

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ANKARA İLİ, KAHRAMANKAZAN İLÇESİ, SARAY MAHALLESİ, 693 ADA, 1 PARSEL  
NUMARASINDA KAYITLI "2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI" VASIFLI ANA  
TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULU KAT MÜLKİYETİNE GÖRE 1 VE 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM  
NUMARALI SANAYİ DEPOLAMA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

RAPOR NO: RYS-201700043

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI .....	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI .....	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ .....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI .....	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI .....	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
<b>4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>10</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	14
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	17
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>27</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	27
6.2 GELİR YAKLAŞIMI .....	27
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI .....	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	28
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	28
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>31</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	31
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	34
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	35
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	36
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>37</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	37
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	37
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>38</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700043'dir.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 693 Ada 1 Parsel numarasında kayıtlı "2 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı sanayi depolama nitelikli taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Mehmet Barış ÖZEL – SPK Lisans No: 401460

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 3 | 51

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## **2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## **2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

### **2.3.1 PAZAR:**

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

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### **2.3.2 PAZAR DEĞERİ:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

693 ADA - 1 PARSEL – 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: KAHRAMANKAZAN
MAHALLESİ	: SARAY
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 693
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.970
NİTELİĞİ	: SANAYİ DEPOLAMA
ANA TAŞINMAZ NİTELİK	: 2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT	: ZEMİN KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
ARSA PAY/PAYDA	: 5893/11970
CİLT NO	: 4
SAHİFE NO	: 395
TARİH	: 10.06.2016
YEVMIYE NO	: 6068
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

693 ADA - 1 PARSEL – 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: KAHRAMANKAZAN
MAHALLESİ	: SARAY
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 693
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.970
NİTELİĞİ	: SANAYİ DEPOLAMA
ANA TAŞINMAZ NİTELİK	: 2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT	: BODRUM KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 2
ARSA PAY/PAYDA	: 6077/11970
CİLT NO	: 4
SAHİFE NO	: 396
TARİH	: 10.06.2016
YEVMIYE NO	: 6068
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

693 ADA 1 PARSEL
<p>KAHRAMANKAZAN Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 05.12.2017 tarihinde, saat: 09.19'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.</p> <p><b>Rehinler Bölümü:</b> 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler üzerinde; - Akbank T.A.Ş. lehine 1.dereceden 14.06.2016 tarih 6169 yevmiye no ile 19.350.000,-TL bedel ile müşterek ipotek bulunmaktadır.</p> <p><b>Şerhler Bölümü:</b> -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 tarih ve 11557 yevmiye numarası ile)*</p> <p><b>Beyanlar Bölümü:</b> -Yönetim Planı: 22.04.2016 (10.06.2016 tarih ve 6068 yevmiye numarası ile)</p> <p>*Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.</p>



#### **İpoteğe İlişkin Açıklama:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

#### **3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 05.12.2017 tarihinde, saat: 09.19'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

**Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 693 ada, 1 parsel, 1/1.000 ölçekli Saray Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.**

Parselin kullanım şekli ve yapılması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

#### **3.3.1 KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER**

Kahramankazan Tapu Müdürlüğü'nde ve Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 26.01.2016 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 29.09.2014 gün ve 2014-232 sayılı ilk yapı ruhsatı, 06.04.2015 gün ve 2015-97 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 19.02.2016 gün ve 2016-25 sayılı tadilat ruhsatı ve 15.04.2016 gün ve 2016-56 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

**Yapı kullanma izin belgesi;** 2-C yapı sınıfında, 2 ünite sanayi yapısı olarak, 13.833,50 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.



Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

### **3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Uzman Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

### **3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

### **3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 05.12.2017 tarihinde, saat: 09.19'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

**Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 693 ada, 1 parsel, 1/1.000 ölçekli 09.05.2008 tarihli Saray Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Sertbest şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2008 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.**

## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No:25/1-2 adresinde yer almakta ve **N: 40.038557, E: 32.645595** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar 2 adet kiracı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlar; Akıncılar Otoyol dönüşünün batısında ve yaklaşık 1,4 km uzağındadır. Ankara – Bolu Karayolu'nun yaklaşık 700 km doğusundadır. Kuzeyde yer alan Kahramankazan İlçesi merkezine uzaklıkları yaklaşık 24 km'dir. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak depo ve fabrika/imalathane, lojistik tesisleri ve üzerinde yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.

Taşınmazlar Bayraktar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Kahramankazan Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No:25/1-2 adresinde yer alan 693 ada 1 parselde kayıtlı, 11.970,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası" vasfı ile tescilli ana gayrimenkul üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı sanayi depolama nitelikli taşınmazlardır. Parsel üzerinde 2014 yılında prefabrik betonarme yapı tarzında inşa edilmiş bodrum ve zemin katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Bodrum ve zemin kat girişleri Bayraktar Caddesi üzerinden iki farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : IV-B

Yapının Yaşı : 3

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : YOK

Hidrofor : YOK

Asansör : YOK

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : PREFABRİK BETON

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ PANEL SAC

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : VAR

Diğer : Parsel içerisinde diğer bölümler beton kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir.



#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: YOK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde bodrum kat + zemin katlı, depo nitelikli, iki katlı 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 3.250 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre depo, bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır. Bina projesinde ve yerinde toplam 13.834 m<sup>2</sup> inşaat alanı olup, bodrum kat yüksekliği 7,60 m, zemin kat yüksekliği 10,60 m'dir. Bodrum kat ve zemin kat farklı iki firmaya kiraya verilmiş olup, depo ve ofis olarak ayrı ayrı kullanılmaktadır. 1 bağımsız bölüm no'lu depo, zemin katta yer almakta olup tek bölümlü ve 6.812 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır. 2 bağımsız bölüm no'lu depo, bodrum katta yer almakta olup toplam 7.022 yapı inşaat alanıdır. 6.872 m<sup>2</sup> depo alanı ve 150 m<sup>2</sup> idari bölümden oluşmaktadır.

Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
1. Bodrum Kat	Depo, idari bina	7.022,00 m <sup>2</sup>
Zemin Kat	Depo	6.812,00 m <sup>2</sup>
TOPLAM		<b>13.834,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, bodrum kat ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Bodrum kat ve zemin katta konteyner olarak ofis bölümleri oluşturulmuştur. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar betondur. Ofis ve büro bölümlerinde zemin laminat parke kaplı, duvarlar pvc dir. Binanın iç kapıları panel kapı malzemededen, dış kapıları demir malzemededen imal edilmiş; dış cephesi prefabrik beton, çatısı panel sac kaplıdır. Binada bodrum katta 10 adet, zemin katta 10 adet olmak üzere, 20 adet katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapısı bulunmaktadır.

1 NOLU DEPO





## 2 NOLU DEPO



## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

## 5.1.2 NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	İl ve ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016									Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									Yıl
	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>									Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	40 747 859	24 528 585	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(3)</sup>	71 517 100	35 901 164	35 615 936	53 611 723	26 348 806	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(3)</sup>
2009	72 561 312	36 462 476	36 098 836	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 580 632	8 734 326	8 756 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 863 671	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 238	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 <sup>(4)</sup>	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 <sup>(4)</sup>
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	36 766 990	35 530 192	6 469 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 536 010	36 735 738	6 143 123	3 107 540	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

Source: Results of Population Census, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı itibarıyla oranlar tahmini olarak verilmiştir.

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratio.

(2) İl, ilçe, belde/ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) /Yada yerleşim yerlerine yerleşmiş olarak kayıtlı olan kişiler ve diğer köyler değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6368.

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.



ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

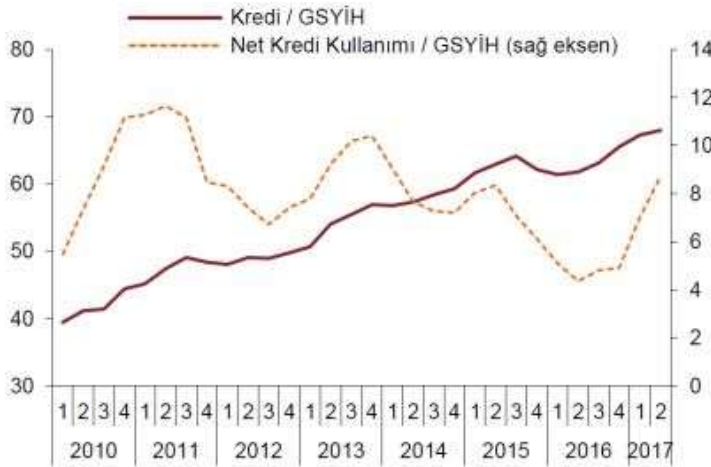
2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

#### Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)\*



\* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmamıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

### Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

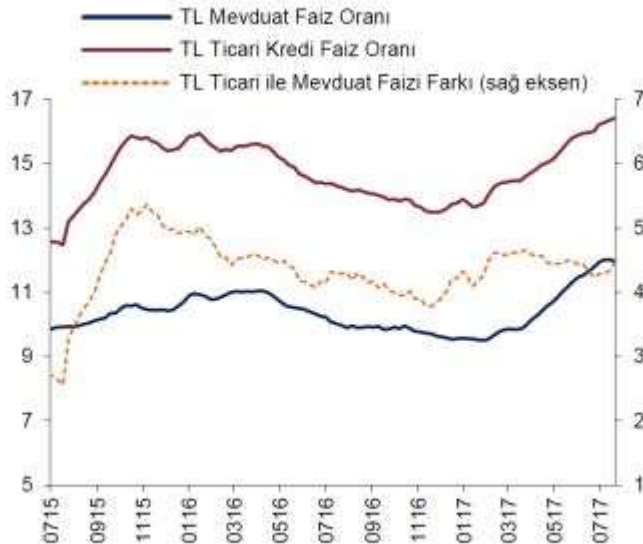


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

### TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

#### Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılları itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### ANKARA İLİNE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:





İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır.

Ankara Türkiye'nin İstanbul'dan sonra ekonomisi en gelişmiş ikinci ilidir. Nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi milli hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara; kedisi, keçisi, tiftiği, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, bunların 16'si merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir



- Ankara İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

## ULAŞIM

### Karayolu

Ankara'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası Aşti otogarıdır. Ankara, Türkiye'nin ortasında bulunması nedeni ile merkez konumundadır. Ankara'ya batıdan ulaşım D020, E-80, D140 ve D200 karayolları üzerinden, doğudan ise E-88 kara yolu üzerinden, güneyden D20 ve D750 karayolları üzerinden, kuzeyden ise D765 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten çevre yolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan otobanlar karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

## Demiryolu

Ankara'nın karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan Ankara'ya ulaşan hatların geçiş noktasıdır. Ankara merkezde olması nedeni ile Demiryollarının geçiş noktasıdır. Bu nedenle demiryolu olan her yere bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca yapılmış olan ve yapımı süren hızlı tren bağlantılarının merkezinde yer almaktadır.

