



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1353

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sıhır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256896
www.netgd.com.tr Şermeyer:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1353
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, "ARSA" nitelikli 604 Ada 5 Parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk beş (45) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi 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	9
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	9
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	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarihi 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	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	29
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.....	29
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	29
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	35
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	38
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	38
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.....	38
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımdan İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	38
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.....	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
7.	SONUÇ.....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2	Nihaî Değer Takdiri.....	40
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	41
9.	RAPOR EKLERİ.....	41

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 02.12.2020 itibarıyla başlanmış 28.12.2020 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1353 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi , 604 Ada 5 Parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın 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 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

Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.12.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğan BÖYÜKBAŞ 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 gayrimenkul 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 : Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
Şirket Adresi : Saray Mah. Atom Cad. No:15 Kahramankazan / ANKARA
Şirket Amacı : Elektrik ve enerji sektörü üzerinde üretim satış ve pazarlama yapmak
Sermayesi : 100.000.000,-TL
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 312 309 03 54 Pbx
E-Posta : girisim@girisimelk.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 604 Ada 5 Parsel de bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazın 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

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

Değerleme konu taşınmaza ulaşım için Ankara Bolu yolu üzerinde doğu istikametinde (Eryaman Yönünde) ilerlerken sağ tarafa Atom Caddesine girilir. Konu taşınmaz Atom Caddesi üzerimde sol tarafta konumlandır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş imar parselleri, çok sayıda sanayi tesisi vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge, sanayi olarak yerleşmiş ve doluluk oranı her geçen gün artan bölgelerden bir tanesidir. Taşınmazların bulunduğu bölgede son yıllarda Ostim OSB ile bağlantılı yol yapılması Saray İlçesinin Ankara Çevre yoluna yakın kısmında olması Bölgenin Yenimahalle, Sincan Etimesgut gibi İlçelere yakın konumda olması gibi etkenler doğrultusunda cazibe merkezi haline gelmiş ve her geçen gün doluluk oranında artış meydana geldiği görülmüştür.





Koordinatlar: Enlem: 40.0610743 - Boylam: 32.6105379

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(i)
CİLT - SAYFA NO	: 72/7113
ADA - PARSEL	: 604/5
YÜZÖLÇÜM	: 13.320,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 89775307
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tevhit İşlemi (14-07-2015 – 6423)

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 02/12/2020 tarihi 17:20 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde;

- Şerh 99 YILLIĞINA 1 KR bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (KİRA ŞERHİ) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - 16-05-2017 14:28 – 4679
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehinde 1. Dereceden 3.250.000 EURO Bedel ile ipotek mevcuttur. (T: 02/12/2016 Y: 11557)

Haricinde bir kayıt bulunmamaktadır.

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 taşınmazın 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 604 Ada 5 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi-Depolama Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal: 0.60, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

İMAR ÇAPI		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Mahalle : BARY
ADA No	PARSEL No	PLAN ONAY TARİHİ	PARSELASYON ONAY TARİHİ	TOPLAM Alan M	Pafta No : H29D.18D.048
604	5	06.06.2008	12.06.2015	13320.00	Çap No : 2015 / 135
					Çap Tarihi : 23.07.2016
DÖŞÜNCELER					
EMSAİL : 0.60 Hmax : SERBEST					
İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI					
Yola Mesafesi : 5.00			İnşaat tarzı : AYRIK		
Mevcut Cephesi (En çok)			Kat sayısı : SERBEST		
Damlığı :			Seçim seviyesi : SERBEST		
Parcel ölçüleri 21.07.2015 tarihli Aplikasyon aşısından alınmıştır.					
NOT : PLAN NOTU EKTEDİR.					
CİZEN Zehra ÇAKIR Harita Mühürü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		KONTROL EDEN Buket ŞAN ÖNLÜ Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Planlama Şefi		ONAYLAYAN Levent KARAGÖL Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdür V.	
A - Aplikasyonun İmar Çapı ile Projeye uygun yapılması.					

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

Söz konusu gayrimenkul için Kahramankazan Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınmış sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

