



**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

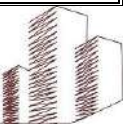


2024.OZ.106

Aralık, 2024

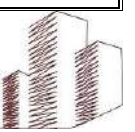


Talep Sahibi	Derlas Elektrik Elektronik Otomotiv İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.12.2024
Rapor Numarası	2024.OZ.106
Raporun Konusu	Ankara, Kahramankazan , Saray Mahallesi, 3329 Ada, 5 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara, Kahramankazan, Saray Mahallesi, 3329 Ada 5 Parsel üzerindeki 2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI nitelikli taşınmazın Değer Tespiti
- İş bu rapor, Elliiki (52) 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.	

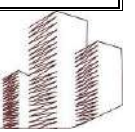


İçindekiler

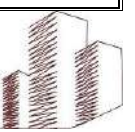
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	14
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	18
Kahramankazan Belediyesi tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli plan kapsamında sanayi ve depolama alanında yer almaktadır. Harita şubesinden teyit edilen imar durumuna göre taşınmazın yapılaşma şartları; sanayi imarlı, ayrık nizam, hmax: serbest, ön yola çekme mesafesi; 10,00 metre, yan ve arka çekme mesafesi; 5,00 metre, emsal: 0,60 olarak yapılaşma koşuluna sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup, net imar parselidir.	



3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	18
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 18	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	19
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ...	19
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	19
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	19
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	21
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	21
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	24
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	25
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	25
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	26
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	26
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	26
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	27
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	30
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	30

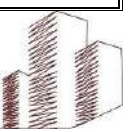


4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	30
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	32
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	32
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	32
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	32
6. SONUÇ.....	34
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	34
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	34
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	35
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	35
7. EKLER	37



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Derlas Elektrik Elektronik Otomotiv İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.OZ.106/ 20.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Saray Mahallesi, 110. Cadde No:10-10A-10B Kahramankazan / Ankara
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 3329 Ada, 5 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz fabrika olarak inşa edilmiş olup kullanılmamaktadır.
İmar Durumu	Kahramankazan Belediyesi tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli plan kapsamında sanayi ve depolama alanında yer almaktadır. Harita şubesinden teyit edilen imar durumuna göre taşınmazın yapılaşma şartları; sanayi imarlı, ayırık nizam, hmax: serbest, ön yola çekme mesafesi; 10,00 metre, yan ve arka çekme mesafesi; 5,00 metre, emsal: 0,60 olarak yapılaşma koşuluna sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup, net imar parselidir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 300.000.000,00 ₺ (Üçyüz milyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 315.000.000,00 ₺ (Üçyüzonbeş milyon Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 360.000.000,00 ₺ (Üçyüzaltmış milyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 378.000.000,00 ₺ (Üçyüz yetmişsekiz milyon Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz boş fabrikadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Sefer ERDOĞAN - SPK Lisans No: 409988
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479

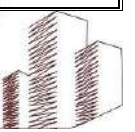


Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 20.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.OZ.106

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Sefer ERDOĞAN (Spk Lisans No: 409988)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 19.12.2024 ile 20.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

19.12.2024 / 2024/155

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Derlas Elektrik Elektronik Otomotiv İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi**'nin talebi üzerine; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, 3329 ada, 5 parsel üzerindeki 2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

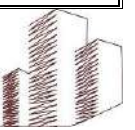
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Derlas Elektrik Elektronik Otomotiv İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde 18.04.2024 tarihinde 1 adet rapor düzenlenmiş olup rapor tarihinde 270.000.000 Değer takdir edilmiştir.

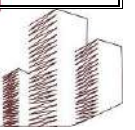


Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Derlas Elektrik Elektronik Otomotiv İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirket

Şirket Adresi : Bahçekapı Mahallesi Sanayi Bulvarı No:24/8 Etmisgut / ANKARA

Telefon : 0312 386 07 80- 81

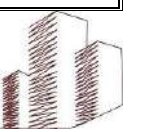
E-Posta : info@derlas.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

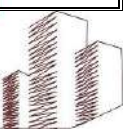
Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 3329 Ada, 5 Parsel Olan "2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 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
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



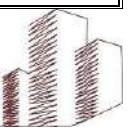
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Ankara; Türkiye'nin başkenti ve Ankara ilinin merkezi olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla

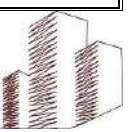


gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan[5] Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demiryolu ve havayoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan[6] Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosağların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timur'a yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi ise Polatlı yakınlarında yapılmıştır. Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

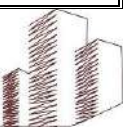
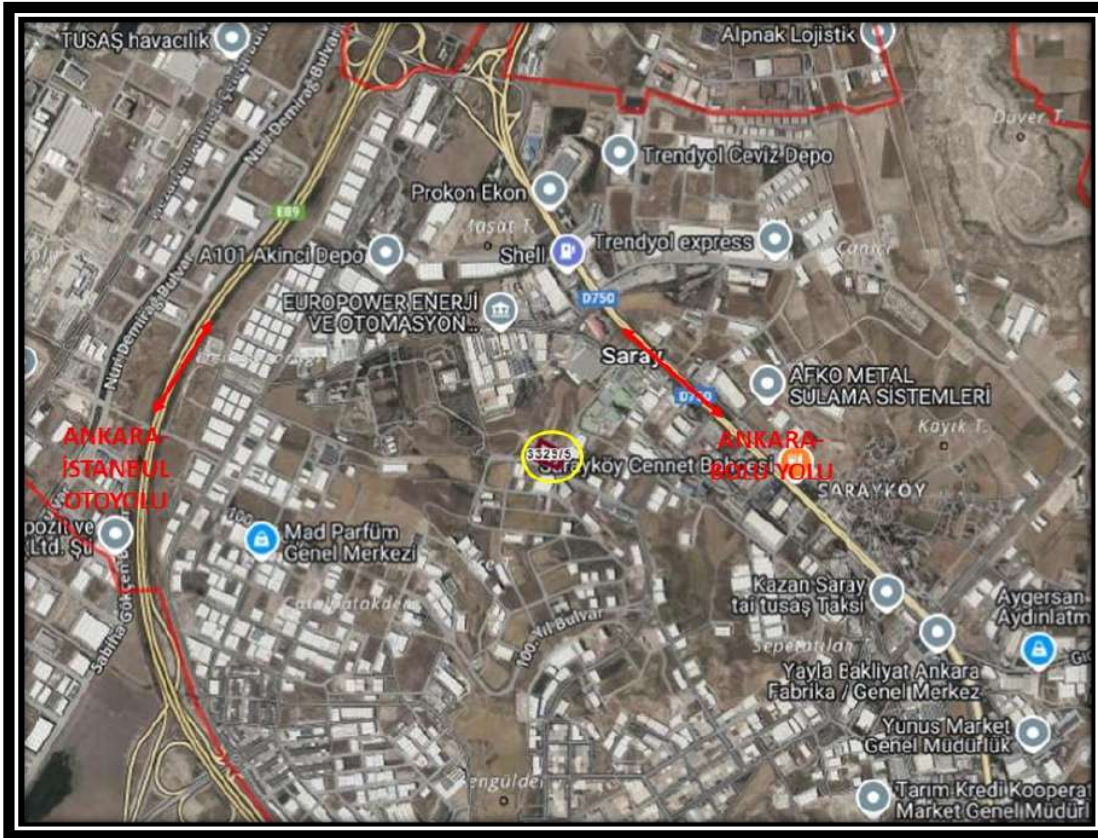
Kahramankazan İlçesi

Günümüze Kahramankazan, Ankara'nın 25 ilçesinden birisidir. Kahramankazan ilçesi sınırlarında bulunan köylerden Karalar'da 1928 yılında, Bitik'te 1930, Yazıbeyli köyünde 1934 yılında, Kazan'da 1961 yılında Jandarma Komutanlığı görev yapmaya başlamıştır. Yenimahalle'nin bir köyü olan Kazan, 1987'de ilçe statüsü kazandı. Kazan ilçe sınırları, 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Büyükşehir belediye sınırları olarak ilan edildi. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Ağustos 2004 gün ve 531 sayılı kararı ile toplam 23 köy mahalleye dönüştürülerek Kahramankazan Belediyesi'ne bağlandı. 13 köy ise orman köyü statüsünde Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir. İlçe 2016'da "Kahramankazan" adını aldı. Kahramankazan'ın 48 mahallesinin 11'i merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 45.435 kişi (%87,24) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 25 km uzaklıktaki Dağyaka'dır. En kalabalık mahalle 27.603 kişi ile Atatürk Mahallesi'dir.

Saray İlçesi; İlçeye uzaklığı 19 km. Rakım 910 m. 145 hane ve nüfusu 699'dur. İlçenin Güney Doğusunda yer alır. Rivayete göre mahalle ismini eskiden burada bulunan Piri Paşa Sarayı'ndan almıştır. Saray mahallesini diğer mahallelerden ayıran en belirgin özellik Ankara ile İstanbul'u birbirine bağlayan E-89 Devlet Karayolu kenarında kurulmuş olması itibarıyla çevresinde çok sayıda sanayi kuruluşunun yer almış olmasıdır. Öyle ki Saray Mahallesi, ilçemizde fabrikaların en yoğun olduğu bölgedir. Geçim kaynağı tarım ve nakliyeciliktir. Engebeli bir araziye sahip olan köyde sulama imkanı bulunmadığından yalnızca kuru tarım yapılabilir. Arpa, buğday, kavun karpuz, kimyon yetiştirilen ürünlerden başlıcalarıdır. Mahallede 6 tane de sera bulunuyor. Mahallede birkaç aile de bağcılıkla uğraşıyor. Sülale isimleri: Hacıbekiroğulları (İskender), Ayanoğulları (Yılmaz), Hasan çavuşlar (Çetin), Aliçavuşgil (Ozdemir), Mustafaçavuşlar (Dumlupınar), Yetimler (İskender).



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 3329 ada, 5 parsel olan "2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, 110. Cadde ile Deniz Caddesi kesişimin de yer almakta olup Gimat Caddesine 500 m mesafede yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Saray Mahallesi, 3329 ada, 5 parsel olan 11.726,00 m² alanlı "2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI" vasıflı fabrika binasıdır. Parsel üzerinde bulunan binanın projesine göre kat irtifaklı olup 3 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapılan incelemelerde kat irtifakının kurulmadığı, tek hacim olarak kullanıldığı görülmüştür. Fabrikanın imalathane bölümü inşası tamamlanmıştır. İdari bina alanı natamam vaziyette olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazın idari binası onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin + 1 normal olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazın fabrika alanı ise onaylı mimari projesine göre 1 bodrum + zemin kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.

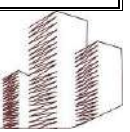
- ❖ Fabrika: Onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre bodrum katı brüt 4.670,00 m2 alandan oluşmakta olup sanayi alanına ait depo bölümünden oluşmaktadır. Zemin katı ise 6.870,00 m2 kullanım alanına sahip olup sanayi ve depolama alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede onaylı mimari projesinde sundurma alanı olarak görünen bölüme yaklaşık 963,00 m2 büyüme yapıldığı görülmüştür. Fabrika alanı mevcut durumda toplamda 12.503,00m2 kullanım alanına sahiptir. Fabrika alanının zeminleri sıkılaştırılmış beton kaplı duvarlarının sten boya boyalı olduğu görülmüştür. Fabrikanın çatısı polikarbon ışıklık panel ve alüminyum sandviç panel kaplamadır. Fabrika bölümünün, zemin katta; 5 adet, bodrum katta; 2 adet sekiyonel kapısı bulunmaktadır.
- ❖ İdari Bina: Onaylı mimari projesine göre 2 bodrum+ zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. İdari binanın 2. Bodrum katı brüt 205,00 m2 kullanım alanına sahip olup ofis, depo ve wc bölümlerinden, 1. Bodrum katı brüt 205,00 m2 kullanım alanına sahip olup enerji, pano odası ve wc alanlarından, zemin katı brüt 196,00 m2 kullanım alanına sahip olup ofis bölümleri, wc ve hol alanlarından, 1. Normal katı ise 200,00 m2 kullanım alanına sahip olup ofis ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. İdari bina toplamda 806,00 m2 kullanım alanına sahiptir. İdari bina alanı imalatları tamamlanmamış olup yapılan incelemede zeminlerinin ve duvarlarının beton kaplı olduğu görülmüştür. İdari binanın girişinde alüminyum doğrama kapısı ve aynı tarzda camekanı mevcuttur. Dış cephesi alüminyum kompozit kaplı olup cam giydirme mevcuttur. İdari binanın merdiven bölümlerinin zemin kaplaması ve korkulukları henüz yapılmamıştır. Wc bölümleri henüz yapılmamıştır. İç asansörün kabin ve kat kapıları tamamlanmıştır. Isıtma sistemi henüz bulunmamaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Kahramankazan
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Saray (i)
Ada No.	:	3329
Parsel No.	:	5
Nitelik	:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI
Yüzölçümü	:	11.726,00 m ²

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir.



Web Tapu portalından elektronik ortamda 19.12.2024 tarih ve saat 17:18 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-12-2024-17:18

 tapunun kısayolu

Kayıd Oluşturan: KADİR YİĞİT (DERLAS ELEKTRİK ELEKTRONİK OTOMOTİV İTHALAT VE İHRACAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

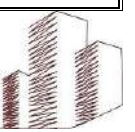
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3329/5
Taşınmaz Kimlik No:	79225311	AT Yüzölçümü(m2):	11726.00
il/ilçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(i) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4789	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -11497048802 TC Kimlik numaralı Eyüp ÇAKIR Vergi	(SN:35317)		

1 / 3



İlişği kesilmiştir.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051
--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
605956974	(SN:8323511) DERLAS ELEKTRİK ELEKTRONİK OTOMOTİV İTHALAT VE İHRACAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	11726.00	11726.00	Satış 10-09-2021 15719	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 1KRŞ İZ BEDEL DEN 99 YIL MÜDDETLE ELEKTRİK DAĞITIM TESİSİ (TRAFO YERİ (50,02M2) KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMİLATLARI))	DERLAS ELEKTRİK ELEKTRONİK OTOMOTİV İTHALAT VE İHRACAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:1740180) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kahramankazan - 07-06-2024 15:12 - 13110	
Serh	0.001 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	DERLAS	(SN:1740180) TÜRKİYE ELEKTRİK	Kahramankazan -	

2 / 3

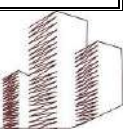
vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 1KRŞ İZ BEDEL DEN 99 YIL MÜDDETLE ELEKTRİK DAĞITIM TESİSİ (TRAFO YERİ (50,01 M2) KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMİLATLARI))	ELEKTRİK ELEKTRONİK OTOMOTİV İTHALAT VE İHRACAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	13-12-2024 14:19 - 28816
---	--	---------------------------------------	--------------------------

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

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



3 / 3



Taşınmaza yönelik Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde 20.03.2022 tarihli mimari projesi, 21.07.2022 tarih ve 2022-218 nolu yapı ruhsatı ve 29.12.2023 tarih 2023/284 sayılı Yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

19.12.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerlendirme konusu parsel 2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz fabrika olarak inşa edilmiş olup, takyidat kaydı ile halihazırdaki kullanımları uyumlu durumdadır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği görülmemiştir..

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.12.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: -11497048802 TC Kimlik numaralı Eyüp ÇAKIR Vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Şerhler Hanesinde:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 1KRŞ İZ BEDEL DEN 99 YIL MÜDDETLE ELEKTRİK DAĞITIM TESİSİ (TRAFO YERİ (50,02M2) KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMİLATLARI)) (07.06.2024 tarih, 13110 yevmiye)

-0.001 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 1KRŞ İZ BEDEL DEN 99 YIL MÜDDETLE ELEKTRİK DAĞITIM TESİSİ (TRAFO YERİ (50,01 M2) KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMİLATLARI)) (13.12.2024 tarih, 28816 yevmiye)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

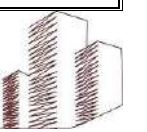
Kahramankazan Belediyesi tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli plan kapsamında sanayi ve depolama alanında yer almaktadır. Harita şubesiinden teyit edilen imar durumuna göre taşınmazın yapılaşma şartları; sanayi imarlı, ayırık nizam, hmax: serbest, ön yola çekme mesafesi; 10,00 metre, yan ve arka çekme mesafesi; 5,00 metre, emsal: 0,60 olarak yapılaşma koşuluna sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup, net imar parselidir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.



3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca; b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” “c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir. Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

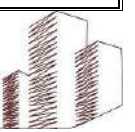
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “2 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI” niteliğinde olup, takyidat belgesi ve resmi evrakları ile uyumlu durumdadır. Değer farklılığı oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

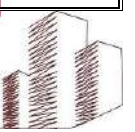
Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu yapı Kahramankazan İlçesinin Saray Mahallesi'nde yer almakta olup, Sanayi lejlantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari üniteler, fabrikalar ve boş parseller mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

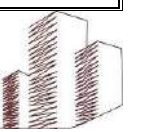
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrılmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında,



Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

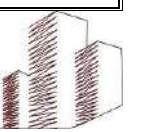
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye



ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketime ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

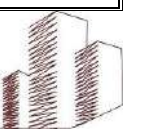
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer



artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

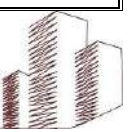
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	2023	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış cephe kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Polikarbon çatı kaplaması	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☒

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Sanayi Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 50
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 2 (1 Bodrum + Zemin)
Yapı Sınıfı	: 3/A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

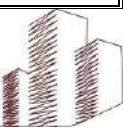
- Taşınmazın sanayi bölgesinde konumlu olması
- Bölgenin tercih edilen bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Taşınmazın yeni yapıda konumlu olması

Olumsuz Etkenler:

- Proje harici değişiklikler
- Piyasalarda yaşanan değişiklikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.



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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

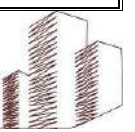
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.



4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

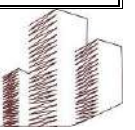
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Arsa Emsalleri

EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Cengizhan Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 5.000 m2 arsa vasıflı taşınmaz 40.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	40.000.000 ₺	5.000,00 m ²	8.000,00 ₺/m ²
	0530 076 38 06				
2	Selam Şentürk Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 17.353 m2 arsa vasıflı taşınmaz 140.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	140.000.000 ₺	17.353,00 m ²	8.067,77 ₺/m ²
	0532 062 88 99				
3	Kubat Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 10.500 m2 arsa vasıflı taşınmaz 85.500.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	85.500.000 ₺	10.500,00 m ²	8.142,86 ₺/m ²
	0532 333 36 66				
4	Bölge Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 11.800 m2 arsa vasıflı taşınmaz 97.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	97.000.000 ₺	11.800,00 m ²	8.220,34 ₺/m ²
	0530 330 95 06				

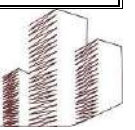


5	Erdem Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 6.100 m2 arsa vasıflı taşınmaz 51.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	51.000.000 ₺	6.100,00 m ²	8.360,66 ₺/m ²
	0532 372 75 52				
6	Yatırım Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 7.087 m2 arsa vasıflı taşınmaz 62.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	62.500.000 ₺	7.087,00 m ²	8.818,96 ₺/m ²
	0532 550 25 95				
7	Aganta Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 6.500 m2 arsa vasıflı taşınmaz 58.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	58.000.000 ₺	6.500,00 m ²	8.923,08 ₺/m ²
	0552 354 86 60				
8	Aycan Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, sanayi imarlı emsal:0,60 yapılaşma koşuluna sahip 24.000 m2 arsa vasıflı taşınmaz 190.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	190.000.000 ₺	24.000,00 m ²	7.916,67 ₺/m ²
	0532 228 19 00				

Değer belirlenirken, değerleme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı ve Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.



ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU

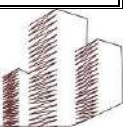
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Cengizhan Gayrimenkul	Selam Şentürk Emlak	Kubat Emlak	Bölge Emlak	Erdem Gayrimenkul	Yatırım Emlak	Aganta Emlak	Aycan Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0530 076 38 06	0532 062 88 99	0532 333 36 66	0530 330 95 06	0532 372 75 52	0532 550 25 95	0552 354 86 60	0532 228 19 00
İMAR DURUMU	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
SATIŞ FİYATI (₺)	40.000.000 ₺	140.000.000 ₺	85.500.000 ₺	97.000.000 ₺	51.000.000 ₺	62.500.000 ₺	58.000.000 ₺	190.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	1%	1%	3%	0%	0%	7%	2%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	39.500.000 ₺	138.000.000 ₺	85.000.000 ₺	96.000.000 ₺	50.000.000 ₺	58.000.000 ₺	55.000.000 ₺	185.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	5.000,00 m ²	17.353,00 m ²	10.500,00 m ²	11.800,00 m ²	6.100,00 m ²	7.087,00 m ²	6.500,00 m ²	24.000,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	7.900,00 ₺/m ²	7.952,52 ₺/m ²	8.095,24 ₺/m ²	8.135,59 ₺/m ²	8.196,72 ₺/m ²	8.184,00 ₺/m ²	8.461,54 ₺/m ²	7.708,33 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BÜYÜK
ALAN DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE-SOKAK	BULVAR
KONUM DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	7.900,00 ₺/m ²	7.952,52 ₺/m ²	8.095,24 ₺/m ²	8.135,59 ₺/m ²	8.196,72 ₺/m ²	8.184,00 ₺/m ²	8.038,46 ₺/m ²	7.708,33 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	8.026,36 ₺/m ²							

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

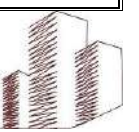
Değerleme konusu taşınmazın ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 3329 ada 5 parselin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değeri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



Bölüm 5

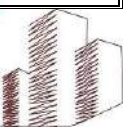
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölge, eski yerleşim yerlerinin aldığı bölge olup, bölgede taşınmaza örnek gösterilebilecek boş arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın değerlemesinde yeterli ve örnek gösterilebilecek emsal taşınmazlar bulunması dikkate alınarak UDES 10.4 Maddesi kapsamında sadece emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak değerlemede bulunulmuştur. UDES 10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

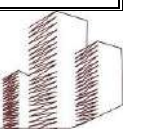
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmaza yönelik incelenen proje dökümanı, ruhsat ve iskan belgeleri doğrultusunda mahallindeki durumu göz önünde bulundurularak gerekli yasal gereklilikleri karşıladığı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte yapılan diğer araştırmalarda da taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

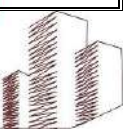


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ			
Açıklama	ALAN	FİYAT	TUTAR
ARSA	11.726,00 m ²	8.000 TL	93.808.000 TL
İMALATHANE	11.540,00 m ²	16.000 TL	184.640.000 TL
İDARİ BİNA	806,00 m ²	20.000 TL	16.120.000 TL
DÜZELTME, ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEMESİ HARİCİ ve MÜTEFERRİK İŞLER			5.432.000 TL
GENEL TOPLAM	300.000.000 TL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER	300.000.000 TL

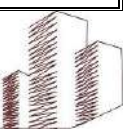
MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
Açıklama	ALAN	FİYAT	TUTAR
ARSA	11.726,00 m ²	8.000 TL	93.808.000 TL
İMALATHANE	11.540,00 m ²	16.000 TL	184.640.000 TL
İDARİ BİNA	806,00 m ²	16.000 TL	12.896.000 TL
YAPILAN BÜYÜME	963,00 m ²	16.000 TL	15.408.000 TL
DÜZELTME, ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEMESİ HARİCİ ve MÜTEFERRİK İŞLER			8.248.000 TL
GENEL TOPLAM	315.000.000 TL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER	315.000.000 TL

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal toplam 300.000.000,00 ₺ (Üçyüz milyon Türk Lirası) mevcut toplam 315.000.000,00 ₺ (Üçyüzonbeşmilyon Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~ 35,1251 ₺, 1 €=~36,4818 ₺ olarak kabul edilmiştir. (23.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)



Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri; Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 8.113.855,90 \$ mevcut durumda 8.540.900,95 \$ olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 7.812.114,53 € mevcut olarak 8.223.278,45 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

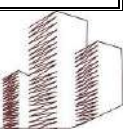
Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal toplam 300.000.000,00 ₺ (Üçyüzmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir, KDV hariç mevcut toplam 315.000.000,00 ₺ (Üçyüzonbeşmilyon Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 360.000.000,-TL (Üçyüzaltmışmilyon Türk Lirası) olduğu, K.D.V dahil mevcut durum piyasa değerinin 378.000.000,-TL (Üçyüzyetmişsekizmilyon Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

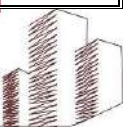
Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 20.12.2024 tarihinde 52 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sefer ERDOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409988)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	--

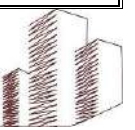


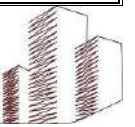
Bölüm 7

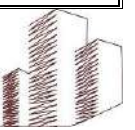
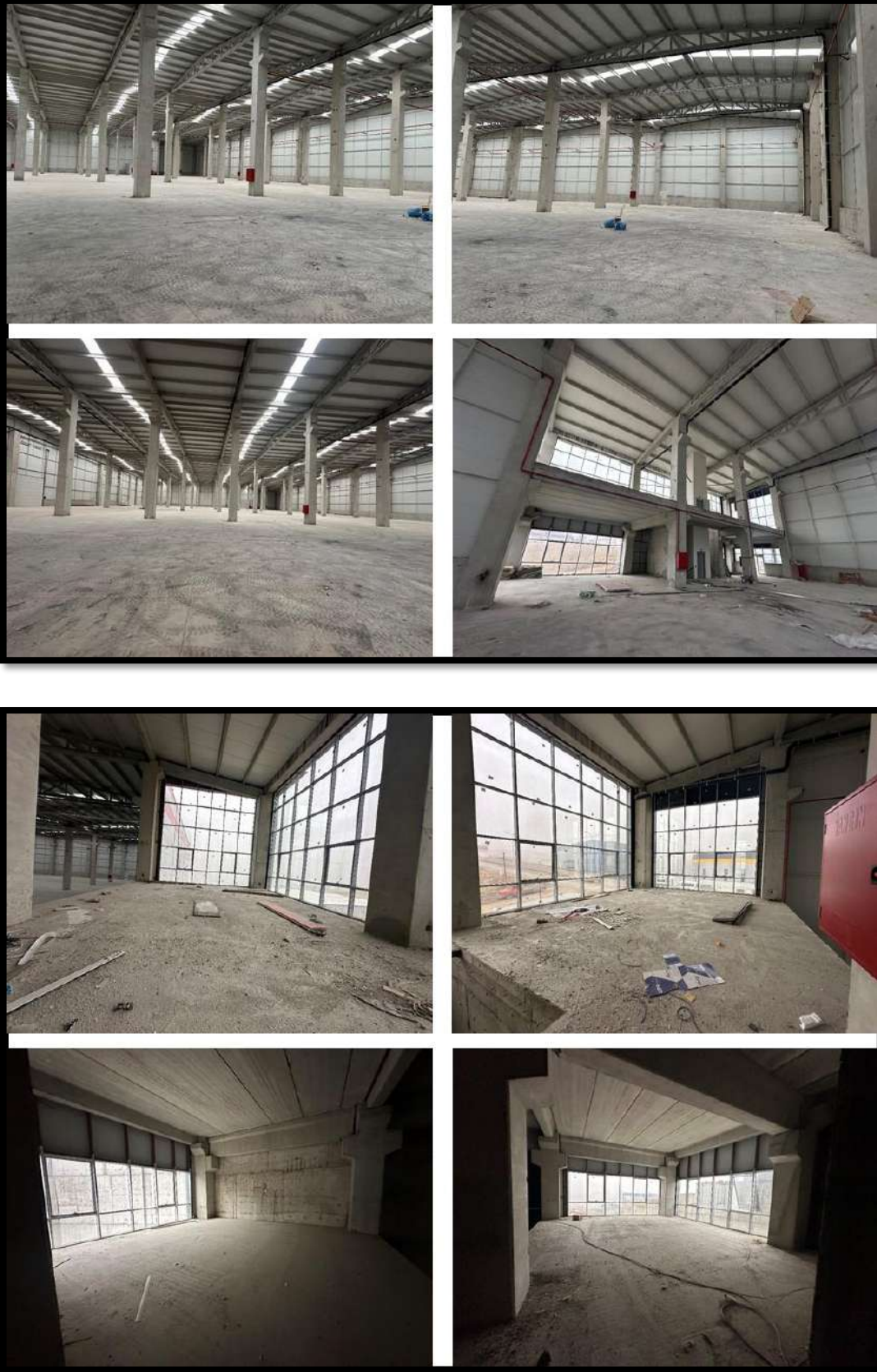
EKLER

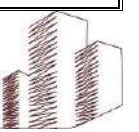


7. EKLER

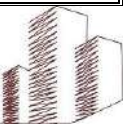




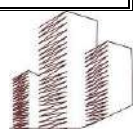


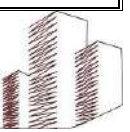


İMAR ÇAPI		T.C. KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Mahalle : SARAY Pafta No : H29D18D4B Çap No : 2022 / 12 Çap Tarih : 19.01.2022	
İMAR / KADASTRO		PLAN	PARSELASYON	TOPLAM Alan	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ONAY TARİHİ	ONAY TARİHİ	M	
3329	5	09.05.2008	27.04.2012	11726.00	EMSAL : 0.60 Hmax : SERBEST
İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI					
Yola Mesafesi : 5.00 - 10.00			İnşaat tarzı : AYRIK		
Yan Parsel Mesafesi : 5.00 (minimum)			Kat adedi : SERBEST		
			Saçak seviyesi : SERBEST		
Parsel ölçüleri 12.01.2022 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. NOT : PLAN NOTU EKTEDİR.					
ASLI GİBİDİR		KONTROL EDEN Fatih SİTİ Harita Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			
ÇİZEN Zehra ÇAKIR Harita Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		ONAYLAYAN Emre SUMER İmar ve Şehircilik Müdür V.			
A - Aplikasyonsuz İmar Çap ile Proje onayı yapılamaz.					



YAPI RUHSATI Building Licence										Bina No / Bina No	
131240632											
1. Ruhsat Veren Kurum: KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ										10. Ruhsatın onay tarihi: 24.04.2022	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: AKKARA İPE: KAHRAMANKAZAN										11. Ruhsat no: 2022-218	
3. Key: 1. Yeri yapı 10. Restorasyon 2. Yendeme 11. Gopendme 3. Yeniden 12. Kullanım değişikliği 4. Ek bin 13. Feslephik 5. Kat İavesi 14. Metakim tesvüt 5. İskele 15. Elektrik tesvüt 7. Gecici 16. Kim değişikliği 8. Tıfıat 17. İnatatı dıvan 9. Dıgıu 18. Bıngıe dıvan										12. İki ruhsat tarihi: 2022/12	
4. Caddesi/Sokulu/Sırası/Meydanı/Sırası adı: 110										13. Zemin 4500 onay tarihi: 23.05.2022	
5. Sık adı: 20										14. İmar planı onay tarihi: 27.04.2022	
6. Dıgıu nı: 10										15. İmar dıvanı bel. no: 2022/12	
7. Bağımsız bldm no: 69521219										16. Planlaşım onay tarihi: 27.04.2022	
8. Yıkı Kırık No: 69521219										17. Planlaşım onay tarihi: 27.04.2022	
9. Yıkı Kırık No: 69521219										18. Planlaşım onay tarihi: 27.04.2022	
10. Yıkı Kırık No: 69521219										19. Planlaşım onay tarihi: 27.04.2022	
11. Yıkı Kırık No: 69521219										20. Planlaşım onay tarihi: 27.04.2022	
12. Yıkı Kırık No: 69521219										21. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
13. Yıkı Kırık No: 69521219										22. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
14. Yıkı Kırık No: 69521219										23. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
15. Yıkı Kırık No: 69521219										24. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
16. Yıkı Kırık No: 69521219										25. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
17. Yıkı Kırık No: 69521219										26. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
18. Yıkı Kırık No: 69521219										27. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
19. Yıkı Kırık No: 69521219										28. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
20. Yıkı Kırık No: 69521219										29. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
21. Yıkı Kırık No: 69521219										30. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
22. Yıkı Kırık No: 69521219										31. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
23. Yıkı Kırık No: 69521219										32. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
24. Yıkı Kırık No: 69521219										33. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
25. Yıkı Kırık No: 69521219										34. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
26. Yıkı Kırık No: 69521219										35. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
27. Yıkı Kırık No: 69521219										36. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
28. Yıkı Kırık No: 69521219										37. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
29. Yıkı Kırık No: 69521219										38. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
30. Yıkı Kırık No: 69521219										39. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
31. Yıkı Kırık No: 69521219										40. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
32. Yıkı Kırık No: 69521219										41. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
33. Yıkı Kırık No: 69521219										42. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
34. Yıkı Kırık No: 69521219										43. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
35. Yıkı Kırık No: 69521219										44. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
36. Yıkı Kırık No: 69521219										45. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
37. Yıkı Kırık No: 69521219										46. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
38. Yıkı Kırık No: 69521219										47. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
39. Yıkı Kırık No: 69521219										48. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
40. Yıkı Kırık No: 69521219										49. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
41. Yıkı Kırık No: 69521219										50. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
42. Yıkı Kırık No: 69521219										51. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
43. Yıkı Kırık No: 69521219										52. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
44. Yıkı Kırık No: 69521219										53. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
45. Yıkı Kırık No: 69521219										54. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
46. Yıkı Kırık No: 69521219										55. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
47. Yıkı Kırık No: 69521219										56. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
48. Yıkı Kırık No: 69521219										57. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
49. Yıkı Kırık No: 69521219										58. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
50. Yıkı Kırık No: 69521219										59. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
51. Yıkı Kırık No: 69521219										60. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
52. Yıkı Kırık No: 69521219										61. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
53. Yıkı Kırık No: 69521219										62. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
54. Yıkı Kırık No: 69521219										63. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
55. Yıkı Kırık No: 69521219										64. Yıkı Kırık onay tarihi: 27.04.2022	
56. Yıkı Kırık No: 69521219										65. Yıkı Kırık onay tarihi: 2	



[illegible]

ADA	3329	T.C.	
PARSEL	5	KAZAN BELEDİYESİ	
		İMAR VE ŞEHİRCİLİK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ	DERLAS ELEKTRİK ELEKTRONİK OTOMOTİV İTHALAT VE İHRACAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.		
MÜTEAHHİDİ	DERLAS ELEKTRİK ELEKTRONİK OTOMOTİV İTHALAT VE İHRACAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.		
TAPU TESCİL DURUMU			
APLIKASYON KROKİSİ	12/01/2022 Tarihli Aplikasyon		
İMAR ÇAPI	19/01/2022 Tarih ve 2022/12 Nolu İmar Çapı		
YOL KOTU	19/01/2022 Tarih Yol Kotu		
M2 CETVELİ			
VEKALETNAME	11/01/2022 Tarih ve 00579 Nolu Vekaletname		
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASTİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
M. Merve TOPRAK Kehrisat Mühendisi İmar ve Şehircilik Mühendisi	24 Nisan 2022		

MİMAR İLKAY TAVLI DOĞAN TARAFINDAN KENDİ MESULİYETİ ALTINDA İMAR KANUNU VE ANKARA İMAR TALİMATNAMESİ HÜKÜMLERİNE TAMAMEN UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞI BEYAN EDİLEN BU PROJELERİN YAPILAN KONTROLDE GÖRÜLEN İNTİBAKSIZLIKLARIN DÜZELTİLEREK VE İMZA SAHİBİNİN SELAYETİ TETKİK VE APLİKASYON VE ÇAPIN DOĞRULUĞU ESNASINA GÖRE TETKİK YAPILMIŞ OLUP GÖZDEN KAÇABİLEN VE İNŞAAT AMALİYESİ SIRASINDA TEZAHÜR EDEBİLECEK İNTİBAKSIZLIKLAR İÇİN HER HANGİ BİR ZİYAN HUSULÜNE MEYDAN VERMEYECEK SURETTE FENNİ MESULUN YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜNÜ HABERDAR ETMESİ KAYDIYLA TASTİK İŞLEMİ TEKAMÜL ETMİŞTİR.

BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

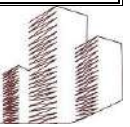
TASDİKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK İSTİNAD DUVARI YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAYACAK İSTİNAD DUVARININ YAPILMASINDAN SONRA FENNİ MESULDEN RAPOR İSTENECEKTİR.

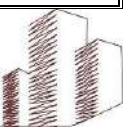
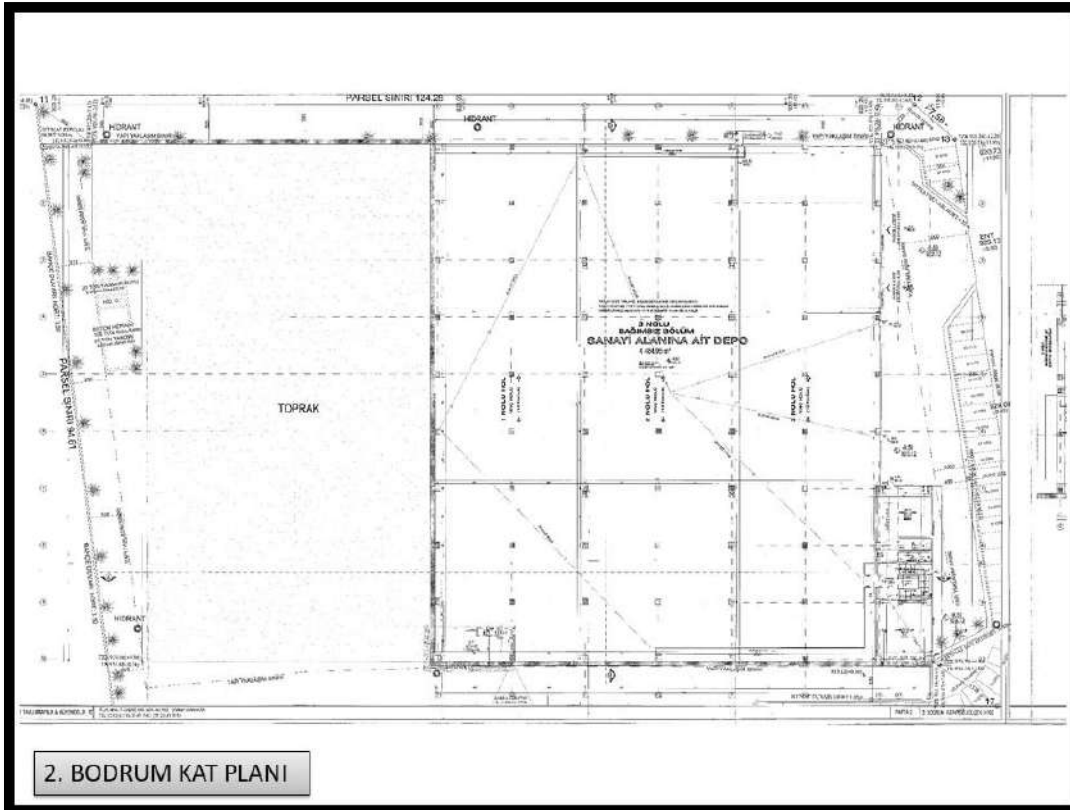
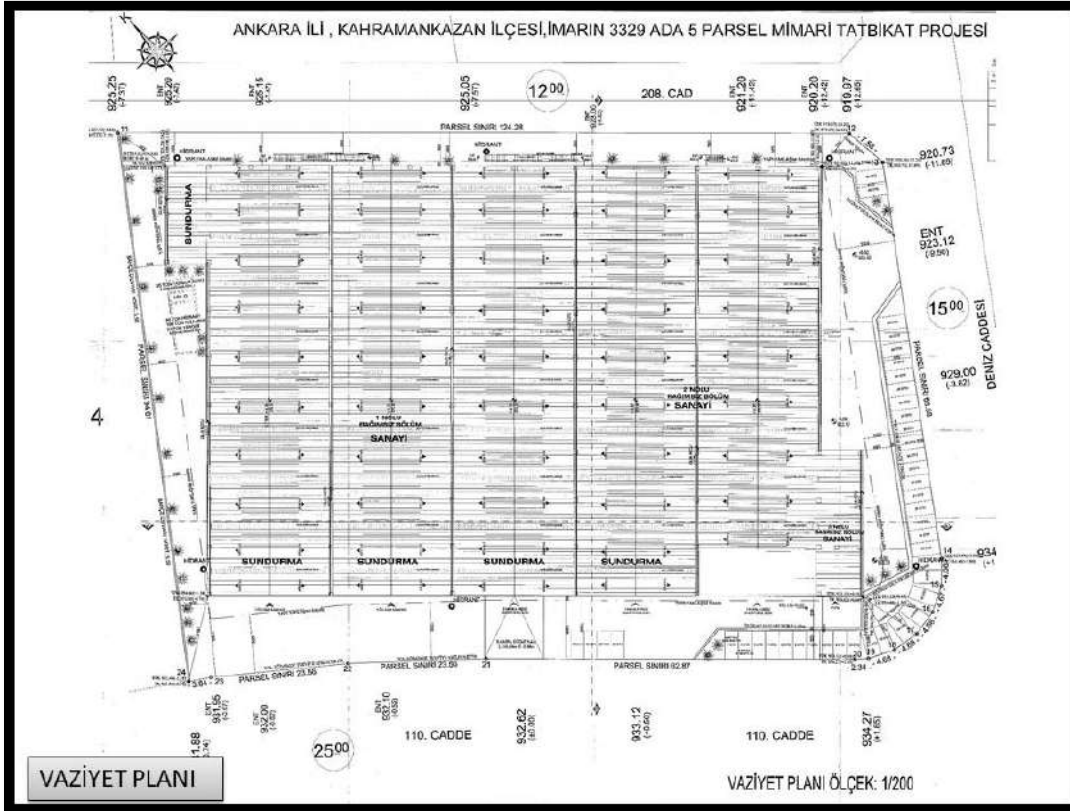
BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ ACMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE GEÇERLİDİR.

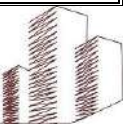
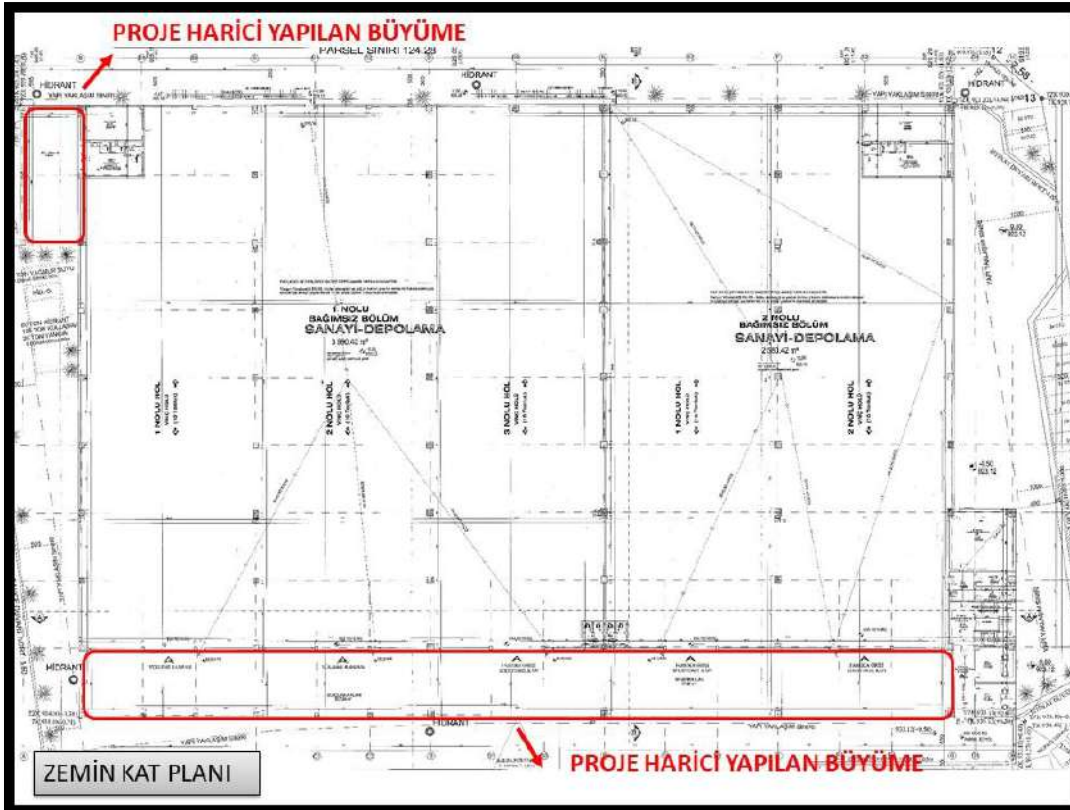
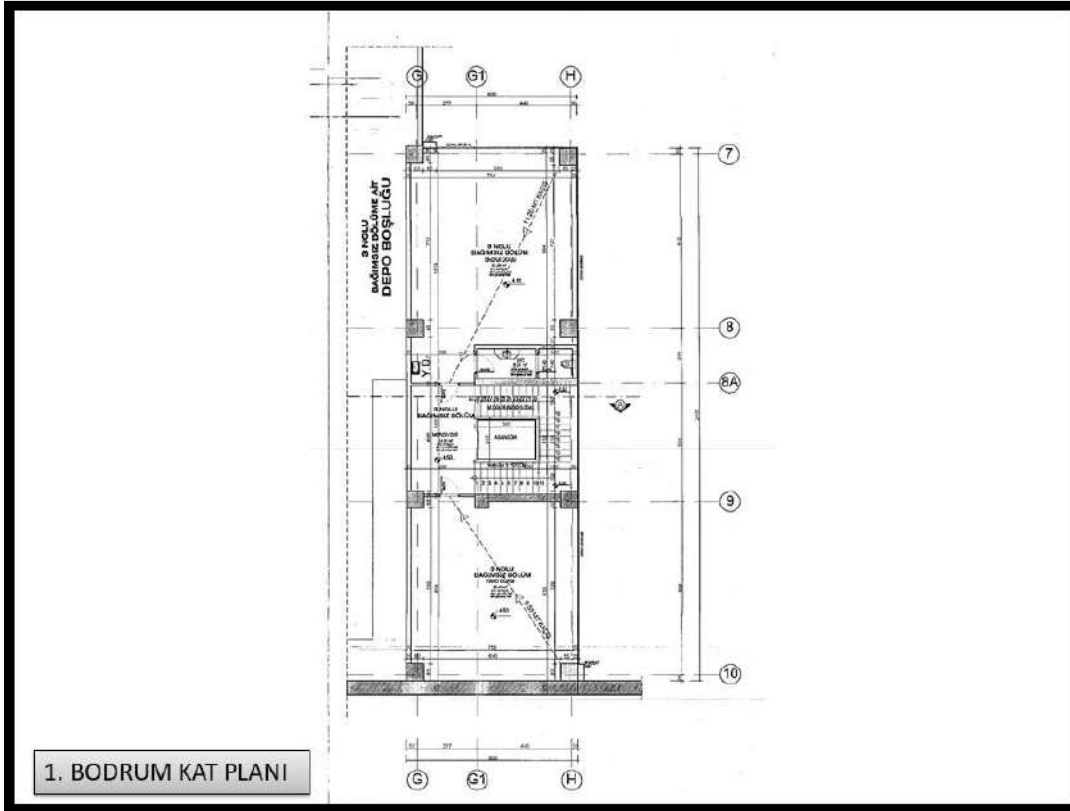
BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR.

BAKANLAR KURULUNUN 12 ŞUBAT 1988 GÜN VE 3812616 SAYILI KARAR GEREĞİNCE BELEDİYE SINIRLARI DAHİLİNDEKİ YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANLARI TÜRK SİTANDARTLARINA UYGUN OLACAKTIR. BU KONU İSKAN SAFHASINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR.

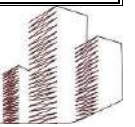
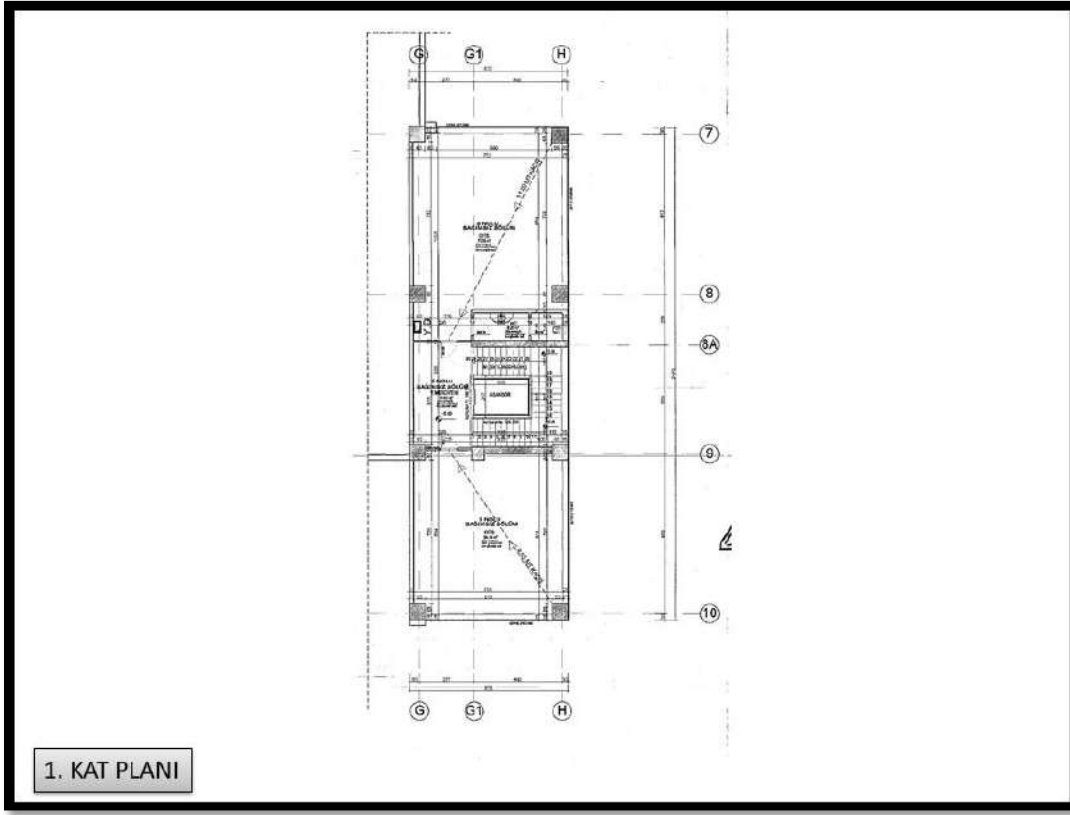
BİNANIN KARA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRLÜĞÜME MÜRACAT EDEREK İSİ YALITIM VİZESİ YAPTIRMANIZ GEREKMEKTEDİR. AKSİ TAKTİRDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEMEYECİKTİR.
*KURU SÖNDÜRME SİSTEMİ YAPILACAKTIR.

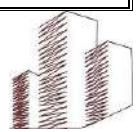
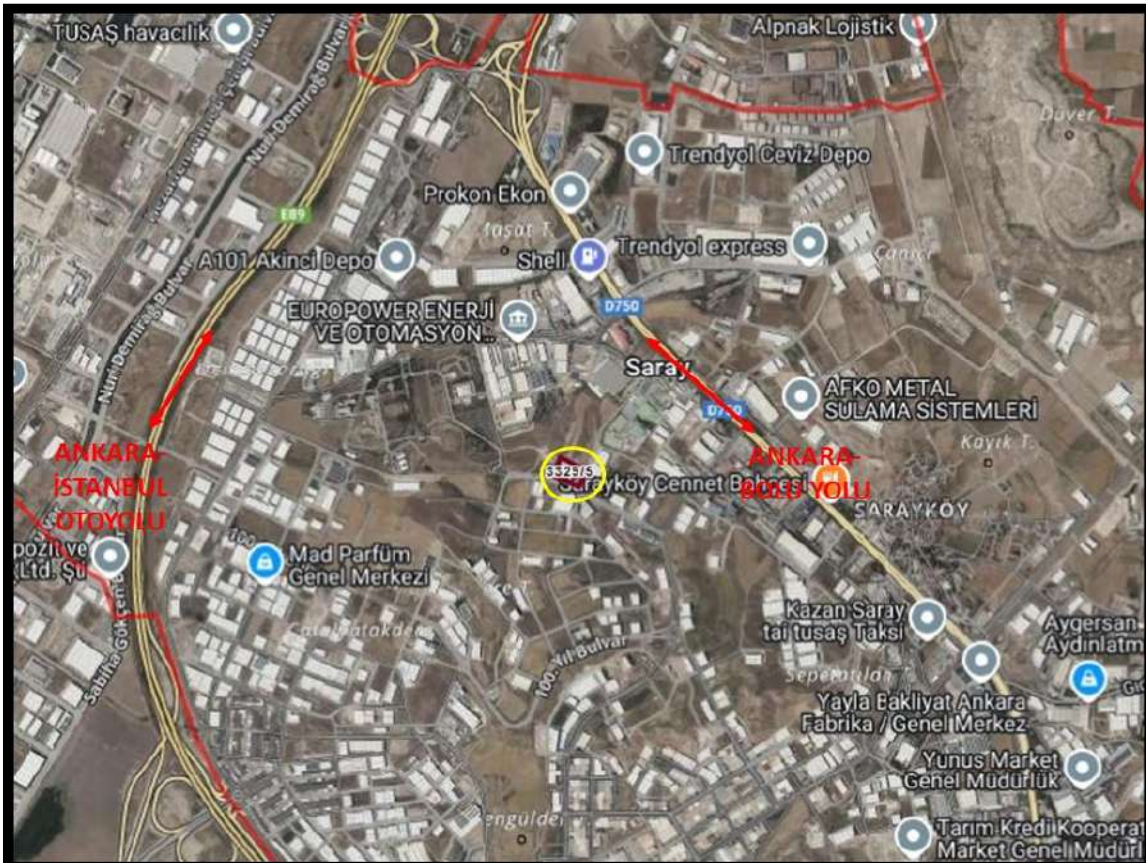
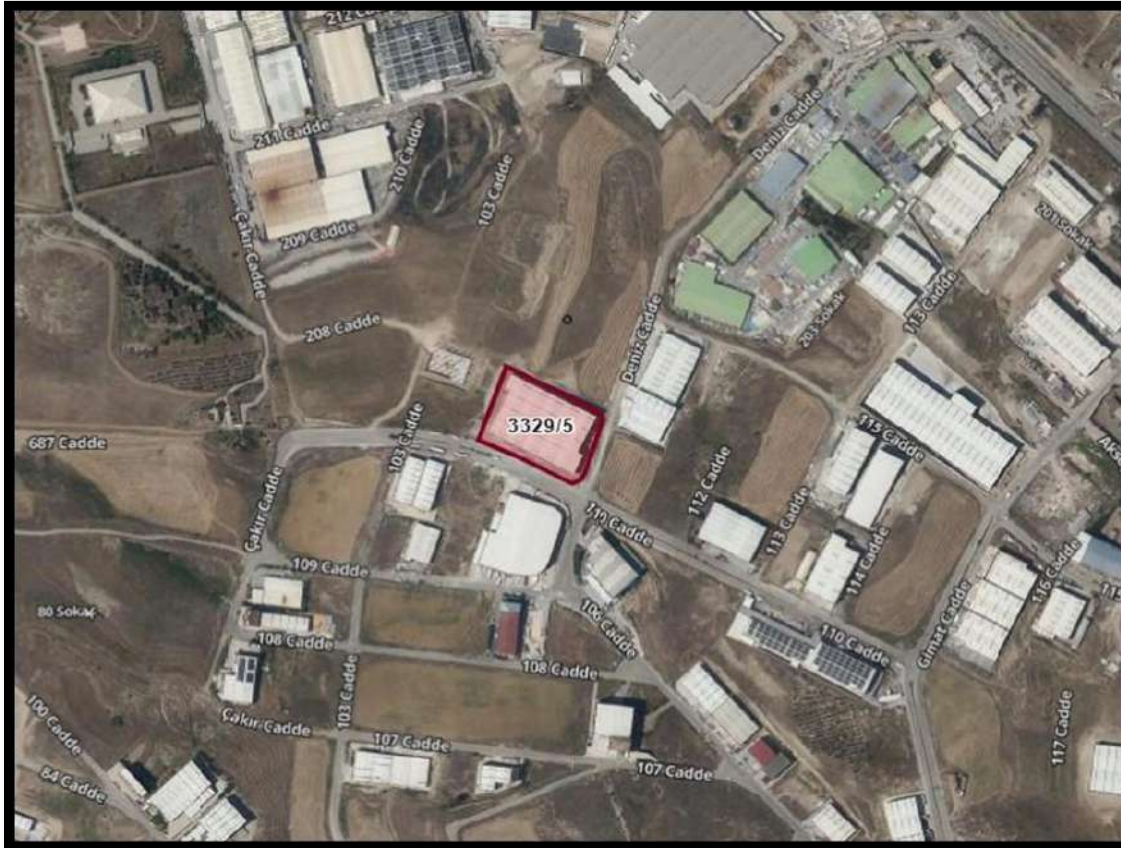






BELGELER





ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Sefer ERDOĞAN

Eğitim Durumu: Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü

SPK Lisans No: 409988

Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2019-Halen	Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

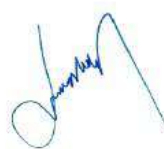


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.08.2023 Belge No: 2023-01.12078

Sayın Sefer ERDOĞAN
(T.C. Kimlik No: 10049038162- Lisans No: 409988)

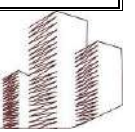
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Kuruluş Sicil No: 27090
17752
1 Ocak 2018
No: 409988

Tarih : 06.07.2018

ÖRNEKTİR
T.C.
ALTINDAĞ A. NOTERLÜĞÜ
Çiçekli Mahallesi, Sarıyeriye Cad.
9511 Kızılderiniler ANKARA
Tel: (0312) 380 85 80 - 380 86 82
İç bu örneğin ibraz edilen
belgenin aynı olduğu
ONAYLARIM
Sermaye Piyasası Kurulu ve KHKY Kuruluna

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

Sefer ERDOĞAN

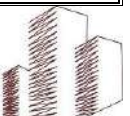
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

 **NOTERLÜĞÜ**
İMZA VE SİCİL KATİBİ
EDA SEDEF





Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Çetin BEGİÇ

Eğitim Durumu: Anadolu Üniversitesi – İktisat Fakültesi, İktisat

SPK Lisans No: 400479

Mesleği ve Görev Unvanı: Sorumlu Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2007-...	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2019

Belge No: 2019-01.1881

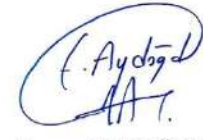
Sayın Çetin BEGİÇ

(T.C. Kimlik No: 44728641916 - Lisans No: 400479)

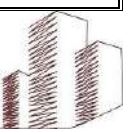
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.03.2007

No : 400479

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Çetin BEGİÇ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

