



BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / KAHRAMANKAZAN / SARAY MAH.

“ÜÇ KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSA”



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Tel: 0242 503 34 06 - Faks: 0242 503 34 06

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi: 17.04.2024

2024-DİĞER-44



Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Saray Mahallesi 676 Cadde No: 21 Kahramankazan / Ankara

Sayın Serkan BAHADIR,

Talebiniz doğrultusunda Ankara/Kahramankazan / Saray(I) Mahallesi S.S. Aksan Sanayi Toplu İşyeri Kooperatifi yerleşkesi içinde 220430 ada 2 parselde konumlu bulunan “**Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsa**” nitelikli taşınmazın pazar değerine yönelik **2024 DİĞER-44** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, 1.000,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 1.622,80 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazın Yasal Piyasa Değeri	
Değer Tarihi	17.04.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.475.000 TL (YirmiÜçMilyonDörtYüzYetmişBeşBin-TL)
Pazar Değeri (KDV Dahil)	28.170.000 TL (YirmiSekizMilyonYüzYetmişBin-TL)

Taşınmazın Mevcut Piyasa Değeri	
Değer Tarihi	17.04.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.440.000 TL (YirmiDörtMilyonDörtYüzKırkBin-TL)
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.328.000 TL (YirmiDokuzMilyonÜçYüzYirmiSekizBin-TL)

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Piyasa değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 03.04.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından paylaşılması mümkün değildir.

Saygılarımızla,



RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş

Uygunluk Beyanı

Değerleme raporuna ilişkin olarak aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgede detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu, bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Talep Tarihi
- 1.2. Değerleme Tarihi
- 1.3. Tanzim Tarihi
- 1.4. Rapor Numarası
- 1.5. Rapor Türü
- 1.6. Raporu Hazırlayanlar
- 1.7. Sözleşme Tarihi
- 1.8. Raporu Talep Eden
- 1.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul’ün Posta Adresi

BÖLÜM 2 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1. Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Bilgileri
- 2.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1. Tapu Kayıtları
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 3.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler
- 3.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.6. Gayrimenkul’e Ait Genel Bilgiler



BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
 - 4.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 4.5.2. Maliyet Yaklaşımı
 - 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 5.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

BÖLÜM 5 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Talep Tarihi : 03.04.2024
- 1.2 Değerleme Tarihi : 07.04.2024
- 1.3 Tanzim Tarihi : 17.04.2024
- 1.4 Rapor Numarası : 2024-DİĞER-44
- 1.5 Rapor Türü : Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi sınırları içerisinde Aksan Sanayi Kooperatifi yerleşkesinde bulunan 220430 ada 2 parsel nolu “Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası” vasıflı, fiili kullanımda gıda ürünleri üretimi faaliyetlerinde kullanılan taşınmaz için pazar değer tespiti
- 1.6 Raporu Hazırlayanlar : Kürşat KARAKURT / Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, SPK Lisans No: 404746
- Şinasi Onur GÜNER / Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen, SPK Lisans No: 406848
- Serap KAYA / Sorumlu Değerleme Uzmanı, SPK Lisans No: 407424
- 1.7 Sözleşme Tarihi : 03.04.2024
- 1.8 Raporu Talep Eden : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 1.9 Gayrimenkul’ün Posta Adresi : Saray Mahallesi 676 Cadde No: 21
Kahramankazan / Ankara



BÖLÜM 2;

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 2.2. Müşteri Bilgileri : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 2.2.1. Müşteri Ünvanı : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 2.2.2. Müşteri Adresi : Saray Mahallesi 676 Cadde No:21
Kahramankazan / Ankara
- 2.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0318 666 28 89
- 2.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan şirketin, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi Aksan Sanayi Kooperatifi yerleşkesi sınırları içerisinde bulunan “Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası” vasıflı, fiili kullanımda gıda ürünleri üretimi faaliyetlerinde kullanılan taşınmaz için değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve



tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

BÖLÜM 3;

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Tapu Kayıtları

İli	: Ankara
İlçesi	: Kahramankazan
Bucağı	: -
Mahallesi	: Saray(I)
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 220430
Parsel No	: 2
Yüzölçümü	: 1.000 m ²
Niteliği	: Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası
Maliki	: Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Arsa Payı	: Tam
Blok No	: -
Kat No	: -
Bağ. Böl. No	: -
Yevmiye No	: 24926
Cilt No	: 6
Sahife No	: 514



Tapu Tarihi : 19.12.2022

☒ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins tashihli ☐ Arsa ☐ Tarla

3.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı: (değiştirilecek tescil bekleniyor)

06.04.2024 tarih, saat 11:30 itibariyle TAKBİS Sistemi üzerinden temin edilen tapu kaydı incelendiğinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

• Beyan: Yönetim Planı 24.08.2017 (16.11.2017 tarih 10775 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde satışı kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Satılabilir niteliktedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının incelemesinde satış değerine olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar:

• **Yapı Ruhsatı:**

Kahramankazan Belediyesince verilmiş 09.08.2017 tarih 2017-162 nolu Yeni Yapı ruhsatı (1622,80m²) mevcuttur.

• **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

Kahramankazan Belediyesince verilmiş 10.03.2020 tarih ve 2020-54 nolu Yapı Kullanım İzin Belgesi (1.622,80 m²) mevcuttur.

• **Mimari Proje:**

Kahramankazan Belediyesi İmar arşivinde 01.07.2016 onay tarihli mimari projesi mevcuttur. Taşınmazın, ana hatları ve kullanım alanı bakımından projesiyle kısmen uyumlu inşa edildiği, iç kısımlarda kullanım amacına yönelik olarak bölümlendirme veya birleştirmeler yapıldığı gözlenmiştir.

• **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler;**

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından görülmüştür. Kahramankazan Belediyesi İmar



Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 220430 Ada 2 Parsel 22.03.2016 tarih ve 2016-78 nolu onaylı İmar çap bilgisine göre “Sanayi ve Depolama Alanı” lejantlı olup, Emsal(K.A.K.S): 0,60, ayırık nizam, Hmax: 14,00m., yoldan 5m., diğer parsel alanlarından 3m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Depar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir. Konu taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri,

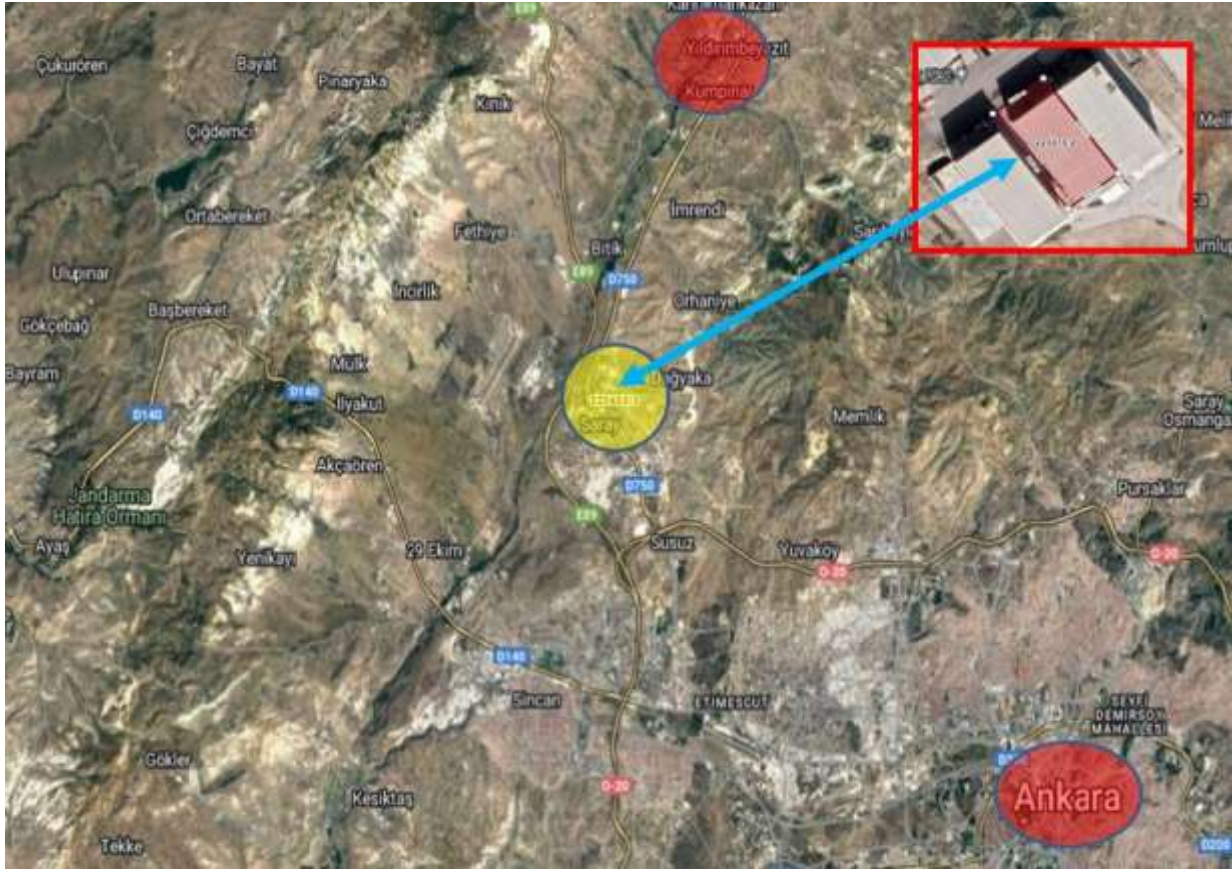
Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 676 Cadde No: 21 posta adresli yerde bulunmaktadır. UAVT Kodu 3081130845 olarak belirlenmiştir. Açık tarif olarak; Ankara-Kahramankazan eski İstanbul otoyolu üzerinde Saray mahallesi OSB ve sanayi yerleşke alanı röper nokta olarak kabul edildiğinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Aksan Sanayi Kooperatif alanı Kahramankazan yol güzergahı sağ alanda bulunmaktadır. Aksan Sanayi Kooperatifine geçiş yolunda 676 cadde üzerinde ana yol alanına yaklaşık olarak 980m. ilerlenerek konu taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu cadde alanına 22,3 metre cephelidir. Parsel yeni açılacak 50 metrelik bulvar alanına 400m. mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte sanayi ve depolama alanları, boş arsalar Dağyaka alanlarına doğru konut lejantlı arsa ve imarsız tarla vasıflı araziler bulunmaktadır. Konu taşınmaz Ankara-Kahramankazan eski İstanbul otoyol alanına 980 metre mesafededir.