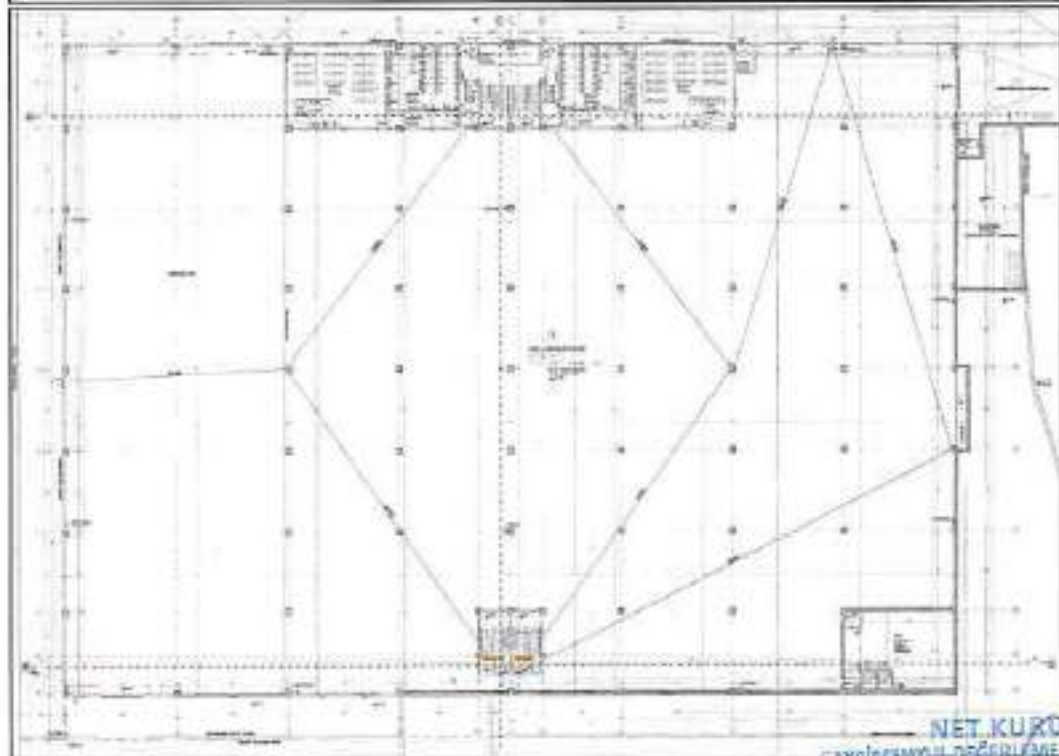
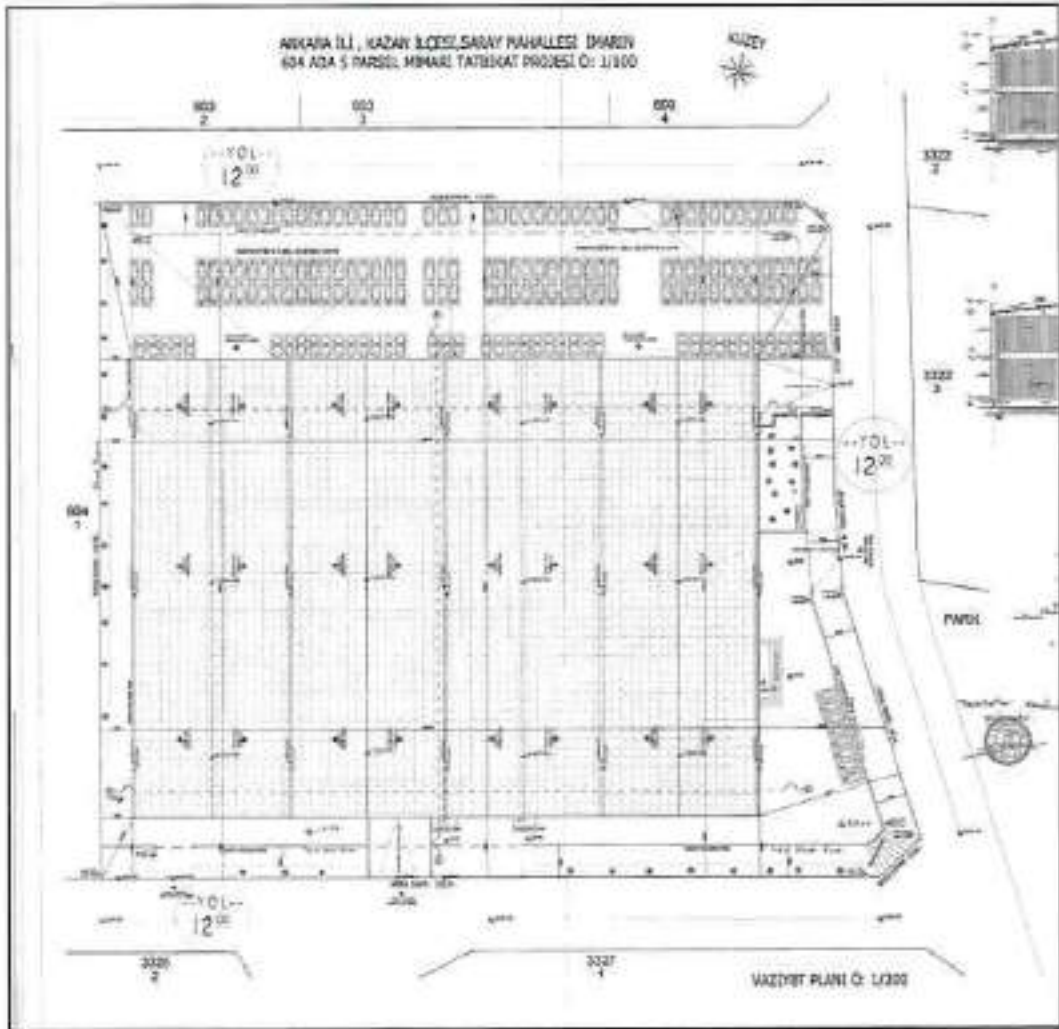
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