Bu bağlamda Ankara için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım alanında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

## Havayolu

Ankara'da halihazırda hizmet veren Esenboğa Havalimanı gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından artış yaşanmaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

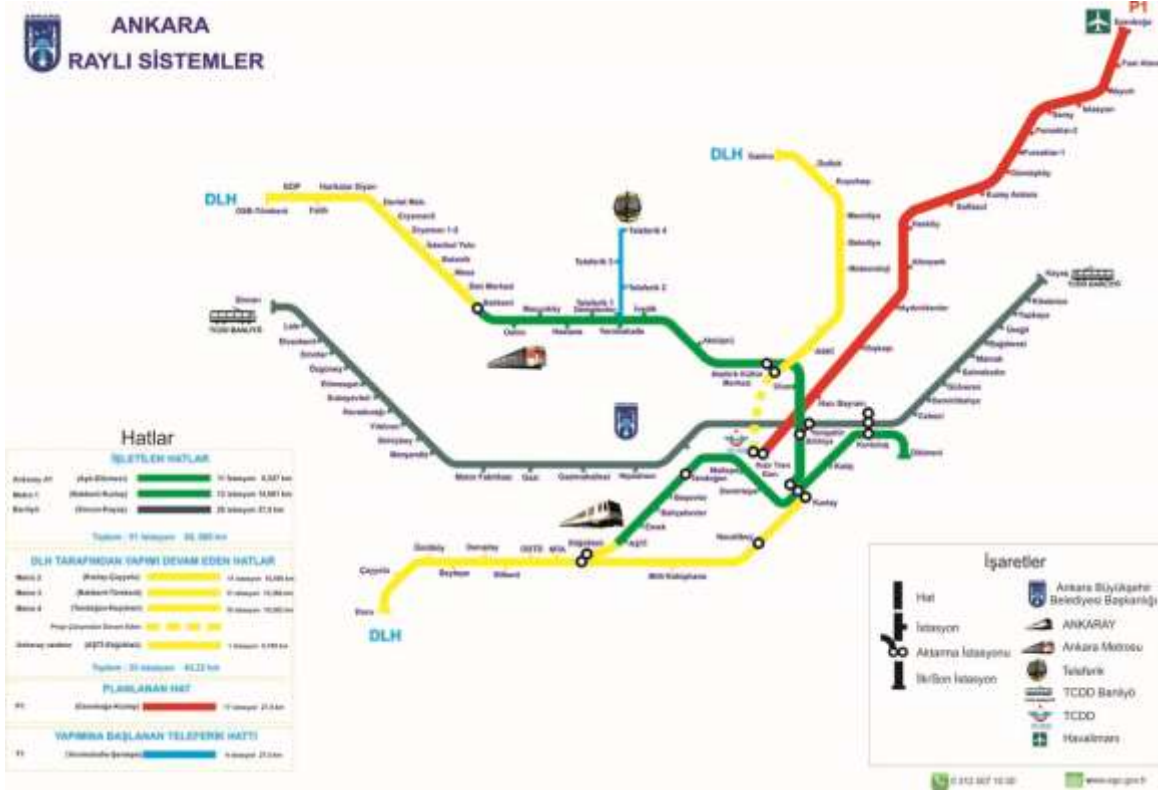
### ESENBOĞA HAVALİMANI

Ankara Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	2,8	2,1	1,8	1,8	2,1	2,6	3,3	3,6	4,4	4,5	6,5	7,1	7,7	9,4	9,6	10,6	11,6
Dış Hatlar	1,2	1,1	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,3	1,2	1,7	1,3	1,4	1,6	1,6	1,4	1,6	1,5
Toplam	4,0	3,2	2,8	2,8	3,2	3,8	4,6	4,9	5,6	6,2	7,8	8,5	9,3	11,0	11,0	12,1	13,0

## Şehir İçi

Ankara'da şehir içi ulaşım konusunda kara ve raylı sistem olmak üzere alternatif bulunmaktadır. 01.01.1950 yılında kurulan EGO karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. EGO, özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlamaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler ciddi kolaylık sağlamaktadır. Metro hatları önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. Bu hatlarla beraber şehir içinde her gün Ankara halkına hizmet etmektedir.

## ANKARA METRO SİSTEMİ



### KAHKARAMAN KAZAN İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Bölgede yapılan kazılarda ortaya çıkan eserlere bakıldığında **Kazan**'ın tarihinin oldukça eskiye dayandığı görülmektedir. Mürted (Akıncı) Ovası tarih öncesi devirlerden beri yerleşmelere sahne olmuştur. Ovada yer alan Bitik Höyüğü'nde yapılmış olan kazılarda Bakır Çağı'na kadar inen yerleşme katlarına rastlanmıştır. 1942 yılında yapılan Bitik Höyüğü kazısında 9 tane yerleşim katı ortaya çıkartılmıştır. Kazan, 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 34.568 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.



Kazan Ankara'ya yakınlığı ve planlı gelişimi ile Ankara'nın mesire kenti olma yolundadır. Bunun yanında sanayi kuruluşları ile ülke ekonomisinin gelişmesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Ankara'nın en düzenli ve gelişen yapısıyla metropol ilçe olmaya adaydır. Ankara İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan ve ilçenin sınırlarından geçen E-89 devlet karayolu ve TEM Otoyolu Kazan'ın gelişimine etki eden faktörlerin başında gelmektedir Kazan tarih ve turizm potansiyeli bakımından da oldukça zengindir. Köylerde bulunan tarihi eserleri, hafta sonu turizmde elverişli göletleri ve mesire alanından, şehrin gürültüsünden uzaklaştırmak isteyen Ankara halkına alternatif mekanlar sunmaktadır. Halkımızın geçim kaynağını ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık ve sanayi oluşturmaktadır. Şekerpancarı, kum, fasulye, kavun, buğday ve henüz yeni, yeni gelişmekte

olan seracılık ilçe çiftçilerinin gelir kaynaklarının başlıcalarındandır. Yetiştirilen bu tarım ürünlerinin yanı sıra büyükbaş ve kümes hayvancılığı, arıcılık ve yumurta tavukçuluğu da yapılmaktadır. Modern, hijyenik şartlarda ve veteriner hekim kontrolünde kesim yapılmakta olan belediye et kombinasyonu yalnızca Kazan'ın değil civar ilçelerin de et ihtiyacını karşılayabilmektedir. İki önemli ulaşım yolu üzerinde bulunan Kazan'da sanayileşmenin özellikle son yıllarda ciddi bir ivme kazandığı görülmektedir. Bugün ilçede küçük, orta ve büyük ölçekte 250'ye yakın sanayi kuruluşu bulunmaktadır. F-16 savaş uçakları ile saldırı helikopterlerinin üretildiği TAI - TUSAŞ, Kazan'da bulunmaktadır.