Saray mahallesi Tusaş Havacılık ve Teknokar Savunma ve Havacılık gibi üst düzeyde üretim teknolojileri üreten fabrikalar dışında bölgede üretime ve depolama alanlarına dayalı büyük firmaların yerleşkeleri bulunmaktadır. Bölge gelişim açısından yavaş seyirli olarak gelişmekte olup, sanayi ve depolama lejantlı boş arsa alanlarını da içinde barındırmaktadır. Bölgenin ulaşım açısından eski İstanbul yolu ve Anadolu Bulvar geçişi ile Bolu İstanbul otobanına geçiş hattı alanında bulunması üretim alanlarının lojistik açısından desteklemektedir. Bölgenin Ankara il merkezine orta mesafe sayılacak yakın konumda olması taşınmaz değeri için pozitif olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Kahramankazan ilçe merkezine 17km., Ankara şehir merkezine 40km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkanları açısından gerek toplu taşıma araçları gerekse özel araçlarla ulaşım iyi niteliktedir.



3.5.1. Harita / Kroki





3.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler:

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri;

İnşaat Tarzı	:	Betonarme-Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin Kat + 1 Kat + Çatı kat : 4 Kat
Değerleme Konusu	Toplam	Yasal : 1.622,80 m ²
Alan (Brüt)	:	Mevcut : 1.780 m ²
Yaşı	:	2
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Var
Hidrofor	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Var
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Var
Çatı	:	-
Dış Cephe	:	Alüminyum kompozit Panel ve Cam Giydirme Cephe Sistemi ve Dış Cephe Boyalı
Manzarası	:	-
Park Yeri	:	Var
Güvenlik	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Var
Deprem Bölgesi	:	2. Bölge



Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler;

Değerlemeye konu 21 dış kapı numaralı ana gayrimenkul; 1.000m² yüzölçümlü arsa üzerine, betonarme-prefabrik, çelik konstrüksiyon yapı strüktüründe, ikiz blok nizam yapı tarzında, iskan belgesine göre 2020 yılı içerisinde tek yapı olarak inşa edilmiştir. Bina fiiliyatta kiracısı tarafından gıda ürünleri üretimi amaçlı “Fabrika ve İdari Ofis Binası” olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup konum olarak Ankara-Kahramankazan-İstanbul ana arterine yakın konumdadır. Parsel, 676 cadde alanına 22,30m. kuzey yönden cephelidir. Fabrika alanına giriş zemin kat kuzey yönden sağlanmaktadır. Parsel alanında dolgu ve hafriyat sonrası tesfiye edilmiştir. Parsel zemini saha betonu olup, parsel içinde Fabrika ve İşletme Binası olarak fiili durumda üretime uygun olacak şekilde tesis edilmiştir. Değerleme çalışmasında, konusu makine değerlendirme ile ilgili olan silolar ve makine ile diğer üretime dair ekipmanları dikkate alınmamıştır. Yerinde yapılan incelemesinde fiili olarak bulunan ancak herhangi bir evrak, mimari proje ve dosyası bulunmayan yapılar için mevcut değer takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin tüm bilgiler, detaylı olarak ‘Bina Bilgileri’ başlığı altında anlatılmıştır.

Bina Bilgileri: Ofis İşyeri ve Fabrika Binası

220430 Ada 2 Parsel numaralı ‘Üç katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası’ nitelikli taşınmaz; Kahramankazan Belediyesi Müdürlüğü arşivinde mevcut 01.07.2016 onay tarihli mimari projesine göre; bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat ve çatı kat şeklinde projelendirilmiştir. Konu taşınmaz dış konturları itibari ile onaylı mimari projesi ile kısmen uyumlu olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam brüt kapalı kullanım alanı 1.622,80 m²’dir. Binanın bodrum katında; fabrika üretim, depolama, sevkiyat, personel soyunma odaları, projesine aykırı tesisle asma kat alanı tesisi ile bilgi işlem ve ofis alanları, zemin katında bina girişi, depolama alanları, resepsiyon, yemekhane ve wc-lavabo alanları, 1.katında yönetici odaları, çatı kat alanında projesine aykırı olarak tesis edilen makam odası alanları bulunmaktadır. Bina dış cepheleri idari ve ofis alanlarında alüminyum kompozit panel ve cam giydirme ve fabrika üretim alanlarında dış cephe boyalıdır. Fabrika alanı içerisinde çalışan durumda 1 adet yük asansörü tesisi bulunmaktadır. Bina girişi alüminyum cam doğrama mamul olup, sevkiyat amaçlı olarak disenksiyon otomatik kapı sistemi bulunmaktadır. Isıtma sistemi doğalgaz yakıt sistemli ısıtma olup, petekler ve kombi takılı durumdadır. Üretim ve depolama için fabrika alanında 1 adet yük asansörü tesis edilmiştir.



Projesine göre;

- Bodrum katı projesine göre brüt 760 m² kapalı alanlı olup, fabrika üretim tesis alanı, mamul bekleme ve sevkiyat alanı ile, güney yönden tesis edilen giriş kapıları ile personel giriş, soyunma odaları, wc-lavabo, ofis alanı, projesine aykırı olarak yapılan asma kat alanı ile 55m² alanda bilgi işlem ve ofis odaları ile mevcutta brüt 815m² kapalı alanlıdır. Projesine göre kapalı otopark alanlarında bu uygulamalar yapılarak fabrika kullanımına göre tesis edilmiştir. Bodrum kat batı yönünde sevkiyat amaçlı olarak disenksiyon otomatik kapı sistemli sevkiyat giriş alanı bulunmaktadır. Zemin alanları fabrika alanında yanmaz grobeton uygulama ve duvar alanları yanmaz ve gıda üretimi olması sebebiyle bakteri önleyici boya kaplamadır. Personel alanları zeminleri seramik mamul ve duvar alanları plastik boyalıdır. Wc-lavabo alanlarında vitrifiye ve armatürler takılı durumdadır.

- Zemin katı projesine göre brüt yaklaşık 760 m² kapalı alanlı olup fabrika üretim tesis alanı, depolama ve idari bina giriş resepsiyon, mutfak-yemekhane ve wc-lavabo alanlarından oluşmaktadır. Projesinde mescit alanı olarak tesis edilen alan depolama alanı içine dahil edilmiştir. Karşılama alanı, mutfak-yemekhane ve wc-lavabo alan zeminleri seramik uygulama duvar alanları plastik boyalıdır. Üretim alanı zeminleri yanmaz grobeton uygulama ve duvar alanları yanmaz ve gıda üretimi olması sebebiyle bakteri önleyici boya kaplamadır. Mutfak alanında profil kapaklı mermerit tezgahlı mutfak dolabı tesis edilmiş olup vitrifiye ve armatürler takılıdır.

- 1.Kat alanı projesine göre 102 m² kapalı alanlı olup; kreş alanı olarak projesinde yer alan alanlar idari ofis ve yönetim alanları, giyinme odaları ve wc-lavabo alanları olarak değiştirilmiştir. Zemin alanları yönetim odalarında granit ve duvar alanları saten boya uygulamalıdır.

- Çatı katı projesine aykırı olarak 102 m² alanlı olarak yönetim ve makam odası olarak tesis edilmiş olup tek mahal olarak yapılmıştır. Zemin alanları yönetim ve makam odası mahallinde granit ve duvar alanları saten boya uygulamalıdır.

Fabrika sevkiyat alanı bodrum kat batı alanda tesis edilmiştir. İdari bina girişi zemin kat kuzey yönde camlı alüminyum doğrama sistem, fabrika üretim ve sevkiyat alanlarına giriş alanları demir doğrama mamul olup bodrum kat güney yönde bulunmakta olup, sevkiyat kapı alanı disenksiyon otomatik kapı sistemdir. Fabrika içerisinden depolama alanları ve sevkiyat alanı geçiş için 1 adet yük asansörü bulunmaktadır.