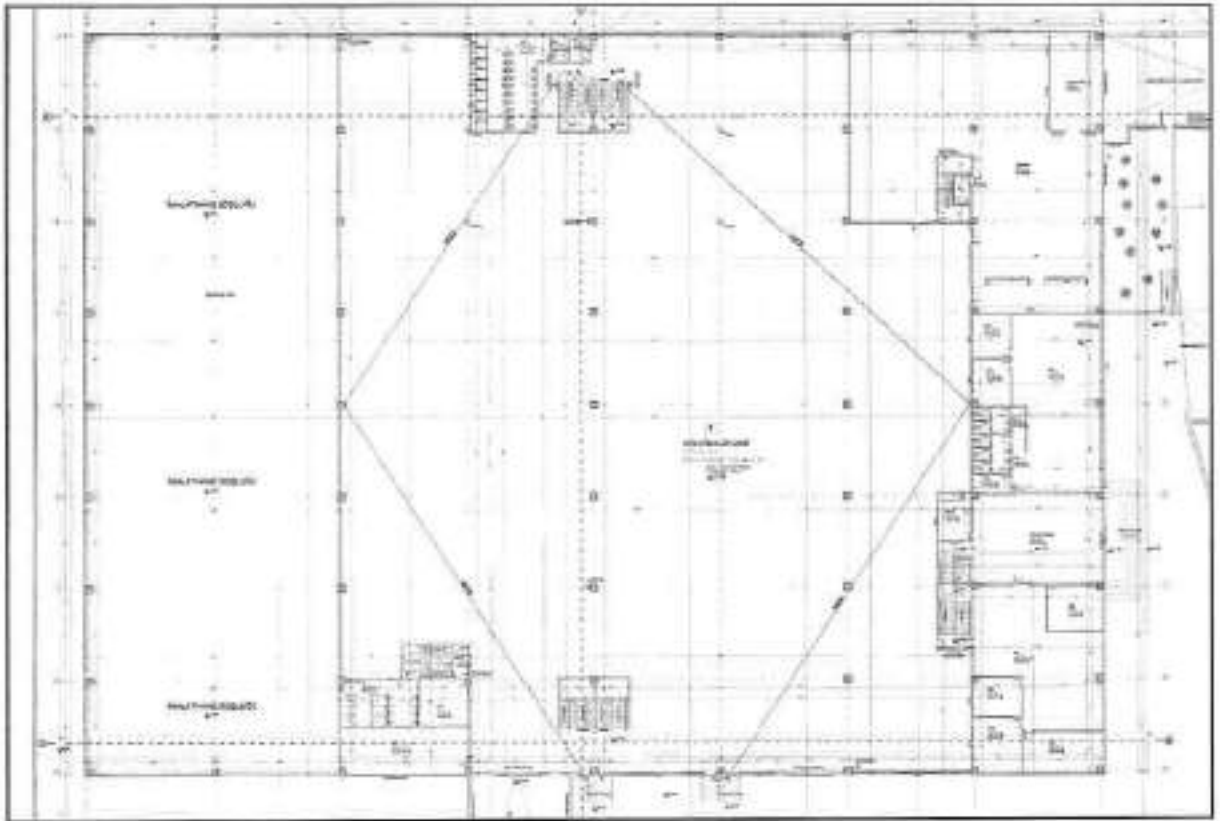
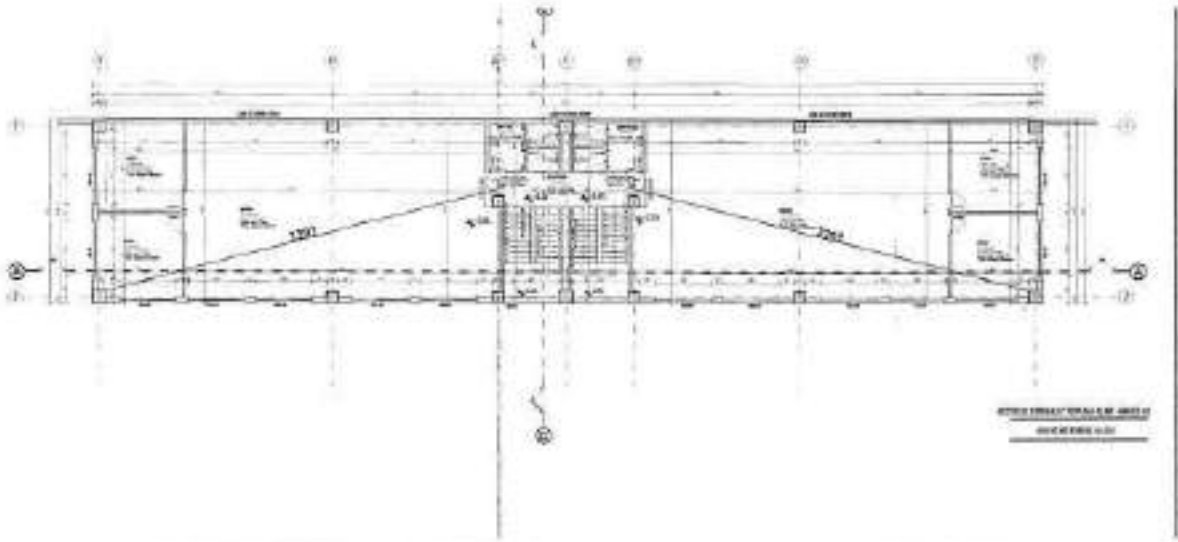
Söz konusu taşınmaz Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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 taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Kahramankazan Belediyesi İmar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

