



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1356

Aralık, 2020

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 83 89 Tic.Sic.No:256090  
www.netgd.com.tr Şirket Yeri: 200.000,00,-TL  
Mersis No: 063 054938900019



<b>Talep Sahibi</b>	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-1356
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, "Arsa-Fabrika-Kargir" nitelikli 3289 ada 10 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Otuz Sekiz (38) 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.

**NET KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Enişyat Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 581 058 03 89 T.c.Sic.No:258896  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL  
Mersis:286906300188900019

## 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 ile 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 .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile 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 ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	15
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	15
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	15

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	20
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Ayrıları Durumlarla İlişki Bilgileri .....	24
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	24
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	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	24
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	29
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	32
6.3	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	32
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 .....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	33
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 .....	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
7.	SONUÇ .....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	33
7.2	Nihal Değer Takdiri .....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	35
9.	RAPOR EKLERİ .....	35

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1356 / 31.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	SARAY Mahallesi ATOM Caddesi No: 10 KAHRAMANKAZAN / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 3289 ada 10 parselde bulunan "KARGİR DEPO VE ARSA" nitelikli taşınmaz.
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda fabrika ve idari bina olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 3289 ada 10 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi-Depolama Alanı" lejantlı olup, Emsal:0.60 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	16.840.000,00-TL (On Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	19.871.200,00-TL (On Dokuz Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bir Bin İki Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğan BÖYÜKBAŞ – SPK Lisans No: 408333 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 02.12.2020 itibariyle başlanmış 28.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1356 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi , 3289 ada 10 parselde bulunan "Arsa-Fabrika--Kargir" 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 (KURULUS) 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, 3289 ada 10 parsel de bulunan "Arsa-Fabrika--Kargir" 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

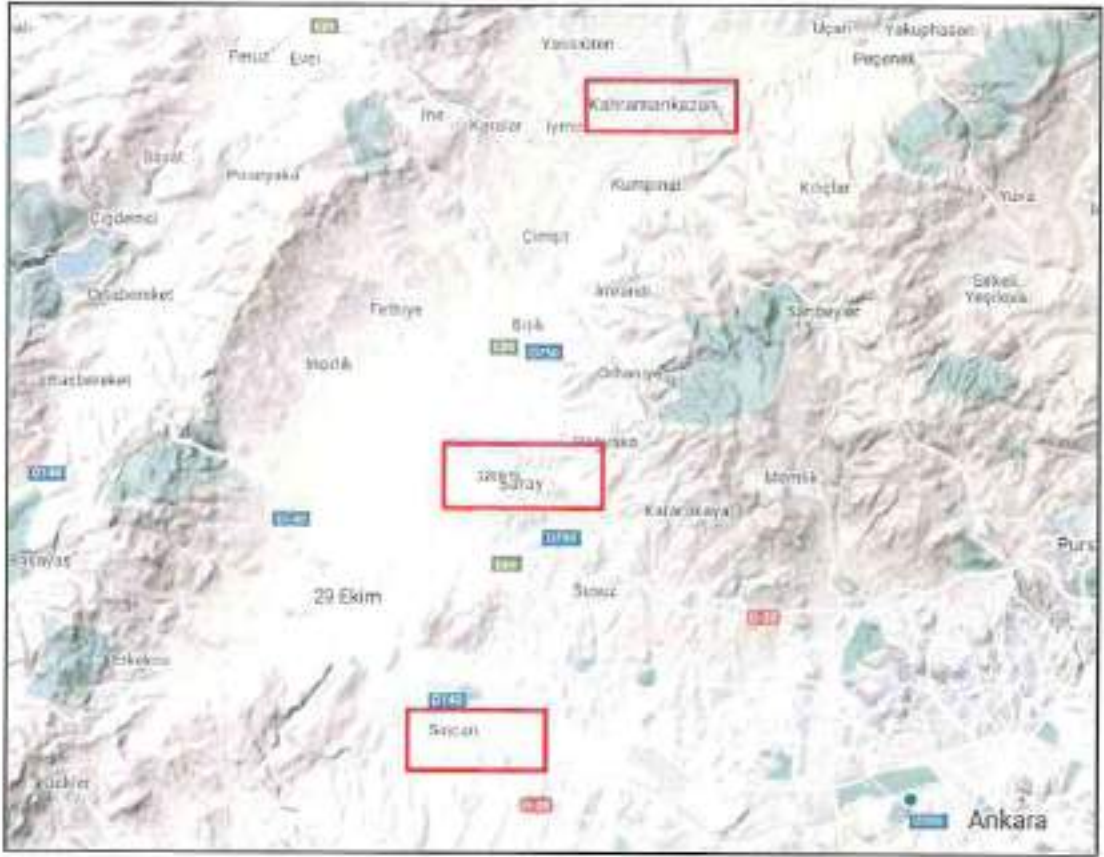
Gayrimenkul; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi'nde (Tapuda Saray(i) olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "Arsa-Fabrika--Kargır" vasıflı olan gayrimenkul, Kazan Merkezine 20 km, Ankara merkezine 20 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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 kısımda olması Bölgenin Yenimahalle, Sincan Etimesgut gibi ilçelere yakın konumda olması gibi etkenler doğrultusunda cazibe merkezi haline gelmiş ve her geçen gün doluluk oranında artış meydana geldiği görülmüştür.







**Koordinatlar: Enlem: 40.0631800 - Boylam: 32.6067440**

NET KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıray Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltaze V.D. 631 054 93 89 Tic. Sic. No:250698  
www.netgo.com.tr Şirket No:1200.000.001-11  
Mersis No:06690054819900019

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(i)
CİLT - SAYFA NO	: 47/4590
ADA - PARSEL	: 3289/10
YÜZÖLÇÜM	: 10804.00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa-Fabrika--Kargir
TAŞINMAZ ID	: 79224623
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTİRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir (28.12.2018 – 12303)

### 3.3 Gayrimenkul ile 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 18:30 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi 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 taşınmaz 28.12.2021 tarihinde 6361 Sayılı yasaya göre Girişim Elektrik Taahhüt Tic. Ve San. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu 3289 ada 10 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi-Depolama Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal: 0.60, Hmax: 9,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



T.C.  
KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ  
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
ÖN İMAR DURUM ÖRNEĞİ  
(ÖLÇEKSİZDİR)



Ada/Parsel (Örnek:222024/4)

MAHALLE SEÇİNİZ

**İmar Durumunu Sorgula**

MAHALLE	SARAY	NİZAM	AYRIK
ADA/PARSEL	3289/10	EMSA	0.60
ALAN	10803.94	TAKS	
KULLANIM	SANAYİ_DEPOLAMA	HHAX	SERBEST
KATSAYISI	0		



**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 alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

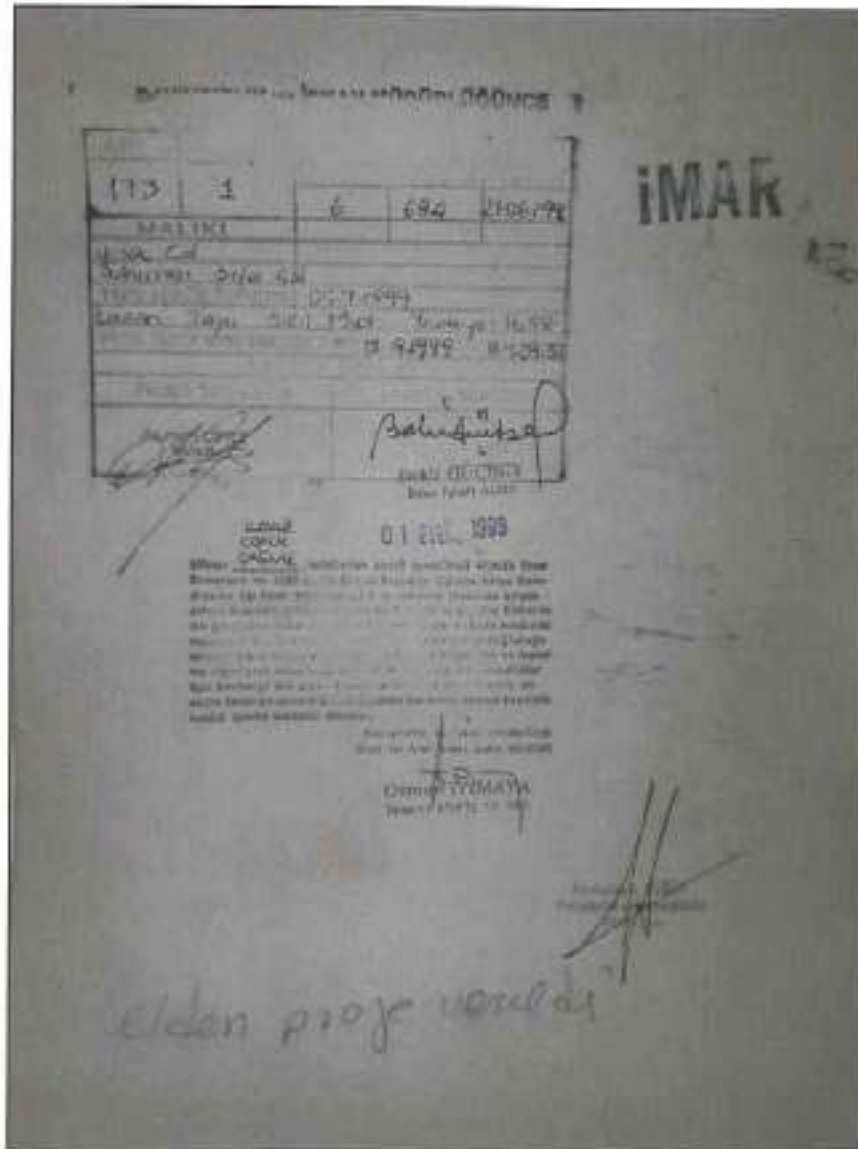
**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

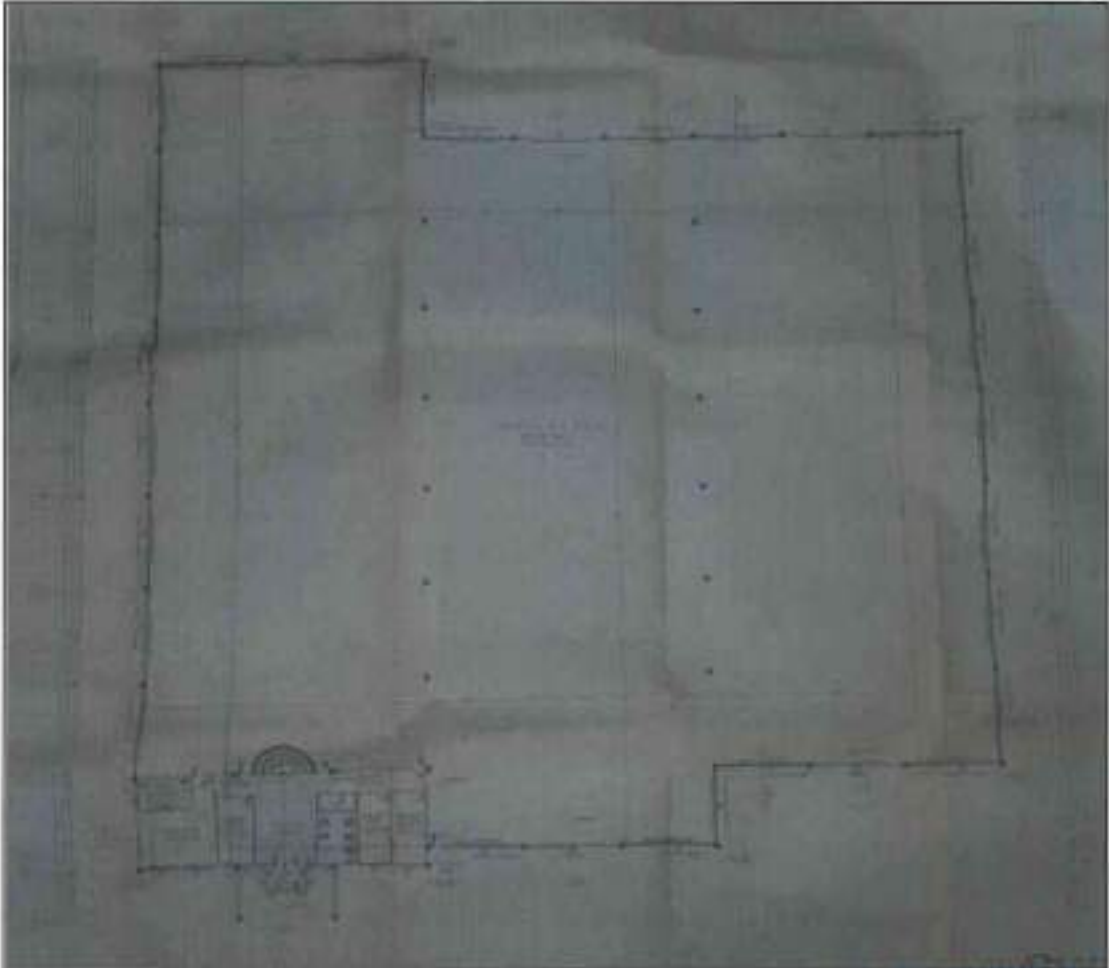
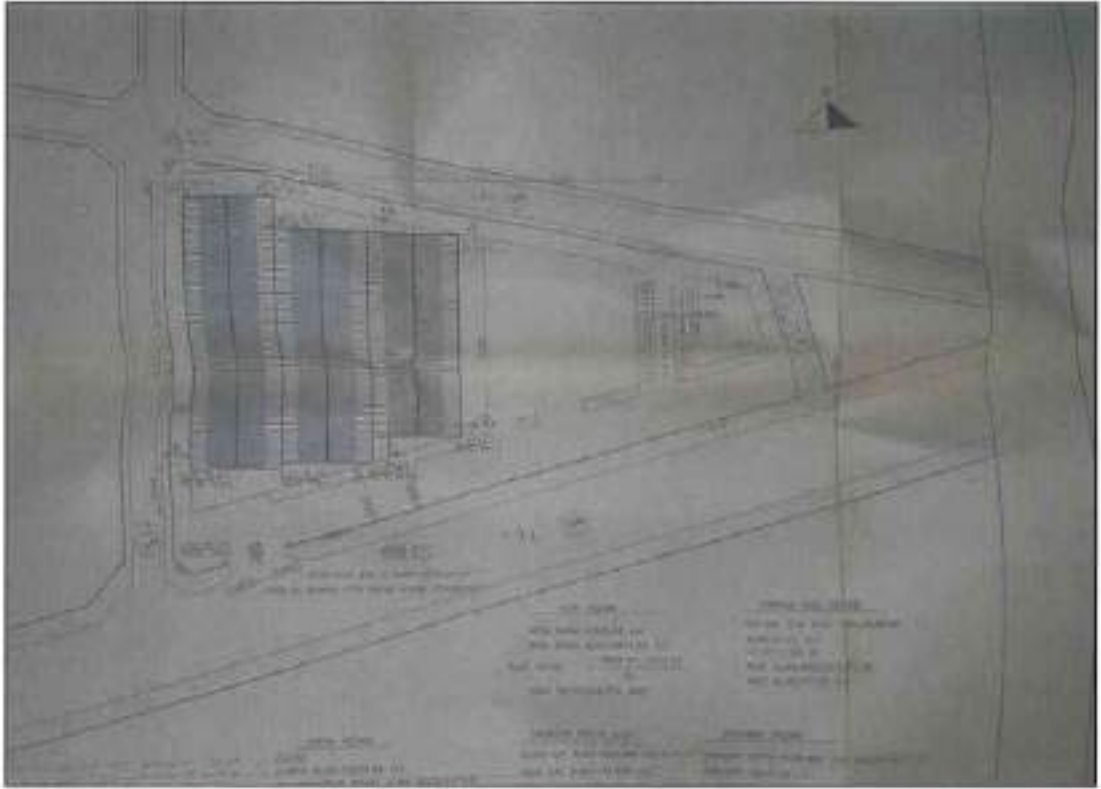
Söz konusu taşınmaz Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