BÖLÜM 4;

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara; 26.897 km² lik bir alana sahip olan Ankara, 39°57'N enlemi ile 32°53'E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır. Ankara ilinin ilçeleri; Altındağ, Çankaya, Pirsaklar, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kahramankazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar'dır. 2023 yıl sonu verilerine göre nüfusu 5.803.482'dir.



Kahramankazan; Kahramankazan, başkent Ankara'nın kuzeybatısında yer alan Akıncı Ovası üzerine kurulmuştur. Ankara'ya 47 km uzaklıkta bulunan ilçemiz, 47 bin hektarlık yüzölçümü, 47 mahallesi ile 56.713 nüfusa sahiptir. Ülkemizin en hızlı gelişen ilçelerinden biri olan Kahramankazan, Ankara İstanbul Devlet Karayolu üzerinde olup, Ankara'ya otomobille 20 dakika mesafededir. TEM Otoyolu'nda ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Bu nedenle ilçenin, Türkiye'nin her yöresiyle ulaşım bağlantısı mevcuttur. 23 Temmuz 2004 tarihinde Metropol İlçe



olarak tarihteki yerini almıştır. İlçe kuzeyde Kızılcahamam, doğuda Çubuk, güneyinde Yenimahalle ve Sincan, batıda Ayaş ve Güneydoğu'da Keçiören ilçeleri ile komşudur. Kahramankazan'ın denizden yüksekliği 890 metredir. Kahramankazan'da 1970'li yıllardan sonra çok sayıda sanayi tesisi kurulmaya başlanmıştır. Özellikle Saray ve Fatih Mahallesi çevresinde bu tesisler yoğunlaşmıştır. Saray Mahallesi bir organize sanayi bölgesi olmamasına rağmen iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında, Türkiye'de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. İlçede çelik konstrüksiyon, makina montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem ürünleri, kimya ve nakliyat ve savunma sanayi dalları başta olmak üzere mal ve hizmet üretimi yapılmaktadır. Günümüzde TUSAŞ'da dahil olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan 4100 civarında fabrika ve işletme bulunmaktadır.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi:

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisinin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye'de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.



Ekonomik verilere bakıldığında 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFETÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada. En güncel açıklanan verilere göre Türkiye ekonomisi 2023'ün ikinci çeyreğinde %3,8 oranında büyümüştür.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir



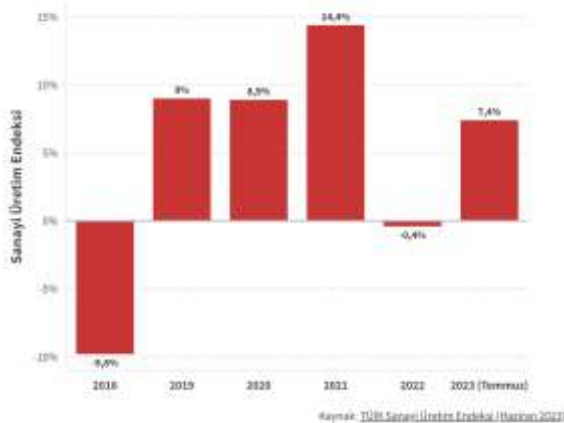
nebe düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2023 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.

Türkiye’de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018’in sonuyla beraber %20’lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon oranları göreceli olarak istikrarlı seyretse de 2020’nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon oranı 2021’de %36, 2022’de %64,3’e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıkladı. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG’ın 2020’den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK’ten biraz daha farklı. ENAG 2020’nin yıllık enflasyonunun %36,7 olarak hesaplarken 2022’de yıllık enflasyonu % 137,5 olarak açıkladı. Kurumun son açıkladığı ağustos verilerine göre yıllık enflasyon %128.

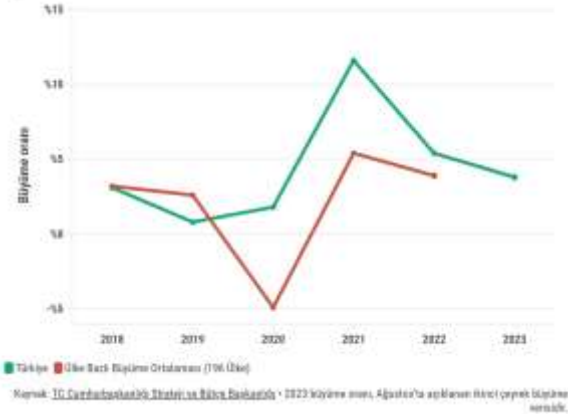
Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir gösterge. 2018-2022 arasında Türkiye’nin sanayi üretimi aylık ortalamada %0,5 oranında büyüdü. 2018’de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022’de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Temmuz verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın temmuz ayına göre %7,4 büyümeye kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos’ta politika faizini %17,5’ten **%25** düzeyine yükseltti. Böylece yeni TCMB başkanı Hafize Gaye Erkan’ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda **yüzde 24**, 2020’de yüzde 17, 2022’de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti.

Sanayi Üretim Endeksi, 2018-2023



Büyüme Oranları, 2018-2023





4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler:

Gayrimenkulün konumu, cins tashihi yapılmış fabrika binası niteliğinde olması ve kullanım büyüklüğü gibi etkenler dikkate alındığında belirli bir alıcı grubuna hitap edeceği, bu nedenle satış kabiliyeti açısından alıcısı az nitelikte olacağı düşünülmektedir.

4.4. Değeri Etkileyen Faktörler:

Olumlu Etkenler:

- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Ulaşım sorununun olmaması,
- Ankara şehir merkezine orta mesafede konumlu olması.
- Ticari açıdan ana arter yollara ve alanlara ulaşım hattında konumlu olması,
- Yapıların kullanım amacına uygun şekilde ve bakımlı durumda olması,
- Çevresel düzenleme ve güvenlik önlemlerinin iyi seviyede olması.

Olumsuz Etkenler:

- Projesine aykırı olarak tesis edilen imalatlar,
- Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Ekonomide dünya genelinde yaşanan olumsuz gelişmeler.

4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler;

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

4.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi;

Değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) ve Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri ile beyanlar dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur. Konu taşınmaza benzer konum ve büyüklükte hali hazırda satışa konu bulunan emsaller doğrultusunda, taşınmazın cins tashihli olduğu göz önünde bulundurulduğunda, emsal araştırma yöntemi uygulanırken, üretim tesisine değer katan uygulamalar maliyet yöntemi ile daha doğru sonuç verebileceği kanaati ile, fabrika iç alanları kullanım özelliklerine göre ayrıştırılarak m² birim fiyat bazında değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme aşamasında 2024 1.çeyrek Yapı Birim maliyetleri baz alınırken reel piyasa üretim maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Maliyet çalışmasında üretim amacından kaynaklı yapıyı korunaklı kılacak uygulamalar dikkate alınarak birim fiyatlar kalibre edilmiştir. Taşınmazın konumu dikkate alındığında benzer özelliklere sahip arsa emsalleri için Aksan Sanayi Kooperatifi Kahramankazan Belediyesi ve bölgede haliz hazırda faaliyette bulunan firma yetkilileri, bölge emlak profesyonelleri ve satışa konu emsallerden bilgi alınarak arsa fiyatı tespit edilmiştir. Bu nedenle konu taşınmaza değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma ile arsa birim fiyatlarına



ulaşılırken, fabrika alanları için maliyet yöntemi kullanılmış, diğer yöntemlerle elde edilen değerlerin sağlamasının yapılması amacıyla bilgi amaçlı olarak düzenlenmiştir.

4.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır.

Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazın, cins tahsisine ve mevcut durumuna uygun şekilde olduğu gibi, imalathane ve işyeri niteliğinde kullanımının en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

4.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler;

Satılık durumdaki arsa ve bina alanları emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra birden çok kat kullanımına sahip işyerlerinde kat alanları, toplam inşaat alanı birim m² fiyatlara yansıtılarak kalibre edilmiş ve bu yöntemle değer takdir edilerek sonuca ulaşılmıştır.

Kroki

Emsaller





Emsal 1, Satılık Arsa, Mavi-Ay Grup Emlak, 0532 784 54 97

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde 3408 ada 2 parselde konumlu 89.829m² alanlı, taşınmaza yakın konumda sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında parselin 599m² hissesi 2.250.000-TL ye pazarlıklı olarak satılıktır.

Birim Satış Değeri: 2.250.000 TL / 599 m² = 3.756 TL/m² * -%10 pazarlık payı, +%10 konum ve şerefiye = 3.718 TL/m²

Emsal 2, Satılık Arsa, Ay-Yıldız Emlak, 0507 966 21 97

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde parsel bilgileri aktarılmayan 3.300m² alanlı Ankara-Bolu ana arterine benzer mesafede konumlu sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında ve hafriyat gereksinimi bulunmayan parsel 16.000.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal parselin yüksek fiyatla pazarlandığı kanaati oluşmuş olup kalibre edilmiştir.)

Birim Satış Değeri: 16.000.000 TL / 3.300 m² = 4.848 TL/m² * -%20 pazarlık payı ve uygunlaştırma, = 3.878 TL/m²

Emsal 3, Satılık Arsa, Novax Emlak, 0532 588 09 90

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde güneybatı alanda Ankara-Bolu ana arter karşı alanda konumlu 3.250 ada 7 parsel sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında parselde 306m² hisse 1.150.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Satılık parsel emsal ile çok yakın konumdadır.)

Birim Satış Değeri: 1.150.000 TL / 305 m² = 3.770 TL/m² * -%10 pazarlık payı, +%10 nisbi alan farkı ve uygunlaştırma = 3.733 TL/m²

Emsal 4, Satılık Arsa, Tek Sanayi Emlak, 0535 314 45 14

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde ada parsel bilgisi aktarılmayan 5.000m² alanlı Ankara-Bolu ana arterine benzer mesafede konumlu sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında ve hafriyat gereksinimi bulunmayan parsel



34.250.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal parselin yüksek fiyatla pazarlandığı kanaati oluşmuş olup kalibre edilmiştir.)

Birim Satış Değeri: $34.250.000 \text{ TL} / 5.000 \text{ m}^2 = 6.850 \text{ TL/m}^2 * -\%10 \text{ pazarlık payı, } -\%20 \text{ konum ve şerefye, } -\%20 \text{ uygunlaştırma} = 3.946 \text{ TL/m}^2$

Emsal 5, Satılık İmalathane Binası, , Ay-Yıldız Emlak, 0507 966 21 97

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bitişik nizam toplam 1.500 m^2 arsa üzerinde kurulu benzer özelliklerde 1.000 m^2 kapalı alanlı imalathane ve işyeri 29.000.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal taşınmazın pazarlık sonunda 25.000.000-TL bedelle alınabileceği düşünülmektedir.) Emsal taşınmaz konumu itibari ile daha iyi şerefeye sahip olup birim satış değeri hesaplanırken şerefeye alınmıştır.

Birim Satış Değeri: $25.000.000\text{-TL} / 1.000 \text{ m}^2 = \sim 25.000\text{-TL/m}^2 \times -\%20(\text{konum şeref.}) = 20.000\text{-TL/m}^2$

Birim Kira Değeri: $85.000\text{-TL/ay} \div 1.000 \text{ m}^2 \times -\%10 (\text{konum şerefyesi}) = 76,50\text{-TL/m}^2/\text{ay}$

Emsal 6, Satılık İmalathane Binası, Sahibinden , 0530 396 66 02

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1.000 m^2 arsa üzerinde kurulu yeni 1.500 m^2 kapalı alanlı (Bodrum- 500 m^2 +Zemin- 500 m^2 +Kat- 500 m^2) imalathane ve işyeri 47.500.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal taşınmazın pazarlık sonunda 42.000.000-TL bedelle alınabileceği düşünülmektedir.) Emsal taşınmaz konumu itibari daha iyi konumda ana arter üzerinde konumda ve yeni binadır. Değer hesabı yapılırken bodrum kat değeri, zemin kat değerinin 1/3'ü kabul edilmiştir. (Bodrum kat alanı $500 / 4 = 125 \text{ m}^2$ olarak zemin kata indirgenmiştir. Toplam alan zemin kata indirgenmiş haliyle 825 m^2 olarak alınmıştır.)

Birim Satış Değeri: $42.000.000\text{-TL} / 825 \text{ m}^2 = \sim 50.909\text{-TL/m}^2 \times -\%40(\text{konum şeref.}) \times -\%15 \text{ bina şerefyesi} = 25.963\text{-TL/m}^2$

Birim Kira Değeri: $125.000\text{-TL/ay} \div 825 \text{ m}^2 = 151\text{-TL/m}^2/\text{ay} \times -\%40(\text{konum şeref.}) \times -\%15 \text{ bina şerefyesi} = 77\text{-TL/m}^2/\text{ay}$



BÖLÜM 5;

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ;

5.1.Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için yapılan değerleme çalışmasında taşınmazın alıcı kitlesinin belirli bir kesime hitap ediyor olması ve bu tarzda taşınmazların sıklıkla alım-satıma konu olmaması sebebiyle arsa bazında “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”, yapılar için “Maliyet Yaklaşımı” tercih edilmiştir. Ancak bölgede hali hazırda satışa konu benzer imalathane yapıları için emsallerden ulaşılan birim m² fiyatları dikkate alınarak (zemin kata indirgenmiş rakamlar- 20.000 TL/m² - 25.000 TL/m²) kalibre edilerek rapor sonuçlandırılmıştır.

Bölgede hali hazırda benzer toplam inşaat alanına sahip, hafriyatı tamamlanmış arsa alanı 1.000m² ve aynı imar lejantlı taşınmazlarda, fiili kullanım amacı doğrultusunda iç yapı özelliklerine göre 23.000.000 TL ile 26.000.000 TL arasında pazarlıklı satış rakamları bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar, Kahramankazan Belediyesi ve Aksan Sanayi Kooperatifinden alınan beyanlar sonucunda, sanayi ve depolama yerleşkesinde konumlu arsa birim fiyatlarının konum, hafriyat gereksinimleri, alt yapı ve inşaat alanı gibi etkenler dahilinde 3.500 TL/m² taban fiyat olarak aktarılmış olup, serbest piyasa için herhangi bir satış rakamı hükmü bulunmamaktadır. Bölgede hali hazırda satışa konu arsa emsalleri konum ve alansal olarak fiyat farklılıkları olmakla birlikte değerleme konusu taşınmaz ile benzer arsa emsallerinin konum, cephe, nisbi alan farkı gibi nedenlerle 3.750-TL/m² ile 4.000-TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgede mevcut hal hazırda satışa ve kiralamaya konu taşınmazlar incelenmiştir. Yapılan incelemelerde benzer tarzda fabrika alanlarının m² birim kira değerlerinin de tahmini ortalama 70-TL/m²/ay ile 80-TL/m²/ay arasında, konum ve kullanım şekline göre değiştiği görülmüştür.

Konu taşınmaza, emsal karşılaştırma yöntemi dahilinde arsa emsallerine ulaşılırken değerlemede yapılar açısından maliyet yönteminin değer takdiri için uygun olduğu kanaatine varılmış, bu noktada 2024 1.çeyrek yapı birim maliyetleri dikkate alınmış, reel piyasada hali hazırda güncel maliyetler de dikkate alınarak, yerinde inceleme, fiili kullanım amacına göre tesis ve yapı gereksinimleri için yapılan harcamalar takdiri ile tesis için m² birim maliyetler kalibre edilerek rapor sonuçlandırılmıştır. Değerleme detayları ekte sunulmuştur.



5.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gereklerinin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

KDV ORANLARI ve UYGULAMALAR KONUSU

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

2022/01 7346 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile KDV oranları %8 den %10 ve %18 den %20 olacak şekilde değiştirilmiş olup söz konusu karar 10 Temmuz 2023 tarih itibari ile yürürlüğe girmiştir.

İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANLARI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANLARI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda **		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.



*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

MALİYET YÖNTEMİ

Değerlemeye konu ana gayrimenkul üretim gereklilikleri doğrultusunda, iyi üretim standartlarını karşılamak amacıyla dönemsel olarak hijyen ve güvenlik amaçlı tadilat ve iyileştirmelere konu olmaktadır. Üretim amacına yönelik olarak tesis, üretim, depolama gibi sebeplerden dolayı kullanıcısı tarafından dönem dönem geliştirmeler yapılmış olduğundan imalathane iç yapı özelliklerinin bakımlı olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle aşınma payı değeri düşük tutulmuştur.

YASAL DURUM DEĞERİ						
GAYİMENKUL ADI	KAT	YASAL EVRAK, NOTLAR	YASAL ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YIPRANMA PAYI (%)	YASAL DEĞER (TL)
ARSA	-	-	1.000,00	3.750,00	-	3.750.000,00
FABRİKA BİNASI	B+Z+1	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	1.622,00	12.250,00	4,00	19.074.720,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ		MUHTELİF DÜZENLEMELER	-	-	-	650.000,00
		DÜZELTME				280,00
YASAL DURUM DEĞERİ						23.475.000,00

MEVCUT DURUM DEĞERİ						
GAYİMENKUL ADI	KAT	YASAL EVRAK, NOTLAR	YASAL ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YIPRANMA PAYI (%)	YASAL DEĞER (TL)
ARSA	-	-	1.000,00	3.750,00	-	3.750.000,00
FABRİKA BİNASI	B+Z+A+1	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	1.622,00	12.250,00	6,00	18.677.330,00
ÇATI KAT ALANI	Ç	projesine ayrılmı olarak tesis edilen alan	100,00	10.000,00	6,00	958.800,00
BOORUM KAT ALANINDA TESIS EDİLEN ARA KAT	B	projesine ayrılmı olarak tesis edilen alan	55,00	7.500,00	2,00	404.250,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ		c30-SAHA BETON, İHAHA DUVARI, ZEMİN ETÜD VE PERDE BETON UYG., MUHTELİF DÜZENLEMELER	-	-	-	650.000,00
		DÜZELTME				-380,00
YASAL DURUM DEĞERİ						24.440.000,00

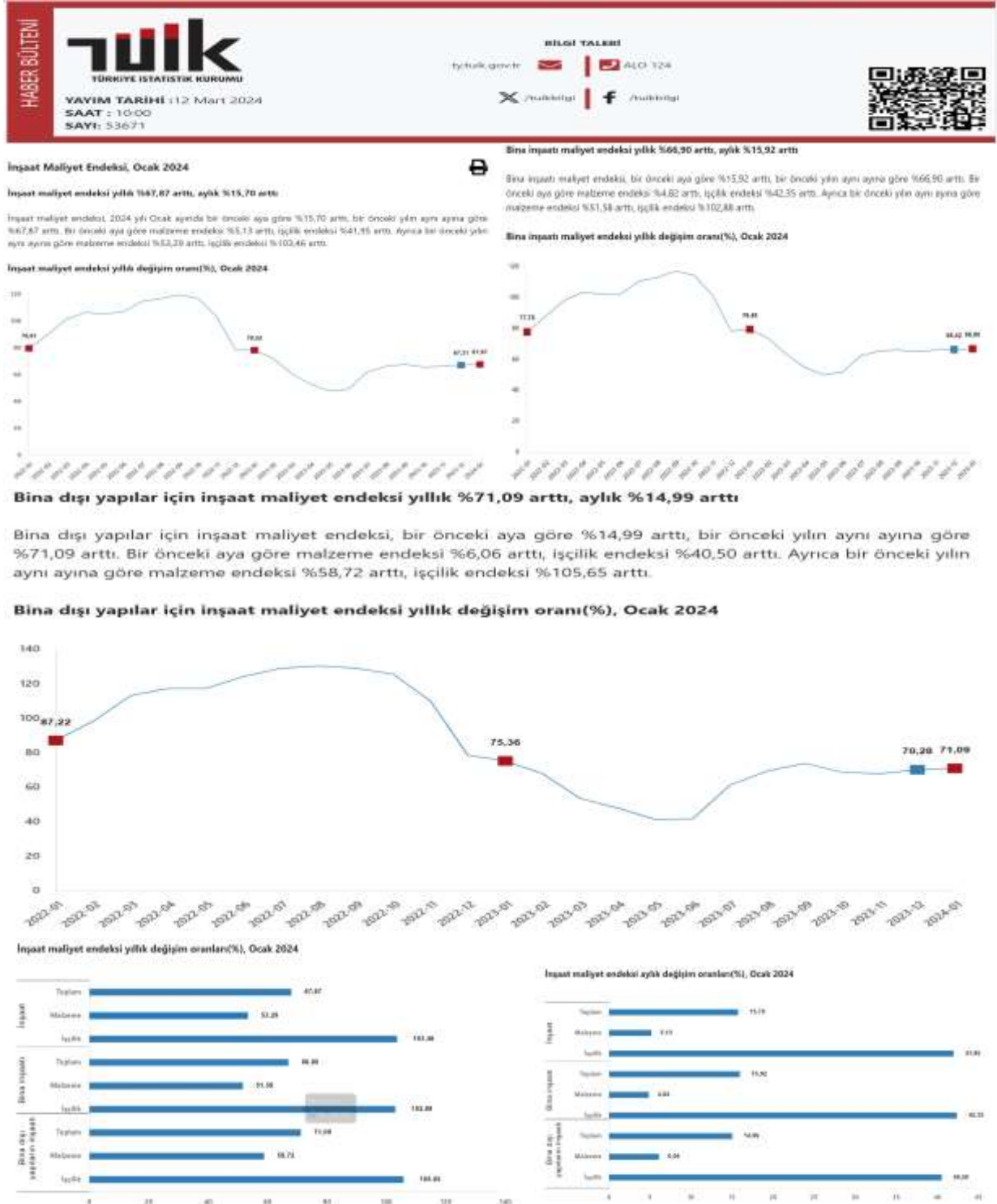


EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

“ Emsal karşılaştırma Yöntemi ” ile elde edilen benzer emsallerden zemin kata indirgenmiş birim m² fiyatı 21.500 TL olarak hesaplanmış olup; bodrum kat alanı ve asma kat alanı 1/4, çatı kat alanı 1/2 olarak zemin kata indirgenmiştir.

$760\text{m}^2/4 = 190\text{m}^2$ bodrum kat + 760m^2 zemin kat alanı + 102m^2 1.kat alanı + $102\text{m}^2/2 = 51\text{m}^2$ çatı kat + $55\text{m}^2/4 = 14\text{m}^2$ bodrum asma katı; toplamda 1.117m^2 zemin kata indirgenmiş toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

$21.500 \text{ TL/m}^2 \times 1.117\text{m}^2 = 24.015.500 \text{ TL}$ (24.015.000 TL) olarak tespit edilmiştir.





18.12.2022 Toplam Pazar Yasal ve Mevcut Değeri Tahmini : (2022-DİĞER-46 NOLU RAPOR)

Yasal Değer : **14.225.000 TL** Mevcut Değer : **15.000.0000 TL (KDV den muaf tutarlar)**

29.12.2023 Pazar Yasal ve Mevcut Değeri Tahmini : (TÜİK TEFE-TÜFE ve ÜFE verileri)

Yasal Değer : **19.554.398 TL** Mevcut Değer : **21.727.109 TL (KDV den muaf tutarlar)**

NOT: 2024 yılının Nisan ayı TÜFE verisi TÜİK tarafından henüz açıklanmadığından hesaplamada 2024 yılının Mart ayı TÜFE verisi kullanılmıştır.

16.12.2022 T.C.M.B Döviz Kuru (Efektif Alış) USD : 18.6268 , EURO : 19.8114

29.12.2023 T.C.M.B Döviz Kuru (Efektif Alış) USD : 29.4176 , EURO : 32.5511

BÖLÜM 6;

SONUÇ;

Gayrimenkulün mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, imar durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar değer tespiti yapılmıştır. Tespit edilen değer in sağ laması maliyet yöntemiyle yapılmış, arsa ve yapılar birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazın 17.04.2024 Tarihli Yasal Pazar Değeri:

23.475.000 TL (YirmiÜçMilyonDörtYüzYetmişBeşBinTürkLirası)

K.D.V dahil: 28.170.000 TL (YirmiSekizMilyonYüzYetmişBinTürkLirası)

Taşınmazın 17.04.2024 Tarihli Mevcut Pazar Değeri:

24.440.000 TL (YirmiDörtMilyonDörtYüzKırkBinTürkLirası)

K.D.V dahil: 29.328.000 TL (YirmiDokuzMilyonÜçYüzYirmiSekizBinTürkLirası)

olabileceği kanaatine varılmıştır.

*17.04.2024 günü Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kuru (Efektif Alış)

1USD = 32,4398-TL , 1EURO = 34,5025-TL

Taşınmaz Yasal Piyasa Değeri 23.475.000 TL - 723.648-USD – 680.385-EURO

Taşınmaz Mevcut Piyasa Değeri 24.440.000 TL - 753.395-USD – 708.354-EURO

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil pazar değeridir.

Taşınmazın 17.04.2024 Tarihli Bilgi Amaçlı Yaklaşık Kira Değeri: 85.000 TL (SeksenBeşBinTürkLirası)

Taşınmazın Sigorta Değeri: 1.622m2 X 12.250 TL/m2 = 19.869.500 TL (3A Yapı Grubu) şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.



Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Kürşat KARAKURT
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404746

Şinasi Onur GÜNER
Denetmen/Sorumlu Değ.Uzm.
SPK Lisans No: 40648

Serap KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407424

- İş bu rapor, üç orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir.
- Bu rapor talep eden kurum/kişi dışında başka bir kurum yada kişi tarafından kullanılamaz.

EKLER:

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye konu taşınmazın Fotoğrafları
3. Onaylı Mimari Projesi
4. Ruhsat Belgeleri
5. İskan Belgesi
6. Çap Belgesi
7. İmar Planı ve Uydu Fotoğrafı
8. UAVT kodu

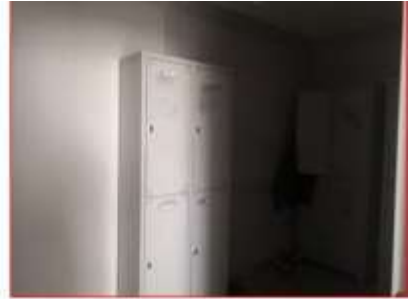


FOTOĞRAFLAR



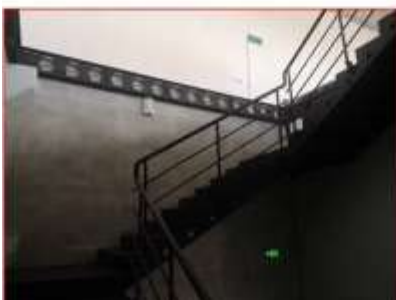
RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:9/9 Muratpaşa/ANTALYA
Tel : 0242 503 34 06 Gsm : +90 (549) 783 06 62 Web : www.rasyoneldegerleme.com.tr





ZEMİN KAT



1.KAT VE ÇATI KAT ALANI



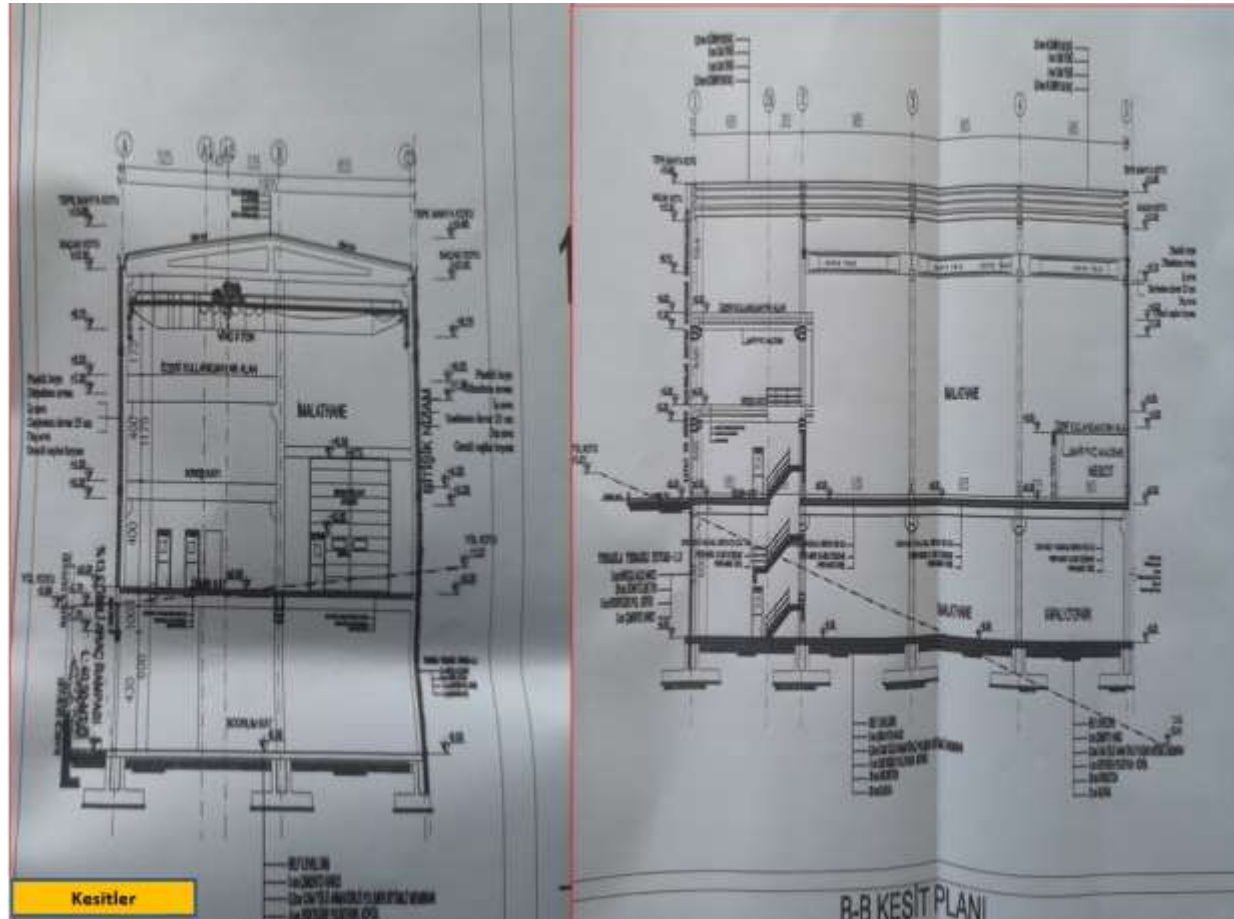
220430 ADA 2 NOLU PARSEL M2 CETVELİ					
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI					
NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	TOPLAM NET ALANI	ARSA PAYI	TOPLAM ALANI
İMALATHANE	1	BODRUM KAT	760.10 m ²	1000 / 1000	1622.80 m ²
		ZEMİN KAT	760.10 m ²		
		1. KAT	102.60 m ²		
TOPLAM				1000 / 1000	1622.80 m ²

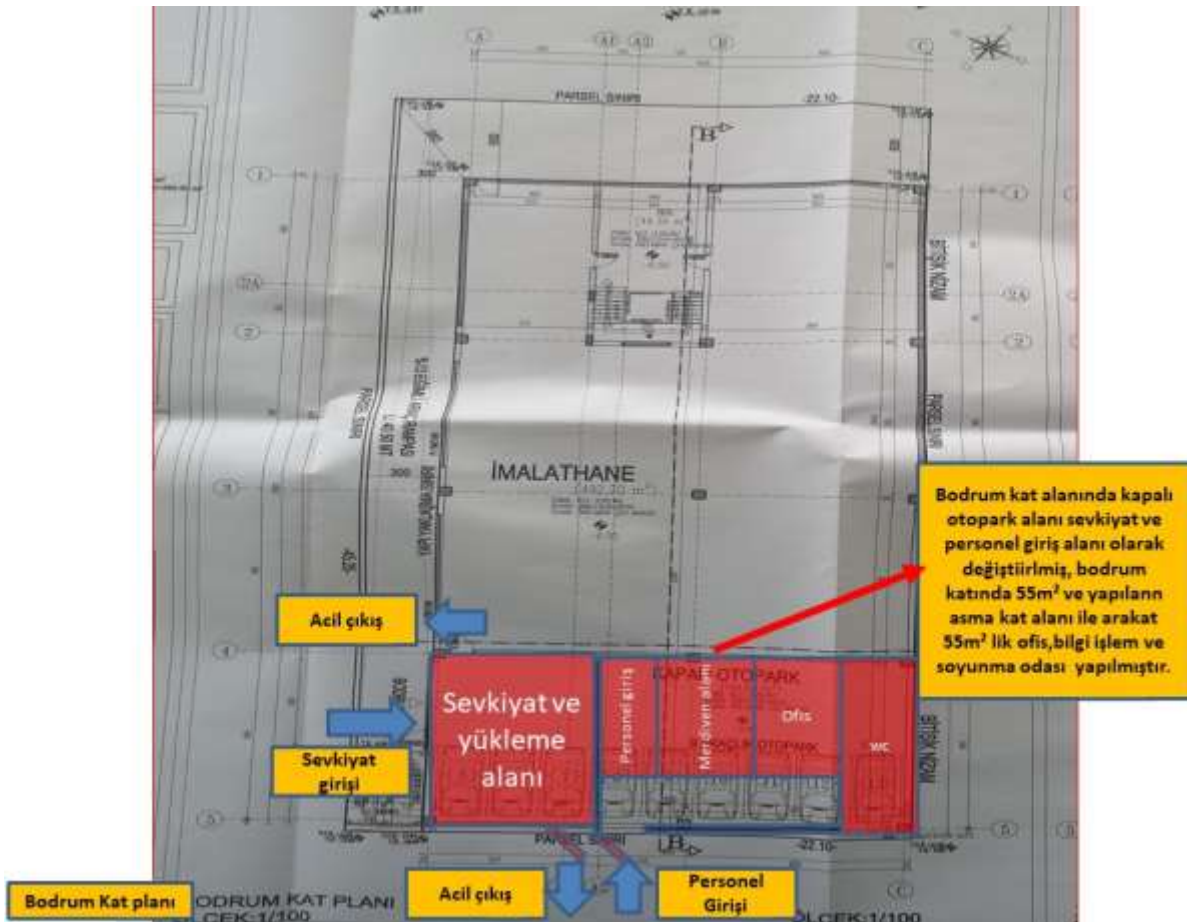
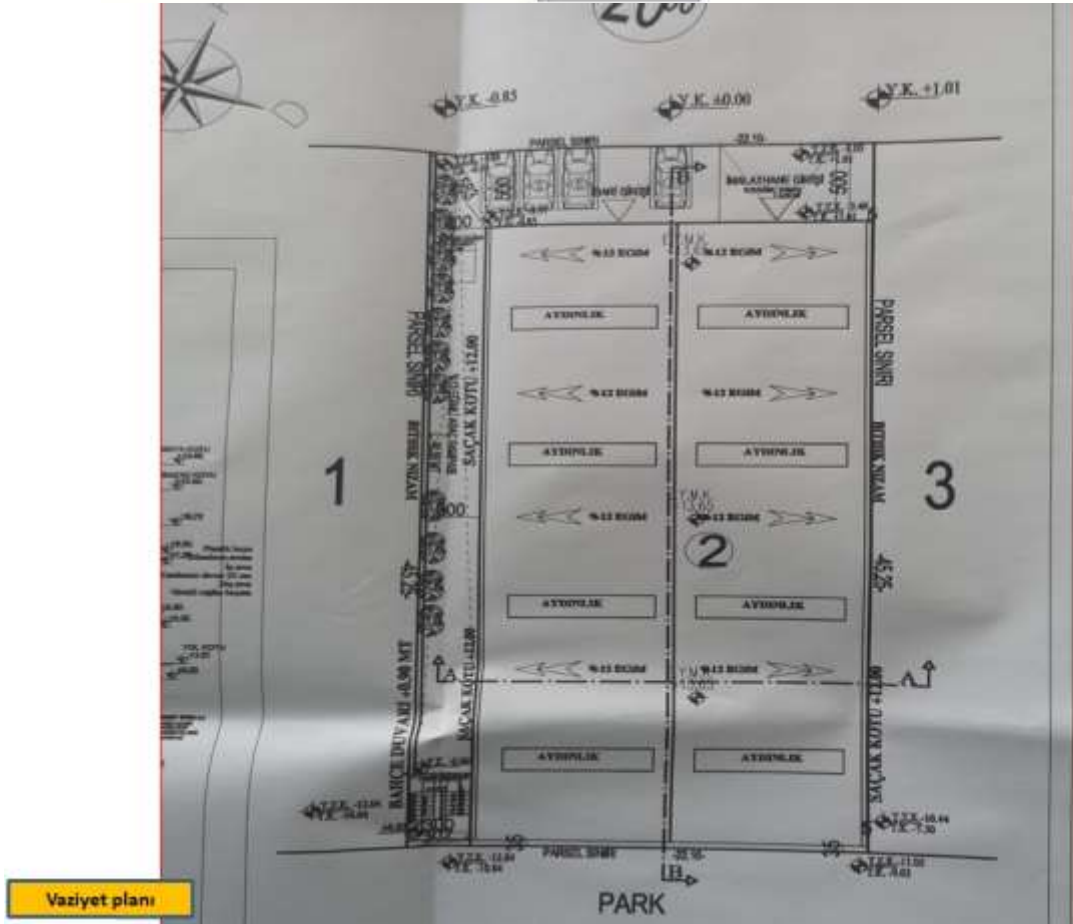
ZEMİN KAT ALANI 760.10 M2

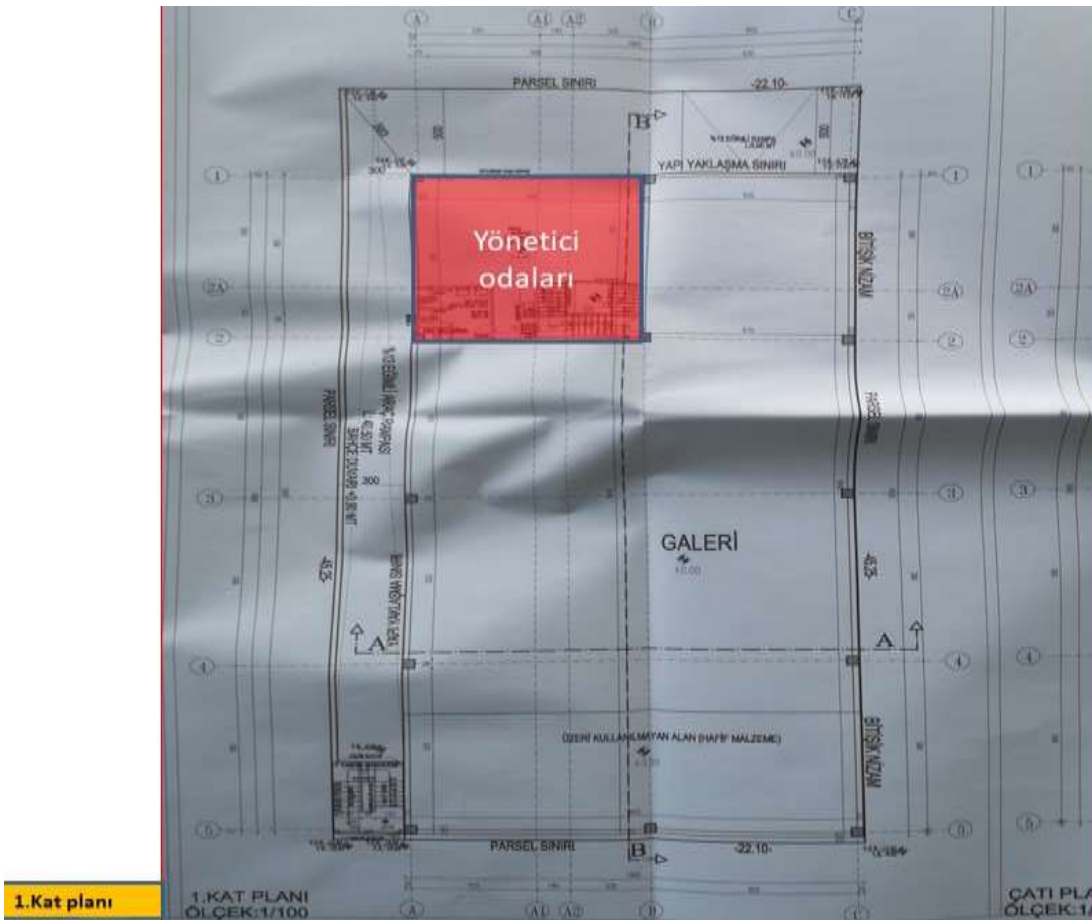
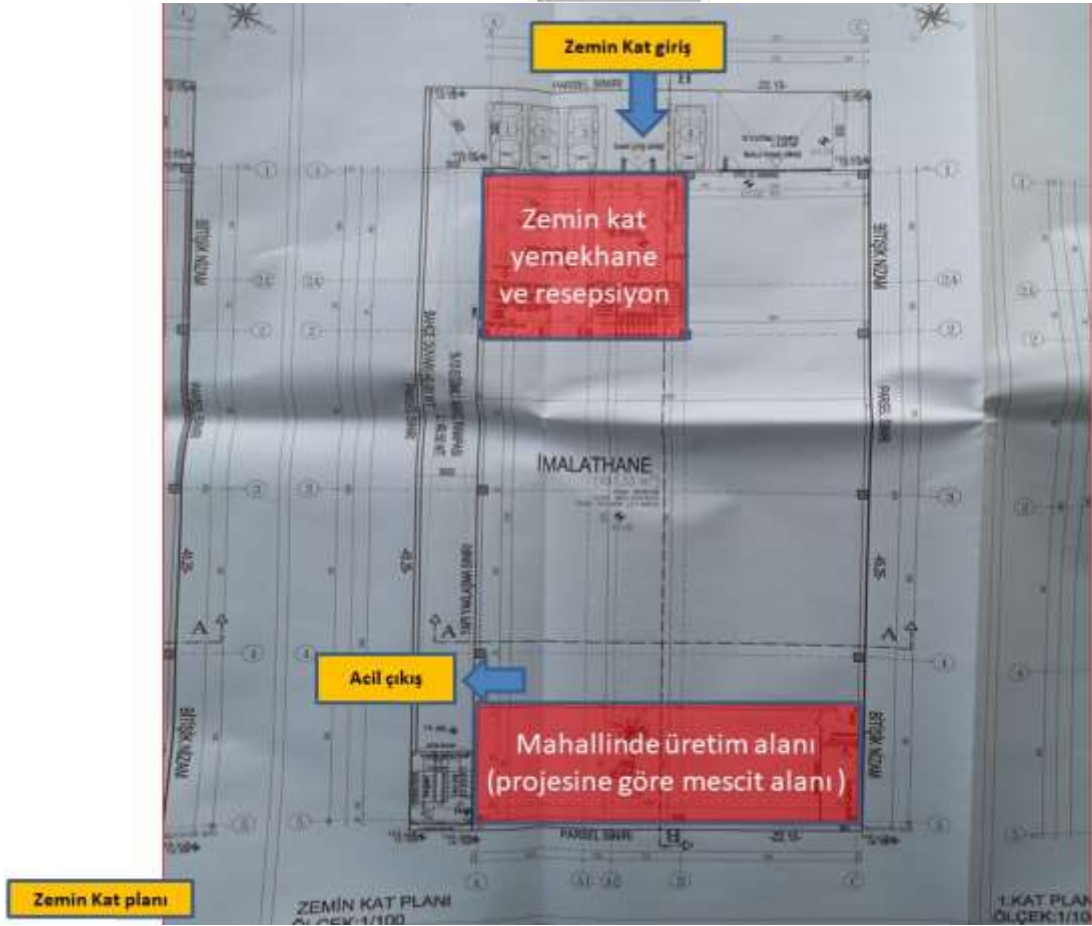
EMSAL HESABI (% 60 HESABI)

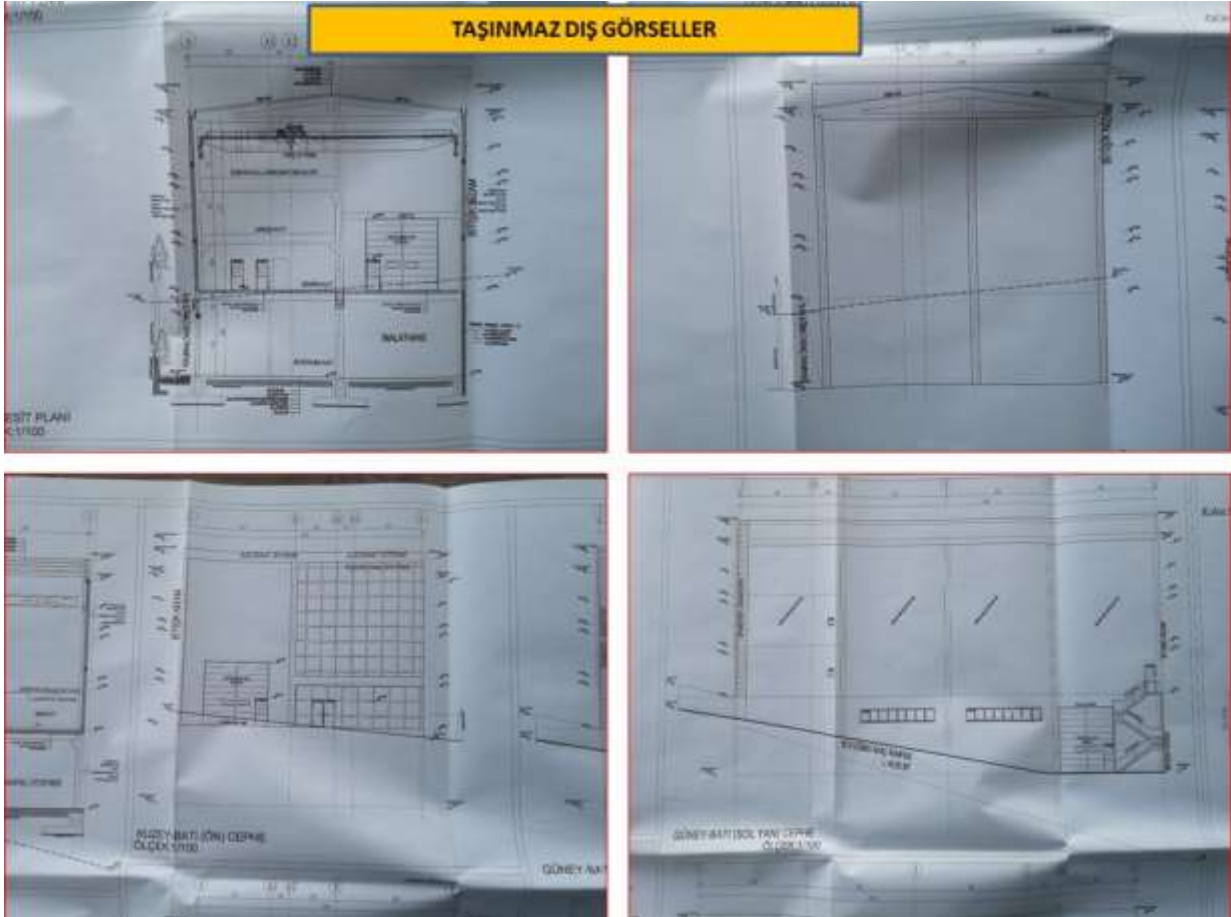
ARSA ALANI : 1000.00 m²
EMSAL : 0.60
EMSALE GÖRE YAPILABİLİR TOPLAM YAPI ALANI :
1000.00 X 0.60 = 600.00 m²
YAPILAN TOPLAM EMSAL
TOPLAM İNŞAAT ALANI = 760.10 m² (bodrum kat) + 760.10 m² (zemin kat) + 102.60 m² (1. kat) = 863.70 m²
EMSAL = 1622.80 m² - 760.10 m² (Bodrum kat) - 40 m² (SU DEPOSU) - 102.60 (KREŞ) - 121.10 (MBSÇİT) = 599.00 m²

600 m² > 599.00 m² Olduğundan Emsal Hesabı Doğrudur

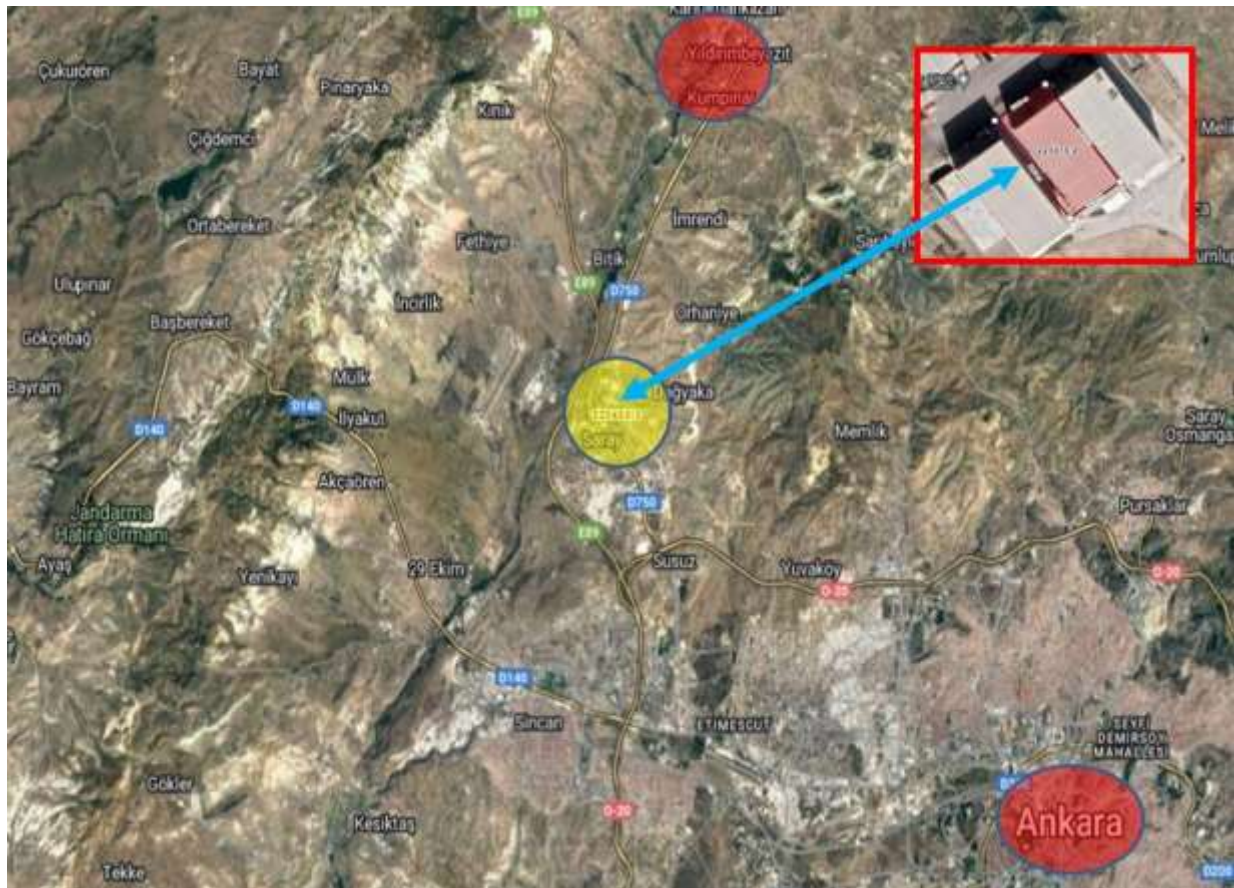








İMAR ÇAPI		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Mevkii Pafta No Çapı No Çapı Tarihi		SARAY H29D 18C/11A 2016 / 78 22.03.2016	
İMAR / KADASTRO ADA No	PARSEL No	PLAN ONAY TARİHİ	PARSELAZYON ONAY TARİHİ	TOPLAM Alan M	DÜŞÜNCELER			
220430	2	03.04.2015	08.10.2015	1002.05	EMSAİL 0.60 Yarıçık SERBEST			
İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI								
Yata Mesafesi : 3.00				İmarat tarzı : AYRIK				
Yan Paralel Mesafesi : 3.00 (minimum)				Kat sayısı : SERBEST				
				Bacak seviyesi : SERBEST				
Paralel ölçülen : 17.02.2016 tarihinde Aplikasyon zaptından alınmıştır								
NOT : PLAN NOTU EKTEDİR								
1			2			3		
KONTROL EDEN			ONAYLAYAN					
Buket SANI UNLU			Leylan KARAGÖL					
Şehir Plancısı			Şehir Plancısı					
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			İmar ve Şehircilik Müdürlüğü					
Harita Planlama Şefi			Harita Planlama Şefi					







Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
532326370	220430	2	H29D.18C.01A	-	Bina Ana Giriş	-	-	21	3081130845	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Adres:

SARAY Mah. 676 Cd. No: 21 /
KAHRAMANKAZAN / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

3081130845

Kopyala

Bina Kodu:

21

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ANKARA İlçe: KAHRAMANKAZAN Mahalle/Köy: SARAYLI Ada: 220430 Parsel: 2 Yüz Ölçümü: 1.000,00 m ² Nispeti: 3 KATLI PREFABRİK SAKAYI YAPISI VE ARSA		
BAGIMSIZ BÖLÜM	Alanı: 1000/1000 Bina/Çıkış Kat No: 1 Bağımsız Bölüm No: 1 Çıkış Katı No: 8 - 514	Proje No:	
MÜLKİ İLİŞKİLER	Mülk: 3 KAT Adı Soyadı/Şirket Adı: KAHRAMANKAZAN KİMYA ÜRÜNLERİ İTHALAT İMALAT LIMITED ŞİRKETİ Hissesi: Tam		
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	İdari Sicil No: 97609781 Kat Mülkiyeti Konum Bilgisi:	Edinme Nedeni: Ferdileşme Tescil Tarihi/Yasınması No: 07/12/2021 - 22781	İpotek Bedeli:

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile peş ve belirlenmeler için tapu siciline mütacaat edilmesi gerekmektedir.



SPK LİSANS BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Kuruluş ve Denetim Kuruluşları

Tarih : 22.07.2015 No : 404746

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

Kürşat KARAKURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2022 Belge No: 2022-01.10749

Sayın Kürşat KARAKURT
(T.C. Kimlik No: 32680737938 - Lisans No: 404746)

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.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan





Sermaye Piyasası
Kuruluş ve İşletme Kurulunda

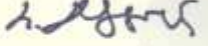
Tarih : 12.07.2017 No : 406848

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

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANJOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

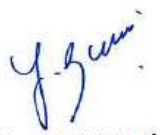
Belge Tarihi: 11.08.2022 Belge No: 2022-01.2501

Sayın Şinasi Onur GÜNER
(T.C. Kimlik No: 37657200606 - Lisans No: 406848)

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



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2559

Sayın Serap KAYA

(T.C. Kimlik No: 51301636320 - Lisans No: 407424)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



ŞİRKET SPK LİSANS BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 4

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

102

03/01/2012

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyhan Atıf Kansu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B
Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15.6.09

19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görtişle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)