- * 10.03.2020 onay tarihli mimari proje
- *14.06.2017 sayılı ilk yapı ruhsatı (toplamda 14465,20m2 için verilen)
- *13.05.2020 tarihli 2020-58 sayılı tadilat yapı ruhsatı (16.166,01 m2 için verilen)
- *27.05.2020 tarihli 2020-64 sayılı tadilat yapı ruhsatı (16.166,01 m2 için verilen)
- *14.07.2020 tarih ve 2020/89 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (16.166,01 m2 için verilen)





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building		İzin Belgesi No	130079079
1. Objektin Adı: YENİAHAMBAZİLEZDİR		2. Objektin Adresinin İcadı: Hacı Karamanlı Sokak		3. İnşaatın Başlangıç Tarihi: 1.6.2020	4. İnşaatın Bitiş Tarihi: Eylül 2020
5. Saha Alanı (m ²): 3500	6. Saha Alanı (m ²): 3500	7. İmaratın Adı: (Boş)	8. İmaratın No: (Boş)	9. İmaratın Alanı (m ²): (Boş)	10. İmaratın Yüksekliği (m): (Boş)
11. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	12. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	13. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	14. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	15. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	16. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)
17. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	18. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	19. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	20. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	21. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)	22. Yapı İşinin Sınıflandırılması: (Boş)

Yapı Sahibi	Yapı İşletmeni	Denetim Şirketi
Yapı Sahibi: (Boş)	Yapı İşletmeni: (Boş)	Denetim Şirketi: (Boş)
Yapı Sahibi Adresi: (Boş)	Yapı İşletmeni Adresi: (Boş)	Denetim Şirketi Adresi: (Boş)
Yapı İşletmeni Adı: (Boş)	Denetim Şirketi Adı: (Boş)	
Yapı İşletmeni Adresi: (Boş)	Denetim Şirketi Adresi: (Boş)	
Yapı İşletmeni Telefonu: (Boş)	Denetim Şirketi Telefonu: (Boş)	
Yapı İşletmeni E-postası: (Boş)	Denetim Şirketi E-postası: (Boş)	

Bölge Değişiklikleri İlgili Ölçütler				Yapı İşleri Ölçütleri			
1. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	2. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	3. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	4. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	1. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	2. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	3. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	4. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):
5. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	6. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	7. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	8. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	5. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	6. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	7. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	8. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):
9. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	10. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	11. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	12. Bölge Değişikliği (Evet/Hayır):	9. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	10. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	11. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):	12. Yapı İşleri Ölçütü (Evet/Hayır):

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Yapının Adı:	2. Yapının Adresinin İcadı:	3. Yapının Alanı (m ²):	4. Yapının Yüksekliği (m):
5. Yapının Sınıflandırılması:	6. Yapının Sınıflandırılması:	7. Yapının Sınıflandırılması:	8. Yapının Sınıflandırılması:
9. Yapının Sınıflandırılması:	10. Yapının Sınıflandırılması:	11. Yapının Sınıflandırılması:	12. Yapının Sınıflandırılması:
13. Yapının Sınıflandırılması:	14. Yapının Sınıflandırılması:	15. Yapının Sınıflandırılması:	16. Yapının Sınıflandırılması:
17. Yapının Sınıflandırılması:	18. Yapının Sınıflandırılması:	19. Yapının Sınıflandırılması:	20. Yapının Sınıflandırılması:
21. Yapının Sınıflandırılması:	22. Yapının Sınıflandırılması:	23. Yapının Sınıflandırılması:	24. Yapının Sınıflandırılması:

Yapının teknik özellikleri mükemmel olan konularla ilgili alanlar (Evet/Hayır) ile belirtilmiştir. Evet/Hayır seçenekleri, yapı işlerinin tamamının veya kısmının gerçekleştirilmesini ifade eder. Evet/Hayır seçenekleri, yapı işlerinin tamamının veya kısmının gerçekleştirilmesini ifade eder. Evet/Hayır seçenekleri, yapı işlerinin tamamının veya kısmının gerçekleştirilmesini ifade eder.

