİLİZASYON VE GENEL GİDERLER KARŞILIĞI		20,00%
		TOPLAM - 6

Müşteriden söz konusu yapılara ilişkin onaylı mimari projeler temin edilmiştir. Tarafımıza iletilen onaylı mimari projeler üzerinden keşif yöntemi ile metrajlar hesaplandıktan sonra analiz ve değerlendirme yapılmıştır.

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
1. ZEMİN MEKANİĞİ İMALATLARI		
İSTİNAT DUVARI	m ²	320
Çevre Düzeni (peyzaj)	m ²	5.000
		TOPLAM - 1
2. ÇATI ve CEPHE İMALATLARI		
Altı 0,40 mm, üstü 0,50 mm boyalı sac, ortası 40 mm poliüretan (PÜR) dolgulu Çatı panel kaplaması	m ²	1.120
EKO KLİNKER DUVAR ve TUĞLA KAPLAMA YAPIM İŞİ (Malzeme, Yapıştırıcı, Derz Dolgu Nakliye işçilik)	m ²	1.850
EKO KLİNKER 10'luk DUVAR YAPIM İŞİ (Malzeme, Nakliye işçilik)	m ²	1.000
Plastik doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması (sert pvc doğrama profillerinden her çeşit kapı, pencere, kaplama ve benzeri imalat)	kg	2.410
Pvc ve alüminyum doğramaya profil ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu ilk camı ısı kontrol kaplamalı çift camlı pencere ünitesi takılması	m ²	120
Dış Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.900
İç Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	2.700
*İç Cephe Düzeltme Sıvası Yapılması	m ²	2.400
Yeni Sıva Yüzeylere Macun ve Astar Uygulanarak İki Kat Su Bazlı Mat Boya Yapılması	m ²	2.200
Dış Cephe Boyası Yapılması	m ²	130
*Giyinme Soyunma Katına Çıkış Merdiveni Çelik (Sandviç Panel Dahil)	kg	
2,5 cm Kalınlığında 400 kg dozlu şap yapılması	m ²	1.100
(20 x 25 cm) veya (20 x 30 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, I.kalite, renkli seramik duvar karoları ile 3 mm derz aralıklı duvar kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	1.270
(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, I.kalite, beyaz seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	1.100
Laminant Parke Yapılması	m ²	15
*Pomza Taşı İle Harçsız Moloz Dolgu Yapılması	m ³	130
		TOPLAM - 2
3. YAĞMUR SUYU İMALATLARI		
OLUK İZALASYONU (2mm Sac) GALVANİZLİ	mt	125
*YAĞMUR İNİŞ BORULARI VE AKSESUARLARI	mt	115
DRENAJ BORUSU (BİNA DIŞI) KORİGE BORU (kanal kazılması, boru döşenmesi, etrafının doldurulması ve bağlantısının yapılması)	mt	150
*PREFABRİK ROGAR YAPILMASI	Adet	11
		TOPLAM - 3
4. ENDÜSTRİYEL ZEMİN BETONU İMALATLARI		
STABİLİZE MALZEME SERME, SIKIŞTIRMA d:20 cm	m ²	1.100
ZEMİN BETONU UYGULAMASI (20 cm + Hasır Çelik Dahil)	m ²	1.100
*DERZ KESİLMESİ VE DOLGU UYGULAMASI (fabrika içi)	mtül	450
*ARAKAT YAPISAL KAPLAMA BETONU (TOPPING) d:10 Cm	m ²	1.060
*ARAKAT DEPREM KİRİŞLERİNİN YAPILMASI (DK 1)	m ³	16,0
2,5 mm Kalınlıkta Sef Leveling Epoksi Zemin Kaplaması Yapılması	m ²	985
Kuvars Agregalı (gri) Yüzey Sertleştirici ve Kür Uygulaması (Taze Betonda)- Işıklar Yapı Kimyasalları, Malzeme,	m ²	985
500 x 500 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1
100 x 220 Demir Kapı	adet	2
90 x 210 Demir Kapı	adet	1
150 x 210 AL Kapı	adet	2
200 x 210 AL Kapı	adet	1
200 x 250 AL Kapı	adet	1
90 x 210 PVC Kapı	adet	16
		TOPLAM - 4

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
5. ELEKTRİK TESİSATI		
4x54W KARPAT YÜKSEK TAVAN ARMATÜRÜ	adet	45
36W 60x60 SIVA ÜSTÜ LED ARMATÜR	adet	70
18W 30x30 SIVA ÜSTÜ ARMATÜR	adet	4
60W SENSÖRLÜ WC ARMATÜRÜ	adet	12
KOMBİNE PRİZ KUTUSU, 1x16A 220V YAN 2 AD. 3x32A 380V ÖN 2 AD.	adet	12
220V SIVA ALTI PRİZ	adet	35
NORMAL ANAHTAR	adet	2
KOMÜTATÖR ANAHTAR	adet	14
VAVİVEN ANAHTAR	adet	2
3x100A TMS	adet	1
4x100A , 30mA KAKR	adet	1
4x80A NÖTR KESMELİ AOS	adet	2
4x63A NÖTR KESMELİ AOS	adet	2
4x63A , 30mA KAKR	adet	2
3x40A AOS	adet	4
1x16A AOS	adet	7
1x10A AOS	adet	29
4x10MM2 NYM KABLO	mt	160
5x4MM2 NYM KABLO	mt	300
3x1,5MM2 NYM KABLO	mt	1.000
50x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	200
10x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	200
SIVA ÜSTÜ GALVANİZ PANO	adet	3
Q20 BAKIR TOPRAKLAMA ÇUBUĞU 1,5MT	adet	3
16MM2 TOPRAKLAMA KABLOSU	mt	50
		TOPLAM - 5
6. ISITMA TESİSATI		
PPRC-Plastik Ø32	m	50,00
PPRC-Plastik Ø40	m	5,00
PPRC-Plastik Ø50	m	10,00
PPRC-Plastik Ø63	m	70,00
PPRC-Plastik Ø75	m	65,00
PeX Plastik Ø16x2 - Oksijen bariyerli	m	700,00
Fittings Bedeli	%	0,35
Radyatör		
22-PKKP-600/1.5	Adet	4
22-PKKP-600/1.0	Adet	1
22-PKKP-600/0.8	Adet	1
22-PKKP-600/1.1	Adet	2
22-PKKP-600/1.8	Adet	22
Radyatör Vanası	Adet	60
Vanalı Kollektör – Paslanmaz Çelik 1"-16x2 (PN10) 6 delikli	Adet	1
Vanalı Kollektör – Paslanmaz Çelik 1"-16x2 (PN10) 4 delikli	Adet	2
Vanalı Kollektör – Paslanmaz Çelik 1"-16x2 (PN10) 7 delikli	Adet	2
Düz Tip Radyant Isıtıcı - 15 KW	Adet	6
		TOPLAM - 6

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
7. HAVALANDIRMA TESİSATI		
Galvanizli sacdan projedeki ölçülerde dikdörtgen hava kanalı yapılması		
Çelik 0.50 mm	m ²	190,00
Çelik 0.60 mm	m ²	120,00
Çelik 0.75 mm	m ²	220,00
Çelik 0.90 mm	m ²	150,00
Çelik 1.00 mm	m ²	140,00
Çelik 1.15 mm	m ²	150,00
Dirsek 90	Adet	10
Te Parçası	Adet	90
Fin of regulation per scale	Adet	90
Kare Petek Menfez - 400x400 mm	Adet	45
Kare Petek Menfez - 350x350 mm	Adet	36
Tek Kanatlı Sigortalı Yangın Damperi	Adet	1
ALÇAK BASINÇLI SALYANGOZ FAN 42000 m ³ h 260 mmSS	Adet	1
ALÇAK BASINÇLI SALYANGOZ FAN 27500 m ³ h 200 mmSS	Adet	1
		TOPLAM - 7
8. YANGIN TESİSATI		
Siyah Dikişsiz Çelik Boru - 2"	m	170,00
Fittings Bedeli	%	0,35
Sıva Üstü Yangın Dolabı - TS EN 671-1	Adet	10
Su Küresel Vana (PN 25) Tam Geçişli 2"	Adet	2
İtfaiye Bağlantı Ağzı / Giriş:4" - 2 1/2"-2 1/2"	Adet	1
Yaylı dik çekvalf Ø50 - 2"	Adet	2
		TOPLAM - 8
9. TEMİZ SU TESİSATI		
PPR-C Plastik Boru Ø15	m	740,00
PPR-C Plastik Boru Ø20	m	75,00
PPR-C Plastik Boru Ø25	m	90,00
PPR-C Plastik Boru Ø32	m	10,00
PPR-C Plastik Boru Ø40	m	100,00
PPR-C Plastik Boru Ø50	m	165,00
Fittings Bedeli	%	0,35
Lavabo Bataryası (Alt takım bağlantı ekipmanları dahil - Flex Hortum,Mini vana v.b. Dahil	Adet	24
Küresel Vana Ø15	Adet	200
Küresel Vana Ø40	Adet	1
Küresel Vana Ø50	Adet	2
Uzun Musluk Ø15	Adet	11
Alaturka Tuvalet Stop Valf	Adet	11
		TOPLAM - 9
10. PİS SU TESİSATI		
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø50	m	30,00
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø75	m	10,00
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø110	m	150,00
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø125	m	60,00
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø160	m	50,00
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø200	m	20,00
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø250	m	10,00
Fittings Bedeli	%	0,45
Lavabo - Atlı takımı dahil (En az 80°C sıcaklığa ve asitlere dayanıklı 32 mm. sıkışmalı lavabo sifonu ve pis su borusuna bağlantı adaptörü ile birlikte)	Adet	24
Yer Süzgeci DN 50 - Plastik	Adet	1
Hela Taşı	Adet	11

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
Geri Tepme Klepesi Ø250	Adet	1
Temizleme Te/ Ani Müdahale Kapağı Ø100	Adet	5
Temizleme Te / Ani Müdahale Kapağı Ø125	Adet	2
Ø 100 mm çapında bir ucu muflu sert pvc yağmur suyu borusu temini ve yerine tesbiti	m	150,00
Fittings Bedeli	%	0,35
Hazır drenaj kanalı - Üst Izgara dahil (min. En x min. Yük.) (mm) -200 x 145	m	195,00
		TOPLAM -10
11. TESİSAT GENEL		
DOĞALGAZ ANA KOLON, PROJE,İÇ TESİSAT ,ALT YAPI TEMİZ SU PİS SU TESİSATI		50,00%
		TOPLAM - 11
12. DİĞER GİDERLER		
ŞANTIYE MOBİLİZASYON VE GENEL GİDERLER KARŞILIĞI		20,00%
		TOPLAM - 12

Müşteriden söz konusu yapılara ilişkin onaylı mimari projeler temin edilmiştir. Tarafımıza iletilen onaylı mimari projeler üzerinden keşif yöntemi ile metrajlar hesaplandıktan sonra analiz ve değerlendirme yapılmıştır.