Yerel ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan yöremizde son yıllarda yoğun bir şekilde sanayileşme görülmektedir. İlçe merkezinin içinden geçen Ankara-İstanbul karayolu üzerinde 1970 li yıllardan başlayarak çok sayıda sanayi tesisi kurulmuştur. Özellikle ilçemize bağlı Saray mahallesi bir organize sanayi bölgesi olmamasına rağmen, iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında Türkiye'de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. Bugün ilçede çelik konstrüksiyon, makine montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem, kimya ve nakliyat dalları başta olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan yaklaşık 250 fabrika bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'de hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve satış sonrası hizmetleri alanında teknoloji merkezi konumunda olan TAI, ilçede bulunan Avrupa çapında bir başka sanayi kuruluşudur.

Yıllara Göre Kazan Nüfusu

Yıl	Kazan Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	51.764	26.600	25.164
2014	47.224	24.212	23.012
2013	45.879	23.542	22.337
2012	43.308	22.285	21.023
2011	42.090	21.712	20.378
2010	39.537	19.994	19.543
2009	38.964	19.770	19.194
2008	38.731	19.947	18.784
2007	36.147	18.539	17.608

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

#### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın



ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

##### **# Emsal Satılık Arsalar**

##### **\* Emsal-1: Eroğlu Emlak: 0 549 502 0403**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 2952 m<sup>2</sup> arsa için 233.016-USD (yaklaşık 900.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlıdır. (305.-TL/m<sup>2</sup>)

##### **\* Emsal-2: Yavuz Emlak: 0 530 303 0011**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 3793 m<sup>2</sup> arsa için 294.635-USD (yaklaşık 1.135.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlıdır. (300.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-3: Kubatođlu Emlak: 0 532 412 9774**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 3920 m<sup>2</sup> arsa için 323.633-USD (yaklaşık 1.250.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlıdır. (319.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-4: Elvan Emlak: 0 533 350 5507**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 13.000 m<sup>2</sup> arsa için 1.165.078-USD (yaklaşık 4.500.000-TL) istenilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından daha iyi durumdadır. (346.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-5: Özgür Gayrimenkul: 0 532 503 0853**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın 300.-TL/m<sup>2</sup> ile 350.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

**\* Emsal-6: Kubat Emlak: 0 532 222 2666**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın 300.-TL/m<sup>2</sup> ile 350.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

**# Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar**

**\* Emsal-7: Batuhan Emlak: 0 542 801 6980**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 14500 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 3 yıl önce inşa edilmiş, 6600 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 9.50 m kat yüksekliğine sahip fabrika 12.500.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (1.894-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-8: Epa Çayyolu Temsilciliđi: 0 312 240 7300**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 2000 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 1 yıl önce inşa edilmiş, 1500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, 14.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo 2.800.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (1.867-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-9: Erkam Çaylar Gayrimenkul: 0 312 394 22 32**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 8800 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 1 yıl önce inşa edilmiş, 5300 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, 9.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo 8.600.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (1.623-TL/m<sup>2</sup>)

**# Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar**

**\* Emsal-10: Sahibi: 0 530 028 5431**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 2000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu 1300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 12.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo için aylık 15.500-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından dezavantajlıdır. (11,92-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-11: Ermay Gayrimenkul: 0 532 692 3222**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 2250 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu 1700 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 13.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo için aylık 17.500-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (10,29-TL/m<sup>2</sup>/Ay)



**\* Emsal-12: Ermay Gayrimenkul: 0 532 692 3222**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 3500 m2 arsa üzerinde konumlu 1300 m2 kapalı alanlı, 9.50 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo için aylık 21.500-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. Emsal yapı özellikleri bakımından benzer, konumu ve bina yaşı bakımından daha iyidir. (16,54-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### OLUMLU FAKTÖRLER

- 0,60 Emsal ile sanayi alanında yer alması.
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

##### 7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

##### Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		900.000	1.135.000	1.250.000	4.500.000
ALAN	11.970,00	2.952	3.793	3.920	13.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		305	299	319	346
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -15%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	0,6	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		5%	5%	0%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>314</b>	<b>319</b>	<b>329</b>

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 320 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 11.970,00 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{3.830.000 \text{ ₺}}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 320.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise 3.830.000-TL takdir edilmiştir.

**Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri**

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Yapının inşai kalitesi, kat yüksekliği, kullanılan malzeme özellikleri dikkate alındığında, IV-B sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.021-TL'dir. Yapı 2016 yılında inşa edilmiş olup, amortisman indirgemesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		13.834,00 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Maliyeti		14.124.514,00 ₺
Amortisman	0%	0,00 ₺
Saha Düzenlemesi		250.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		14.374.514,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		14.375.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ</b> =	320 TL/M <sup>2</sup>	X	11.970,00 M <sup>2</sup>	=	<b>3.830.000 .-TL</b>
<b>İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ</b>	1.039,11 TL/M <sup>2</sup>	X	13.834,00 M <sup>2</sup>	=	<b>14.375.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>18.205.000 .-TL</b>

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 3.830.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 14.375.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 18.205.000.-TL olarak hesaplanmaktadır. Bulunan bu değer, taşınmazın tamamının Pazar değeri olmakla birlikte, bağımsız bölüm bazında dağılım aşağıdaki tablodaki gibidir.