Yapının RİBEN Konularına İlişkin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Kısmi İçişleri Ölçütleri								
1. Ölçüt 1 (Evet/Hayır):	2. Ölçüt 2 (Evet/Hayır):	3. Ölçüt 3 (Evet/Hayır):	4. Ölçüt 4 (Evet/Hayır):	1. Ölçüt 1 (Evet/Hayır):	2. Ölçüt 2 (Evet/Hayır):	3. Ölçüt 3 (Evet/Hayır):	4. Ölçüt 4 (Evet/Hayır):	5. Ölçüt 5 (Evet/Hayır):	6. Ölçüt 6 (Evet/Hayır):	7. Ölçüt 7 (Evet/Hayır):	8. Ölçüt 8 (Evet/Hayır):	9. Ölçüt 9 (Evet/Hayır):
5. Ölçüt 1 (Evet/Hayır):	6. Ölçüt 2 (Evet/Hayır):	7. Ölçüt 3 (Evet/Hayır):	8. Ölçüt 4 (Evet/Hayır):	10. Ölçüt 1 (Evet/Hayır):	11. Ölçüt 2 (Evet/Hayır):	12. Ölçüt 3 (Evet/Hayır):	13. Ölçüt 4 (Evet/Hayır):	14. Ölçüt 5 (Evet/Hayır):	15. Ölçüt 6 (Evet/Hayır):	16. Ölçüt 7 (Evet/Hayır):	17. Ölçüt 8 (Evet/Hayır):	18. Ölçüt 9 (Evet/Hayır):

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetim işlemini; Çağlayan Mah. Tıp Fakültesi Caddesi, No:260/10 Mamak / Ankara adresinde bulunan, 2920625851 Vergi numaralı Depar Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Rapora konu taşınmaz " ARSA" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirilmiştir.

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 eğitilmiş 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 bakımından birçok üniversite öğrencisi tarafından ilgi konusu olarak seçilmesine neden olmuştur.

Kahramankazan 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Kahramankazan İlçe 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:



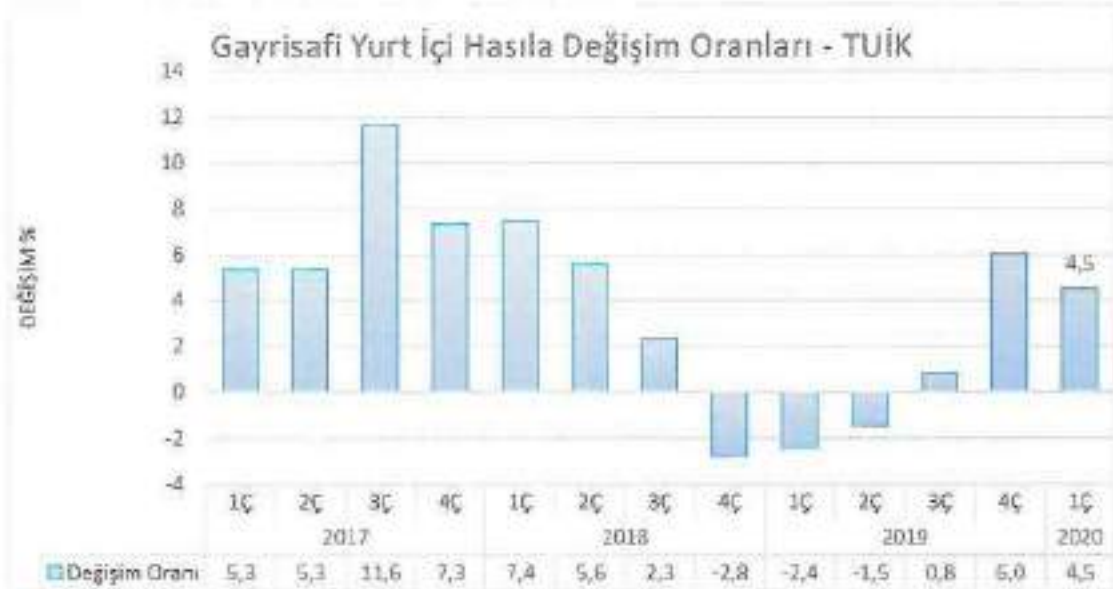
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

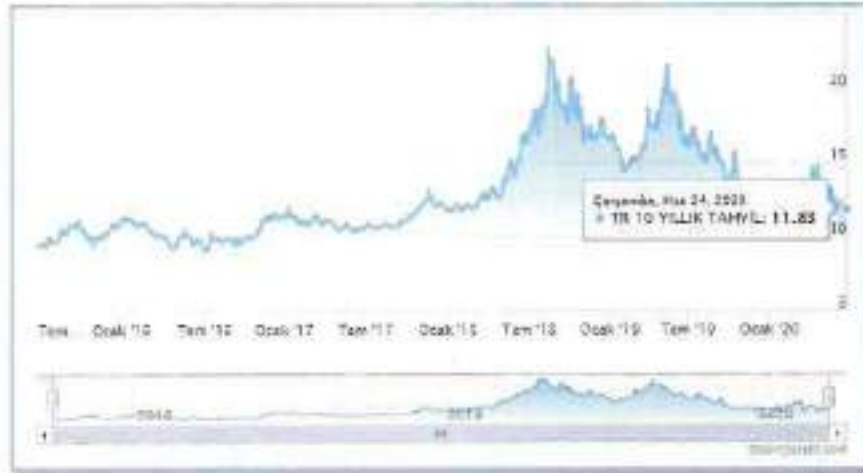
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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 gösterge 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 gayrimenkul 13.320,00 m² alana sahip 604 ada 5 parsel üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik olarak eğimli arazi şartlarına sahipken geometrik olarak dörtgen formdadır. Taşınmazın kuzeyinde doğusunda ve güneyinde imar yolu bulunmakta olup mahallinde taşınmazın kuzeyinde yer alan imar yolunun natamam olduğu görülmüştür.

Taşınmaz Projesine göre Bodrum kat Bodrum asma kat, Zemin kat ve 1 Normal kat olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum katında imalathane depo bölümleri olmak üzere, Bodrum Asma katta büro bölümleri, Zemin katta imalathane ve idari bina kısmı, 1. Normal katta depo ve idari bina kısmı bulunmaktadır. Taşınmazın imalathane Bölümü Bodrum katta 7643,00 m², Zemin katta 4230 m², 1. Normal katta ise 840 m² olmak üzere toplamda 12713 m² alandan oluşmaktadır. Bodrum asma katta, zemin ve 1. Normal katta idari bina haricinde büro bölümleri bulunmaktadır. Taşınmazın idari bina haricinde kalan büro bölümleri, Bodrum Asma katta 500 m², Zemin katta 130 m² 1. Normal katta ise 130 m² olmak üzere toplamda 760 m² idari bina harici teknik ofis olarak kullanılan yönetim kısımları bulunmaktadır. İdari Bina bölümü projesine göre Zemin katta 1283 m² 1. Normal katta ise 1410 m² olmak üzere toplamda 2693 m² alandan oluşmaktadır.

Taşınmaz projesine aykırı olarak güney cephesine Bodrum katta 250 m², Zemin katta 250 m² olmak üzere toplamda 500 m² depo bölümünün yapıldığı ve taşınmazın ihtiyaca yönelik yeniden bölümlendirildiği görülmüştür.

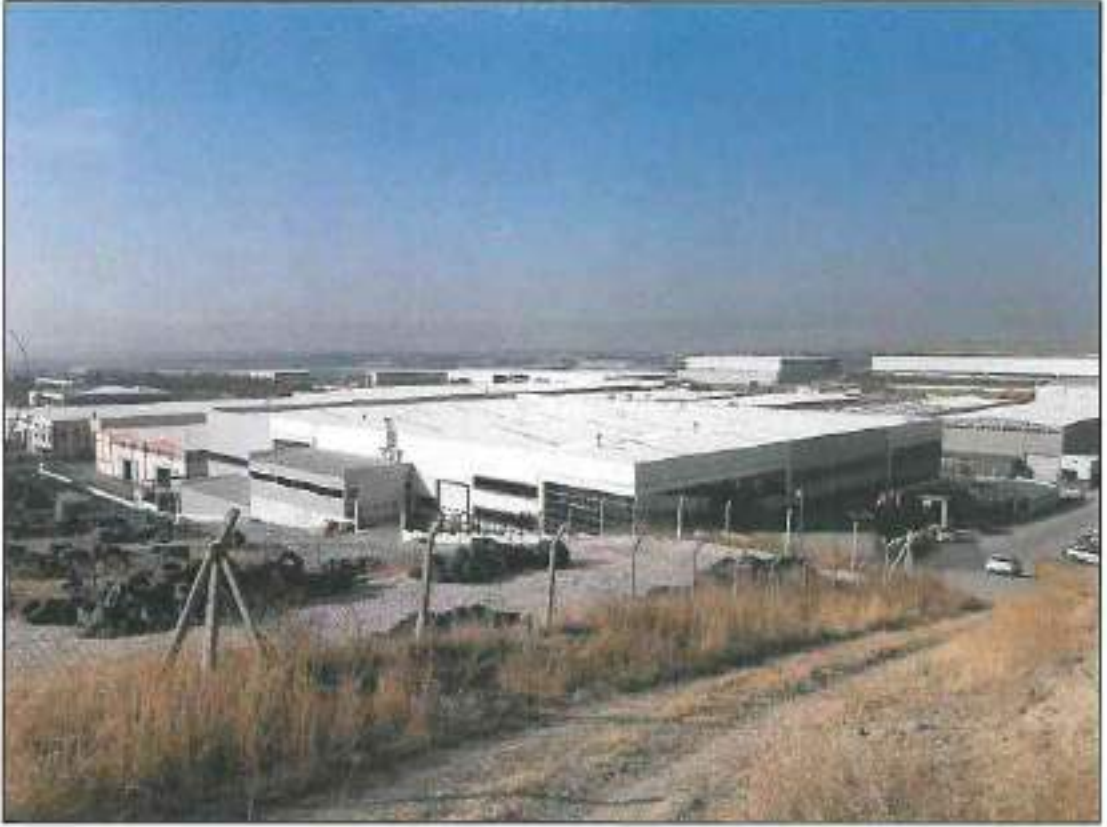
İmalathane ve depo bölümü duvarları panel kaplama, imalathane bölümleri zemini epoksi boya ile boyalıyken depo bölümü zemini ise beton ile kaplı vaziyettedir. Büro bölümleri duvarları boya ile boyalı durumdadır. Zemini seramik ile kaplıyken kapıları camlı alüminyum doğramadan imal edilmiştir.