KATOFEREZ BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI
1. ZEEMİN MEKANİĞİ İMALATLARI		
İSTİNAT DUVARI	m ²	200
		TOPLAM - 1
2.ÇATI ve CEPHE İMALATLARI		
Altı 0,40 mm, üstü 0,50 mm boyalı sac, ortası 40 mm poliüretan (PÜR) dolgulu Çatı panel kaplaması	m ²	1.209
EKOKLINKER DUVAR ve TUĞLA KAPLAMA YAPIM İŞİ (Malzeme, Yapıştırıcı, Derz Dolgu Nakliye işçilik)	m ²	1.470
Plastik doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması (sert pvc doğrama profillerinden her çeşit kapı, pencere, kaplama ve benzeri imalat)	kg	3.000
Pvc ve alüminyum doğramaya profil ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu ilk camı ısı kontrol kaplamalı çift camlı pencere ünitesi takılması	m ²	165
Dış Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye	m ²	1.300
İç Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.300
İç Cephe Düzeltme Sıvası Yapılması	m ²	1.300
Yeni Sıva Yüzeylere Macun ve Astar Uygulanarak İki Kat Su Bazlı Mat Boya Yapılması	m ²	1.300
Dış Cephe Boyası Yapılması	m ²	200
		TOPLAM - 1
3. YAĞMUR SUYU İMALATLARI		
OLUK İZALASYONU (2mm Sac) GALVANİZLİ	mt	120
YAĞMUR İNİŞ BORULARI VE AKSESUARLARI	mt	110
DRENAJ BORUSU (BİNA DIŞI) KORİGE BORU (kanal kazılması, boru döşenmesi, etrafının doldurulması ve bağlantısının yapılması)	mt	130
PREFABRİK ROGAR YAPILMASI	Adet	14
		TOPLAM - 2
4. ENDÜSTRİYEL ZEMİN BETONU İMALATLARI		
STABİLİZE MALZEME SERME, SIKIŞTIRMA d:20 cm	m ²	1.239
ZEMİN BETONU UYGULAMASI (20 cm + Hasır Çelik Dahil)	m ²	1.239
DERZ KESİLMESİ VE DOLGU UYGULAMASI (fabrika içi)	mtül	420
2,5 mm Kalınlıkta Sef Leveling Epoksi Zemin Kaplaması Yapılması	m ²	1.239
Kuvars Agregalı (gri) Yüzey Sertleştirici ve Kür Uygulaması (Taze Betonda)- Işıklar Yapı Kimyasalları, Malz.	m ²	1.239
500 x 500 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1
100 x 220 Demir Kapı	adet	2
		TOPLAM - 3
5. ELEKTRİK TESİSATI		
4x54W KARPAT YÜKSEK TAVAN ARMATÜRÜ	adet	40
KOMBİNE PRİZ KUTUSU, 1x16A 220V YAN 2 AD. 3x32A 380V ÖN 2 AD	adet	8
3x80A TMŞ	adet	1
4x80A , 30mA KAKR	adet	1
4x63A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1
3x40A AOS	adet	3
1x10A AOS	adet	12
5x4MM2 NYM KABLO	mt	400
3x1,5MM2 NYM KABLO	mt	1.500
50x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	200
10x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	150
SIVA ÜSTÜ GALVANİZ PANO	adet	1
Q20 BAKIR TOPRAKLAMA ÇUBUĞU 1,5MT	adet	3
16MM2 TOPRAKLAMA KABLOSU	mt	50
		TOPLAM - 4
6. DİĞER GİDERLER		
ŞANTİYE MOBİLİZASYON VE GENEL GİDERLER KARŞILIĞI		20,00%
		TOPLAM - 5

Müşteriden söz konusu yapılara ilişkin onaylı mimari projeler temin edilmiştir. Tarafımıza iletilen onaylı mimari projeler üzerinden keşif yöntemi ile metrajlar hesaplandıktan sonra analiz ve değerlendirme yapılmıştır. 6.2.2. Maliyet oluşumları Analizi başlığında tarafımızca yukarıdaki keşif özeti olası güncel maliyetine ve tarafımızca hesaplanan maliyetine yer verilmiştir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

- 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 sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

5.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu

hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları,

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların tarifi kolay ve ulaşılabilir bir konumda bulunması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın konumlanması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk,
- Bölgede yapılaşma sanayi tipi yapılaşma arzının yüksek olması,
- Ülkemizin içinde bulunduğu sosyo ekonomik ve sağlıkla ilgili gelişmelerin gayrimenkul sektörüne etkilerinin kestirilememesi.

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını ya nsır. 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.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Sanayi" alanında bulunmakta olup hali hazır durumda sanayi tesisi olarak kullanılmaktadır. Tesis faal durumda olup rapor taşınmaza eklenti olarak yapılacak binaların maliyet analizini içermektedir. En etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması; konu taşınmazın üzerine eklenti olarak imal edilmesi düşünülen binaların maliyet analizidir.

6.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu maliyet analizi olup müşteriden temin edilen onaylı mimari projeler üzerinden keşif yöntemi metraj bilgileri hesaplandıktan sonra Pazar araştırması yapılmıştır. Yapılan Pazar araştırması maliyet kalemlerinin çeşitli firmalardan alınan fiyatlarını içermektedir. Aşağıda yapılması planlanan imalatlar ve Pazar koşullarında çeşitli firmalardan alınan teklifler yer almaktadır.

EMSAL VERİLERİ

İmalat Emsalleri;

*MODELHANE ve SOYUNMA, TALAŞLI İMALAT ve SUNDURMA BİNASI KEŞİFLERİ İÇİN ALINAN TEKLİFLER			
İMALATLAR	FİRMALAR	İLETİŞİM	FİYAT
TEMEL İMALATI			BİRİM FİYAT
KAZI DOLGU SERME	EREN HARFİYAT (MEHMET BEY)	5387120655	
BETON (MALZEME) (C30)	YENİDOĞAN BETON (VELİ BEY)	5422544999	
GROBETON (C16)	YENİDOĞAN BETON (VELİ BEY)	5422544999	
YALITIM(MALZEME)	DEMİRÜREK İNŞAAT (ADNAN BEY)	5306654905	
KALIP, BETON, DEMİR(İŞÇİLİK)	ALİ BEY	5438642656	
GROBETON (C16)	AHİ BETON	5309018772	
BETON (MALZEME) (C30)	AHİ BETON	5309018772	
ÇATI VE CEPHE İMALATLARI			
PANEL (MALZEME+İŞÇİLİK)	(MUSTAFA BEY)	5437754124	
TUĞLA+TAŞ YÜNÜ	EMRE İNŞAAT (ALİ BEY)	5339606212	
TUĞLA İŞÇİLİK	MEHMET BEY	5322734436	
SIVA + MONTALAMA	ÖMER BEY	5350494104	
ALÇIPAN	RÜŞTÜ BEY	5368814147	
İZOCAMLI TUĞLA	ASYA TUĞLA (OSMAN BEY)	5411060019	
KAPLAMA TUĞLA	ERDAL BEY	5323537637	
YAĞMUR SUYU İMALATLARI			
2 MM SAÇ	MERTCAN BEY	5426952825	
KORUGE BORU	EMRE İNŞAAT (ALİ BEY)	5339606212	
ENDÜSTRİYEL ZEMİN UYGULAMASI			
ENDÜSTRİYEL ZEMİN UYG.	TEKSER (SERKAN BEY)	5354900191	
DERZ KESİLMESİ	SELİM BEY	5427971967	
OTOMATİK KAPILAR	MERTCAN BEY	5426952825	
2,5mm SEF LEVELİNG EPOXİ	EPOXİCENTER	5322061377	
ELEKTRİK TESİSATI			
ELEKTRİK MALZEMESİ	PUSULAM ELEKTRİK (İSMAİL BEY)	5543273256	
ISITMA SİSTEMİ			
MALZEME	EMRE İNŞAAT (ALİ BEY)	5339606212	
HAVALANDIRMA			
MALZEME+İŞÇİLİK	MUZAFFER BEY	5325423118	
TEMİZ VE PİS SU			
MALZEME	EMRE İNŞAAT (ALİ BEY)	5339606212	

*Pazar koşulları dikkate alınarak birim değerlerde ortalama artış yapılmıştır.

6.2.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Raporda Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi değerlendirme yöntemi olarak kullanılmamıştır.

Tesis bünyesine eklenti olarak yapılacak yapıların maliyetlerinin Pazar koşulları ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. 4.3. Gayrimenkulün Tanımı başlığında paylaşılan keşif özetleri dikkate alınarak pazardan yapılan fiyat analizleri aşağıda yer almaktadır. Keşif listelerinde bulunan imalatlar için imalatları yapan farklı firmalardan teklif alınmış olup inşaatı bir yüklenicinin yürüteceği kabul edildiğinden ayrıca %10 yüklenici karı da eklenmiştir.

1- Talaşlı İmalat ve Sundurma Binası Yapı Maliyeti Değeri;

TALAŞLI İMALAT BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
1. ZEMİN MEKANİĞİ İMALATLARI				
İSTİNAT DUVARI	m ²	1.000	915 TL	915.000 TL
2. ÇATI ve CEPHE İMALATLARI				
Altı 0,40 mm, üstü 0,50 mm boyalı sac, ortası 40 mm poliüretan (PÜR) dolgu Çatı panel kaplaması	m ²	2.182	274 TL	597.868 TL
EKOİLİNER DUVAR ve TUĞLA KAPLAMA YAPIM İŞİ (Malzeme, Yapıştırıcı, Derz Dolgu Nakliye işçilik)	m ²	2.232	700 TL	1.562.400 TL
*Plastik doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması (sert pvc doğrama profillerinden her çeşit kapı, pencere, kaplama ve benzeri imalat)	kg	3.200	46 TL	148.480 TL
*PVC ve alüminyum doğramaya profil ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu ilk camı ısı kontrol kaplamalı çift camlı pencere ünitesi takılması	m ²	190	296 TL	56.240 TL
Dış Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.700	96 TL	163.200 TL
İç Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.700	96 TL	163.200 TL
**İç Cephe Düzeltme Sıvası Yapılması	m ²	1.700	37 TL	62.560 TL
Yeni Sıva Yüzeylere Macun ve Astar Uygulanarak İki Kat Su Bazlı Mat Boya Yapılması	m ²	1.700	45 TL	76.500 TL
Dış Cephe Boyası Yapılması	m ²	250	45 TL	11.250 TL
*Sundurma Çelik İmalat ve Montajı (Çatı Paneli Dahil)	kg			448.000 TL
*Yeni Talaşlı İmalat Binası ile Eski Bina Arasının Çelik İle Kapatılması (Çatı Paneli, Mevcut Bina Duvarlarının Yıkımı Dahil)	kg			358.400 TL
*Ofis Katına Çıkış Merdiveni (Çelik)	kg			125.440 TL
Ofis Katı Alçıpan Bölme Duvar İmalatları	m ²	60	208 TL	12.480 TL
		TOPLAM - 1		3.786.018 TL
3. YAĞMUR SUYU İMALATLARI				
OLUK İZALASYONU (2mm Sac) GALVANİZLİ	mt	180	375 TL	67.500 TL
*YAĞMUR İNİŞ BORULARI VE AKSESUARLARI	mt	150	255 TL	38.250 TL
DRENAJ BORUSU (BİNA DIŞI) KORİGE BORU (kanal kazılması, boru döşenmesi, etrafının doldurulması ve bağlantısının yapılması)	mt	200	450 TL	90.000 TL
*PREFABRİK ROGAR YAPILMASI	Adet	15	5.040 TL	75.600 TL
		TOPLAM - 2		271.350 TL
4. ENDÜSTRİYEL ZEMİN BETONU İMALATLARI				
STABİLİZE MALZEME SERME, SIKIŞTIRMA d:20 cm	m ²	2.100		
ZEMİN BETONU UYGULAMASI (50 cm + Hasır Çelik Dahil)	m ²	2.400	803 TL	1.927.200 TL
*DERZ KESİLMESİ VE DOLGU UYGULAMASI (fabrika içi)	mtül	850	35 TL	29.750 TL
ARAKAT YAPISAL KAPLAMA BETONU (TOPPING) d:10 Cm	m ²	165	484 TL	79.834 TL
ARAKAT DEPREM KİRİŞLERİNİN YAPILMASI (DK 1)	m ³	6,5	2.722 TL	17.690 TL
2,5 mm Kalınlıkta Sef Leveling Epoksi Zemin Kaplaması Yapılması	m ²	2.200	180 TL	396.000 TL
Kuars Agregalı (gri) Yüzey Sertleştirici ve Kür Uygulaması (Taze Betonda)- Işıklar Yapı Kimyasalları, Malzeme	m ²	2.200	20 TL	44.000 TL
500 x 500 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1	20.700 TL	20.700 TL

TALAŞLI İMALAT BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
450 x 400 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1	18.200 TL	18.200 TL
200 x 300 AL KAPI	adet	1	8.400 TL	8.400 TL
90 x 210 AL Kapi	adet	4	5.040 TL	20.160 TL
		TOPLAM - 3		2.561.934 TL
5. ELEKTRİK TESİSATI				
4x54W KARPAT YÜKSEK TAVAN ARMATÜRÜ	adet	84	900 TL	75.600 TL
36W 60x60 SIVA ÜSTÜ LED ARMATÜR	adet	14	225 TL	3.150 TL
KOMBİNE PRİZ KUTUSU, 1x16A 220V YAN 2 AD. 3x32A 380V ÖN 2 AD.	adet	16	106 TL	1.696 TL
220V SIVA ALTI PRİZ	adet	10	16 TL	160 TL
KOMÜTATÖR ANAHTAR	adet	2	34 TL	68 TL
3x100A TMŞ	adet	1	1.307 TL	1.307 TL
4x100A , 30mA KAKR	adet	1	2.283 TL	2.283 TL
4x80A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1	1.347 TL	1.347 TL
4x63A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1	762 TL	762 TL
4x63A , 30mA KAKR	adet	1	595 TL	595 TL
3x40A AOS	adet	4	180 TL	720 TL
2x40A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1	300 TL	300 TL
2x32A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1	300 TL	300 TL
2x40A 30mA KAKR	adet	1	350 TL	350 TL
1x16A AOS	adet	4	41 TL	162 TL
1x10A AOS	adet	30	41 TL	1.215 TL
4x10MM2 NYM KABLO	mt	40,00	77 TL	3.080 TL
2x6MM2 NYM KABLO	mt	20,00	19 TL	380 TL
5x4MM2 NYM KABLO	mt	400,00	40 TL	16.000 TL
3x1,5MM2 NYM KABLO	mt	1.500,00	10 TL	15.000 TL
50x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	270,00	56 TL	15.120 TL
10x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	370,00	75 TL	27.824 TL
SIVA ÜSTÜ GALVANİZ PANO	adet	3	366 TL	1.097 TL
Q20 BAKIR TOPRAKLAMA ÇUBUĞU 1,5MT	adet	3	850 TL	2.550 TL
16MM2 TOPRAKLAMA KABLOSU	mt	50,00	30 TL	1.500 TL
		TOPLAM - 4		172.565 TL
6. ISITMA TESİSATI				
Düz Tip Radyant Isıtıcı - 30 KW (Blackheat - BH 35 ST)	adet	6	11.875 TL	71.250 TL
Seramik Radyant Isıtıcı / 2-4 KW (GUFO GT 2)	adet	4	5.255 TL	21.020 TL
Seramik Radyant Isıtıcı / 6-11 KW (GUFO ECO L 5)	adet	2	5.593 TL	11.186 TL
		TOPLAM - 5		103.456 TL
7. DİĞER GİDERLER				
ŞANTIYE MOBİLİZASYON VE GENEL GİDERLER KARŞILIĞI		20,00%	9.729.228 TL	
		TOPLAM - 6		1.945.846 TL
8. YÜKLENİCİ				
KAR		10,00%	9.884.582 TL	
		TOPLAM - 7		988.458 TL
		GENEL TOPLAM		10.744.627 TL
		KDV %18		1.934.033 TL
		KDV DAHİL TOPLAM		12.678.660 TL

*Müşteri tarafından Temel İmalat ve Prefabrike İmalatlar ile ilgili kalemlerden fiyat alınmamış, müşteri tarafından beyan edilen fiyatlar alınmış olup, pazardan kontrolü yapılamamıştır. (İstinat duvarı ayrıca hesaplanmıştır.)

Pazardan doğrulan fiyatlarla Talaşlı İmalat ve Sundurma Binasının olası maliyeti tarafımızca KDV Hariç **10.744.627 TL** olarak hesaplanmıştır. İmalat kalemlerinde müşteri beyanı dikkate alınmış ve metraj kontrolü yapılamamıştır.

2-) Modelhane Binası Yapı Maliyeti Değeri;

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
1. ZEMİN MEKANİĞİ İMALATLARI				
İSTİNAT DUVARI	m ²	320	915 TL	292.800 TL
Çevre Düzeni (peyzaj)	m ²	5.000	35 TL	175.000 TL
		TOPLAM - 1		467.800 TL
2. ÇATI ve CEPHE İMALATLARI				
Altı 0,40 mm, üstü 0,50 mm boyalı sac, ortası 40 mm poliüretan (PÜR) dolgu Çatı panel kaplaması	m ²	1.120	274 TL	306.880 TL
EKO KLİNKER DUVAR ve TUĞLA KAPLAMA YAPIM İŞİ (Malzeme, Yapıştırıcı, Derz Dolgu Nakliye işçilik)	m ²	1.850	700 TL	1.295.000 TL
EKO KLİNKER 10'luk DUVAR YAPIM İŞİ (Malzeme, Nakliye işçilik)	m ²	1.000	335 TL	335.000 TL
Plastik doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması (sert pvc doğrama profillerinden her çeşit kapı, pencere, kaplama ve benzeri imalat)	kg	2.410	46 TL	111.824 TL
Pvc ve alüminyum doğramaya profil ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu ilk camı ısı kontrol kaplamalı çift camlı pencere ünitesi takılması	m ²	120	296 TL	35.520 TL
Dış Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	1.900	96 TL	182.400 TL
İç Cephe Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m ²	2.700	96 TL	259.200 TL
*İç Cephe Düzeltme Sıvası Yapılması	m ²	2.400	37 TL	88.320 TL
Yeni Sıva Yüzeylere Macun ve Astar Uygulanarak İki Kat Su Bazlı Mat Boya Yapılması	m ²	2.200	45 TL	99.000 TL
Dış Cephe Boyası Yapılması	m ²	130	45 TL	5.850 TL
*Giyinme Soyunma Katına Çıkış Merdiveni Çelik (Sandviç Panel Dahil)	kg		1,50	504.000 TL
2,5 cm Kalınlığında 400 kg dozlu şap yapılması	m ²	1.100	67 TL	73.920 TL
(20 x 25 cm) veya (20 x 30 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, renkli seramik duvar karoları ile 3 mm derz aralıklı duvar kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	1.270	134 TL	170.688 TL
(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, beyaz seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	1.100	118 TL	129.360 TL
Laminant Parke Yapılması	m ²	15	48 TL	720 TL
*Pomza Taşı İle Harçsız Moloz Dolgu Yapılması	m ³	130	588 TL	76.440 TL
		TOPLAM - 2		3.674.122 TL
3. YAĞMUR SUYU İMALATLARI				
OLUK İZALASYONU (2mm Sac) GALVANİZLİ	mt	125	375 TL	46.875 TL
*YAĞMUR İNİŞ BORULARI VE AKSESUARLARI	mt	115	255 TL	29.325 TL
DRENAJ BORUSU (BİNA DIŞI) KORİGE BORU (kanal kazılması, boru döşenmesi, etrafının doldurulması ve bağlantısının yapılması)	mt	150	450 TL	67.500 TL
*PREFABRİK ROGAR YAPILMASI	Adet	11	5.040 TL	55.440 TL
		TOPLAM - 3		199.140 TL
4. ENDÜSTRİYEL ZEMİN BETONU İMALATLARI				
STABİLİZE MALZEME SERME, SIKIŞTIRMA d:20 cm	m ²	1.100	40 TL	44.000 TL
ZEMİN BETONU UYGULAMASI (20 cm + Hasır Çelik Dahil)	m ²	1.100	240 TL	264.000 TL
*DERZ KESİLMESİ VE DOLGU UYGULAMASI (fabrika içi)	mtül	450	35 TL	15.750 TL
*ARAKAT YAPISAL KAPLAMA BETONU (TOPPING) d:10 Cm	m ²	1.060	484 TL	512.870 TL

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
*ARAKAT DEPREM KİRİŞLERİNİN YAPILMASI (DK 1)	m ³	16,0	2.722 TL	43.546 TL
2,5 mm Kalınlıkta Sef Leveling Epoksi Zemin Kaplaması Yapılması	m ²	985	180 TL	177.300 TL
Kuvars Agregalı (gri) Yüzey Sertleştirici ve Kür Uygulaması (Taze Betonda)- Işıklar Yapı Kimyasalları, Malzeme,	m ²	985	20 TL	19.700 TL
500 x 500 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1	20.700 TL	20.700 TL
100 x 220 Demir Kapı	adet	2	8.904 TL	17.808 TL
90 x 210 Demir Kapı	adet	1	7.123 TL	7.123 TL
150 x 210 AL Kapı	adet	2	5.342 TL	10.685 TL
200 x 210 AL Kapı	adet	1	5.342 TL	5.342 TL
200 x 250 AL Kapı	adet	1	5.342 TL	5.342 TL
90 x 210 PVC Kapı	adet	16	3.562 TL	56.986 TL
		TOPLAM - 4		1.201.152 TL
5. ELEKTRİK TESİSATI				
4x54W KARPAT YÜKSEK TAVAN ARMATÜRÜ	adet	45	900 TL	40.500 TL
36W 60x60 SIVA ÜSTÜ LED ARMATÜR	adet	70	235 TL	16.450 TL
18W 30x30 SIVA ÜSTÜ ARMATÜR	adet	4	225 TL	900 TL
60W SENSÖRLÜ WC ARMATÜRÜ	adet	12	82 TL	984 TL
KOMBİNE PRİZ KUTUSU, 1x16A 220V YAN 2 AD. 3x32A 380V ÖN 2 AD.	adet	12	255 TL	3.060 TL
220V SIVA ALTI PRİZ	adet	35	16 TL	560 TL
NORMAL ANAHTAR	adet	2	13 TL	26 TL
KOMÜTATÖR ANAHTAR	adet	14	16 TL	224 TL
VAVİVEN ANAHTAR	adet	2	16 TL	32 TL
3x100A TMŞ	adet	1	1.307 TL	1.307 TL
4x100A , 30mA KAKR	adet	1	2.283 TL	2.283 TL
4x80A NÖTR KESMELİ AOS	adet	2	1.347 TL	2.694 TL
4x63A NÖTR KESMELİ AOS	adet	2	762 TL	1.524 TL
4x63A , 30mA KAKR	adet	2	595 TL	1.190 TL
3x40A AOS	adet	4	180 TL	720 TL
1x16A AOS	adet	7	41 TL	284 TL
1x10A AOS	adet	29	41 TL	1.175 TL
4x10MM2 NYM KABLO	mt	160	77 TL	12.320 TL
5x4MM2 NYM KABLO	mt	300	40 TL	12.000 TL
3x1,5MM2 NYM KABLO	mt	1.000	10 TL	10.000 TL
50x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	200	56 TL	11.200 TL
10x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	200	75 TL	15.040 TL
SIVA ÜSTÜ GALVANİZ PANO	adet	3	366 TL	1.097 TL
Q20 BAKIR TOPRAKLAMA ÇUBUĞU 1,5MT	adet	3	850 TL	2.550 TL
16MM2 TOPRAKLAMA KABLOSU	mt	50	30 TL	1.500 TL
		TOPLAM - 5		139.618 TL
6. ISITMA TESİSATI				
PPRC-Plastik Ø32	m	50,00	21 TL	1.050 TL
PPRC-Plastik Ø40	m	5,00	30 TL	150 TL
PPRC-Plastik Ø50	m	10,00	50 TL	500 TL
PPRC-Plastik Ø63	m	70,00	58 TL	4.060 TL
PPRC-Plastik Ø75	m	65,00	86 TL	5.590 TL
PeX Plastik Ø16x2 - Oksijen bariyerli	m	700,00	6 TL	4.200 TL
Fittings Bedeli	%	0,35	0 TL	11.646 TL
Radyatör				
22-PKKP-600/1.5	Adet	4	1.230 TL	4.920 TL
22-PKKP-600/1.0	Adet	1	820 TL	820 TL
22-PKKP-600/0.8	Adet	1	660 TL	660 TL
22-PKKP-600/1.1	Adet	2	975 TL	1.950 TL
22-PKKP-600/1.8	Adet	22	1.340 TL	29.480 TL
Radyatör Vanası	Adet	60	40 TL	2.554 TL
Vanalı Kollektör – Paslanmaz Çelik 1"-16x2 (PN10) 6 delikli	Adet	1	235 TL	235 TL
Vanalı Kollektör – Paslanmaz Çelik 1"-16x2 (PN10) 4 delikli	Adet	2	160 TL	320 TL
Vanalı Kollektör – Paslanmaz Çelik 1"-16x2 (PN10) 7 delikli	Adet	2	290 TL	580 TL

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
Düz Tip Radyant Isıtıcı - 15 KW	Adet	6	11.900 TL	71.400 TL
		TOPLAM - 6		140.115 TL
7. HAVALANDIRMA TESİSATI				
Galvanizli sacdan projedeki ölçülerde dikdörtgen hava kanalı yapılması				
Çelik 0.50 mm	m ²	190,00	195 TL	37.050 TL
Çelik 0.60 mm	m ²	120,00	223 TL	26.760 TL
Çelik 0.75 mm	m ²	220,00	240 TL	52.800 TL
Çelik 0.90 mm	m ²	150,00	270 TL	40.500 TL
Çelik 1.00 mm	m ²	140,00	306 TL	42.840 TL
Çelik 1.15 mm	m ²	150,00	350 TL	52.500 TL
Dirsek 90	Adet	10	270 TL	2.700 TL
Te Parçası	Adet	90	270 TL	47.250 TL
Fin of regulation per scale	Adet	90		9.900 TL
Kare Petek Menfez - 400x400 mm	Adet	45	220 TL	9.900 TL
Kare Petek Menfez - 350x350 mm	Adet	36	200 TL	7.200 TL
Tek Kanatlı Sigortalı Yangın Damperi	Adet	1	990 TL	990 TL
ALÇAK BASINÇLI SALLYANGOZ FAN 42000 m ³ h 260 mmSS	Adet	1	50.000 TL	50.000 TL
ALÇAK BASINÇLI SALLYANGOZ FAN 27500 m ³ h 200 mmSS	Adet	1	40.000 TL	27.000 TL
		TOPLAM - 7		407.390 TL
8. YANGIN TESİSATI				
Siyah Dikişsiz Çelik Boru - 2"	m	170,00	158 TL	26.846 TL
Fittings Bedeli	%	0,35	26.846 TL	9.396 TL
Sıva Üstü Yangın Dolabı - TS EN 671-1	Adet	10	2.100 TL	21.000 TL
Su Küresel Vana (PN 25) Tam Geçişli 2"	Adet	2	361 TL	722 TL
İtfaiye Bağlantı Ağzı / Giriş:4" - 2 1/2"-2 1/2"	Adet	1	1.285 TL	1.285 TL
Yaylı dik çekvalf Ø50 - 2"	Adet	2	403 TL	806 TL
		TOPLAM - 8		60.057 TL
9. TEMİZ SU TESİSATI				
PPR-C Plastik Boru Ø15	m	740,00	6 TL	4.440 TL
PPR-C Plastik Boru Ø20	m	75,00	7 TL	488 TL
PPR-C Plastik Boru Ø25	m	90,00	12 TL	1.035 TL
PPR-C Plastik Boru Ø32	m	10,00	21 TL	210 TL
PPR-C Plastik Boru Ø40	m	100,00	30 TL	3.000 TL
PPR-C Plastik Boru Ø50	m	165,00	49 TL	8.085 TL
Fittings Bedeli	%	0,35	17.260 TL	6.041 TL
Lavabo Bataryası (Alt takım bağlantı ekipmanları dahil - Flex Hortum,Mini vana v.b. Dahil	Adet	24	1.210 TL	29.040 TL
Küresel Vana Ø15	Adet	200	50 TL	10.000 TL
Küresel Vana Ø40	Adet	1	115 TL	115 TL
Küresel Vana Ø50	Adet	2	230 TL	460 TL
Uzun Musluk Ø15	Adet	11	200 TL	2.205 TL
Alaturka Tuvalet Stop Valf	Adet	11	253 TL	2.784 TL
		TOPLAM - 9		67.903 TL
10. PİS SU TESİSATI				
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø50	m	30,00	16 TL	480 TL
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø75	m	10,00	15 TL	150 TL
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø110	m	150,00	40 TL	6.000 TL
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø125	m	60,00	55 TL	3.300 TL
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø160	m	50,00	85 TL	4.250 TL
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø200	m	20,00	140 TL	2.800 TL
Plastik PVC Atık Su Borusu Ø250	m	10,00	220 TL	2.200 TL
Fittings Bedeli	%	0,45	19.180 TL	8.631 TL
Lavabo - Atl takımı dahil (En az 80°C sıcaklığa ve asitlere dayanıklı 32 mm. sıkışmalı lavabo sifonu ve pis su borusuna bağlantı adaptörü ile birlikte)	Adet	24		29.299 TL
Yer Süzgeci DN 50 - Plastik	Adet	1		39 TL

MODELHANE VE SOYUNMA BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
Hela Taşı	Adet	11	450 TL	4.950 TL
Geri Tepme Klepesi Ø250	Adet	1		392 TL
Temizleme Te/ Ani Müdahale Kapağı Ø100	Adet	5		672 TL
Temizleme Te / Ani Müdahale Kapağı Ø125	Adet	2		325 TL
Ø 100 mm çapında bir ucu muflu sert pvc yağmur suyu borusu temini ve yerine tesbiti	m	150,00		9.744 TL
Fittings Bedeli	%	0,35		3.410 TL
Hazır drenaj kanalı - Üst Izgara dahil (min. En x min. Yük.) (mm) -200 x 145	m	195,00		40.404 TL
		TOPLAM -10		117.046 TL
11. TESİSAT GENEL				
DOĞALGAZ ANA KOLON, PROJE,İÇ TESİSAT ,ALT YAPI TEMİZ SU PİS SU TESİSATI		50,00%	792.317 TL	
		TOPLAM - 11		TL 396.158,57
12. DİĞER GİDERLER				
ŞANTİYE MOBİLİZASYON VE GENEL GİDERLER KARŞILIĞI		20,00%	6.870.501 TL	
		TOPLAM - 12		1.374.100 TL
13. YÜKLENİCİ				
KAR		10,00%	11.470.799 TL	
		TOPLAM - 13		1.147.080 TL
		GENEL TOPLAM		TL 9.391.681,48
		KDV %18		TL 1.690.502,67
		KDV DAHİL TOPLAM		TL 11.082.184,15

*Müşteri tarafından Temel İmalat ve Prefabrike İmalatlar ile ilgili kalemlerden fiyat alınmamış, müşteri tarafından beyan edilen fiyatlar alınmış olup, pazardan kontrolü yapılamamıştır. (İstinat duvarı ve çevre düzeni ayrıca hesaplanmıştır.)

Pazardan doğrulanmış fiyatlarla Modelhane binasının olası maliyeti tarafımızca KDV Hariç **9.391.681,48 TL** olarak hesaplanmıştır. İmalat kalemlerinde müşteri beyanı dikkate alınmış ve metraj kontrolü yapılamamıştır.

3-) Katoferez Binası Yapı Maliyeti Değeri;

KATOFEREZ BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
1. ZEMİN MEKANİĞİ İMALATLARI				
İSTİNAT DUVARI	m²	200		183.000 TL
		TOPLAM - 1		183.000 TL
2. ÇATI ve CEPHE İMALATLARI				
Altı 0,40 mm, üstü 0,50 mm boyalı sac, ortası 40 mm poliüretan (PÜR) dolgu Çatı panel kaplaması	m²	1.209	274 TL	331.266 TL
EKOKLİNKER DUVAR ve TUĞLA KAPLAMA YAPIM İŞİ (Malzeme, Yapıştırıcı, Derz Dolgu Nakliye işçilik)	m²	1.470	700 TL	1.029.000 TL
Plastik doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması (sert pvc doğrama profillerinden her çeşit kapı, pencere, kaplama ve benzeri imalat)	kg	3.000	46 TL	139.200 TL
Pvc ve alüminyum doğramaya profil ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu ilk camı ısı kontrol kaplamalı çift camlı pencere ünitesi takılması	m²	165	296 TL	48.840 TL
Dış Cephede Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m²	1.300	96 TL	124.800 TL
İç Cephede Mak. İle 3cm Kalınlıkta Hazır Sıva Yapılması (Gri), Işıklar Yapı Kimyasalları,İskele ve nakliye dahil	m²	1.300	96 TL	124.800 TL
İç Cephe Düzeltme Sıvası Yapılması	m²	1.300	37 TL	47.840 TL
Yeni Sıva Yüzeylere Macun ve Astar Uygulanarak İki Kat Su Bazlı Mat Boya Yapılması	m²	1.300	45 TL	58.500 TL
Dış Cephe Boyası Yapılması	m²	200	45 TL	9.000 TL
		TOPLAM - 1		1.913.246 TL

KATOFEREZ BİNASI KEŞİF ÖZETİ	BİRİM	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TOPLAM BEDEL
23 YAĞMUR SUYU İMALATLARI				
OLUK İZALASYONU (2mm Sac) GALVANİZLİ	mt	120	375 TL	45.000 TL
YAĞMUR İNİŞ BORULARI VE AKSESUARLARI	mt	110	255 TL	28.050 TL
DRENAJ BORUSU (BİNA DIŞI) KORİGE BORU (kanal kazılması, boru döşenmesi, etrafının doldurulması ve bağlantısının yapılması)	mt	130	450 TL	58.500 TL
PREFABRİK ROGAR YAPILMASI	Adet	14	5.040 TL	70.560 TL
		TOPLAM - 2		202.110 TL
4. ENDÜSTRİYEL ZEMİN BETONU İMALATLARI				
STABİLİZE MALZEME SERME, SIKIŞTIRMA d:20 cm	m ²	1.239	₺40,00	₺49.560,00
ZEMİN BETONU UYGULAMASI (20 cm + Hasır Çelik Dahil)	m ²	1.239	₺240,00	₺297.360,00
DERZ KESİLMESİ VE DOLGU UYGULAMASI (fabrika içi)	mtül	420	₺35,00	₺14.700,00
2,5 mm Kalınlıkta Sef Leveling Epoksi Zemin Kaplaması Yapılması	m ²	1.239	₺163,00	₺201.957,00
Kuvars Agregalı (gri) Yüzey Sertleştirici ve Kür Uygulaması (Taze Betonda)- Işıklar Yapı Kimyasalları, Malzeme,	m ²	1.239	₺20,00	₺24.780,00
500 x 500 Elektrikli Otomatik Kapı	adet	1	₺20.700,00	₺20.700,00
100 x 220 Demir Kapı	adet	2	₺8.904,00	₺17.808,00
		TOPLAM - 3		626.865 TL
5. ELEKTRİK TESİSATI				
4x54W KARPAT YÜKSEK TAVAN ARMATÜRÜ	adet	40	900 TL	36.000 TL
KOMBİNE PRİZ KUTUSU, 1x16A 220V YAN 2 AD. 3x32A 380V ÖN 2 AD	adet	8	255 TL	2.040 TL
3x80A TMŞ	adet	1	1.064 TL	1.064 TL
4x80A , 30mA KAKR	adet	1	762 TL	762 TL
4x63A NÖTR KESMELİ AOS	adet	1	619 TL	619 TL
3x40A AOS	adet	3	180 TL	540 TL
1x10A AOS	adet	12	41 TL	486 TL
5x4MM2 NYM KABLO	mt	400	40 TL	16.000 TL
3x1,5MM2 NYM KABLO	mt	1.500	10 TL	15.000 TL
50x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	200	56 TL	11.200 TL
10x2x4CM KABLO TAVASI VE KURULUMU	mt	150	75 TL	11.280 TL
SIVA ÜSTÜ GALVANİZ PANO	adet	1	3.360 TL	3.360 TL
Q20 BAKIR TOPRAKLAMA ÇUBUĞU 1,5MT	adet	3	850 TL	2.550 TL
16MM2 TOPRAKLAMA KABLOSU	mt	50	30 TL	1.500 TL
		TOPLAM - 4		102.401 TL
6. DİĞER GİDERLER				
ŞANTİYE MOBİLİZASYON VE GENEL GİDERLER KARŞILIĞI		20,00%	2.844.622 TL	
		TOPLAM - 5		568.924 TL
7. YÜKLENİCİ				
KAR		10,00%	3.268.245 TL	
		TOPLAM - 6		326.825 TL
		GENEL TOPLAM		3.923.371 TL
		KDV %18		706.207 TL
		KDV DAHİL TOPLAM		4.629.578 TL

Pazardan doğrulanan fiyatlarla Katoferez Binasının olası maliyeti tarafımızca KDV Hariç **3.923.371 TL** olarak hesaplanmıştır. *Müşteri tarafından Temel İmalat ve Prefabrike İmalatlar ile ilgili kalemlerden fiyat alınmamış, müşteri tarafından beyan edilen fiyatlar alınmış olup, pazardan kontrolü yapılamamıştır. (İstinat duvarı ayrıca hesaplanmıştır.)

Değerleme konusu maliyet analizi yapılan binaların gerçekleştirilmesi durumu için yapılan yaklaşık maliyetleri yukarıdaki gibi teyid edilmiştir.

Çemaş Döküm Sanayii A.Ş. tesislerine ilave imalatı planlanan talaşlı İmalat, Modelhane ve Katefere binası için tarafımızca bilgi amaçlı ikinci bir hesap yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan 2021 yılı Yapı yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğinde 3.sınıf A grubu yapıların maliyeti 1.360 TL/m² olarak tanımlanmıştır. Ülkemiz ve

dünyanın içinde bulunduğu koşullar ve inşaat sektörünün döviz kuruna yakın bağlantısı bulunması dikkate alınarak birim maliyet %60 oranında artırılarak kullanılmıştır.

Aşağıda yapılması düşünülen binaların kabaca hesaplanan olası maliyetine yer verilmiştir. Sonuçta tarafımızca yapılan araştırmanın güncel inşaat maliyetini daha doğru yansıttığı görülmüştür.

İnşaat Maliyeti Hesabı;

MALİYET HESABI		
İnşaat Alanı, m ²		5.567
*Birim Maliyet, TL/m ² (3A yapı grubu)		2.175
İnşaat Maliyeti, TL		12.108.225
Müteahhit Karı, TL	30%	3.632.468
Diğer Maliyetler (Danışmanlık,Yasal izinler..vs)	10%	1.210.823
Toplam Maliyet, TL		16.951.515
İnşaat Birim Maliyeti, TL/m²		3.045
* 3A yapı birim maliyetine %60 enflasyon ve kur farkı ilave edilmiştir.		

Aşağıda yapılan maliyet analizlerinin özeti yer almaktadır.

İnşaat Alanı, m ²	Teyid Edilen Keşif Maliyeti, TL	Hesaplanan İnşaat Maliyeti, TL
5.567	18.113.812 TL	24.059.679 TL
Birim Maliyet, TL/m ²	3.355 TL	4.322 TL

Tarafımıza iletilen bilgi ve görseller incelendiğinde söz konusu yapıların standart sanayi yapıları dışında yüksek kalite imalatları olduğu görülmüştür. Gerek dekorasyon malzemeler gerek ise diğer malzemelerde yüksek kalite kullanılması nedeni ile keşif yöntemi ile hesaplanan maliyetin daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu eklenti binaların güncel maliyet değerlerinin hesaplanması amacı ile değerlendirme yapılmış olup uyumlaştırma yapılmamıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde imalatı planlanan yapıların müşteri tarafından paylaşılan onaylı mimari projeler dikkate alınarak tarafımızca metraj hesapları yapılmıştır. Yapılan araştırmada tüm keşif maliyetleri için pazardan teklif alınmış veya birim maliyetleri pazardan doğrulanarak yaklaşık maliyetlerine ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel üzerindeki tesise ek olarak yapılması planlanan yapıların olası maliyetleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde teyid edilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

TAŞINMAZ	YAPILARIN MALİYET DEĞERİ (TL) (KDV hariç)
Kırşehir İli, Merkez İlçesi, erevik Mahallesi, 451 Ada 1 Parsel “ Fabrika Müştemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası ” nitelikli taşınmazda gerçekleştirilmesi planlanan 3 adet yapı (Talaşlı İmalat, Modelhane, Katoferrez)	24.059.679 TL

Sonuç olarak değerlendirme konusu; Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, 451 Ada 1 Parsel “Fabrika Müştemilatı Ve İdari Binaları, Fabrika, Kazan Dairesi, Prefabrik 2 Adet Fabrika Binası Ve Arsası” nitelikli taşınmazda gerçekleştirilmesi planlanan 3 adet yapının rapor tarihi itibarıyla Katma Değer Vergisi hariç toplam maliyeti: **24.059.679.-TL (Yirmidörtmilyonellidokuzbinaltıyüzyetmişdokuz Türk lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

***Bilal ARSLAN**

İnşaat Mühendisi

SPK LİSANS NO: -

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI
YARDIMCISI

***Nail Ongun TABAK**

Jeoloji Mühendisi

SPK LİSANS NO: 406826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME
UZMANI YARDIMCISI

Sevgi TUNA

Mimar

SPK LİSANS NO: 408629

GAYRİMENKUL DEĞERLEME
UZMANI

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME
UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma aşamasında sürece katkı sağlamıştır.*

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI





KROKİLER



**TAKYİDAT BELGESİ****TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: LEVENT CANER YÜCE

Tarih: 31/12/2019 15:11

MakbuzNo		DokümanNo	BaşvuruNo
061819306658		20191231-529-FD4288	30665
Taşınmaz Tipi	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel	451/1
Taşınmaz ID:	92973497	Yüzölçüm (m²)	142970.10
İl / İlçe	KIRŞEHİR/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	fabrika müstemilatı ve idari binaları, fabrika, kazan dairesi, prefabrik 2 adet fabrika binası ve arsası
Kurum Adı:	Kırşehir TM		
Mahalle / Köy Adı:	EREVİK K.		
Mevki:	Kabıraltı		
Cilt / Sayfa	25/2406		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkün İşlem
İrtifak	A.M.TEK GENEL MD.LEHİNE 911 M2 İRTIFAK HAKKI VARDIR	(SN:92973497) EREVİK Mah.sı Pafta:451 Ada:1 Parsel Yüzölçümü:142970.10000,C İl:25. Sayfa: 2406 Ana Sayfa	Kırşehir TM Kamulaştırma Yev: 173 Tarih: 22/01/1980	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkün İşlem
TEFERRUAT ŞERHİ	1	16380211212.00 ETL		
EVRAKI MÜSBİTEDE BELİRTİLEN SAHİFE LİSTESİ	1	0 ETL		
TEFERRUAT ŞERHİ	1	16380211212.00 ETL		
EVRAKI MÜSBİTEDE BELİRTİLEN SAHİFE LİSTESİ	1	0 ETL		

Mülkiyet



SistemNo	Malik	Tip / İşbirlikNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
341609517	(SN:171143) ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş. VKN	Payın Mülkiyet /	437644 / 476567	Kırşehir TM İmar (TSM) Yev: 5906 Tanh: 04/05/2016	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece/Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
10,000,000.00 TL	yıllık % 90 değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:8137662) ONB FINANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Kirşehir TM İpotek Tesisli Yev. 7891 Tarih: 07/07/2015	
341609518	(SN:171143) ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş. VKN:				Paylı Mülkiyet /	38923 / 476567	Kirşehir TM İmar (TSM) Yev. 5906 Tarih: 04/05/2016

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
10.000.000 00 TL	yıllık % 90 değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:8137662) QNB FINANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Kirşehir TM İpotek Tesisi Yev: 7891 Tarih: 07/07/2015	

YAPI RUHSATI
Building Licence

127436244

Berkid / Kiremit

1. Ruhsat Veren Kurum: ÖZBAĞ BELEDİYESİ		5. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk inşaat tarihi		13. İlk ruhsat no			
2. Ruhsat verilen yapının adresi		☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yürütme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek binası ☐ 13. Pasajlık ☐ 5. Kat katması ☐ 14. Mevcut yapıların ☐ 6. Kave ☐ 15. Benzeri işlemler ☐ 7. Çeşitli ☐ 16. Binanın değiştirilmesi ☐ 8. Tesisat ☐ 17. İmarat duraları ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka duvar		14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no		17. Zemin etüdü onay tarihi		18. Zemin etüdü onay bel. no	
Mühür/Not: KİRCİŞİR Tpe: MERKEZ		Mühür/Not: KİRCİŞİR Tpe: MERKEZ		18. Planlaşma plan onay tarihi		19. Planlaşma kurulumu onayı		20. Planlaşma onay no		21. Planlaşma onay bel. no		22. Planlaşma onay bel. no	
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: SÜLMÜYYEYİNE		Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: SÜLMÜYYEYİNE		21. Tapu tesvi belgesi verilen kurum		22. Tapu tesvi belgesi tarihi		23. Tapu tesvi belgesi no		24. Tapu tesvi belgesi no		25. Tapu tesvi belgesi no	
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: SÜLMÜYYEYİNE		Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: SÜLMÜYYEYİNE		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlaşma inşaatı başlama tarihi		26. Planlaşma inşaatı bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerliliği tarihi		28. Ruhsatın geçerliliği tarihi	
3. Plan no		4. Adres No		5. Parşel No		6. Blok No		7. Bağlı olduğu bina no		8. Yayımlı No		9. Yayımlı No	
3. Plan no		4. Adres No		5. Parşel No		6. Blok No		7. Bağlı olduğu bina no		8. Yayımlı No		9. Yayımlı No	
3. Plan no		4. Adres No		5. Parşel No		6. Blok No		7. Bağlı olduğu bina no		8. Yayımlı No		9. Yayımlı No	

Yapı Sahibinin

29. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no

30. Doğum tarihi, doğum yeri

31. Adres

Yapı Mütahhidinin

32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no

33. Doğum tarihi, doğum yeri

34. Adres

Şantiye Şefinin

35. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no

36. Doğum tarihi, doğum yeri

37. Adres

38. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no		39. Doğum tarihi, doğum yeri		40. Adres	
38. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no		39. Doğum tarihi, doğum yeri		40. Adres	
38. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no		39. Doğum tarihi, doğum yeri		40. Adres	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

41. Yayımlı yapı sayısı	42. Yayımlı yapı toplam sayısı	43. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	44. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)
41. Yayımlı yapı sayısı	42. Yayımlı yapı toplam sayısı	43. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	44. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)
41. Yayımlı yapı sayısı	42. Yayımlı yapı toplam sayısı	43. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	44. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)

Yapının Teknik Özellikleri

45. Yayımlı yapı sayısı	46. Yayımlı yapı toplam sayısı	47. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	48. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)
45. Yayımlı yapı sayısı	46. Yayımlı yapı toplam sayısı	47. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	48. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)
45. Yayımlı yapı sayısı	46. Yayımlı yapı toplam sayısı	47. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	48. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)

Yapı Projeleri

49. Yayımlı yapı sayısı	50. Yayımlı yapı toplam sayısı	51. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	52. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)
49. Yayımlı yapı sayısı	50. Yayımlı yapı toplam sayısı	51. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	52. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)
49. Yayımlı yapı sayısı	50. Yayımlı yapı toplam sayısı	51. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)	52. Yayımlı yapı toplam alanı (m ²)

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karesiz:	
125792515											
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÖZBAĞ BELEDİYESİ										10. Ruhsat onay tarihi: 04-09-2021	
3. Ruhsat veriliş yeri: 1. Yeri: 10. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										11. Ruhsat no: 2021/13	
2. Yeri: 11. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										12. Ruhsat no: 2021/13	
3. Yeri: 12. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										13. Ruhsat no: 2021/13	
4. Yeri: 13. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										14. Ruhsat no: 2021/13	
5. Yeri: 14. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										15. Ruhsat no: 2021/13	
6. Yeri: 15. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										16. Ruhsat no: 2021/13	
7. Yeri: 16. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										17. Ruhsat no: 2021/13	
8. Yeri: 17. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										18. Ruhsat no: 2021/13	
9. Yeri: 18. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										19. Ruhsat no: 2021/13	
10. Yeri: 19. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										20. Ruhsat no: 2021/13	
11. Yeri: 20. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										21. Ruhsat no: 2021/13	
12. Yeri: 21. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										22. Ruhsat no: 2021/13	
13. Yeri: 22. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										23. Ruhsat no: 2021/13	
14. Yeri: 23. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										24. Ruhsat no: 2021/13	
15. Yeri: 24. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										25. Ruhsat no: 2021/13	
16. Yeri: 25. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										26. Ruhsat no: 2021/13	
17. Yeri: 26. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										27. Ruhsat no: 2021/13	
18. Yeri: 27. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										28. Ruhsat no: 2021/13	
19. Yeri: 28. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										29. Ruhsat no: 2021/13	
20. Yeri: 29. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										30. Ruhsat no: 2021/13	
21. Yeri: 30. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										31. Ruhsat no: 2021/13	
22. Yeri: 31. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										32. Ruhsat no: 2021/13	
23. Yeri: 32. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										33. Ruhsat no: 2021/13	
24. Yeri: 33. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										34. Ruhsat no: 2021/13	
25. Yeri: 34. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										35. Ruhsat no: 2021/13	
26. Yeri: 35. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										36. Ruhsat no: 2021/13	
27. Yeri: 36. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										37. Ruhsat no: 2021/13	
28. Yeri: 37. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										38. Ruhsat no: 2021/13	
29. Yeri: 38. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										39. Ruhsat no: 2021/13	
30. Yeri: 39. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										40. Ruhsat no: 2021/13	
31. Yeri: 40. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										41. Ruhsat no: 2021/13	
32. Yeri: 41. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										42. Ruhsat no: 2021/13	
33. Yeri: 42. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										43. Ruhsat no: 2021/13	
34. Yeri: 43. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										44. Ruhsat no: 2021/13	
35. Yeri: 44. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										45. Ruhsat no: 2021/13	
36. Yeri: 45. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										46. Ruhsat no: 2021/13	
37. Yeri: 46. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										47. Ruhsat no: 2021/13	
38. Yeri: 47. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										48. Ruhsat no: 2021/13	
39. Yeri: 48. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										49. Ruhsat no: 2021/13	
40. Yeri: 49. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										50. Ruhsat no: 2021/13	
41. Yeri: 50. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										51. Ruhsat no: 2021/13	
42. Yeri: 51. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										52. Ruhsat no: 2021/13	
43. Yeri: 52. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										53. Ruhsat no: 2021/13	
44. Yeri: 53. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										54. Ruhsat no: 2021/13	
45. Yeri: 54. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										55. Ruhsat no: 2021/13	
46. Yeri: 55. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										56. Ruhsat no: 2021/13	
47. Yeri: 56. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										57. Ruhsat no: 2021/13	
48. Yeri: 57. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										58. Ruhsat no: 2021/13	
49. Yeri: 58. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										59. Ruhsat no: 2021/13	
50. Yeri: 59. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										60. Ruhsat no: 2021/13	
51. Yeri: 60. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										61. Ruhsat no: 2021/13	
52. Yeri: 61. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										62. Ruhsat no: 2021/13	
53. Yeri: 62. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										63. Ruhsat no: 2021/13	
54. Yeri: 63. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										64. Ruhsat no: 2021/13	
55. Yeri: 64. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										65. Ruhsat no: 2021/13	
56. Yeri: 65. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										66. Ruhsat no: 2021/13	
57. Yeri: 66. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										67. Ruhsat no: 2021/13	
58. Yeri: 67. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										68. Ruhsat no: 2021/13	
59. Yeri: 68. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										69. Ruhsat no: 2021/13	
60. Yeri: 69. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										70. Ruhsat no: 2021/13	
61. Yeri: 70. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										71. Ruhsat no: 2021/13	
62. Yeri: 71. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										72. Ruhsat no: 2021/13	
63. Yeri: 72. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										73. Ruhsat no: 2021/13	
64. Yeri: 73. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										74. Ruhsat no: 2021/13	
65. Yeri: 74. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										75. Ruhsat no: 2021/13	
66. Yeri: 75. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										76. Ruhsat no: 2021/13	
67. Yeri: 76. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										77. Ruhsat no: 2021/13	
68. Yeri: 77. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										78. Ruhsat no: 2021/13	
69. Yeri: 78. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										79. Ruhsat no: 2021/13	
70. Yeri: 79. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										80. Ruhsat no: 2021/13	
71. Yeri: 80. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										81. Ruhsat no: 2021/13	
72. Yeri: 81. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										82. Ruhsat no: 2021/13	
73. Yeri: 82. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										83. Ruhsat no: 2021/13	
74. Yeri: 83. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										84. Ruhsat no: 2021/13	
75. Yeri: 84. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										85. Ruhsat no: 2021/13	
76. Yeri: 85. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										86. Ruhsat no: 2021/13	
77. Yeri: 86. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										87. Ruhsat no: 2021/13	
78. Yeri: 87. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										88. Ruhsat no: 2021/13	
79. Yeri: 88. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										89. Ruhsat no: 2021/13	
80. Yeri: 89. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										90. Ruhsat no: 2021/13	
81. Yeri: 90. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										91. Ruhsat no: 2021/13	
82. Yeri: 91. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										92. Ruhsat no: 2021/13	
83. Yeri: 92. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										93. Ruhsat no: 2021/13	
84. Yeri: 93. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										94. Ruhsat no: 2021/13	
85. Yeri: 94. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										95. Ruhsat no: 2021/13	
86. Yeri: 95. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										96. Ruhsat no: 2021/13	
87. Yeri: 96. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										97. Ruhsat no: 2021/13	
88. Yeri: 97. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										98. Ruhsat no: 2021/13	
89. Yeri: 98. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										99. Ruhsat no: 2021/13	
90. Yeri: 99. Ruhsat onay tarihi: 2021/13										100. Ruhsat no: 2021/13	

YAPI RUHSATI Building Licence										148141542		Bölge / İlçe / İl							
1. Ruhsat Verilen Kurum : ÖZBAĞ SEÇEDİYESİ										3. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk onay tarihi		13. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat veriliş yapının amacı										1. Yarı yapı		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
İz : KIRSEHR İlçe : MERKEZ										2. Yemleme		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
Kör. : KIRSEHR										3. Yemleme		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
Mühür/Mühür : KIRSEHR MAH. Mühür tarihi kodu : 3										4. İlk onay tarihi		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
Caddesi/Sokakı/Suluca/Mezarcı/Adres : KIRSEHR MAH. 1011. SK. NO: 3 İÇ KAP. NO: 3										5. İlk onay tarihi		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
Caddesi/Sokakı/Suluca/Mezarcı/Adres : KIRSEHR MAH. 1011. SK. NO: 3 İÇ KAP. NO: 3										6. İlk onay tarihi		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
Sadece : KIRSEHR MAH. 1011. SK. NO: 3 İÇ KAP. NO: 3										7. İlk onay tarihi		14. Ruhsatın onay tarihi		15. İlk onay tarihi		16. İlk onay tarihi		17. İkinci onay tarihi	
3. Parça No : 4. Adı No : 5. Parça No : 6. Blok No : 7. Başlangıç bölüm no : 8. Tarih Kodu No : 9. Tarih Kodu No : 10. Tarih Kodu No : 11. Tarih Kodu No : 12. Tarih Kodu No : 13. Tarih Kodu No : 14. Tarih Kodu No : 15. Tarih Kodu No : 16. Tarih Kodu No : 17. Tarih Kodu No : 18. Tarih Kodu No : 19. Tarih Kodu No : 20. Tarih Kodu No : 21. Tarih Kodu No : 22. Tarih Kodu No : 23. Tarih Kodu No : 24. Tarih Kodu No : 25. Tarih Kodu No : 26. Tarih Kodu No : 27. Tarih Kodu No : 28. Tarih Kodu No : 29. Tarih Kodu No : 30. Tarih Kodu No : 31. Tarih Kodu No : 32. Tarih Kodu No : 33. Tarih Kodu No : 34. Tarih Kodu No : 35. Tarih Kodu No : 36. Tarih Kodu No : 37. Tarih Kodu No : 38. Tarih Kodu No : 39. Tarih Kodu No : 40. Tarih Kodu No : 41. Tarih Kodu No : 42. Tarih Kodu No : 43. Tarih Kodu No : 44. Tarih Kodu No : 45. Tarih Kodu No : 46. Tarih Kodu No : 47. Tarih Kodu No : 48. Tarih Kodu No : 49. Tarih Kodu No : 50. Tarih Kodu No : 51. Tarih Kodu No : 52. Tarih Kodu No : 53. Tarih Kodu No : 54. Tarih Kodu No : 55. Tarih Kodu No : 56. Tarih Kodu No : 57. Tarih Kodu No : 58. Tarih Kodu No : 59. Tarih Kodu No : 60. Tarih Kodu No : 61. Tarih Kodu No : 62. Tarih Kodu No : 63. Tarih Kodu No : 64. Tarih Kodu No : 65. Tarih Kodu No : 66. Tarih Kodu No : 67. Tarih Kodu No : 68. Tarih Kodu No : 69. Tarih Kodu No : 70. Tarih Kodu No : 71. Tarih Kodu No : 72. Tarih Kodu No : 73. Tarih Kodu No : 74. Tarih Kodu No : 75. Tarih Kodu No : 76. Tarih Kodu No : 77. Tarih Kodu No : 78. Tarih Kodu No : 79. Tarih Kodu No : 80. Tarih Kodu No : 81. Tarih Kodu No : 82. Tarih Kodu No : 83. Tarih Kodu No : 84. Tarih Kodu No : 85. Tarih Kodu No : 86. Tarih Kodu No : 87. Tarih Kodu No : 88. Tarih Kodu No : 89. Tarih Kodu No : 90. Tarih Kodu No : 91. Tarih Kodu No : 92. Tarih Kodu No : 93. Tarih Kodu No : 94. Tarih Kodu No : 95. Tarih Kodu No : 96. Tarih Kodu No : 97. Tarih Kodu No : 98. Tarih Kodu No : 99. Tarih Kodu No : 100. Tarih Kodu No : 101. Tarih Kodu No : 102. Tarih Kodu No : 103. Tarih Kodu No : 104. Tarih Kodu No : 105. Tarih Kodu No : 106. Tarih Kodu No : 107. Tarih Kodu No : 108. Tarih Kodu No : 109. Tarih Kodu No : 110. Tarih Kodu No : 111. Tarih Kodu No : 112. Tarih Kodu No : 113. Tarih Kodu No : 114. Tarih Kodu No : 115. Tarih Kodu No : 116. Tarih Kodu No : 117. Tarih Kodu No : 118. Tarih Kodu No : 119. Tarih Kodu No : 120. Tarih Kodu No : 121. Tarih Kodu No : 122. Tarih Kodu No : 123. Tarih Kodu No : 124. Tarih Kodu No : 125. Tarih Kodu No : 126. Tarih Kodu No : 127. Tarih Kodu No : 128. Tarih Kodu No : 129. Tarih Kodu No : 130. Tarih Kodu No : 131. Tarih Kodu No : 132. Tarih Kodu No : 133. Tarih Kodu No : 134. Tarih Kodu No : 135. Tarih Kodu No : 136. Tarih Kodu No : 137. Tarih Kodu No : 138. Tarih Kodu No : 139. Tarih Kodu No : 140. Tarih Kodu No : 141. Tarih Kodu No : 142. Tarih Kodu No : 143. Tarih Kodu No : 144. Tarih Kodu No : 145. Tarih Kodu No : 146. Tarih Kodu No : 147. Tarih Kodu No : 148. Tarih Kodu No : 149. Tarih Kodu No : 150. Tarih Kodu No : 151. Tarih Kodu No : 152. Tarih Kodu No : 153. Tarih Kodu No : 154. Tarih Kodu No : 155. Tarih Kodu No : 156. Tarih Kodu No : 157. Tarih Kodu No : 158. Tarih Kodu No : 159. Tarih Kodu No : 160. Tarih Kodu No : 161. Tarih Kodu No : 162. Tarih Kodu No : 163. Tarih Kodu No : 164. Tarih Kodu No : 165. Tarih Kodu No : 166. Tarih Kodu No : 167. Tarih Kodu No : 168. Tarih Kodu No : 169. Tarih Kodu No : 170. Tarih Kodu No : 171. Tarih Kodu No : 172. Tarih Kodu No : 173. Tarih Kodu No : 174. Tarih Kodu No : 175. Tarih Kodu No : 176. Tarih Kodu No : 177. Tarih Kodu No : 178. Tarih Kodu No : 179. Tarih Kodu No : 180. Tarih Kodu No : 181. Tarih Kodu No : 182. Tarih Kodu No : 183. Tarih Kodu No : 184. Tarih Kodu No : 185. Tarih Kodu No : 186. Tarih Kodu No : 187. Tarih Kodu No : 188. Tarih Kodu No : 189. Tarih Kodu No : 190. Tarih Kodu No : 191. Tarih Kodu No : 192. Tarih Kodu No : 193. Tarih Kodu No : 194. Tarih Kodu No : 195. Tarih Kodu No : 196. Tarih Kodu No : 197. Tarih Kodu No : 198. Tarih Kodu No : 199. Tarih Kodu No : 200. Tarih Kodu No : 201. Tarih Kodu No : 202. Tarih Kodu No : 203. Tarih Kodu No : 204. Tarih Kodu No : 205. Tarih Kodu No : 206. Tarih Kodu No : 207. Tarih Kodu No : 208. Tarih Kodu No : 209. Tarih Kodu No : 210. Tarih Kodu No : 211. Tarih Kodu No : 212. Tarih Kodu No : 213. Tarih Kodu No : 214. Tarih Kodu No : 215. Tarih Kodu No : 216. Tarih Kodu No : 217. Tarih Kodu No : 218. Tarih Kodu No : 219. Tarih Kodu No : 220. Tarih Kodu No : 221. Tarih Kodu No : 222. Tarih Kodu No : 223. Tarih Kodu No : 224. Tarih Kodu No : 225. Tarih Kodu No : 226. Tarih Kodu No : 227. Tarih Kodu No : 228. Tarih Kodu No : 229. Tarih Kodu No : 230. Tarih Kodu No : 231. Tarih Kodu No : 232. Tarih Kodu No : 233. Tarih Kodu No : 234. Tarih Kodu No : 235. Tarih Kodu No : 236. Tarih Kodu No : 237. Tarih Kodu No : 238. Tarih Kodu No : 239. Tarih Kodu No : 240. Tarih Kodu No : 241. Tarih Kodu No : 242. Tarih Kodu No : 243. Tarih Kodu No : 244. Tarih Kodu No : 245. Tarih Kodu No : 246. Tarih Kodu No : 247. Tarih Kodu No : 248. Tarih Kodu No : 249. Tarih Kodu No : 250. Tarih Kodu No : 251. Tarih Kodu No : 252. Tarih Kodu No : 253. Tarih Kodu No : 254. Tarih Kodu No : 255. Tarih Kodu No : 256. Tarih Kodu No : 257. Tarih Kodu No : 258. Tarih Kodu No : 259. Tarih Kodu No : 260. Tarih Kodu No : 261. Tarih Kodu No : 262. Tarih Kodu No : 263. Tarih Kodu No : 264. Tarih Kodu No : 265. Tarih Kodu No : 266. Tarih Kodu No : 267. Tarih Kodu No : 268. Tarih Kodu No : 269. Tarih Kodu No : 270. Tarih Kodu No : 271. Tarih Kodu No : 272. Tarih Kodu No : 273. Tarih Kodu No : 274. Tarih Kodu No : 275. Tarih Kodu No : 276. Tarih Kodu No : 277. Tarih Kodu No : 278. Tarih Kodu No : 279. Tarih Kodu No : 280. Tarih Kodu No : 281. Tarih Kodu No : 282. Tarih Kodu No : 283. Tarih Kodu No : 284. Tarih Kodu No : 285. Tarih Kodu No : 286. Tarih Kodu No : 287. Tarih Kodu No : 288. Tarih Kodu No : 289. Tarih Kodu No : 290. Tarih Kodu No : 291. Tarih Kodu No : 292. Tarih Kodu No :																			

[illegible]

10. SERTİFİKASYONLAR VE TECRÜBE BELGELERİ




Sermaye Piyasası
Kurulu

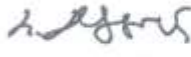
Tarih : 07.02.2018 No : 408629

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

Sevgi TUNA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


Sermaye Piyasası
Kurulu

Tarih : 22.07.2015 No : 404726

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

Erkan SÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019 Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN
(T.C. Kimlik No: 32844449185 - Lisans No: 400241)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 06.09.2019	Belge No: 2019-01.1442
Sayın Erkan SÜMER (T.C. Kimlik No: 27454540326 - Lisans No: 404726)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde " Sorumlu Değerleme Uzmanı " olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 23.08.2019	Belge No: 2019-02.5181
Sayın Sevgi TUNA (T.C. Kimlik No: 69397169202 - Lisans No: 409329)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde " Gayrimenkul Değerleme Uzmanı " olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