DEĞER TABLOSU								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	ARSA PAYI MİKTARI (M2)	ARSA M2 BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	ARSA DEĞERİ (TL)	YASAL ALAN (M2)	İNŞAAT BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	İNŞAİ DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	5893/11970	5893	320	1.886.000	6812	1.039	7.078.000	8.964.000
2	6077/11970	6077	320	1.945.000	7022	1.039	7.296.000	9.241.000
								<b>18.205.000</b>

### 7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir. Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş, hali hazırda benzer nitelikli 2 adet depodan ibarettir. Depolar projesine göre farklı kotta yer almakta, bağımsız bölüm listesine göre 1 bağımsız bölüm nolu depo zemin katta, 2 bağımsız bölüm nolu depo bodrum katta konumlanmıştır. Ancak parselin topoğrafik özelliği nedeniyle her iki bağımsız bölümün sıfır kotundan girişi bulunmakta; bu nedenle taşınmazların konumları bakımından benzer olduğu kabul edilmiş; karşılaştırma tablosu 1 adet depo (Zemin kat-1 Nolu Bağımsız Bölüm) için yapılmıştır.

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)**

BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
SATIŞ FİYATI		12.500.000	2.800.000	8.600.000
ALAN	6.812,00	6.600	1.500	5.300
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.894	1.867	1.623
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	-15%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	E:0,60	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ULAŞIM		İYİ	BENZER	BENZER
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-30%	-25%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.400</b>	<b>1.326</b>	<b>1.400</b>	<b>1.460</b>
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri</b>	(1 / 1)	x 1.400 TL/M <sup>2</sup>	x 6.812,00 m <sup>2</sup>	= <b>9.537.000 ₺</b>

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın m2 birim satışa esas rayiç değerinin 1.400.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Buna göre bağımsız bölümlerin her birinin değerini gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

<b>DEĞER TABLOSU</b>				
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>	<b>YASAL ALAN (M2)</b>	<b>M2 BİRİM DEĞERİ (TL/M2)</b>	<b>YASAL DEĞER (TL)</b>
1	5893/11970	6812	1.400,00	9.537.000
2	6077/11970	7022	1.400,00	9.831.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>19.368.000</b>

**7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %6'lık bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 34 | 51

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

bulundurulduğunda “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

### 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş, hali hazırda benzer nitelikli 2 adet depodan ibarettir. Depolar projesine göre farklı kotta yer almakta, bağımsız bölüm listesine göre 1 bağımsız bölüm nolu depo zemin katta, 2 bağımsız bölüm nolu depo bodrum katta konumdadır. Ancak parselin topoğrafik özelliği nedeniyle her iki bağımsız bölümün sıfır kotundan girişi bulunmakta; bu nedenle taşınmazların konumları bakımından benzer olduğu kabul edilmiş; karşılaştırma tablosu 1 adet depo (Zemin kat-1 Nolu Bağımsız Bölüm) için yapılmıştır.

Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)				
BİLGİ		Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
AYLIK KİRA DEĞERİ		15.500	17.500	21.500
ALAN	6.812,00	1.300	1.700	1.300
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		12	10	17
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.60	BENZER 0%	BENZER 5%	BENZER 5%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -5%	BENZER -5%	BENZER -5%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 5%	BENZER 5%	İYİ -10%
KAT YÜKSEKLİĞİ KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ 5%	ORTA KÖTÜ -5%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>-20%</b>	<b>-5%</b>	<b>-35%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>10,02</b>	<b>9,54</b>	<b>9,78</b>	<b>10,75</b>



Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	X	10,02 TL/M <sup>2</sup>	X	6.812,00 m <sup>2</sup>	=	<b>68.000 ₺</b>
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			<b>68.000 ₺</b>	X	12	=	<b>816.000 ₺</b>

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın m2 birim kira değerinin 10,02.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Buna göre bağımsız bölümlerin her birinin değerini gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

DEĞER TABLOSU					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	YASAL ALAN (M2)	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	5893/11970	6812	10,02	68.000	816.000
2	6077/11970	7022	10,02	70.000	840.000
TOPLAM DEĞER				138.000	1.656.000

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 693 ada 1 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **138.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **1.656.000,00-TL**'dir.

#### 7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### 7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### 7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hali hazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle 2 adet sanayi depolama nitelikli taşınmazın toplam pazar değeri için 18.205.000.-TL (OnsekizmilyonikiyüzbeşbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerini gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.964.000-TL	2.348.257.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 10.577.520,-TL'dir.

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.241.000-TL	2.420.821.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 10.904.380,-TL'dir.

693 ADA 1 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.205.000-TL	4.769.078.-\$

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 21.481.900,-TL'dir.

\* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

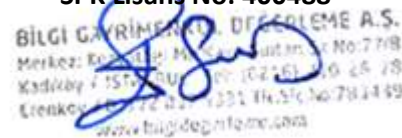
\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Mehmet Barış ÖZEL**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401460



**Esra BAŞÇINAR**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400488




BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8  
Kadıköy - 35500 - İSTANBUL - Tel: (0216) 410 26 78  
Etiler Köyü - Beşiktaş - 34391 - İstanbul - Tel: (0212) 449 1449  
www.bilgidegerleme.com



## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

#### TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	KAZAN						
	Mahallesi	SARAYLI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
	Pafya No.	Ada No.	Parsel No.					Niteliği
	603	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Sınır	İslenmiştir							
Zemin Sistem No : 93356556								
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımlı Bm. No.	
0,00		SANAYİ DEPOLAMA		3893/11970	-	ZEMİN	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminin, VÖN PLANI : Yönetim Planı : 22/04/2016							
	Edinme Sebebi							
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIMLORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.	6008	4	4395		10/06/2016	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyet için her iki taraf da gerekli tapu bölümlerini imzalamalıdır. ** Sahipler Katınun Hükümetten gerekli adres değişikliği için tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelidir.</small>								
D.M.O Beşim İgi. Md.								
Dünya Somaya İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 199								



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	KAZAN							
	Mahallesi	SARAYCI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.						
	493	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
					11.970,00	m <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 93156557						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
0,60		SANAYİ DEPOLAMA		6975/11970	+	BODRUM	2		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde, YÖN PLANI : Yönetim Planı : 22/94/2016							
	Sahibi	BEYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tan							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi			
Cilt No.	6068	4			10/06/2016	Cilt No.			
Sahife No.					Sahife No.				
Sıra No.					Sıra No.				
Tarih					Tarih				
<small>NOT : * Bilgiye göre yeni haklar ile yeniler işlemlerini yapılmış ve mülkiyetini almıştır. ** Bilgiye göre mülkiyetin devri işlemi yapılmış ve tapu Sicil Müdürlüğüne (148/6068)</small>									
D.M.C Basım İş. Md.			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199			

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:ACEM PEKER		Tarih:12/3/2017 9:12:32 AM	
MahuzNo:005517130118	DokNo:2017205-2317-F0032	BaşuruNo:17931	
Tapınma Tipi:	DeğimsizBolum	Kda/Pacele:	693/1
Tapınma ID:	71754534	AT Yuzölçüm2):	11970.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Tapınma Nitelik:	GENEL DEĞERLEME
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	Blok/Kat/Giriz/BHNo:	/ZEMİN/1
Muhalle/Köy Adı:	SEKAYI H	Değimsiz Bölme Tipi:	YATIRILMIS
Mevki:		Alan Pay/Payda:	3893/11870
Cilt/Sayfa No:	4/295	Alan Tapınma Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK DEĞER VE AKIADI
Kayıt Durumu:	Aktif	Alan Tapınma Cilt/Sayfa No:	41/4023

#### TAŞINMAYA AIT ÖZEL KAYIT İZLENİMLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih- Yevmiye
Seyan	Yönetim Planı : 22/04/2016	-	Kahramankazan TM 14/06/2016 - 6068	-

#### MÜŞEREF BİLGİLERİ

(Klas) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Kilme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(M) 348397871	İS:4590581) MEYDAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Kahramankazan TM Kat Mülkiyeti Tasit: 16/06/2016 - 6068	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında hisseler teslimi vardır. 1 99 Yıl Muddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtifak hakkı ile	(SN:7919117) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397,	Kahramankaza n TM 18/12/2015 - 31557	-

(Behin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDP Hakkı:
---------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	------------

(SN:254) AKRAHE T.A.Ş. VKN:0155015264,	19350000.00TL	Yıllık%17 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 14/06/2016 - 6169	Var
----------------------------------------------	---------------	-----------------------	-----	--------	---------------------------------------	-----





**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/5/2017 9:18:51 AM  
MakbuzNo: 005517170328 DekontNo: 20171205-2317-P00333 BaşvuruNo: 17033

Tapınma Tipi:	BağimsizBolum	Ada/Parsel:	693/1
Tapınma ID:	93356557	AT Yüzdölümü(2):	11970.60
İl/İlçe:	AKHARA/BAHRANANKAZAN	Tapınma Nitelik:	SANAYİ DEPOLAMA
Kurum Adı:	Bahranankazan TM	Blok/Kat/Giriş/SHNo:	/MÜHÜR//2
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(İ) M	Değişim Bölüm Tipi:	GayMülkiyet1
Merhi:		Alan Pay/Payda	5077/11970
Cilt/Sayfa No:	4/396	Ana Tapınma Nitelik	3 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARKANI
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınma Cilt/Sayfa No:	41/4023

**TAŞINMA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Ticaret Planı : 22/04/2016	-	Bahranankazan TM 10/06/2016 - 6068	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sırası No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(M1) 346397072	(SH:6590583) ZEYİNAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Bahranankazan TM Gay Mülkiyet1 Ticari 10/06/2016 - 6068	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
Beyan	1 TL Beşel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 09 Yıl Muddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtifak hakkı ile )	(SH:7919117) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397,	Bahranankaza n TM 18/12/2015 - 11557	-

(Borç) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SH:258) AKBAHR T.A.Ş. VKN:0150015244,	18350000.000TL	Yıllık%17 Değişken	1/0	F.B.K.	Bahranankazan TM 14/06/2016 - 6169	Yok
----------------------------------------------	----------------	-----------------------	-----	--------	---------------------------------------	-----





**İMAR DURUMU**



T.C.  
**KAHRAMANKAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 64004886-310.05.02-E.14076  
Konu: Saray Mah. 693 ada 1 nolu parsel imar  
durumu hk.

15.12.2017

**Bilgi Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş**  
**Tahir UĞURLU**  
Kozyatağı Mah Kayasultan Sok No:77/8 Kadıköy/İSTANBUL

İlgi :12.12.2017 tarih ve 261907 sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile sorulan, İlçemiz Saray Mahallesi 693 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planında Kullanım : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI, Yapı Nizamı : AYRIK, Emsal: 0.60, Hmax: SERBESTtir.

Bilgilerinize rica ederim.

Emre SÜMER  
İmar ve Şeh. Müd. V.















**MİMARİ PROJE**

ADA	PARSEL	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
693	1		
<b>MALİKİ</b>		<b>İLGİLİ EVRAKLAR</b>	
TAPU		REYSAD GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
APLIKASYON KROKİSİ		08/07/2014 Tarihli 134 Nolu Nispetiye Adresli	
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			
MUKTESEPLER		HEYET KARARI	
<i>Plan. Tapu imar yönetmeliğine göre malikçe yapı göre A.B.B. yapılmıştır. Şehir ve imar yönetmeliğine uygundur.</i>			
<b>TASDİK EDİLDİ.</b>			
PROJESİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
		26 Ocak 2015	

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

**BU PLANDA YAZILI MAHAL (SİMLERİ) ACMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLECEK KURULUŞLARCA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE GEÇERLİDİR**

**SİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR**

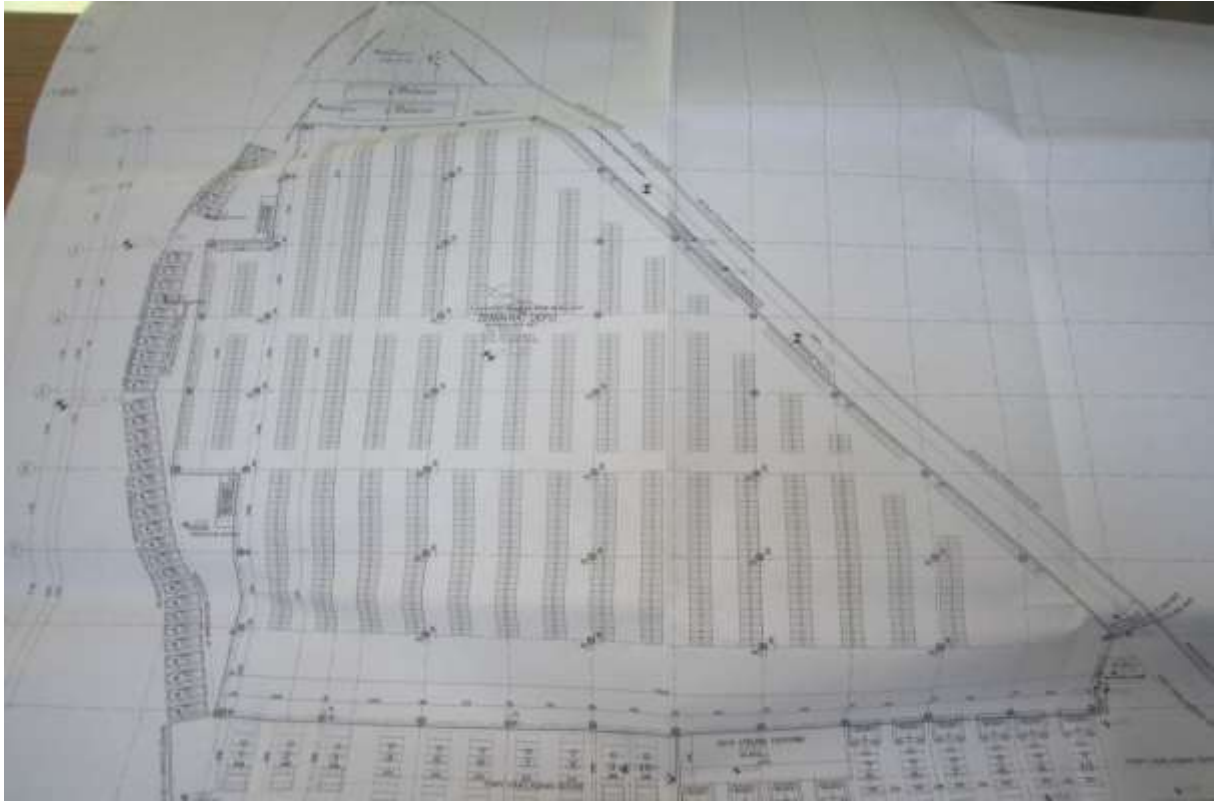
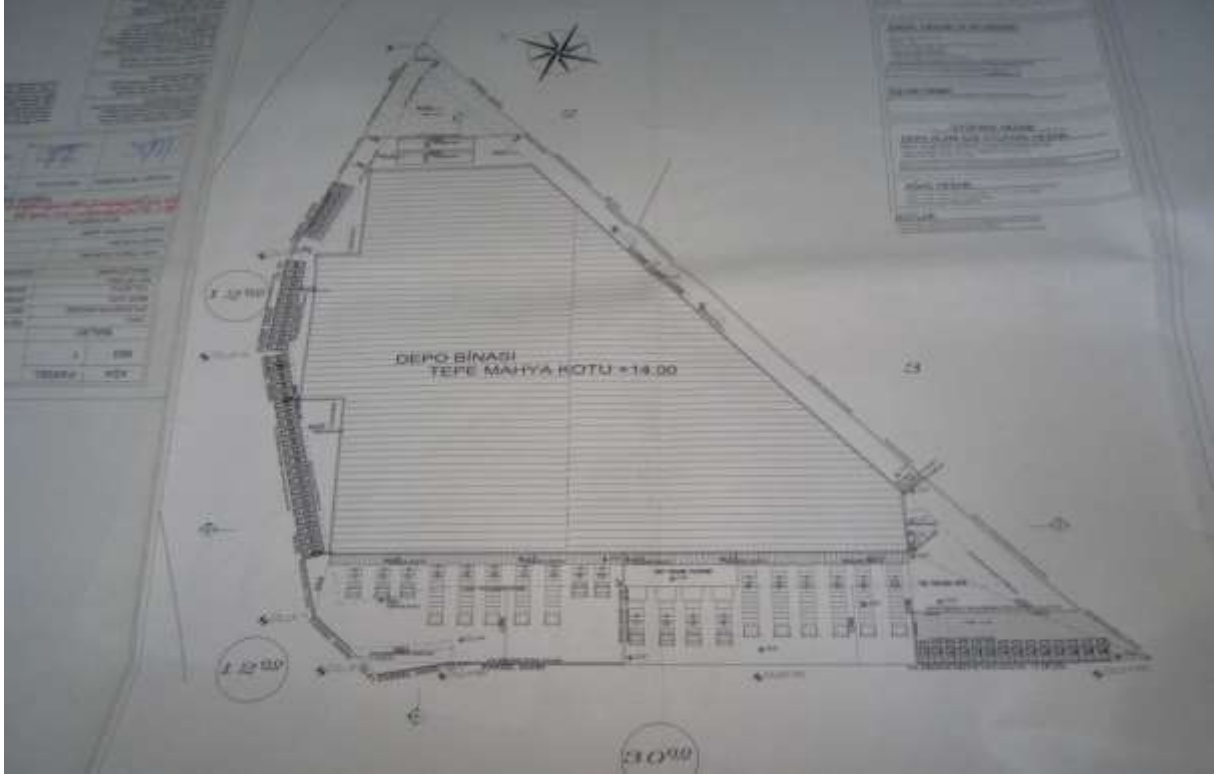
**BAKANLAR KURULUNUN 12 ŞUBAT 1985 GÜN VE 3812818 BAYILI KARAR GEREĞİNCE BELEDİYE SİNIRLARI DAHİLİNDEKİ YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANLARI TÜRK BİTİRCİLERİNİN UYGUN OLACAKTIR BU KONU İSKAN SAHESİNDE AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR**

**SİNANIN KABA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRLÜĞÜME MÜRACAT EDEREK İŞİ YALITIM VİZESİ YAPTIRMANIZ GEREKMEKTEDİR AKŞİ TAKTİRDE YAPI GEREKİR İZİN VERİLİR**

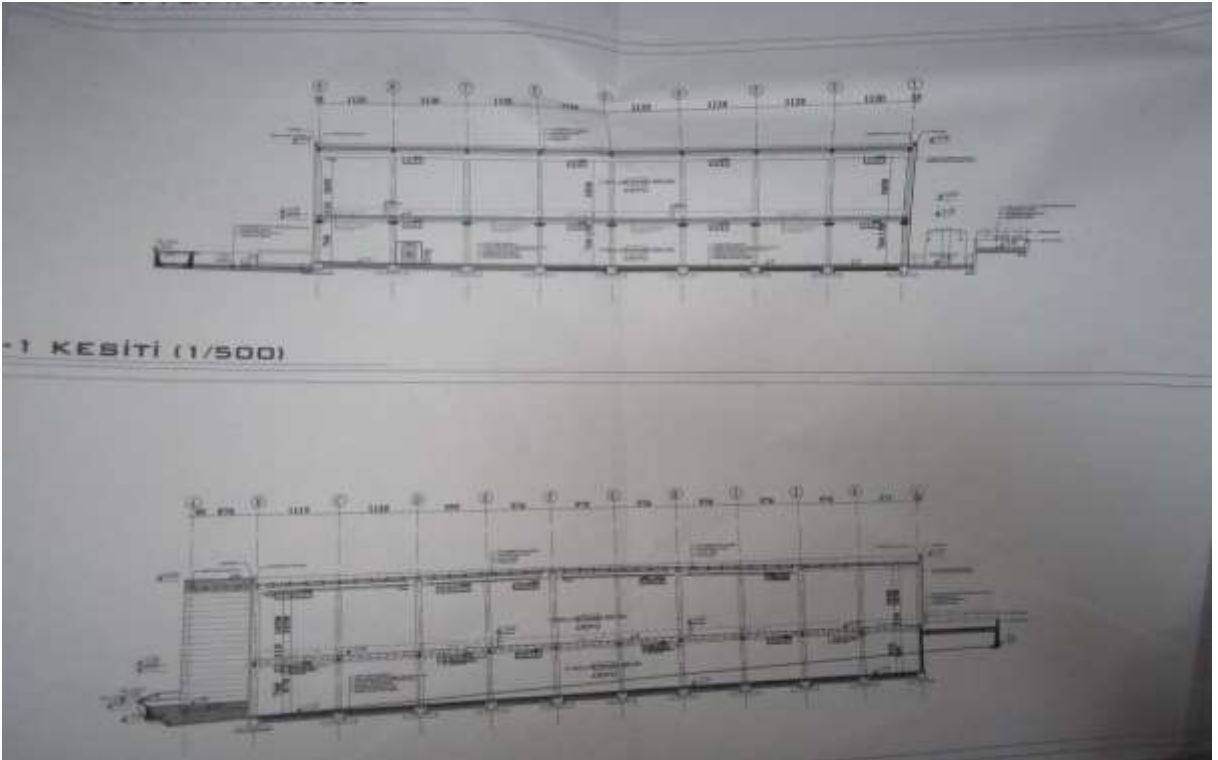
Mimar İRFAN ÇAKALLI tarafından kendi sorumluluğunda İmar Kanununa, Yapı Denetim Kanununa ve Ankara İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülebilen uyumsuzluklar düzenlenerek ve imza sahalarının tehlikesiz tadilat edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esaslarına göre tasdik yapılmış olup, gözden kaçabilecek inşaat ve emelye aşamasında meydana gelebilecek uyumsuzlukların herhangi bir zyan hususuna meydan vermeyecek şekilde proje mevzii ve Yapı Denetim aşamalarının müdürlüğümüze haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tamamlanmıştır.

Kazan Belediye Başkanlığı  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

## MİMARİ PROJE



## MİMARİ PROJE



**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 24.08.2010 No : 401460

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet Barış ÖZEL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Esra BAŞÇINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tefik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 50 | 51



**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-855  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8  
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Kürşad Sait BABUÇCU**  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı