



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 971

Eylül, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sani Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 457 04 57 / Fax: 0312 457 60 34
www.netgd.com.tr / Sermaye: 1.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 250660 / Mersis No: 0631054033900019
Müktesep Vergi Dairesi 631 054 0339



Talep Sahibi	E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	11.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-971
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 331 ada 6 parselde konumlu "İki Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası" vasıflı yapı içerisinde "1 Nolu İmalathane" nitelikli bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 06 41 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256639 Mersis No:063105438900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	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 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 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	11
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	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	28
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.....	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	28
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	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	29
8.	UYGUNLUK BEYANI	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-971 / 11.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme 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 Mah. 126 Cad. No: 24 /1 Kahramankazan / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 331 Ada 6 Parsel "1 nolu İmalathane" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda İmalathane olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 331 Ada 6 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>	98.300.000,00-TL (Doksan Sekiz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	117.960.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 24.08.2023 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 11.09.2023 tarihinde Özel 2023-971 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (I) Mahallesi sınırları içerisinde 331 ada 6 parselde konumlu "İki Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası" vasıflı yapı içerisinde "1 Nolu İmalathane" nitelikli bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 23.08.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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;

*05.02.2019 tarih ve YKB 2019 - 105 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*22.12.2021 tarih ve Özel 2021 - 2150 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 : 6.000.000,-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 : E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Cevizlidere Caddesi No :58/B Balgat / ANKARA
Sermayesi : -
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 312 472 36 56
E-Posta : info@e-data.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi'nin talebi üzerine Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi sınırları içerisinde 331 ada 6 parselde konumlu "İki Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası" vasıflı yapı içerisinde "1 Nolu İmalathane" nitelikli bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

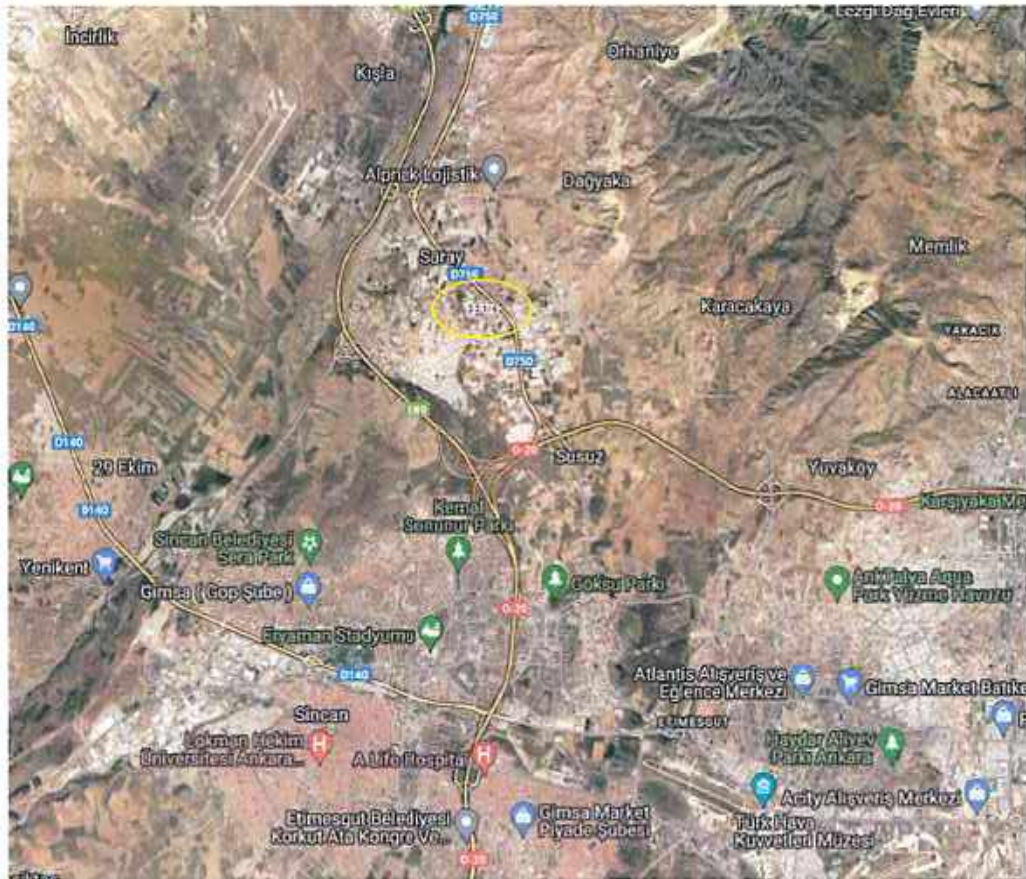
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi'nde (Tapuda Saray(i) olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında ana taşınmaz "İKİ KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI" vasıflı olup Kazan Merkezine 21,5 km, Ankara merkezine 29,2 km. mesafede yer almaktadır.

Değerleme konu taşınmaza ulaşım için Ankara Bolu yolu üzerinde doğu istikametinde (Eryaman Yönünde) ilerlerken sağ tarafa Adnan Menderes Bulvarına girilir 150 m sonra 122. Cadde yönünde sağa akabinde 275 m sonra sola 126. Caddeye dönlür . Konu taşınmaz 126. Caddesi üzerimde 115m ilerde sol tarafta konumlanmıştır. 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. 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: 40.050273- Boylam: 32.628334

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLERİ VE DAĞITIM A.Ş.**
Emniyet Mh. Sıra Sk. No: 7171 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr E-posta: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 0631054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(I)
CİLT - SAYFA NO	: 7/631
ADA - PARSEL	: 331/6
YÜZÖLÇÜM	: 12828,00 m ²
ARSA PAYI	: 6564/12828
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İKİ KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO / KAT	: 1 – ZEMİN KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: İMALATHANE
TAŞINMAZ ID	: 104080624
MALİK - HİSSE	: E DATA TEKNOLOJİ PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (22.12.2021– 23989)

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 24.08.2023 tarihi 11:24 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde;

- BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)- 11-06-2020 09:20 – 5616
- Beyan Yönetim Planı : 29/12/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 23-01-2019 14:51 – 643

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 22.12.2021 tarihinde satış işlemi görerek E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. İmar ve 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 331 Ada 6 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi-Depolama Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal: 0.60, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Kahramankazan Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alına 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 E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi 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;

* 07.11.2017 onay tarihli mimari proje

* 26.12.2017 tarihli 2017-296 ilk yapı ruhsatı (toplamda 10.092,00m2 için verilen)

* 04.05.2020 tarih ve 2020/74 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (10.092,00 m2 için verilen)

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; Atatürk Mah. 29 Mayıs Caddesi, Güntaş Apt. No:97/4 Kahramankazan/ Ankara adresinde bulunan, 8360443693 Vergi numaralı Teknik Adım Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

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 imalathane olarak kullanılmakta olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirme 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

Kahramankazan Ankara'ya yakınlığı ve planlı gelişimi ile Ankara'nın mesire kenti olma yolundadır. Bunun yanında sanayi kuruluşları ile ülke ekonomisinin gelişmesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Ankara'nın en düzenli ve gelişen yapısıyla metropol ilçe olmaya adaydır. Ankara İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan ve ilçenin sınırlarından geçen E-89 devlet karayolu ve TEM Otoyolu Kahramankazan'ın gelişimine etki eden faktörlerin başında gelmektedir. Kahramankazan tarih ve turizm potansiyeli bakımından da oldukça zengindir. Köylerde bulunan tarihi eserleri, hafta sonu turizminde elverişli göletleri ve mesire alanından, şehrin gürültüsünden uzaklaştırmak isteyen Ankara halkına alternatif mekanlar sunmaktadır. Halkımızın geçim kaynağını ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık ve sanayi oluşturmaktadır. Konu taşınmaz Ankara'nın Kazan İlçesi Saray sanayi bölgesi sınırlarında bulunmaktadır. Farklı isimlerde sanayi siteleri bulunmakta olup yapılaşma Otoyol ve D750 (Ankara-Bolu) yolu arasındadır. Boş parsel sayısı her geçen gün azalmakta olup yoğun bir şekilde inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Bölgede Demir-Çelik, Enerji, Prefabrik, Gıda, Giyim, Teknoloji, Temizlik, Kozmetik vb. alanlarda faaliyet gösteren küçük/büyük ölçekte imalathane/fabrika ve sanayi dükkanı mevcuttur.

KAHRAMANKAZAN
Nüfus: 59.123

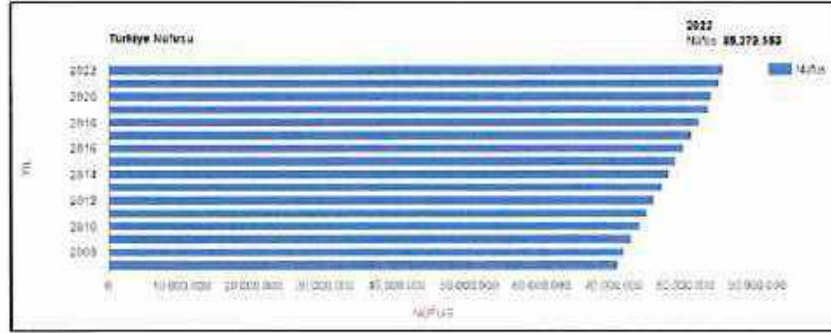
Kahramankazan nüfusu 2022 yılına göre 59.123.

Bu nüfus, 30.310 erkek ve 28.813 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %51,27 erkek, %48,73 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sını 5k. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 / 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:286696 Mersis No:0831054936200019
Maltepe Vergi Dairesi 631.054.9339

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

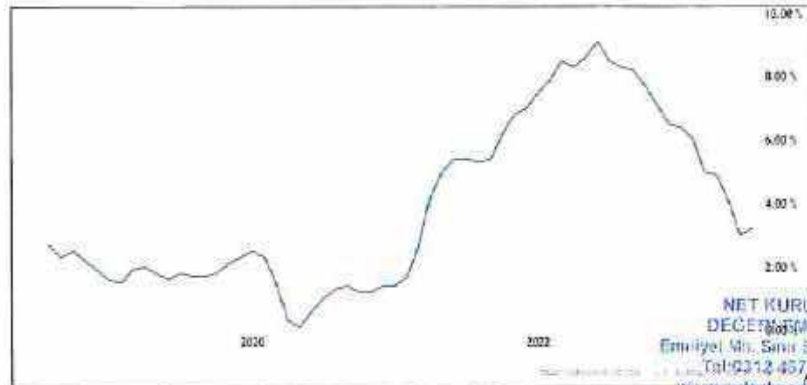


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

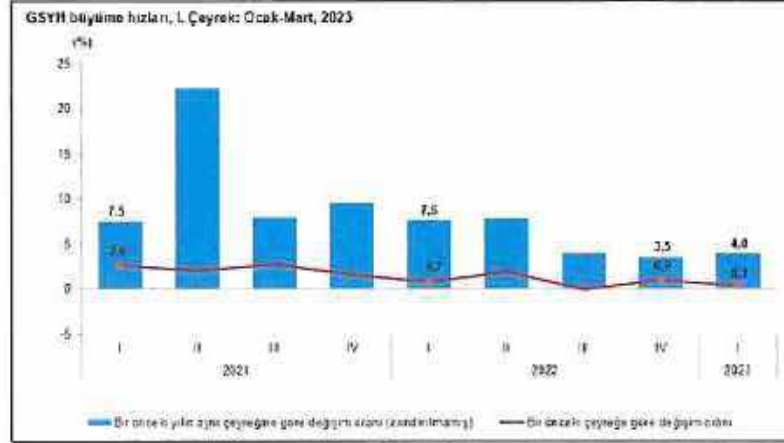


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %9,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,14, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,83 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %19,31 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %82,62 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,67 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %17,75 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Temmuz ayı itibarıyla %3 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

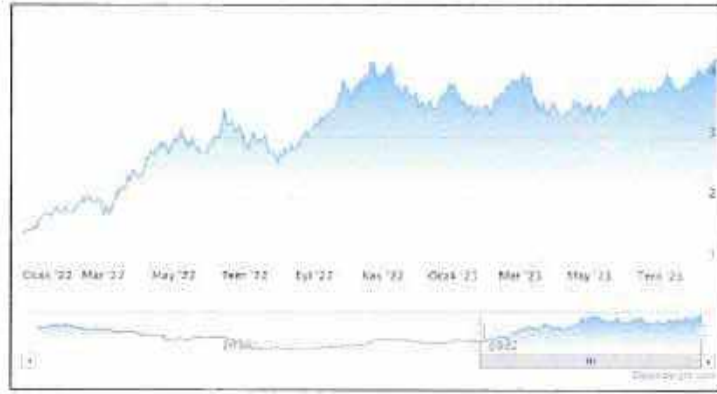


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 arttı. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYİH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;

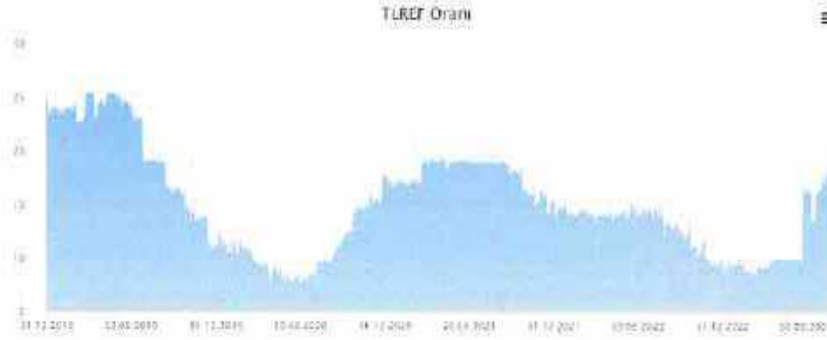


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibarı ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibarı ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibarıyla yaklaşık %19 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



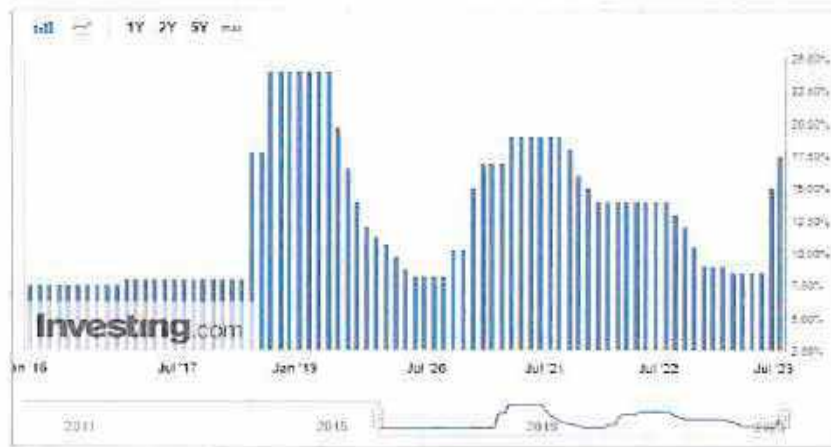
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde ABD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibarıyla 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibarıyla ortalama %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi:



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %18 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:

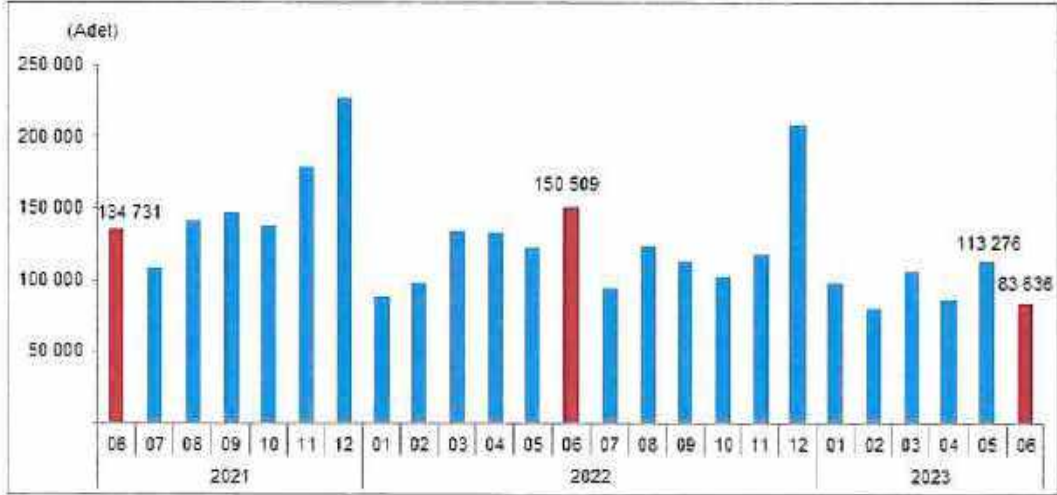


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarıyla düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibarıyla %17,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,4 azalarak 83 bin 636 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 578 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 7 bin 325 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 4 bin 503 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi.

Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Ardahan, 29 konut ile Hakkari, 44 konut ile Tunceli oldu. (TUIK)



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,1 azalışla 565 bin 779 olarak gerçekleşti.

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	83 636	150 509	-44,4	565 779	726 398	-22,1
İpotekli satış	13 463	40 610	-66,8	121 530	170 317	-28,6
Diğer satış	70 173	109 899	-36,1	444 249	556 081	-20,1
Satış durumuna göre toplam satış	83 636	150 509	-44,4	565 779	726 398	-22,1
İlk el satış	25 886	44 732	-42,1	171 158	208 451	-17,9
İkinci el satış	57 750	105 777	-45,4	394 621	517 947	-23,8

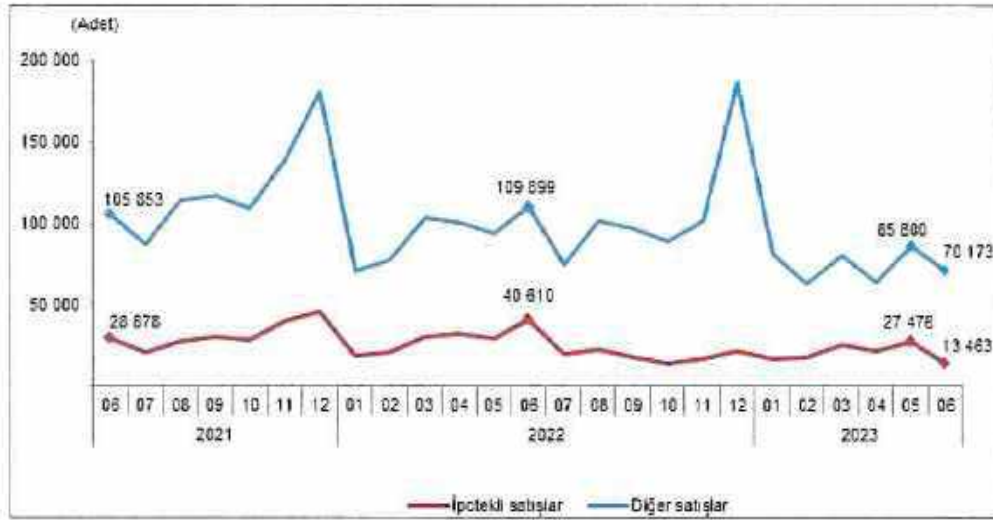
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,8 azalış göstererek 13 bin 463 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olarak gerçekleşti.

Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla 121 bin 530 oldu.

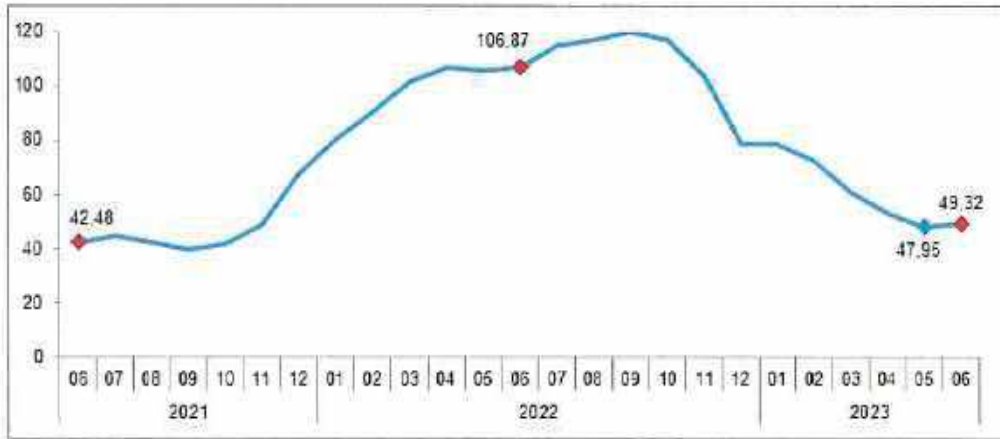
Haziran ayındaki ipotekli satışların 4 bin 698'i; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 39 bin 499'u ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUIK)

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,1 azalarak 70 bin 173 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 olarak gerçekleşti.

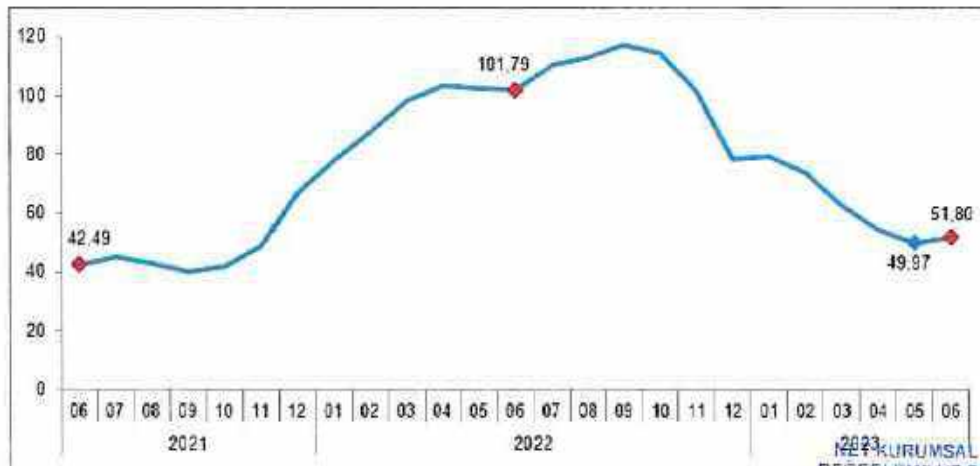
Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 azalışla 444 bin 249 oldu. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,32 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,81, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %35,67, işçilik endeksi %105,11 arttı.

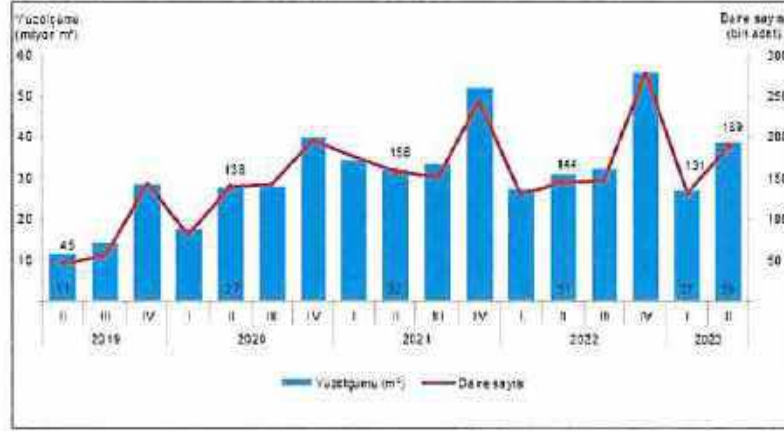


Bina İnşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,04, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,95, işçilik endeksi %105,53 arttı.



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,33, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,91, işçilik endeksi %103,57 arttı.

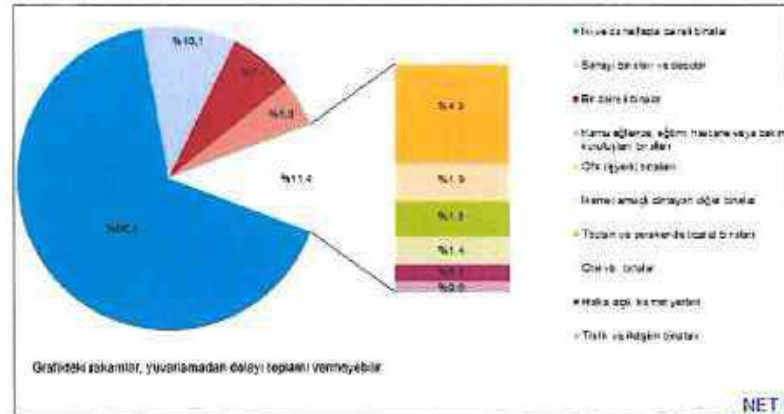
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı.



Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021	I	138 558	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	II	33 587	137,1	174 733	117,0	34 387 501	95,7
	III	30 535	55,7	157 869	14,4	31 763 225	15,6
	IV	30 438	20,3	149 509	0,0	33 316 744	10,5
2022	I	43 996	10,7	242 526	23,9	51 060 660	30,5
	II	127 745	-7,8	695 246	-4,0	149 875 756	-3,6
	III	26 133	-22,2	128 311	-25,0	27 378 845	-20,3
	IV	29 065	-4,8	143 769	-2,8	39 713 792	-3,4
2023	I	28 280	-7,1	145 386	-2,8	32 111 128	-3,6
	II	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
	III	23 841	-8,8	130 769	1,1	26 818 231	-2,0
	IV	30 712	5,7	188 749	31,3	38 572 889	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.



4.3 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.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerleme konusu 331 Ada 6 Parsel üzerinde "İki Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz bulunmaktadır. Parsel 12.828,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak eğimli arazi üzerinde yer almakta ve geometrik olarak düzensiz formdadır. Parsel üzerinde bodrum ve zemin olmak üzere iki kattan oluşan imalathane binası (2 adet bağımsız bölüm) yer almaktadır.

Konu "1 Nolu İmalathane": Onaylı mimari projesine göre tek katlı olup balkon, sığınak ve imalathane bölümleri ile brüt 5.164 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak imalathane sınırları içerisinde 2 katlı, toplamda 970 m² çelik konstrüksiyon idari bina kısmı yapılmıştır. Ayrıca balkon hacimleri kapalı alana dahil edilmiştir.

Yapı mevcut durumda yaklaşık brüt toplam 5.649 m² kapalı alana sahiptir.

İmalathane Bölümü: Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık brüt 4.679 m² kapalı alana sahiptir. Kat yüksekliği 11 m., içerisinde ise 3 adet otomatik giriş kapısı mevcuttur. Taşınmaz dış cephesi ve çatısı sandviç panel kaplama, zeminleri epoksi ve saha betonu kaplıdır.

İdari Kısım: Mahallinde yapılan incelemede zemin+1 katlı, her katı yaklaşık 485 m² brüt olmak üzere toplamda 970 m² kapalı alana sahiptir. Zemin kat mutfak, soyunma odaları, wc-lavabo, 1. kat ise ofis bölmelerinden oluşmaktadır. İdari kısımda zeminler laminat parke kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, doğramalar ısı camlı alüminyum doğramadır. Isınma sistemi merkezi kombi ile sağlanmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak iç kısımda 2 katlı, toplamda 970 m² çelik konstrüksiyon idari bina kısmı yapılmıştır. Ayrıca balkon hacimleri kapalı alana dahil edilmiştir. Yapı mevcut durumda yaklaşık brüt 5.649 m² kapalı alana sahiptir.

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

Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak iç kısımda 2 katlı, toplamda 970 m² çelik konstrüksiyon idari bina kısmı yapılmıştır. Bu alan sökülebilir olması sebebiyle yeniden ruhsat alınması gerekmediği kanaatine varılmıştır.

4.7 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 imalathane olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. 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 *gerek* 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 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

A 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

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

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 5350 m² yüzölçümüne sahip arsa 31.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 312 814 63 14

[E:2 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 2650 m² yüzölçümüne sahip arsa 15.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 062 88 99

[E:3 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 8200 m² yüzölçümüne sahip arsa 44.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 531 034 58 83

[E:4 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 22600 m² yüzölçümüne sahip arsa 122.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 531 034 58 83

[E:5 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 3000 m² yüzölçümüne sahip arsa 16.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 507 407 70 91

[E:6 Beyan] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede benzer konumda arsaların 5000 TL/m² – 6000 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

İlgilisi : 0 553 425 15 19

Emsal Not: Konu emsallerin yüzölçüm, altyapı ve lokasyon düzeltmeleri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Yüzölçüm (m ²)	5.350,00m ²		2.650,00m ²		8.200,00m ²		22.600,00m ²		3.000,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	31.500.000 TL		15.000.000 TL		44.000.000 TL		122.000.000 TL		16.000.000 TL		5.500 TL	
m ² birim fiyatı	5.888 TL		5.660 TL		5.366 TL		5.398 TL		5.333 TL		5.500 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Altyapı şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	6.771 TL		6.509 TL		6.171 TL		6.208 TL		6.133 TL		5.500 TL	
Ortalama Birim fiyat	6.215TL/m ²											

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 66 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Satış Fiyatı: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256038 Şirket No: 0631054233900019
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 9389

[E:7 Kiralık Fabrika] Konu taşınmaz ile aynı bölgede 4.850 m² arsa üzerine kurulu 3000m² kapalı alanı olan fabrika 300.000 TL bedel ile kiralıktır. Depo olarak kullanılmakta olup içerisinde 200m² idari bina bulunmaktadır. 400 kW elektrik enerjisine sahiptir.

İlgilisi : 0 535 314 45 14

[E:8 Kiralık Fabrika] Konu taşınmaz ile aynı bölgede 5000 m² kapalı alanı olan fabrika 500.000 TL bedel ile kiralıktır. Depo olarak kullanılmakta olup içerisinde 500 m² idari bina bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 530 842 65 75

[E:9 Kiralık Fabrika] Konu taşınmaz ile aynı bölgede 4000 m² kapalı alanı olan fabrika 450.000 TL bedel ile kiralıktır. Depo olarak kullanılmakta olup içerisinde 200 m² idari bina bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 533 377 13 74

[E:10 Kiralık Fabrika] Konu taşınmaz ile aynı bölgede 5500 m² kapalı alanı olan fabrika 600.000 TL bedel ile kiralıktır. Depo olarak kullanılmakta olup içerisinde 450 m² idari bina bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 312 397 66 00

[E:11 Kiralık Fabrika] Konu taşınmaz ile aynı bölgede 6000 m² kapalı alanı olan fabrika yakın zamanda aylık 560.000 TL den kiralanmıştır.

İlgilisi : 0 532 776 74 64

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11	
Yüzölçüm (m ²)	3.000,00m ²		5.000,00m ²		4.000,00m ²		5.500,00m ²		6.000,00m ²	
Satış fiyatı	300.000 TL		500.000 TL		450.000 TL		600.000 TL		560.000 TL	
m ² birim fiyatı	100 TL		100 TL		113 TL		109 TL		93 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	80 TL		80 TL		90 TL		87 TL		93 TL	
Ortalama Birim fiyat	86TL/m ²									

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Değerleme aşamasında taşınmazın arsa değeri belirlenirken aynı imar durumuna sahip arsa emsalleri incelenmiştir. 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.

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 80 TL/m² ile 100 TL/m² arasında kiralandığı görülmektedir.

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.

Taşınmazın kat irtifaklı olması sebebiyle değer arsa payı dikkate alınarak belirlenmiştir.

ARSA PAYI DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)
331 Ada 6 Parsel	6564,00	6.250,00 ₺	41.025.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın arsa payı değeri için (K.D.V hariç) **41.025.000,00- 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 güncel yapı maliyet bedelleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın oldukça kaliteli malzeme ile inşa edildiği ve bakımlı durumda olduğu görülmüştür.

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER DETAYI				
YAPI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
İmalathane	4679	₺10.000,00	0,95	44.450.500,00 ₺
İdari Kısım	970	₺13.500,00	0,98	12.833.100,00 ₺
TOPLAM				57.283.600,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

1 Nolu İmalathane	Değer (TL)
Arsa Payı Değeri	41.025.000,00 ₺
Yapı Değeri	57.283.600,00 ₺
TOPLAM	₺98.308.600,00

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa payı ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan yaklaşık **98.300.000,00-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 gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 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 5.649 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde son yıllarda kira artışlarının yüksek olduğu ve amorti süresinin kısaldığı tespit edilmiş bölgede kapitalizasyon oranının 0,06 olduğu görülmüştür.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
5.649,00	86,00 ₺	485.814,00 ₺	5.829.768,00 ₺	/	0,06	97.162.800,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **97.162.800,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~485.000,00-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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
www.netgd.com.tr Şirket No:0600.000.00 TL
Tic.Sic.No:256596 Mersis No:063105492600019
Makbuz Vergi Dairesi 031 054 9389

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 331 Ada 6 Parselde bulunan 1 nolu taşınmaz için değerleme 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. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte bağımsız bölüme sahip satılık depoların çok az olması sebebiyle değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

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 Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak iç kısımda 2 katlı, toplamda 970 m² çelik konstrüksiyon idari bina kısmı yapılmıştır. Bu alan sökülebilir olması sebebiyle yeniden ruhsat alınması gerekmediği kanaatine varılmıştır. İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz 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 Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz imalathane niteliğinde olup parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, E-Data Teknoloji Pazarlama Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 331 ada 6 parselde konumlu "İki Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası" vasıflı yapı içerisinde "1 Nolu İmalathane" nitelikli taşınmazın 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 bulundurularak 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 alınmıştır. Konu taşınmaz her ne kadar bağımsız bölüm niteliğinde olsa da kullanım şekli ve bölge emsalleri doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle 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; **98.300.000,00-TL** ve Yazıyla **DokanSekizMilyonÜçYüzBinTürk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 117.960.000,00-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\$:26,8414 TL dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 ilgilimiz 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 Belgesi

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-8-2023-11:24



Kaydı Oluşturan: OSMAN SUNGUR (E-DATA TEKNOLOJİ PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	331/6
Taşınmaz Kimlik No:	104080624	AT Yüzölçümü(m2):	12828.00
İl/ilçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İmalathane
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	7/631	Arsa Pay/Payda:	6564/12828
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kahramankazan -	

1 / 2

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	11-06-2020 09:20 - 5616	
Beyan	Yönetim Planı : 25/12/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kahramankazan - 11-06-2020 09:20 - 5616	
Beyan	Yönetim Planı : 29/12/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kahramankazan - 23-01-2019 14:51 - 643	
Beyan	Yönetim Planı : 29/12/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kahramankazan - 23-01-2019 14:51 - 643	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
629222247	(SN 8292428) E DATA TEKNOLOJİ PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6564	6564	Satış 22-12-2021 23989	-

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

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

2 / 2



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TASINMAZ BİLGİLERİ

İl	ANKARA		
İlçe	KAHRAMANKAZAN		
Mahalle/Köy	SARAY(I)		
Adet	331	Parsel	6
Yüz Ölçümü	12.828,00 m2		
Notları	İKİ KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSASI		

BAGIMSIZ BÖLÜM

Nitelik:	Arsa Payı	Proje m2
İmalatlılık	6564/12828	NET : 12.828.00 BRÜT : 6.564.00
Blok/Çıkış/Kat No	Bagimsız Bölüm No	Çıkış Sayısı
-/1 / ZEMİN	1	7 - 631

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Başvı Adı	Hesaba
E DATA TEKNOLOJİ PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Tan

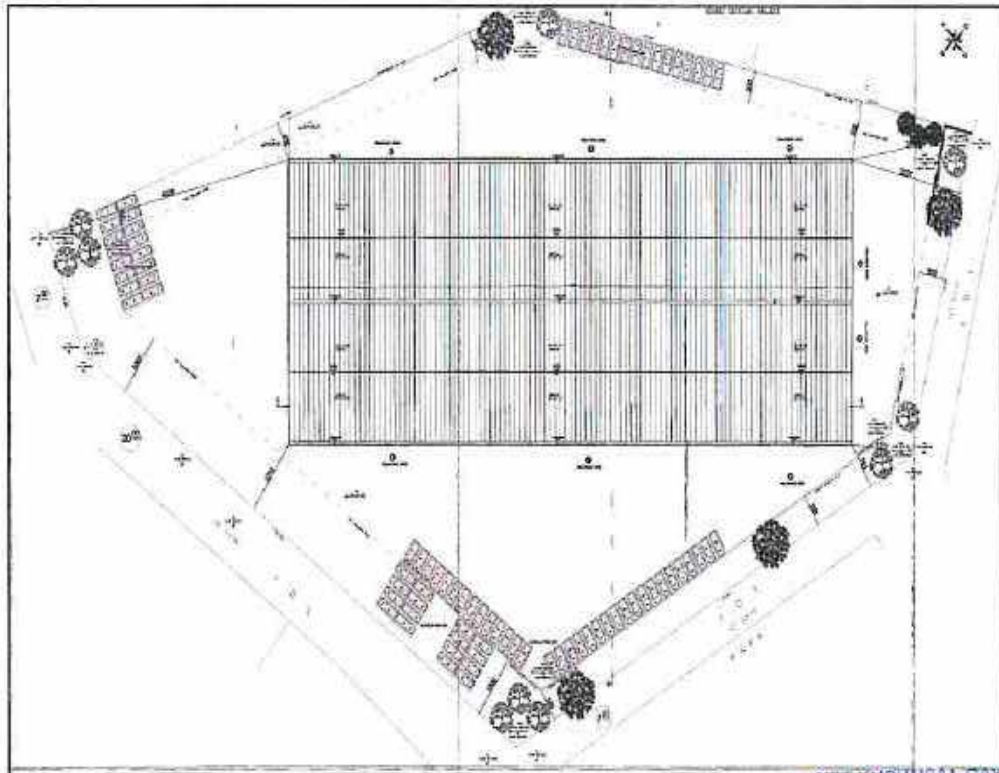
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Ticaret Sicil No	Esas Neden	İşlem Bedeli
104080624	Satış	10.491.525,43
Kat Mülkiyeti		
Konum Bilgisi	Tescil Tarihi/Yazın/No	Siline Uygun
	22/12/2021 - 23989	Verili Tarihi: 22/12/2021 Serkay/SEÇER Yetkili Müd. Yandmaz

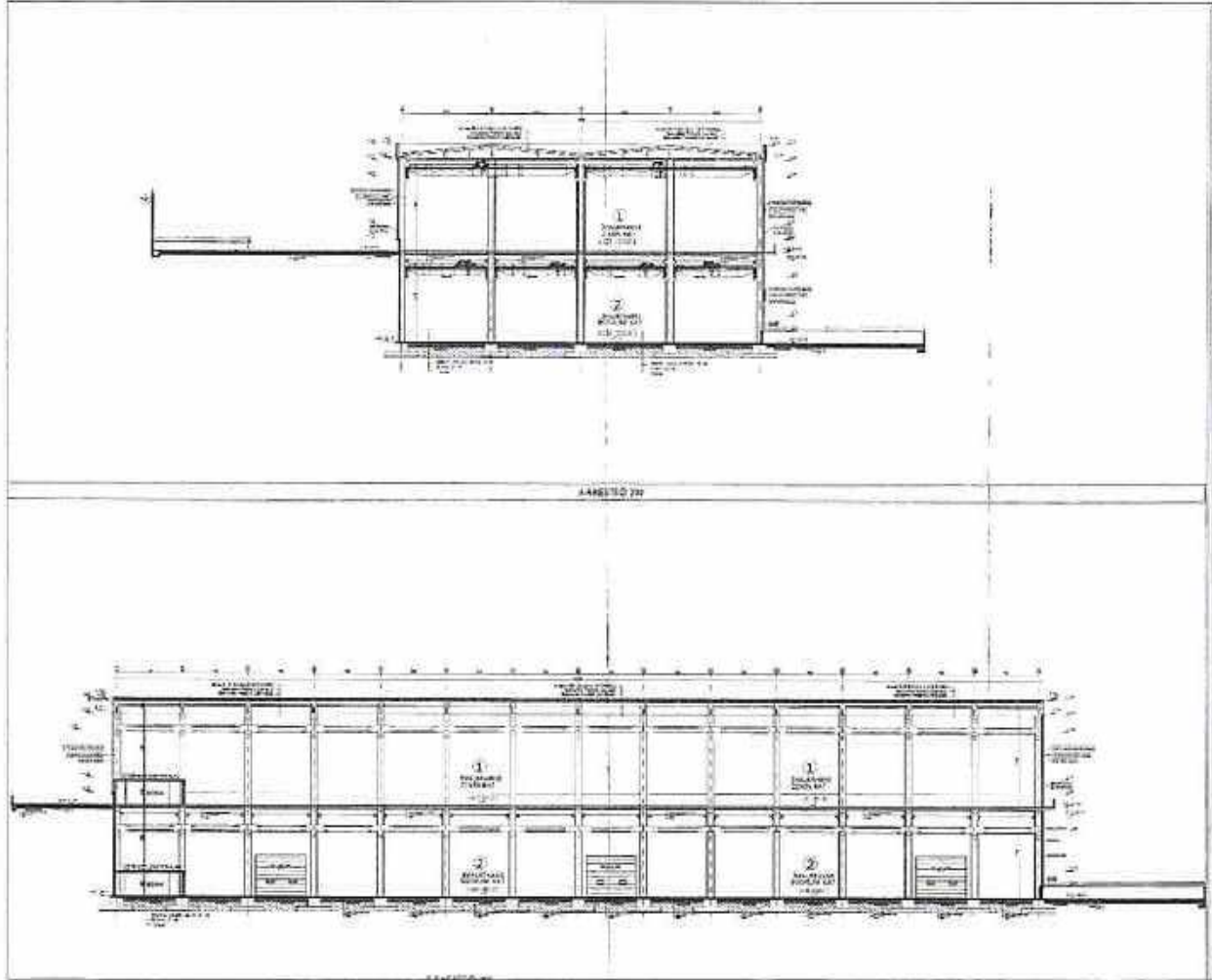
Mülkiyetin diğer hakları aynı ve aynı haklar ile ilgili tapu siciline mütalacaat edilmesinde gerekmektedir.

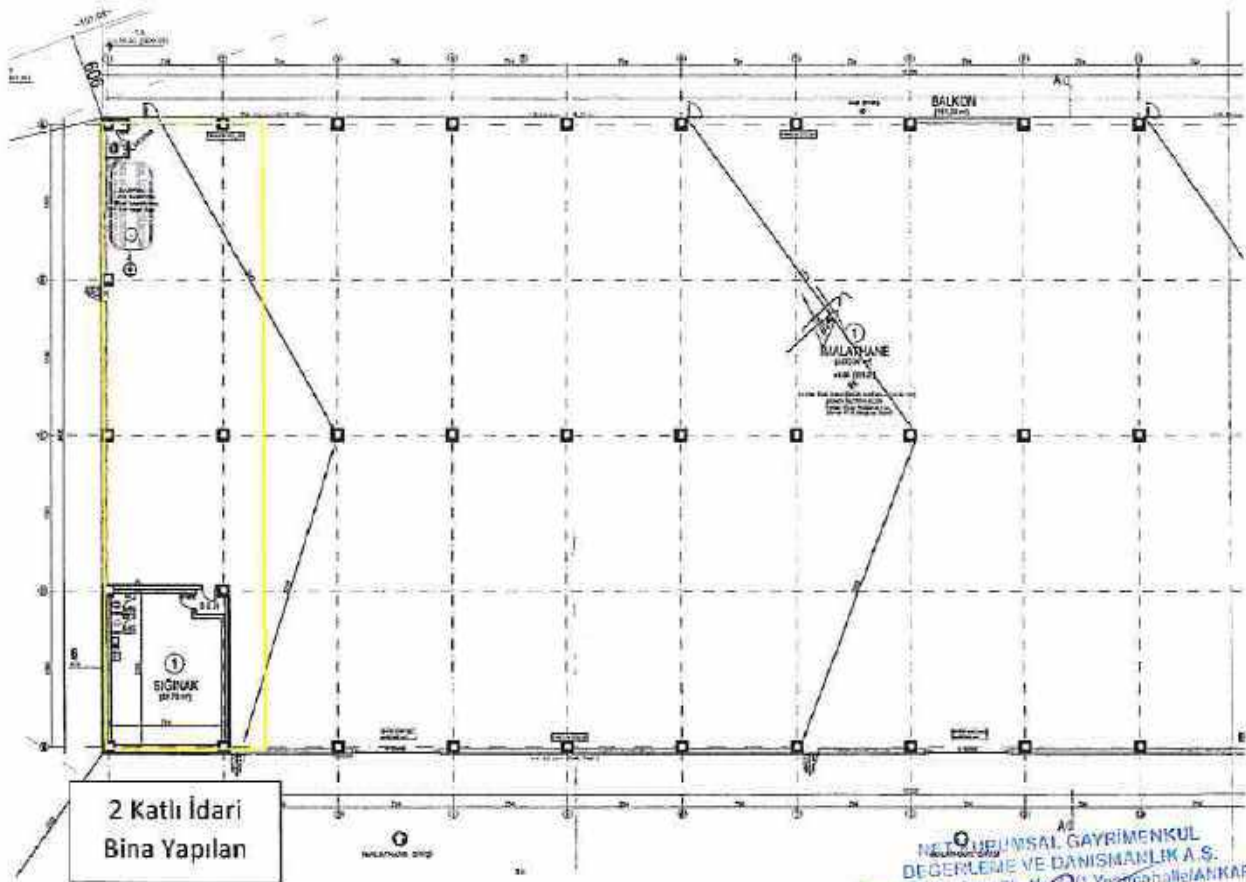
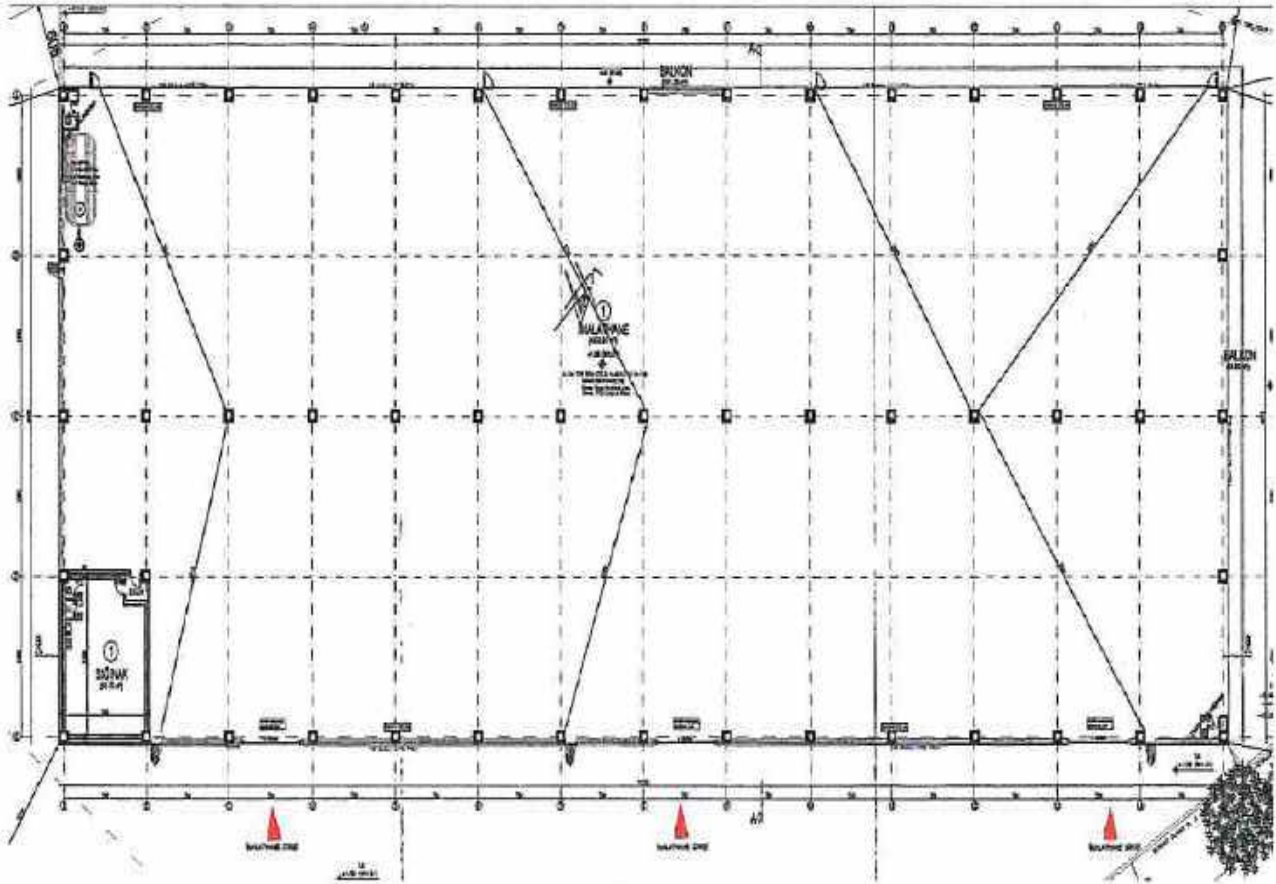
İMAR ÇAPI		T.C. KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Mahalle : SARAY	
					Pafta No : H28D.18C.04D	
					Çap No : 2016 / 324	
					Çap Tarih : 20.12.2016	
İMAR / KADASTRO		PLAN	PARSELASYON	TOPLAM	ODŞUNCELER	
ADA No	PARSEL No	ONAY TARİHİ	ONAY TARİHİ	Alan M		
331	6	09.05.2008	27.04.2012	12826.00	EMSAL : 0.60 Hmax : SERBEST	
İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI						
Yola Mesafesi : 5.00 - 10.00				İnşaat tarzı	AYRIK	
Yan Parsel Mesafesi : 5.00 (minimum)				Kat adedi	SERBEST	
				Saçak seviyesi	SERBEST	
Parsel Şiğüleri : 4.12.2016 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. NOT : PLAN NOTU EKTEDİR.						
ÇİZEN Zehra SOĞUKKUYU Harita Mühürü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		KONTROL EDEN Buket SAN ÖNLÜ Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Planlama Şefi		ONAYLAYAN Mehmet KARAGÖL Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdür V.		
A - Aplikasyonuz İmar Çap ile Proje onayı yapılamaz.						

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ			
ADA	331	T.C KAHRAMANKAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	6		
MALİKİ	DORADO AHSAP ÜRÜN. İML.T. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ		
İLGİLİ EVRAKLAR			
Tapu Tescil Durumu / VEKALETNAME		Ankara 68. Notarlığı 07.12.2016 tarih ve 29477 sayılı vekaletname	
İmar Çapı		20.12.2016 tarih ve 2016/324 Çap	
Yol Kolu		29.05.2017 tarih ve 2017 / 70 Nolu Kot	
Müktesepier			
Encümen Kararı			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
		07 tem 2017	
Bu planda yazılı emsal isimleri Açma ve İşletme ruhsatı verecek kuruluşlarda da uygun görüldüğü taktirde geçerlidir. Büyük parsel ile mevcut duruma göre gerekli görüldüğü hallerde Botanikçe projeyi onay aşamasında itiraz projesi gösterilebilir.		İmar MUSTAFA ARIOĞLU tarafından kendi sorumluluğunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlar Kanunu'na göre hazırlanmış ve imar yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde güncellenen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imar sahibinin yetkili tetkik edilmek ve onaylanarak ve güncellenen duruma göre onay işlemi yapılmış olan güncellenen ve imar uyumuna göre onay edilecek uyumsuzlukları tamamı bir tarafı onaylanarak vermeyecek şekilde fennî mesken İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne hazırlanmış olarak onay işlemi yapılmıştır.	



BULUNDUĞU KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	NET ALAN	TOPLAM ALAN	ARSA PAYI
BODRUM KAT	2	İMALATHANE	4928.00 m ²	4928.00 m ²	4928.00 m ²	6 264/12 828
ZEMİN KAT	1	İMALATHANE	5164.00 m ²	4850.00 m ²	5164.00 m ²	6 564/12 828
TOPLAM					10 092 m ²	2/2





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sarı SK. No:11 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:256638 Mersis No:083105493690019
Tic.Sic.No:256638 Mersis No:083105493690019
Malîye Vergi Dairesi 631 054 9349

[illegible]

[illegible]



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Şirket Sermayesi:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250626 Mersis No:0631054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389







NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sulu Sk. No:174 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 57 Faks:0312 457 00 54
www.netgd.com.tr Yatırımcıya:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:063100493000010
Müktesep Vergi Dairesi 631 054 9309



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401419

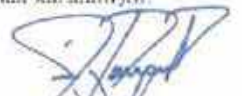
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARKAN
GENEL SEKRETER


L. Nevzat ÖZTANCI
BAŞKAN



Tarih : 13.07.2015

No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İzzet HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:351 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 81 Faks:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:063100493000019
Mollesiz Vergi No:6310510308



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Şinasi BAYRAKTAR**
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Encan AYDOĞDU**
Başkan