İdari bina geçiş holleri WC Bölümleri toplu ofis bölümleri zemini seramik ile kaplıyken diğer makam odaları ve toplantı odaları zemini parke ve halifleks kaplamadır. Taşınmazın duvarları iç cephe boyasının yanı sıra makam bölümlerinde duvar kağıdı kaplamadır. Taşınmazın dış cephesi kompozit kaplamayken giriş kapısı camlı fotoselli döner kapıdan imal edilmiştir.















4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde taşınmazın projesine aykırı olarak güney cephesinde Bodrum katta 250 m² Zemin katta 250 m² olmak üzere toplamda 500 m² depolama alanının yapıldığı ve taşınmazın ihtiyaca yönelik yeniden bölümlendirildiği görülmüştür.

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

Değerlemeye konu taşınmazın raporun 4.4. Maddesinde de anlatıldığı üzere projesine aykırı olarak toplamda 500 m² ilave depo bölümlerinin yapıldığı görülmüştür. Yapılan aykırı imalatlar için yapı ruhsatı alınması önerilmektedir.

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 taşınmaz hâlihazırda fabrika olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) "Tarafların bilgilendirilmiş 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 bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler

için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. 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 gereken değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme 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 değerlendiriminin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 8000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 4.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılmıştır.

$(4.300.000\text{-TL} / 8.000\text{ m}^2 * 0,95\text{ Pazarlık payı} * 1,30\text{ konum ve altyapı avantajı} = 663,81\text{ TL/m}^2)$

Not: Emsal, konum ve altyapı yönünden taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Arsaha Gayrimenkul: 0312 800 00 12

[E:2 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 23.000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 11.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılmıştır.

$(11.500.000\text{-TL} / 23.000\text{ m}^2 * 0,90\text{ Pazarlık payı} * 1,40\text{ Altyapı, konum ve alan} = 630\text{ TL/m}^2)$

Not: Emsal, alan, konum ve altyapı yönünden taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Eskidji gayrimenkul: 0312 354 34 34

[E:3 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 2500 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 1.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılmıştır.

$(1.300.000\text{-TL} / 2.500\text{ m}^2 * 0,95\text{ Pazarlık payı} * 1,40\text{ konum ve altyapı} = 691,6\text{ TL/m}^2)$

Not: Emsal, konum ve altyapı yönünden taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Tuğra Gayrimenkul: 0312 815 22 78

[E:4 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Bolu yoluna Cepheli Sanayi ve Depolama imarlı 6600 m² alana sahip olduğu beyan edilen arsa 5.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(5.400.000\text{-TL} / 6.600\text{ m}^2 * 0,90\text{ Pazarlık payı} = 736\text{ TL/m}^2)$

Not: Emsal konum yönünden avantajlı, altyapı yönünden ise dezavantajlıdır.

Kubat Emlak Ofisi: 0312 814 04 04

[E:5 Kiralık Depo] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda 14.000 m² kapalı alana ve değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer yapı özelliklerine sahip fabrika 175.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır

$(175.000\text{ TL} * 0,95\text{ P.P} / 14.000\text{ m}^2 = \sim 11,87\text{ TL/m}^2)$

Not: Rapora konu taşınmaz ile emsal taşınmaz benzer özelliklere sahiptir.

Kaan Aklar: 0532 251 53 11

[E:6 Kiralık Depo] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda 5.200 m² kapalı alana sahip fabrika 60.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır

$(60.000\text{ TL} * 0,95\text{ P.P} / 5.200\text{ m}^2 = \sim 10,96\text{ TL/m}^2)$

Not: Rapora konu taşınmaz ile emsal taşınmaz benzer özelliklere sahiptir.

Tek Sanayi Gayrimenkul: 0535 314 45 14

[E:7 Kiralık Depo] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda 8100 m² kapalı alana sahip fabrika 75.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır

$(75.000\text{ TL} * 0,95\text{ P.P} / 8.100\text{ m}^2 = \sim 8,79\text{ TL/m}^2)$

Not: Rapora konu taşınmaz emsal taşınmaza göre yapı yönünden avantaja sahiptir.

Bilgi Gayrimenkul: 0312 226 02 02

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık depo/antrepo emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan depo ve fabrika nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 10 TL/m² ile 12 TL/m² arasında kiralandığı görülmektedir.

Ayrıca bölgede; E: 0.60, 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. Parselin çevre düzenlemesi altyapısı , saha betonu gibi etkenler arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

Arsa Değeri: 13.320 m² x 750 TL/m² = ~10.000.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) 10.000.000,00- 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.

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 Fabrika bölümünün 4B, İdari bina kısmının lüks yapı kalitesinden dolayı 5C, ilave yapılan depoların ise 2C 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 2017 yılında inşa edilmiş olmasına rağmen herhangi bir yıpranma olmadığı görülmüş ve bu durum değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

Taşınmazın Yapı Değerleri:

Fabrika Bölümü : 12.713,00 m² X 1850 TL/m² = ~23.520.000 TL

İdari Bina Bölümleri : 3453 m² X 3250 TL/m² = ~11.220.000 TL

Depo Bölümü : 500 m² x 1100 TL/m² = ~550.000 TL

Çevre duvarı düzenlemesi : 360.000 TL

Taşınmazın Toplam Yapı Değeri: 35.650.000 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 10.000.000,00-TL

Yapı Değeri = 35.650.000,00-TL

Toplam Değeri = 45.650.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **45.650.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

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 gayrimenkul 16.666 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 8-12 TL aralığında tespit edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ					
ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PİYASA DEĞERİ (TL)
16666	12,00 ₺	200.000 ₺	2.400.000 ₺	6,00%	40.000.000 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için 40.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~200.000,00-TL/AY 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 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz " ARSA" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müsterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 604 Ada 5 Parselde bulunan taşınmaz 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.

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

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

6.3 Yasal Gereklileri 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 ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel "ARSA" 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 Hakkarı 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 işlemi, mevcut parsellerin değer tespiti için yapılmış olup portföye alınmaları için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(l) Mahallesi, 604 Ada 5 Parselde bulunan "ARSA" 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 inşaat kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulunması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza 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;

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

Rakamla; 45.650.000,00-TL ve Yazıyla Kırk Beş Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 53.867.000,00-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\$:7,4439 TL dir.

Doğan BÖYÜKBAŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406333	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 ilğimiz 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 BELGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 2-12-2020-17:26

webtapu

TE

Kayıdı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Mekhez No 005520214675	Doküman No 20201202-919-F02748	Rapora No 21467
---------------------------	-----------------------------------	--------------------

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parşel	604/5
Tasınmaz Mülk No	89773307	AT Yüzölçümü(m ²)	12320.00
İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağimsiz Bölüm No/Adı	
Kurum Adı	Kahramankazan	Bağimsiz Bölüm No/Adı	
Mahalle/Köy Adı	SARAYI Mah.	Yürürlüğü	
Mevki	-	Bağimsiz Bölüm No/Adı	
Çi/Sayfa No	72/7112	Yürürlüğü	
Kayıt Durumu	Aktif	Doküman/Çi/Sayfa No	
		İnsa Payı/Payda	
		Ana Tasınmaz No/Adı	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sistem No	Melik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	İddua Sebebi-Tarih-Yerineye	Tenkit Sebebi-Tarih-Yerineye
308305575	(SN:5300218) GİRİŞİM ELEKTRİK TAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12320.00	12320.00	Tevhit İşlemi (TSM) 14-07-2015 5423	

1 / 3

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


Ş/İ	Açıklama	Kısmi Mülk (Hisse) Adı Soyadı	Mülk/Şahıs	Teslis Kurum Tarih-Yerineye	Tenkit Sebebi-Tarih-Yerineye
Serh	99 YILLIĞINA 1 KR bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır. (KİRA ŞERHİ)	GİRİŞİM ELEKTRİK TAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VİN	(SN:702466) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	Kahramankazan - 16-05-2017 1428-4679	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterik M7	Borç	Faiz	Gerece Gec	Süre	Teslim Tarih - Yev
(BNL40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810051590	Hayır	325000.00 TLR	5/10 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K	Kahramankazan - 02-12-2016 11:42 -11557
İpotek Konusu Emlak Hissesi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Torfen Sebep/ Tarih Yev	
Kahramankazan - SARAYI) Muh. - (Aktif) - 604 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:300218) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHUT TİCARET VE SANAYİ ANDRİM ŞİRKETİ V	325000.00 TLR	Kahramankazan - 02-12-2016 11:42 - 11557	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programın ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.ikgm.gov.tr> adresinden) ryqsRe6d9j kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdem BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 28039108440 - 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


Erman AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SÖNER
(T.C. Kimlik No: 40015021155 - Lisans No: 454622)

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: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.0223

Sayın Doğan BÖYÜKBAŞ
(T.C. Kimlik No: 10909163100 - Lisans No: 430303)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan