



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 859

Kasım, 2020



<b>Talep Sahibi</b>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.11.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-859
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Ankara ili, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 ada 1 parsel üzerinde yer alan 'SANAYİ DEPOLAMA' nitelikli 2 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	21
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 .....	21
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	22
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	22
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	22
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	27

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	27
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	30
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	30
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	30
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	30
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	35
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	39
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	39
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	39
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	39
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	39
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
7.	SONUÇ .....	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	41
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	42
9.	RAPOR EKLERİ .....	42

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-859 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25, Kahramankazan/Ankara
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 ada 1 Parselde bulunan "SANAYİ DEPOLAMA" nitelikli 1 ve 2 numaralı bağımsız bölüm.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda depo olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 693 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi-Depolama Alanı" lejantlı olup, Emsal:0.60 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>TOPLAM : 25.000.000,00-TL</b> <b>(Yirmi Beş Milyon Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>TOPLAM : 29.500.000,00-TL</b> <b>(Yirmi Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-859 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 ada 1 parselde bulunan ‘SANAYİ DEPOLAMA’ nitelikli 2 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ :	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil _____ :	256696
Telefon _____ :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı _____ :	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ :	Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı _____ :	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi _____ :	246.000.001,-TL
Halka Açıklık _____ :	% 37,96
Telefon _____ :	0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta _____ :	info@reysasgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 693 ada 1 parselde bulunan 'SANAYİ DEPOLAMA" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkuller; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi'nde (Tapuda Saray(i) olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "SANAYİ DEPOLAMA" vasıflı olan gayrimenkuller, Kazan Merkezine 20 km, Ankara merkezine 20 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara Ankara yönünden ulaşmak için; Ankara-Bolu yolu üzerinde Bolu istikametinde ilerlerken Bayraktar Caddesi kesişimine gelindiğinde Bayraktar Caddesi üzerinden devam edilir. Taşınmazlar bu cadde üzerinde yaklaşık 1,2km. mesafede yolun solunda konumdadır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş imar parselleri, çok sayıda sanayi tesisi vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





**Koordinatlar: Enlem: 40.038423 - Boylam: 32.645623**

\*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değ erleme kuruluş undan teyit edilebilir.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(i)
CİLT - SAYFA NO	: 4/395
ADA - PARSEL	: 693/1
YÜZÖLÇÜM	: 11970.00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 93356556
BLOK / KAT	: - / ZEMİN
BAĞIMSIZ B. NO / NİTELİK	: 1 / SANAYİ DEPOLAMA
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi (10.06.2016 - 6068)

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(i)
CİLT - SAYFA NO	: 4/396
ADA - PARSEL	: 693/1
YÜZÖLÇÜM	: 11970.00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 93356557
BLOK / KAT	: - / BODRUM
BAĞIMSIZ B. NO / NİTELİK	: 2 / SANAYİ DEPOLAMA
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi (10.06.2016 - 6068)

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 04.09.2020 tarihi 16:45 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

**Beyan:** Yönetim Planı : 22/04/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10.06.2016 - 6068) (müşterek)

**Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıl Müddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı ile ) (18.12.2015 – 11557) (müşterek)

**Rehin:** Akbank T.A.Ş lehine 19.350.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (14.06.2016 – 6169) (2 nolu bağımsız bölüm için)

Tapu kaydı üzerinde yer alan kayıt taşınmazlar için herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazların bulunduğu 693 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi-Depolama Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal: 0.60, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.





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

Söz konusu gayrimenkuller için Kahramankazan Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar belediye sınırları içinde olup, Kahramankazan Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmazlara ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

\*26.01.2016 tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.

\*29.09.2014 tarih ve 2014/232 sayılı (13833,50 m2) Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

\*06.04.2015 tarih ve 2015/97 sayılı (13833,50 m2) İsim Değişikliği Ruhsatı incelenmiştir.

\*19.02.2016 tarih ve 2016/25 sayılı (13833,50 m2) Tadilat Ruhsatı incelenmiştir.

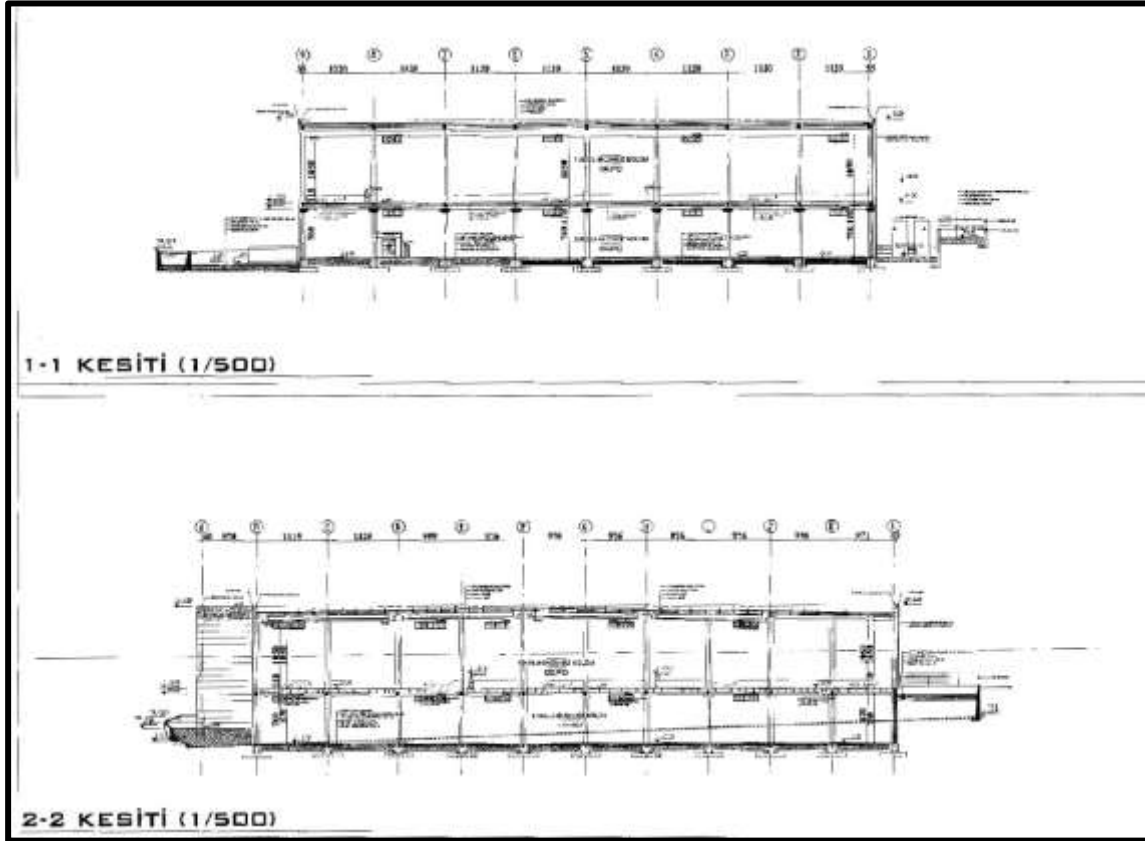
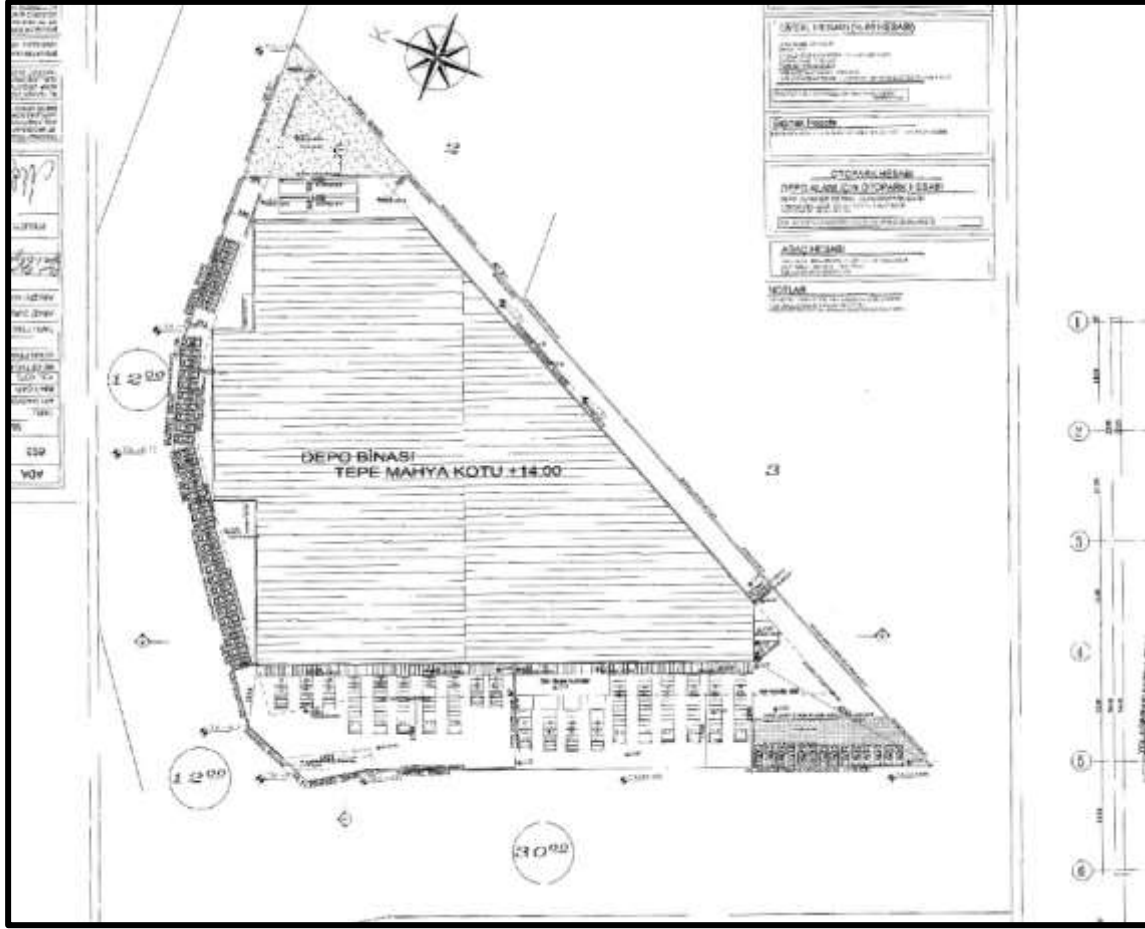
\*15.04.2016 tarih ve 2016/056 sayılı (13833,50 m2) Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

ADA	PARSEL	T.C.	
693	1	KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
APLIKASYON KROKİSİ		08/07/2014 Tarihli 138 Kayıt Nolu Aplikasyon	
İMAR ÇAPI		20/08/2014 Tarih ve 2014/235 Nolu İmar Çapı	
YOL KOTU		20/08/2014 Tarih ve 2014/140 Nolu Yol Kotu	
M2 CETVELİ			
VEKALETNAME		03/07/2014 Tarih ve 22489 Nolu Vekaletname	
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER		HEYET KARARI	
<i>Plan. Tapu imar yönetmeliğinin 50. maddesi ile ilgili A.B.Ş. yönetmeliğine göre uygun şekilde onaylanmıştır.</i>		<i>25.08.2014 tarihli heyet kararı raporla onaylanmıştır.</i>	
<b>TASDİK EDİLDİ.</b>			
PROJEYİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
		26 Ekim 2015	
TASDİKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK İSTİHAD DUVARİ YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAYADAK İSTİHAD DUVARİNİN YATIRILMASINDAN SONRA FENNİ MERSÜLDEN RAPOR İSTENECEKTİR.		Mimar İRFAN ÇAKALLI tarafından kendi sorumluluğunda atıldığı İmar Kararına, Yapı Denetimi Kararına ve Arkadaş İmar Yatırım Şirketine teslim edilmiş uygun olarak hazırlanmış beyan edilen bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen ayrıntılarına ilişkin ve arazi sınırlarını belirleyici birlikte olarak ve uygulama ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup, gözden geçirilen ve tasdik ve onaylama esasına nazaran görüşlere ilişkin her hangi bir zıyan hususlarına meydana verilmeyecek surette proje müdürlüğü ve Yapı Denetim sorumlusunun modifiye edilmesi halinde tasdik ve onaylama işlemi yapılmayacaktır.	
BU PLANDA YAZILI MAHAL, SEMLELERİ ACMA VE İZLEME RUHSATI VERİLECEK KURULLARDA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE GÖRÜLECEKİR.		Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR.			
BAKANLAR KURULUNUN 12 SUBAT 1986 GÜN VE 3912618 SAYILI KARAR GEREĞİNDE BELEDİYE SINIRLARI ÇERÇEVESİNDE YERLİ VE YERİSTİ YAPILARINDA KULLANILAN YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANLARI TÜRK İSTANDARTLARINA UYGUN OLACAKTIR. BU KONU İSKAN BAPHAŞINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKİR.			
İŞİNİN KABR İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRE DÖNÜŞTE MÜRACAAT EDEREK İŞİ YALITIM YÜZESİ YAPTI İMAREZ GEREKMEKTEDİR AKŞİ TAKTİRDE YAPİ KULLANMA İZİN BELGİSİ VERİLMEMEYECİKTİR. *KURU SÖNDÜRME SİSTEMİ YAPILACAKTIR.			

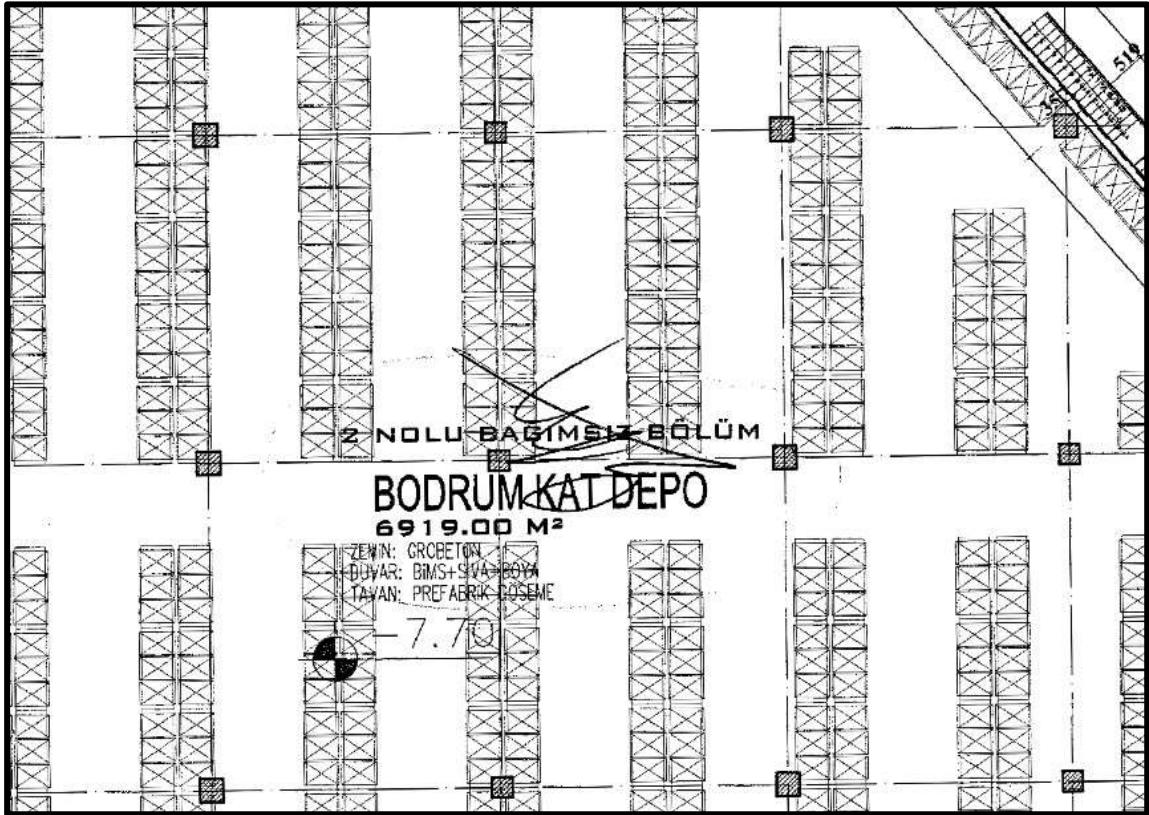
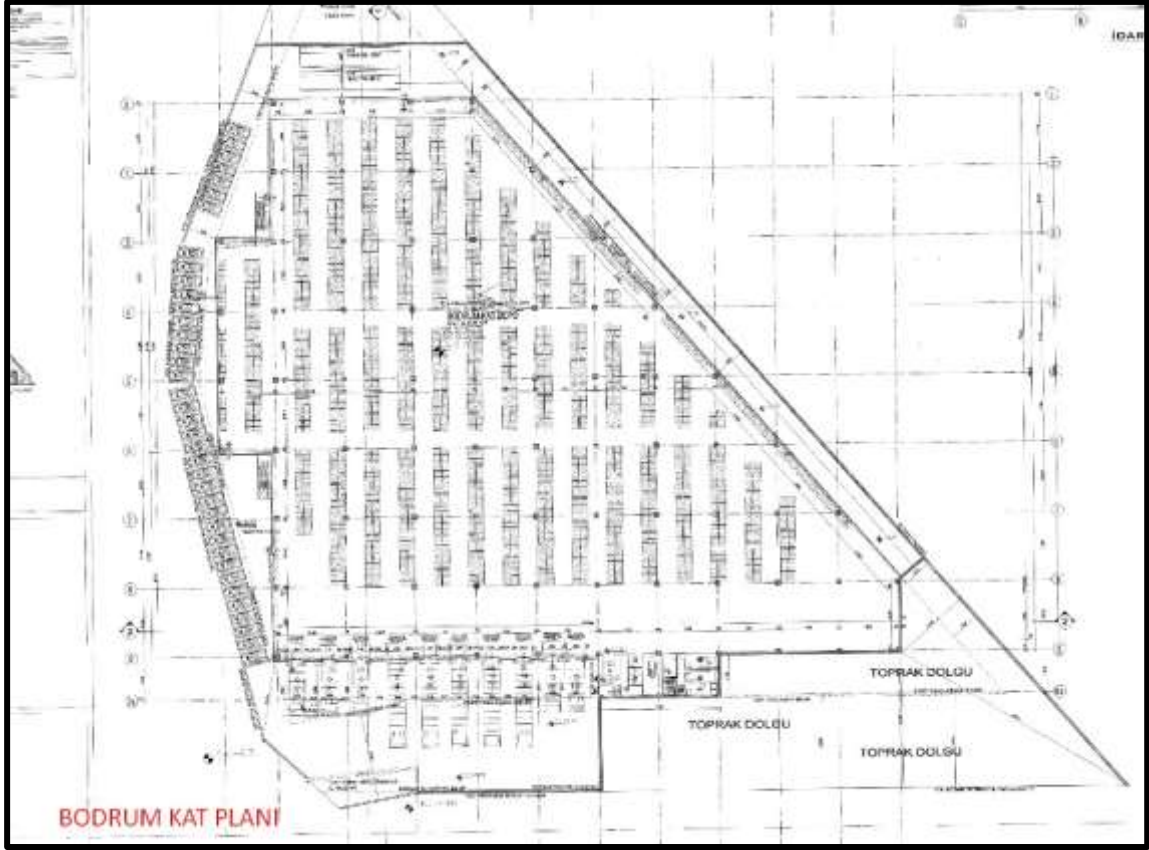
EL

TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI					
NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	TOPLAM BRÜT ALANI	ARSA PAYI	TOPLAM ALANI
SANAYİ DEPOLAMA	1	ZEMİN KAT	6811.00 m <sup>2</sup>	5893 / 11970	6811.00 m <sup>2</sup>
	2	BODRUM KAT	7022.50 m <sup>2</sup>	6077 / 11970	7022.50 m <sup>2</sup>
TOPLAM				11970 / 11970	13833.50 m <sup>2</sup>

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

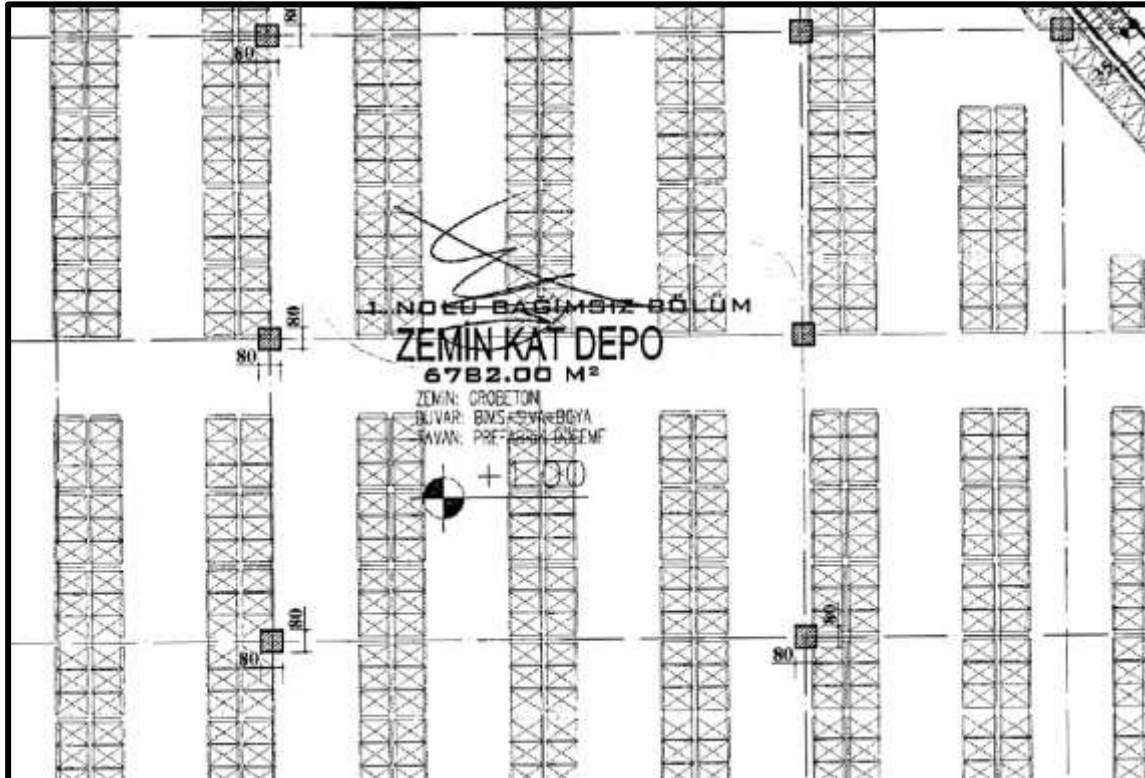
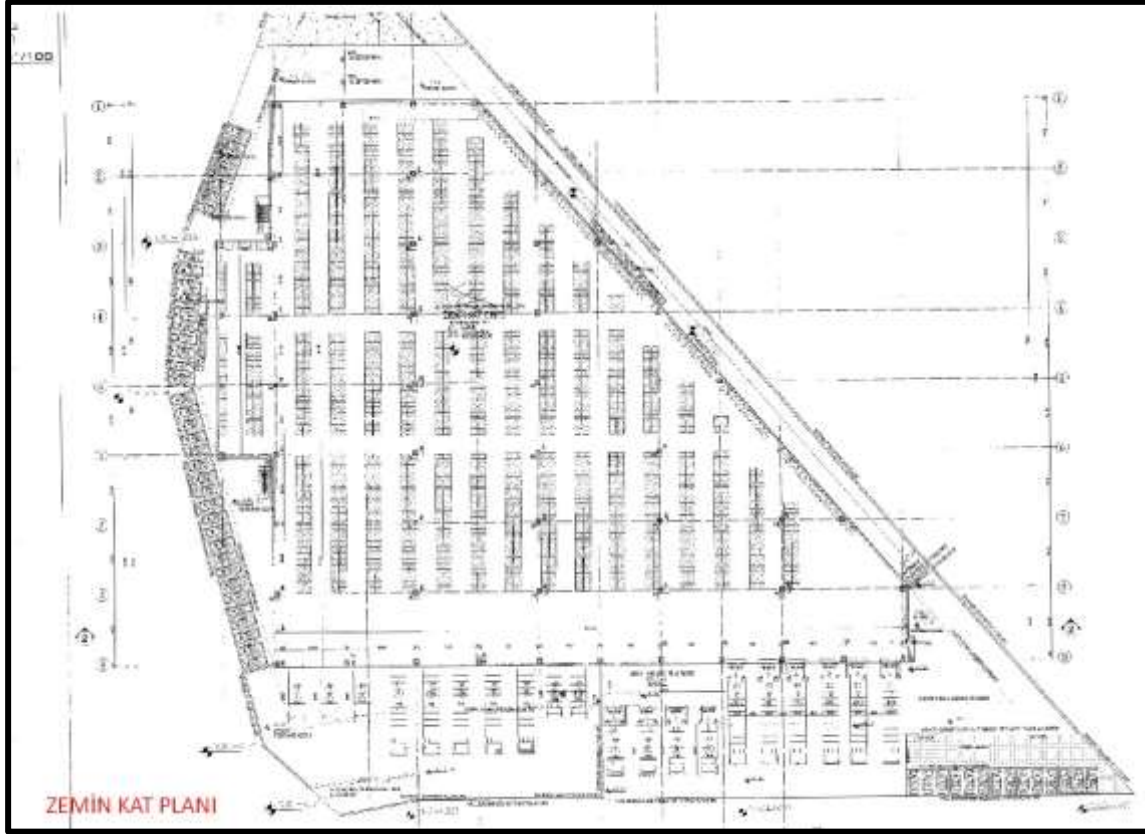


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





**YAPI RUHSATI**

103223360

1. Ruhsat alan kurum: KAZAN BELİDE BAŞKANLIĞI	2. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	3. Ruhsat alanın adı: KAZAN	4. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	5. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	6. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN
7. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	8. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	9. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	10. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	11. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	12. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN
13. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	14. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	15. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	16. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	17. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	18. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN
19. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	20. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	21. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	22. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	23. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	24. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN
25. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	26. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	27. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	28. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	29. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN	30. Ruhsat alanın adresi: ANKARA, Nİ: HAZAN

**29 Eylül 2019**

31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DOĞAN, REYSAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş., 198815443	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HİSSEYİN ANILTAZ, ANKARA BAYRAMPASINLI VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 361104640	33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DOĞRU CAN FİDAN, İGDD
34. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BAYRAMPASINLI VERGİ DAİRESİ	35. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	36. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
37. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	38. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	39. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

40. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	41. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	42. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
43. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	44. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	45. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

46. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	47. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	48. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
49. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	50. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	51. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

52. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	53. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	54. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
55. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	56. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	57. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

58. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	59. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	60. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
61. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	62. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	63. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

64. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	65. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	66. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
67. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	68. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	69. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

70. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	71. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	72. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
73. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	74. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	75. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

76. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	77. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	78. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
79. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	80. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	81. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

82. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	83. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	84. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
85. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	86. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	87. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

88. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	89. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	90. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
91. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	92. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	93. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

94. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	95. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	96. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
97. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	98. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	99. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ
100. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	101. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ	102. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEYÖZ VERGİ DAİRESİ

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



YAPI RUHSATI										120306820	
1. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		2. Proje Sahibi: ANKARA		3. Proje Adresi: KAZAN		4. Proje No: 19.03.2016		5. Proje Tarihi: 2016-25		6. Proje Durumu: 11.03.2016	
7. Proje Sahibi Adı: ANKARA		8. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		9. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		10. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		11. Proje Sahibi İmza: [İmza]		12. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
13. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		14. Proje Adresi: KAZAN		15. Proje No: 19.03.2016		16. Proje Tarihi: 2016-25		17. Proje Durumu: 11.03.2016		18. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
19. Proje Sahibi Adı: ANKARA		20. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		21. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		22. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		23. Proje Sahibi İmza: [İmza]		24. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
25. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		26. Proje Adresi: KAZAN		27. Proje No: 19.03.2016		28. Proje Tarihi: 2016-25		29. Proje Durumu: 11.03.2016		30. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
31. Proje Sahibi Adı: ANKARA		32. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		33. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		34. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		35. Proje Sahibi İmza: [İmza]		36. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
37. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		38. Proje Adresi: KAZAN		39. Proje No: 19.03.2016		40. Proje Tarihi: 2016-25		41. Proje Durumu: 11.03.2016		42. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
43. Proje Sahibi Adı: ANKARA		44. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		45. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		46. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		47. Proje Sahibi İmza: [İmza]		48. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
49. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		50. Proje Adresi: KAZAN		51. Proje No: 19.03.2016		52. Proje Tarihi: 2016-25		53. Proje Durumu: 11.03.2016		54. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
55. Proje Sahibi Adı: ANKARA		56. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		57. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		58. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		59. Proje Sahibi İmza: [İmza]		60. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
61. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		62. Proje Adresi: KAZAN		63. Proje No: 19.03.2016		64. Proje Tarihi: 2016-25		65. Proje Durumu: 11.03.2016		66. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
67. Proje Sahibi Adı: ANKARA		68. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		69. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		70. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		71. Proje Sahibi İmza: [İmza]		72. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
73. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		74. Proje Adresi: KAZAN		75. Proje No: 19.03.2016		76. Proje Tarihi: 2016-25		77. Proje Durumu: 11.03.2016		78. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
79. Proje Sahibi Adı: ANKARA		80. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		81. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		82. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		83. Proje Sahibi İmza: [İmza]		84. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
85. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		86. Proje Adresi: KAZAN		87. Proje No: 19.03.2016		88. Proje Tarihi: 2016-25		89. Proje Durumu: 11.03.2016		90. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
91. Proje Sahibi Adı: ANKARA		92. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		93. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		94. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		95. Proje Sahibi İmza: [İmza]		96. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
97. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		98. Proje Adresi: KAZAN		99. Proje No: 19.03.2016		100. Proje Tarihi: 2016-25		101. Proje Durumu: 11.03.2016		102. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
103. Proje Sahibi Adı: ANKARA		104. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		105. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		106. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		107. Proje Sahibi İmza: [İmza]		108. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
109. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		110. Proje Adresi: KAZAN		111. Proje No: 19.03.2016		112. Proje Tarihi: 2016-25		113. Proje Durumu: 11.03.2016		114. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
115. Proje Sahibi Adı: ANKARA		116. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		117. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		118. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		119. Proje Sahibi İmza: [İmza]		120. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
121. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		122. Proje Adresi: KAZAN		123. Proje No: 19.03.2016		124. Proje Tarihi: 2016-25		125. Proje Durumu: 11.03.2016		126. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
127. Proje Sahibi Adı: ANKARA		128. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		129. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		130. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		131. Proje Sahibi İmza: [İmza]		132. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
133. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		134. Proje Adresi: KAZAN		135. Proje No: 19.03.2016		136. Proje Tarihi: 2016-25		137. Proje Durumu: 11.03.2016		138. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
139. Proje Sahibi Adı: ANKARA		140. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		141. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		142. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		143. Proje Sahibi İmza: [İmza]		144. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
145. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		146. Proje Adresi: KAZAN		147. Proje No: 19.03.2016		148. Proje Tarihi: 2016-25		149. Proje Durumu: 11.03.2016		150. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
151. Proje Sahibi Adı: ANKARA		152. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		153. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		154. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		155. Proje Sahibi İmza: [İmza]		156. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
157. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		158. Proje Adresi: KAZAN		159. Proje No: 19.03.2016		160. Proje Tarihi: 2016-25		161. Proje Durumu: 11.03.2016		162. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
163. Proje Sahibi Adı: ANKARA		164. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		165. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		166. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		167. Proje Sahibi İmza: [İmza]		168. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
169. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		170. Proje Adresi: KAZAN		171. Proje No: 19.03.2016		172. Proje Tarihi: 2016-25		173. Proje Durumu: 11.03.2016		174. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
175. Proje Sahibi Adı: ANKARA		176. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		177. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		178. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		179. Proje Sahibi İmza: [İmza]		180. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
181. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		182. Proje Adresi: KAZAN		183. Proje No: 19.03.2016		184. Proje Tarihi: 2016-25		185. Proje Durumu: 11.03.2016		186. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
187. Proje Sahibi Adı: ANKARA		188. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		189. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		190. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		191. Proje Sahibi İmza: [İmza]		192. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
193. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		194. Proje Adresi: KAZAN		195. Proje No: 19.03.2016		196. Proje Tarihi: 2016-25		197. Proje Durumu: 11.03.2016		198. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
199. Proje Sahibi Adı: ANKARA		200. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		201. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		202. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		203. Proje Sahibi İmza: [İmza]		204. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
205. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		206. Proje Adresi: KAZAN		207. Proje No: 19.03.2016		208. Proje Tarihi: 2016-25		209. Proje Durumu: 11.03.2016		210. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
211. Proje Sahibi Adı: ANKARA		212. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		213. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		214. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		215. Proje Sahibi İmza: [İmza]		216. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
217. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		218. Proje Adresi: KAZAN		219. Proje No: 19.03.2016		220. Proje Tarihi: 2016-25		221. Proje Durumu: 11.03.2016		222. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
223. Proje Sahibi Adı: ANKARA		224. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		225. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		226. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		227. Proje Sahibi İmza: [İmza]		228. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
229. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		230. Proje Adresi: KAZAN		231. Proje No: 19.03.2016		232. Proje Tarihi: 2016-25		233. Proje Durumu: 11.03.2016		234. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
235. Proje Sahibi Adı: ANKARA		236. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		237. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		238. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		239. Proje Sahibi İmza: [İmza]		240. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
241. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		242. Proje Adresi: KAZAN		243. Proje No: 19.03.2016		244. Proje Tarihi: 2016-25		245. Proje Durumu: 11.03.2016		246. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
247. Proje Sahibi Adı: ANKARA		248. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		249. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		250. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		251. Proje Sahibi İmza: [İmza]		252. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
253. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		254. Proje Adresi: KAZAN		255. Proje No: 19.03.2016		256. Proje Tarihi: 2016-25		257. Proje Durumu: 11.03.2016		258. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
259. Proje Sahibi Adı: ANKARA		260. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		261. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		262. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		263. Proje Sahibi İmza: [İmza]		264. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
265. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		266. Proje Adresi: KAZAN		267. Proje No: 19.03.2016		268. Proje Tarihi: 2016-25		269. Proje Durumu: 11.03.2016		270. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
271. Proje Sahibi Adı: ANKARA		272. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		273. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		274. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		275. Proje Sahibi İmza: [İmza]		276. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
277. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		278. Proje Adresi: KAZAN		279. Proje No: 19.03.2016		280. Proje Tarihi: 2016-25		281. Proje Durumu: 11.03.2016		282. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
283. Proje Sahibi Adı: ANKARA		284. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		285. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		286. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		287. Proje Sahibi İmza: [İmza]		288. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	
289. Proje Adı: KAZAN BELEDİYESİ		290. Proje Adresi: KAZAN		291. Proje No: 19.03.2016		292. Proje Tarihi: 2016-25		293. Proje Durumu: 11.03.2016		294. Proje Sahibi İmza: [İmza]	
295. Proje Sahibi Adı: ANKARA		296. Proje Sahibi Adresi: KAZAN		297. Proje Sahibi Telefonu: 0312 222 2222		298. Proje Sahibi E-postası: info@ankara.gov.tr		299. Proje Sahibi İmza: [İmza]		300. Proje Sahibi Mühür: [Mühür]	

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





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

Rapora konu taşınmaz halihazırda depo olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) 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 ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Kazan ismini 1402 yılında yapılan Ankara Savaşı'nda yenilen Osmanlı ordularının ağırlıklarını burada bırakıp çekilmesinden sonra geride kalan devasa kazanlardan almıştır. Osmanlı Devleti savaş boyunca Kazan'ı aşevi olarak kullanmıştır. 15 Temmuz askerî darbe girişiminde ilçe olarak gösterdiği kahramanlıklar, ilçede o gecede 9 kişinin hayatını kaybetmesi ve darbecilere karşı direnç gösterilmesi dolayısıyla ilçenin ismi 25 Ekim 2016 tarihinde kabul edilen kanunla "Kahramankazan" olarak değiştirildi.

Kahramankazan ilçesinin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Şu anda Kahramankazan, Ankara'nın 24 ilçesinden biri olarak idari yapı içerisinde yer almaktadır. Kahramankazan'ın 1987 yılında ilçe statüsüne kavuşması ciddi bir değişim ve gelişimi de beraberinde getirmiştir. Öyle ki, Kahramankazan'da yaşanan bu hızlı değişim, ilçenin tarihi, ekonomik ve coğrafi bakımdan birçok üniversite öğrencisi tarafından tez konusu olarak seçilmesine neden olmuştur.

Kahramankazan 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Kahramankazan ilçe sınırları Büyükşehir belediye sınırları olarak ilan edilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Ağustos 2004 gün ve 531 sayılı kararı ile toplam 23 köy mahalleye dönüştürülerek Kahramankazan Belediyesine bağlanmıştır. 13 köy ise orman köyü statüsünde Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Böylelikle Kahramankazan, 1961 Yılında Bucak Merkezi, 6 Haziran 1971 de Belediye, 4 Temmuz 1987 İlçe, 23 Temmuz 2004 tarihinde Kahramankazan İlçesi Metropol İlçe olmuştur.

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. İlçede nüfusu en fazla olan, 27.603 kişi ile Atatürk Mahallesi'dir. Kahramankazan'ın nüfusu 2017 yılında % 2,6 artmıştır.

Kahramankazan, [Ankara](#)'nın kuzey batısında bulunan Akıncı Ovası üzerinde kurulmuştur. 1971`de belediye, 1987`de ilçe olmuştur. 47000 hektarlık yüzölçümü 13 köyü ve 30 mahallesi ile 54.806 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.

Kahramankazan, Ankara'nın 46 km. kuzey batısında, Ankara-İstanbul Devlet Karayolunun üzerinde olup, otomobille yirmi dakika mesafededir. TEM otoyolu da ilçe sınırları içinden geçmektedir. Otobandan Kahramankazan'a TAİ ve Susuz kavşağından girişler bulunmaktadır. Bu yönden ilçenin, ülkemizin her yöresiyle ulaşım bağlantısı bulunmaktadır Kahramankazan-Ankara arası ulaşım EGO Otobüs Dairesi Genel Müdürlüğü kontrolünde Özel Halk Otobüsleri (563-Kahramankazan) ile Büyükşehir Belediye Otobüsleri (501-Akıncı, 502-Kahramankazan) tarafından yürütülmektedir.



## Kahramankazan Nüfusu - Ankara

**KAHRAMANKAZAN**  
**Nüfus: 54.806**

Kahramankazan nüfusu 2019 yılına göre 54.806.

Bu nüfus, 28.008 erkek ve 26.798 kadından oluşmaktadır.

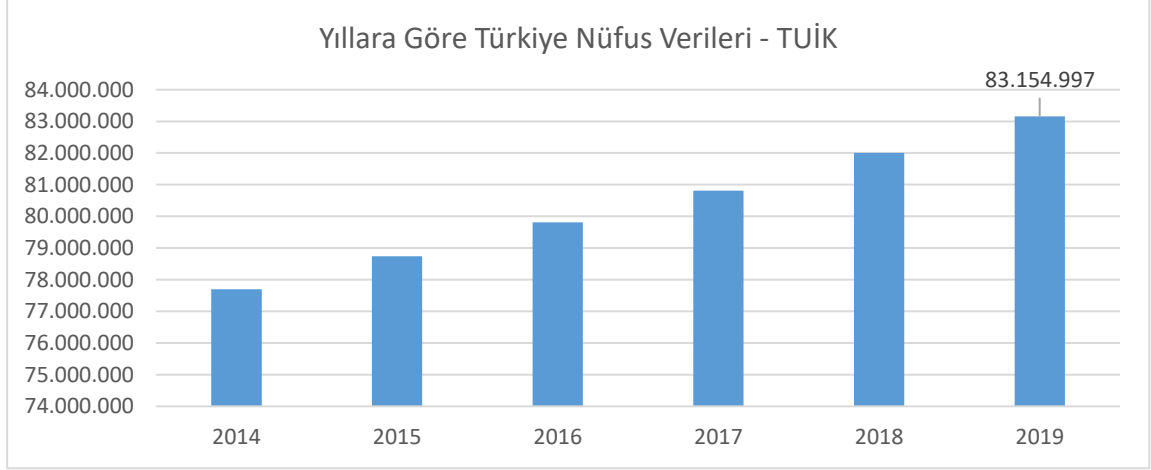
Yüzde olarak ise: %51,10 erkek, %48,90 kadındır.



## Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

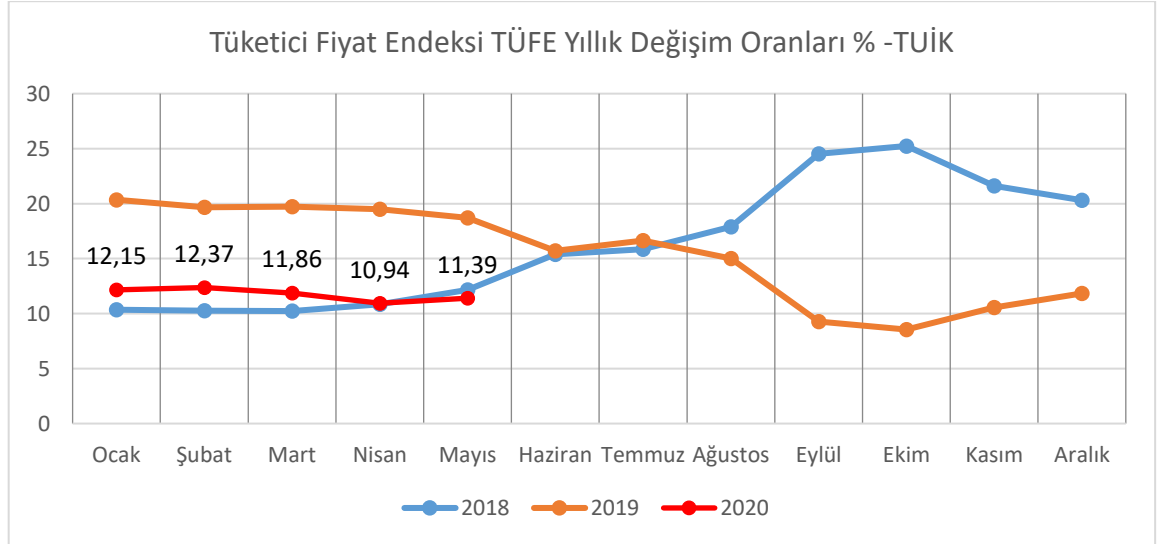
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



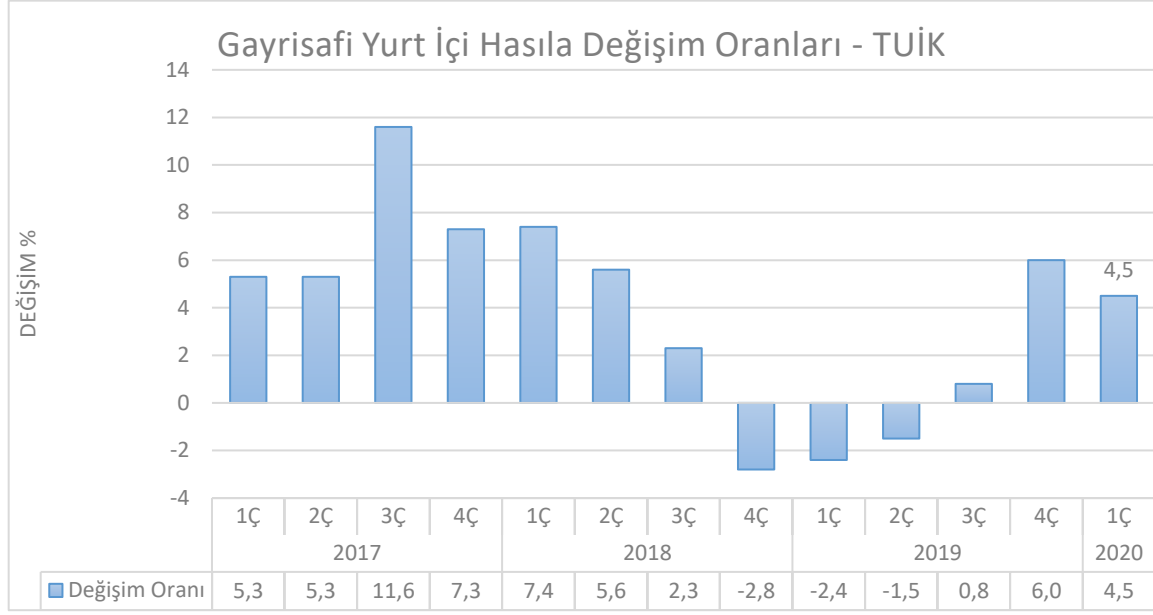
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

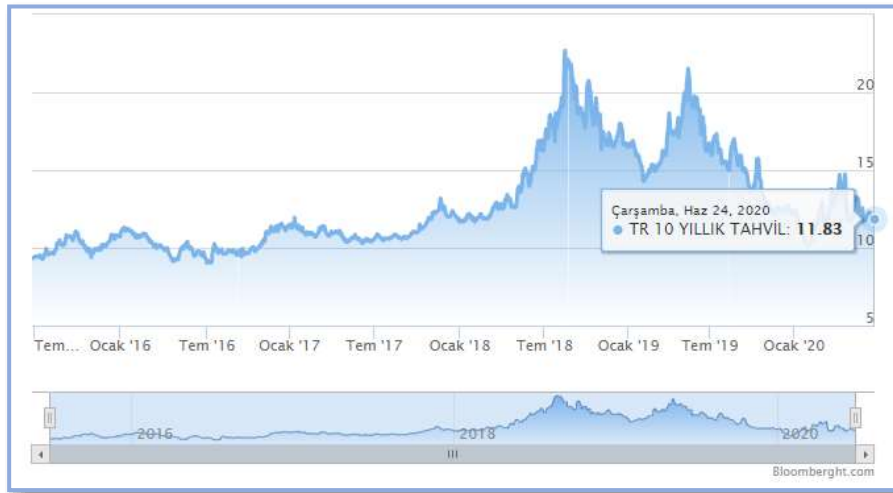
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterege olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### 4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 693 ada 1 parsel 11970,00m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrili durumdadır, girişler güvenlik kontrolü ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan alanla saha betonu ile kaplıdır. Ana taşınmaz bodrum katında 1 bağımsız bölüm, zemin katında 1 bağımsız bölüm olmak üzere 2 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**1 numaralı bağımsız bölüm;** mimari projesine göre zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 6811m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde zeminler beton kaplamadır. İç mekanda kullanım ihtiyacına yönelik çeşitli bölümlendirmeler yapılmıştır. Taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.

**2 numaralı bağımsız bölüm;** mimari projesine göre bodrum katta konumlu olup yaklaşık brüt 7022m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde zeminler beton kaplamadır. İç mekanda kullanım ihtiyacına yönelik çeşitli bölümlendirmeler yapılmıştır. Taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.





\*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Rapora konu taşınmazlar hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

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

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

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 4.530m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 1.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(1.450.000\text{-TL} / 4.530 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 1,40 \text{ konum şerefiyesi} = 425,71 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum avantajına sahiptir.

Mal Sahibi: 0536 230 66 08

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 11.500m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 4.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(4.700.000\text{-TL} / 11.500 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 1,15 \text{ konum şerefiyesi} = 423,00 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Emsal taşınmazın ana ulaşım yoluna daha yakın konumda yer alması avantajlı yönüdür.

Tuğra Emlak: 0312 815 22 78

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 11.343m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 5.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(5.150.000\text{-TL} / 11.343 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} = 408,62 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Erdoğan Gayrimenkul: 0312 566 51 33

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 3.880m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 1.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(1.600.000\text{-TL} / 3.880 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 1,15 \text{ konum şerefiyesi} = 426,79 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Kubatoğlu Gayrimenkul: 0312 814 06 20

**[E:5 Kiralık Depo]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 6000m<sup>2</sup> açık alan ve 10m. yüksekliğe sahip yaklaşık 5.200m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı depo 50.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$(50.000\text{-TL} / 5.200 \text{ m}^2 = 9,61 \text{ TL/m}^2)$$

Lavi Gayrimenkul: 0532 497 20 70

**[E:6 Kiralık Depo]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 1000m<sup>2</sup> açık alan ve 10m. yüksekliğe sahip yaklaşık 1.160m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı depo 10.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$(10.500\text{-TL} / 1.1360 \text{ m}^2 = 9,05 \text{ TL/m}^2)$$

Hem Gayrimenkul: 0312 397 66 00

[E:7 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 1650m2 açık alan ve 10m. yüksekliğe sahip yaklaşık 1.450m2 kapalı kullanım alanlı depo 15.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$(15.000\text{-TL} / 1.450 \text{ m}^2 = 10,35 \text{ TL/m}^2)$$

Aycan Gayrimenkul: 0312 235 52 26

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



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık depo/antrepo emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan depo nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 9 TL/m<sup>2</sup> ile 15 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

Ayrıca bölgede; E: 0.50, Hmaks: 9,50m. Depolama Alanı imarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir. Taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olmasına rağmen bölgede benzer nitelikte kat irtifakı kurulu depo olmaması sebebiyle arsa+yapı değeri belirlenerek taşınmazların değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri: 11.970 m<sup>2</sup> x 426,07 TL/m<sup>2</sup> = ~5.100.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **5.100.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın bakımlı ve 4A yapı sınıfında olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın depo olarak kullanılmasına rağmen iç kısımlarının oldukça bakımlı olması da yapı sınıfı belirlenirken dikkate alınmıştır. Yapı her ne kadar bakımlı olsa da 2009 yılında inşa edilmiş olması göz önünde bulundurularak %10 civarında amortisman düşülmüştür. Ayrıca yaklaşık 590.000 TL çevre düzeni maliyet eklenmiştir.

Yapı Değeri Hesabı						
B.B. No	Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Payı	Yapı Yaklaşık Maliyet Değeri (TL)
1	SANAYİ DEPOLAMA	6812	4-A	1.550,00 ₺	0,1	9.510.000,00 ₺
2	SANAYİ DEPOLAMA	7022	4-A	1.550,00 ₺	0,1	9.800.000,00 ₺
Toplam						19.310.000,00 ₺
Arsa + Yapı Değeri Hesabı						
Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL/m2)	Arsa Değeri (TL)	Çevre Düzeni Maliyeti	Arsa + Yapı Değeri (TL)		
11970	426,07 ₺	5.100.000,00 ₺	590.000,00 ₺	25.000.000,00 ₺		
Toplam Değerin Arsa Payı Oranında Bağımsız Bölümlere Dağılımı						
B.B. No	Niteliği	Alan (m2)	Arsa Pay	Arsa Payda	Toplam Değer	B.B Değeri
1	SANAYİ DEPOLAMA	6812	5893	11970	23.750.000,00 ₺	11.692.460,32 ₺
2	SANAYİ DEPOLAMA	7022	6077	11970	23.750.000,00 ₺	12.057.539,68 ₺

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 5.100.000,00-TL      Yapı Değeri = 19.310.000,00-TL

Çevre Düzeni = 590.000,00

Toplam Değeri = 25.000.000,00-TL

Gayrimenkullerin değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkullerin değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **25.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

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

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkullerden 1 numaralı bağımsız bölüm 6.812m<sup>2</sup>, 2 numaralı bağımsız bölüm 7.022m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 9-15 TL aralığında tespit edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ						
B.B NO	ALANI (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	6812	13,50 ₺	91.962,00 ₺	1.103.544,00 ₺	0,0909	12.141.000,00 ₺
2	7022	13,50 ₺	94.797,00 ₺	1.137.564,00 ₺	0,0909	12.515.000,00 ₺
TOPLAM			187.000,00 ₺	TOPLAM		24.656.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için ~**24.655.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazların aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~187.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

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

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazlar " SANAYİ DEPOLAMA" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 693 ada 1 parselde bulunan 2 adet " SANAYİ DEPOLAMA " nitelikli gayrimenkul için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel "2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.



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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur. Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre 2 nolu bağımsız bölümün tapu kaydında bulunan ipotegün gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 ada 1 nolu parselde bulunan 2 adet "SANAYİ DEPOLAMA" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; Toplam: **25.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmi Beş Milyon Türk Lirası** dir.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 29.500.000,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TLdir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- 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 gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-9-2020-16:46



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005520150704	20200904-919-F02460	15070

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	693/1
Taşınmaz Kimlik No:	93356556	AT Yüzölçüm(m2):	11970.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	SANAYİ DEPOLAMA
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	4/395	Arsa Pay/Payda:	5893/11970
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/04/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kahramankazan - 10-06-2016 13:54 - 6068	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
346397871	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 10-06-2016 6068	-

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	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıl Müddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtifak hakkı ile )	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474	Kahramankazan - 18-12-2015 11:58 - 11557	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6tCwRa1-L1D kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-9-2020-16:45



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005520150704	20200904-919-F02460	15070

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	693/1
Taşınmaz Kimlik No:	93356557	AT Yüzölçüm(m2):	11970.00
İl/ilçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	SANAYİ DEPOLAMA
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	4/396	Arsa Pay/Payda:	6077/11970
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/04/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kahramankazan - 10-06-2016 13:54 - 6068	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
346397872	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 10-06-2016 6068	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıl Müddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtifak hakkı.le )	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474	Kahramankazan - 18-12-2015 11:58 - 11557	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	19350000.00 TL	Yıllık%37 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan - 14-06-2016 14:45 - 6169
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kahramankazan - SARAY(I) - (Aktif) - 693 Ada - 1 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	19350000.00 TL	Kahramankazan - 14-06-2016 14:45 - 6169	-	

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340 )

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.