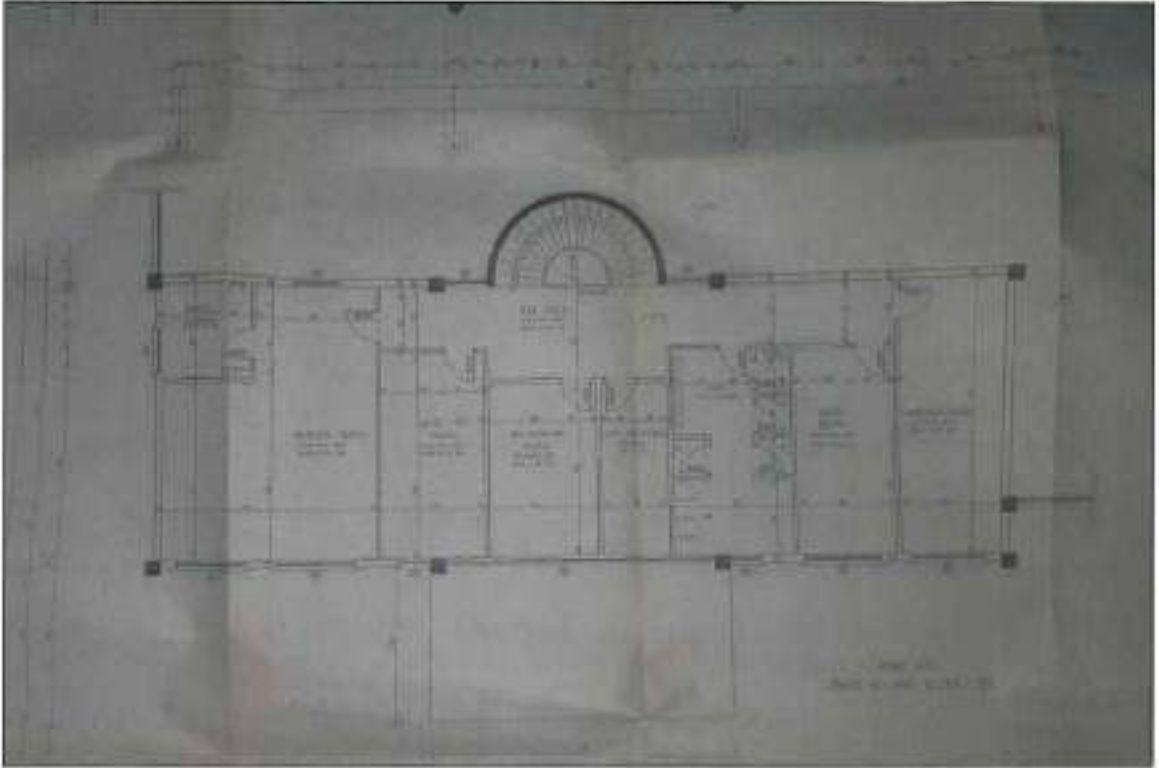
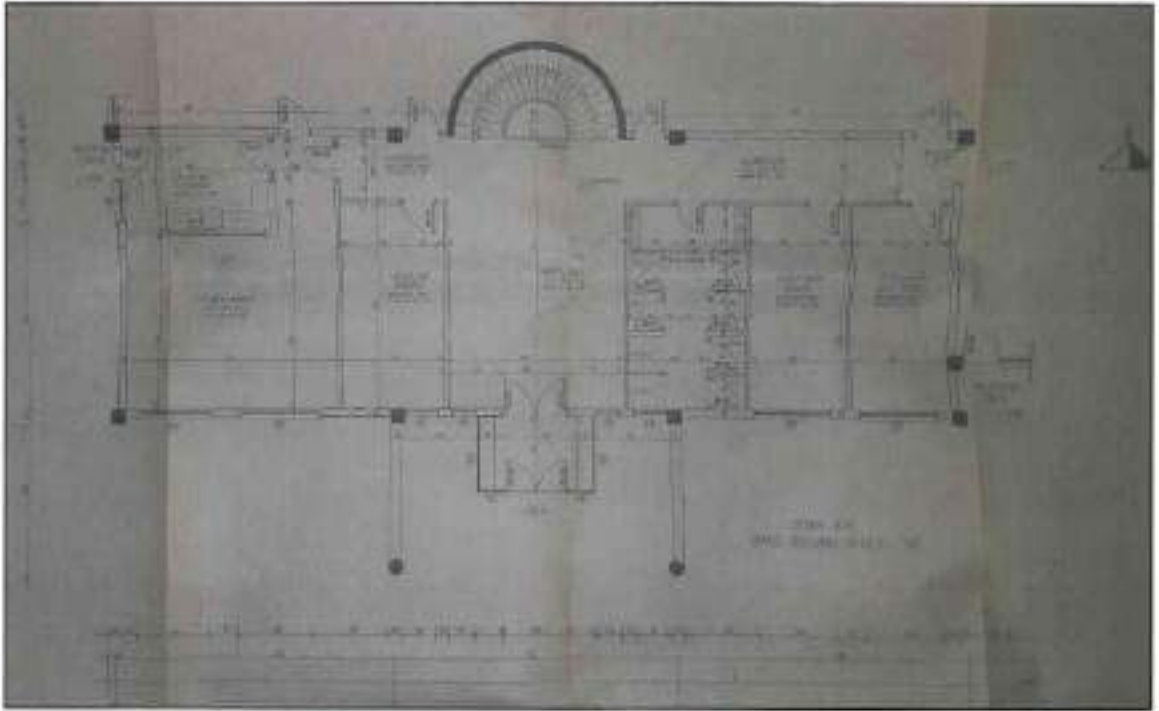
**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında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

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

- \* 01.09.1999 onay tarihli mimari proje
- \* 20.10.1999 tarihli 2028 sayılı ilk yapı ruhsatı (4270 m2 için verilen)
- \* 23.05.2005 tarihli 2005/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi (4270 m2 için verilen)







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				TSE		Belge Takip No: 0 0 0 0 1 3 0 6		
1. Belgeyi veren kurum T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Belgenin verilmiş olduğu <input type="checkbox"/> Kurum kullanıma izin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanıma izin		4. Belgenin onay tarihi 23.06.2005		6. Belge no. 2005/ 13		
3. Belgesinin esas nitelikleri <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		5. İmar planı onay tarihi 02.12.1997		10. Fikir/çözüm planı onay tarihi 05.02.1998		11. İmar durumu tarihi ve sayısı 07.07.1999/ 1832		12. Harita/ilanlama esas ve alan no SANAYİ - 10804
13. GED raporu onay tarihi .../.../20...		14. Zemin etki/ölçü onay tarihi .../.../20...		15. Yapı izni belgesi alan kurulu KAZAN TAPU SKL MÜDÜRLÜĞÜ		16. Tapu izni belgesi no ve tarihi 05.07.1999 Yayı-1668		17. Yayımlanma tarihi ve no 20.10.1999/2028
18. Tadilat ruhsat tarihi .../.../20...		19. Ruhsat yenileme tarihi .../.../20...		20. Harita esaslı ruhsat tarihi .../.../20...		21. Ruhsat takip no 1999/2038		
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SEFİNİN				
22. Adı soyadı ünvanı ORTAÇ BOYA SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ		27. Adı soyadı ünvanı KENDİSİ		28. Hukuki durumu LIMITED ŞİRKET		37. Adı soyadı ünvanı GÖRMAN GÖRÜK BİS. MÜH.		38. Öde sicil no 37337
23. Bağlı olduğu vergi dairesi HİTİT V.D.		29. Kurum sicil no ASO 3575-13129		34. Bağlı olduğu V.D. ASO 3575-13129		35. Vergi dairesi sicil no 06-2003		39. Öde belge no
24. Vergi dairesi sicil no 047 004 2300		30. Ticaret sicil no		31. Sicil sicil no		32. Sicil sicil no		42. Bölünme tarih ve no 10.10.1999/2739
25. Adres Kavaliye Cad. No 5/5 Kavaliyeli/ANKARA		26. İmza AYNI		33. İmza		36. Adres Kavaliye Cad. No 23/44 Kavaliyeli/ANKARA		34. İmza
43. Yapının kullanım alanı		46. Üstün alanı		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Beşerli yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4035
50. Yapının kullanım alanı		44. Üstün alanı		45. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		46. Beşerli yapı sayısı		47. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
51. Yapının kullanım alanı		48. Üstün alanı		49. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		50. Beşerli yapı sayısı		51. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
52. Yapının kullanım alanı		50. Üstün alanı		51. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		52. Beşerli yapı sayısı		53. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
54. Yapının kullanım alanı		52. Üstün alanı		53. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		54. Beşerli yapı sayısı		55. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
56. Yapının kullanım alanı		54. Üstün alanı		55. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		56. Beşerli yapı sayısı		57. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
58. Yapının kullanım alanı		60. Üstün alanı		61. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		62. Beşerli yapı sayısı		63. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
64. Yapının kullanım alanı		66. Üstün alanı		67. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		68. Beşerli yapı sayısı		69. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
70. Yapının kullanım alanı		72. Üstün alanı		73. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		74. Beşerli yapı sayısı		75. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
76. Yapının kullanım alanı		78. Üstün alanı		79. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		80. Beşerli yapı sayısı		81. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
82. Yapının kullanım alanı		84. Üstün alanı		85. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		86. Beşerli yapı sayısı		87. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
88. Yapının kullanım alanı		90. Üstün alanı		91. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		92. Beşerli yapı sayısı		93. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
94. Yapının kullanım alanı		96. Üstün alanı		97. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		98. Beşerli yapı sayısı		99. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
100. Yapının kullanım alanı		102. Üstün alanı		103. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		104. Beşerli yapı sayısı		105. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
106. Yapının kullanım alanı		108. Üstün alanı		109. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		110. Beşerli yapı sayısı		111. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
112. Yapının kullanım alanı		114. Üstün alanı		115. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		116. Beşerli yapı sayısı		117. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
118. Yapının kullanım alanı		120. Üstün alanı		121. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		122. Beşerli yapı sayısı		123. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
124. Yapının kullanım alanı		126. Üstün alanı		127. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		128. Beşerli yapı sayısı		129. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
130. Yapının kullanım alanı		132. Üstün alanı		133. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		134. Beşerli yapı sayısı		135. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
136. Yapının kullanım alanı		138. Üstün alanı		139. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		140. Beşerli yapı sayısı		141. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
142. Yapının kullanım alanı		144. Üstün alanı		145. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		146. Beşerli yapı sayısı		147. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
148. Yapının kullanım alanı		150. Üstün alanı		151. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		152. Beşerli yapı sayısı		153. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
154. Yapının kullanım alanı		156. Üstün alanı		157. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		158. Beşerli yapı sayısı		159. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
160. Yapının kullanım alanı		162. Üstün alanı		163. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		164. Beşerli yapı sayısı		165. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
166. Yapının kullanım alanı		168. Üstün alanı		169. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		170. Beşerli yapı sayısı		171. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
172. Yapının kullanım alanı		174. Üstün alanı		175. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		176. Beşerli yapı sayısı		177. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
178. Yapının kullanım alanı		180. Üstün alanı		181. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		182. Beşerli yapı sayısı		183. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
184. Yapının kullanım alanı		186. Üstün alanı		187. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		188. Beşerli yapı sayısı		189. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
190. Yapının kullanım alanı		192. Üstün alanı		193. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		194. Beşerli yapı sayısı		195. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
196. Yapının kullanım alanı		198. Üstün alanı		199. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		200. Beşerli yapı sayısı		201. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
202. Yapının kullanım alanı		204. Üstün alanı		205. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		206. Beşerli yapı sayısı		207. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
208. Yapının kullanım alanı		210. Üstün alanı		211. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		212. Beşerli yapı sayısı		213. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
214. Yapının kullanım alanı		216. Üstün alanı		217. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		218. Beşerli yapı sayısı		219. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
220. Yapının kullanım alanı		222. Üstün alanı		223. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		224. Beşerli yapı sayısı		225. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
226. Yapının kullanım alanı		228. Üstün alanı		229. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		230. Beşerli yapı sayısı		231. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
232. Yapının kullanım alanı		234. Üstün alanı		235. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		236. Beşerli yapı sayısı		237. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
238. Yapının kullanım alanı		240. Üstün alanı		241. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		242. Beşerli yapı sayısı		243. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
244. Yapının kullanım alanı		246. Üstün alanı		247. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		248. Beşerli yapı sayısı		249. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
250. Yapının kullanım alanı		252. Üstün alanı		253. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		254. Beşerli yapı sayısı		255. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
256. Yapının kullanım alanı		258. Üstün alanı		259. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		260. Beşerli yapı sayısı		261. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
262. Yapının kullanım alanı		264. Üstün alanı		265. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		266. Beşerli yapı sayısı		267. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
268. Yapının kullanım alanı		270. Üstün alanı		271. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		272. Beşerli yapı sayısı		273. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
274. Yapının kullanım alanı		276. Üstün alanı		277. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		278. Beşerli yapı sayısı		279. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
280. Yapının kullanım alanı		282. Üstün alanı		283. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		284. Beşerli yapı sayısı		285. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
286. Yapının kullanım alanı		288. Üstün alanı		289. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		290. Beşerli yapı sayısı		291. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
292. Yapının kullanım alanı		294. Üstün alanı		295. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		296. Beşerli yapı sayısı		297. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
298. Yapının kullanım alanı		300. Üstün alanı		301. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		302. Beşerli yapı sayısı		303. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
304. Yapının kullanım alanı		306. Üstün alanı		307. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		308. Beşerli yapı sayısı		309. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
310. Yapının kullanım alanı		312. Üstün alanı		313. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		314. Beşerli yapı sayısı		315. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
316. Yapının kullanım alanı		318. Üstün alanı		319. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		320. Beşerli yapı sayısı		321. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
322. Yapının kullanım alanı		324. Üstün alanı		325. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		326. Beşerli yapı sayısı		327. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
328. Yapının kullanım alanı		330. Üstün alanı		331. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		332. Beşerli yapı sayısı		333. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
334. Yapının kullanım alanı		336. Üstün alanı		337. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		338. Beşerli yapı sayısı		339. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
340. Yapının kullanım alanı		342. Üstün alanı		343. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		344. Beşerli yapı sayısı		345. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
346. Yapının kullanım alanı		348. Üstün alanı		349. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		350. Beşerli yapı sayısı		351. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
352. Yapının kullanım alanı		354. Üstün alanı		355. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		356. Beşerli yapı sayısı		357. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
358. Yapının kullanım alanı		360. Üstün alanı		361. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		362. Beşerli yapı sayısı		363. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
364. Yapının kullanım alanı		366. Üstün alanı		367. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		368. Beşerli yapı sayısı		369. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
370. Yapının kullanım alanı		372. Üstün alanı		373. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		374. Beşerli yapı sayısı		375. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
376. Yapının kullanım alanı		378. Üstün alanı		379. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		380. Beşerli yapı sayısı		381. Toplam yapı sayısı
FABRİKA ve İKADİ BİNASI		1		4270		1		4270
382. Yapının kullanım alanı		384. Üstün alanı		385. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )				

**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**  
Değerleme konusu taşınmaz 2000 yılı öncesi yapılmış olup yapı denetime tabi değildir.

**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**  
Rapora konu taşınmaz "Arsa-Fabrika-Kargir" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

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

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

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

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla 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 bakımdan birçok üniversite öğrencisi tarafından tez konusu olarak seçilmesine neden olmuştur.



Kahramankazan 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Kahramankazan İlçe sınırları Büyükşehir belediye sınırları olarak ilan edilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Ağustos 2004 gün ve 531 sayılı karar 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 belediyelik, 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.)

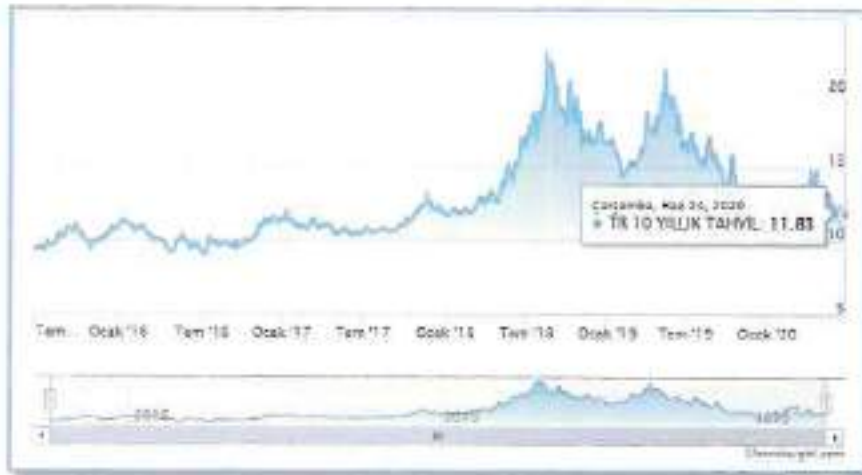
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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, İnşaat 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'nın 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

##### A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu gayrimenkul, 10804,00 m<sup>2</sup> alana sahip 3289 ada 10 parsel üzerinde tapuda niteliği "Arsa-Fabrika—Kargir" olan taşınmazdır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahipken geometrik olarak biçimsiz formdadır. Taşınmazın yapı harici kısımları beton kaplıdır.

Rapora konu taşınmaz projesine göre Bodrum katta sığınak, Zemin katta idari kısım ve fabrika bölümü, asma katta ise idari kısım olmak üzere toplamda 4270 m<sup>2</sup> alana sahiptir. taşınmazın projesine aykırı olarak doğu kısmına ilave 1532 m<sup>2</sup> alana sahip depo alanının yapıldığı ve değerlendirme tarihi itibarıyla yaklaşık %50 inşa seviyesinde olan zemin katı 547 m<sup>2</sup>, 1. Normal katı 477 m<sup>2</sup>, 2. Normal katı ise 265 m<sup>2</sup> olan idari binanın bulunduğu görülmüştür. Taşınmazın depo bölümünün duvarları panel kaplıken zemini betondur. Taşınmazın fabrika kısmı duvarları alçı üzeri su bazlı boya ile boyalı durumdadır.











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

Değerlemeye konu taşınmaz projesine aykırı olarak batı cephesinde yaklaşık 1532 m2 alana sahip depo bölümünün yapıldığı toplamda 1289 m2 idari binanın değerlendirme tarihi itibarıyla yapımının devam ettiği 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 büyümeler 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 bilgilili 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 alıcının 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 bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *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 değerlemede 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 aşgari 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 mevcudiyetli.

### 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 sayısalılaştırdıklarına 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 değerlendirme 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 satılıktır.

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

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 satılıktır.

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

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 satılıktır.

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

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

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

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

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

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 TL x 0,95 P.P / 8.100 m2 = ~8,79 TL/m2)

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 değiştiği ancak taşınmaz ile benzer özellikte eski fabrikalara rağbetin olmadığı bu tarz fabrikaların 8-10 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: 10804,00 m2 x 785 TL/m2 = ~8.400.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) 8.400.000,00- 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 fabrikanın 3B idari yapımı devam eden idari binanın ise 4C yapı sınıfında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın mahallindeki yapı durumu dikkate alındığında %19 fabrika alanı için amortisman düşülmüşken yapımı devam eden idari binanın hali hazırda %50 inşaat seviyesinde olması sebebiyle natamam kısımlara kıymet takdir edilmemiştir.

Taşınmazın Yapı Değerleri:

Fabrika Bölümü: 5802 m<sup>2</sup> X 1450 TL/m<sup>2</sup> X 0,85 Yıpranma Payı ~7.150.000 TL

Yapımı Devam Eden İdari Bina: 1289 m<sup>2</sup> X 2000 TL/m<sup>2</sup> X 0,50 İnşaat Seviyesi ~1.290.000 TL

Taşınmazın Toplam Yapı Değeri: 6.715.000 TL

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 8.400.000,00-TL      Yapı Değeri = 8.440.000,00-TL

Toplam Değeri = 14.840.000,00-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 16.840.000,00-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 (INA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) 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 değerler değerleme 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 gelrine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının 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 Gerekçeler**

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

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 6620 m2 kapalı alana sahiptir. Bölgede yer alan depo ve fabrika nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 10 TL/m2 ile 12 TL/m2 arasında değiştiği ancak taşınmaz ile benzer özellikte eski fabrikalara rağbetin olmadığı bu tarz fabrikaların 8-12 TL/m2 arasında kiralandığı görülmektedir.

GELİR YÖNETİMİ					
ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PİYASA DEĞERİ (TL)
7.091	10,58 ₺	75.000 ₺	900.000 ₺	0,06	15.000.000 ₺



Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~15.000.000,00-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 ~65.000,00-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 Aresaların 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-Fabrika-Kargir" 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 İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 3289 ada 10 parselde bulunan "Arsa-Fabrika-Kargir" 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 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Konu 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 Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**  
Değerleme konusu parsel 'Arsa-Fabrika-Kargir' niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.
- 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**  
Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.
- 6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Seklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**  
Değerleme işlemi, mevcut fabrikanın 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 ilçesi, Saray(l) Mahallesi, 3289 ada 10 parselde bulunan "Arsa-Fabrika-Kargir" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

## 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; 16.840.000,00-TL ve Yazıyla On Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Bin Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 19.871.200,00-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: 408333	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdem BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına hali bulunmamaktadır.
- 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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-12-2020-18:30

webtapu



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005520214754	20201202-919-F02857	21475

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	3289/10
Taşınmaz Kimlik No:	70224623	AT Yüzölçümü(m2):	10804.00
İl/ilçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm İstif Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAYLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	47/4590	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa-Fabrika-Karge-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Teskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
464865459	(SN:6300218) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10804.00	10804.00	6361 S.Y.Care Devreden Adına Devir 28-12-2018 12303	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) S92v9m3G3i kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





Tarih : 25.07.2018 No : 498333

20.07.2018  
**NO 4273**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VI-128.7) uyarınca

**Doğan BOYUKBAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Ercan HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCEL MÜDÜRÜ

  
Talat ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.07.2018 No : 498322

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VI-128.7) uyarınca

**Racı Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Ercan HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCEL MÜDÜRÜ

  
Talat ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401435

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlay ARKAN  
GENEL SEKRETER

  
Erdeniz BALIKÇIOĞLU  
BAŞKAN

