



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2021 - 435

Haziran, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	04.06.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-435
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi, "KARGİR FABRİKA VE LOJMAN" nitelikli 415 ada 30 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Üç (53) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	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	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
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	12
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	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	24
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	33
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
4.6	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	33
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
5.1	Pazar Yaklaşımı	36
5.2	Maliyet Yaklaşımı	38
5.3	Gelir Yaklaşımı	39
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	40
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	41
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	41
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	41
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	41
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	41
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	42
7.	SONUÇ	42
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2	Nihai Değer Takdiri	43
8.	UYGUNLUK BEYANI	44
9.	RAPOR EKLERİ	44

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2021-435 / 04.06.2021
<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>	Ahi Evran Mahallesi, 242 Cadde No: 5 Sincan / Ankara
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi (Tapuda Yeni Cimşit) Mahallesi, 415 ada 30 parselde bulunan “KARGIR FABRİKA VE LOJMAN” nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmazın atıl durumda (ekonomik ömrünü tamamlamış) fabrika ve idari binadır. Boş arsa olarak kullanılabilir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Küçük Sanayi Alanı” lejantlı olup, Task: 0,50, Emsal:1,00, 2 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	TKGM Web tapu portal üzerinden 04.06.2021 tarihinde 17:43 itibarıyla alınan Takbis Belgesine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde taşınmazın tasarrufunu kısıtlar etkiye sahip herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	13.000.000,00-TL (On Üç Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	15.340.000,00-TL (On Beş Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğan BÖYÜKBAŞ – SPK Lisans No: 408333 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 21.05.2021 itibariyle başlanmış 01.06.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 04.06.2021 tarihinde Özel 2021-435 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi (Tapuda Yeni Cimşit) Mahallesi, 415 ada 30 parselde bulunan “KARGİR FABRİKA VE LOJMAN” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren 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

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.05.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğan BÖYÜKBAŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 05.02.2021 tarih ÖZEL 2021-128 sayılı arsa değer tespitine yönelik ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Çimşit Mahallesi, 415 ada 30 parselde bulunan "Kargir Fabrika ve Lojman" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

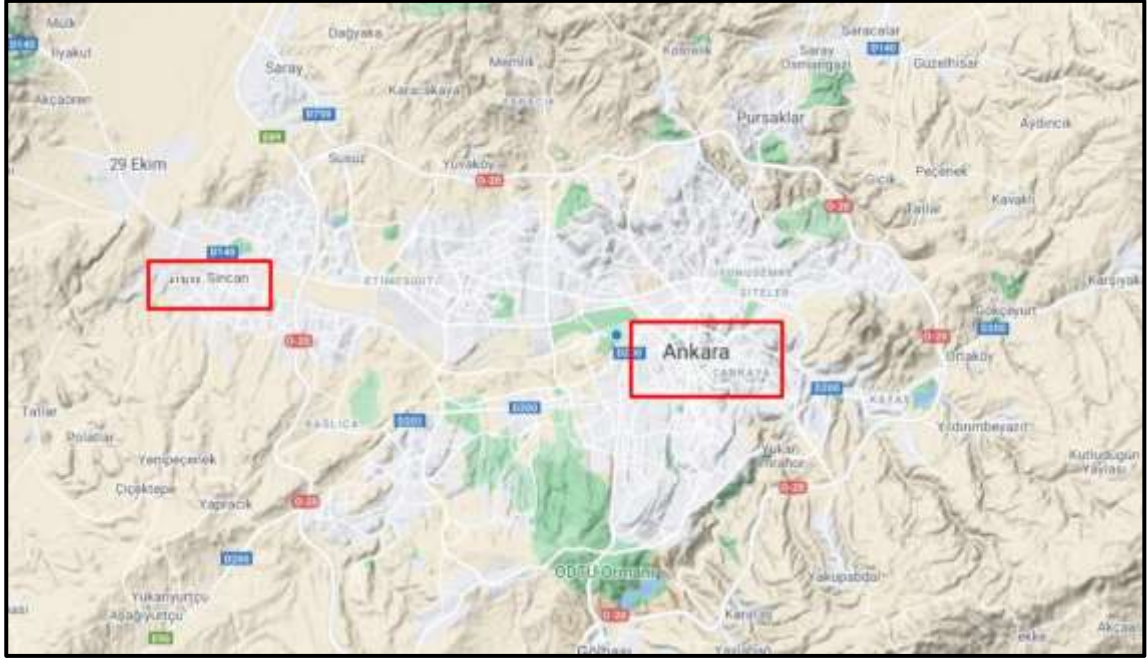
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi sınırları içerisinde, 242. Cadde No: 5 posta adresinde yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, Sincan İlçesinin ana arterlerinden olan Ahi Mesut Bulvarı ile 242. Cadde kesişiminde, Ahi Mesut Bulvarı üzerinde batı istikametinde ilerlerken BP Akaryakıt istasyonunu geçtikten sonra Bulvarın sol kısmında yer almaktadır

Taşınmazın bulunduğu Ahi Evran Mahallesi, Küçük ve orta ölçekte sanayi işletmecilerinin yer aldığı, Sincan OSB'nin yanı sıra komşu mahallelerdeki yapılaşmanın tamamlanması ile gelişimi hız kazanmış zaman içerisinde merkezi konum haline gelmiş bölgelerden bir tanesidir. Bölgede genellikle orta ölçekte fabrikalar, imalathaneler, depolama alanları yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Ahi Mesut Bulvarı üzerinden rahatlıkla sağlanabilmektedir.





Koordinatlar: Enlem: 39.9647190- Boylam: 32.5597280

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/SİNCAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: YENİ CİMŞİT
CİLT - SAYFA NO	: 23/2511
ADA - PARSEL	: 415/30
YÜZÖLÇÜM	: 13847.00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR FABRİKA VE LOJMAN
TAŞINMAZ ID	: 3152262
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış : 04.06.2021-27809

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Web Tapu Portal üzerinden 04.06.2021 tarihi 17:43 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh-beyan-ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Taşınmazın 18.05.2021 tarihli, Ankara Batı İcra Dairesi 2014/8106 Talimat numaralı , Sincan Tapu Müdürlüğü'ne gönderilen yazısında , Taşınmazın daha önceki maliki olan SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. üzerindeki ipotek ve hacizlerin kaldırılması gerektiği, taşınmazın REYSAŞ GYO A.Ş. mülkiyetine geçirilmesi gerektiği belirtilmiştir. 21.05.2021 tarihli takbis belgesinde hacizlerin durduğu ancak tapu kaydına;
Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : TAŞINMAZ REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.(Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) 18/05/2021- 24488 tarih yevmiye ile beyanı eklenmiştir. 04.06.2021 tarihinde eş zamanlı olarak ipotekler ve hacizler fek edilmiş ve taşınmaz Reysaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçirilmiştir. İlgili fek yazısı aşağıda olup 21.05.2021 tarihli takbis belgesi eklerde sunulmuştur.

T.C.
ANKARA BATI
İCRA DAİRESİ
2014/8106 TLMT.

18/05/2021

SINCAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

ANKARA

Satılarak tescilli yapılması istenen taşınmazın cinsi, kıymeti, adedi, özellikleri :

S. No	BORÇLU / MALİK	KÖYÜ	MAHALLE / MEVKİİ	ADA	PARSEL	BAGIMSIZ BÖLÜM	MİKTARI	CİNSİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	SATIŞ BEDELİ	SATIŞ TARİHİ
1	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAK.İNŞ.TURZ.ŞAN VE TİC.LTD.ŞTİ. VN:7510087442		Yeni Cinsit	415	30		13.847,00	Fabrika		1/1	12.750.000,00 TL	12/04/2021

MÜKELLEFİYETLER :

Nazilli İcra Müdürlüğünün 08/02/2021 tarih 2019/6166 Esas sayılı talimatı ile borçluların Müdürlüğümüzün yukarıda numarası yazılı dosyasında bulunan dolayı mahcup bulunamayan taşınmazları yapılan açık artırma neticesinde aşağıda açık bilgileri yazılı şahsa/tüzel kişiliğe ihale edilmiş olup, Ankara Batı Hukuk Mahkemeleri On Bürosunun 22/04/2021 tarih 2021/903 Muhabere sayılı yazısı ile ihale kesinleşmiştir.

Satışı yapılan taşınmazın en son tüküdatlı tapu kayıt örneğinin çıkartılarak bir nüshasının Müdürlüğümüz dosyasına gönderilmesine ve taşınmazın kaydında bulunan tüm tüküdatların kaldırılıp **irtifak hakları korunarak** taşınmazın alıcı adına tescilli işleminin yapılması rica olunur.

Ömer KAYMAZ
İcra Müdür Yardımcısı

133268

e-imzalıdır.

ALICININ

Vergi No

Adı Soyadı

İkametgah Adresi

: 7350641817

: Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

: Eskişehir Yolu 10 Km Yukarı Kırazca Köyü Adapazarı / SAKARYA

Bu yazı elektronik ortamda imzalandı ve tasviri suretiyle ilgililerin bilgilerine sunulmaktadır. İlgi alanlarındaki değişiklikler, belge elektronik ortamda imzalandıktan sonra, tasviri suretiyle ilgililerin bilgilerine sunulmaktadır.

ANKARA İCRA DAİRESİ BAŞKANLIĞI İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE
ANKARA İCRA DAİRESİ BAŞKANLIĞI İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE
ANKARA İCRA DAİRESİ BAŞKANLIĞI İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE
ANKARA İCRA DAİRESİ BAŞKANLIĞI İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli 26/05/1981 tarih onaylı Sincan Küçük Sanayi uygulama imar planına göre, “Küçük Sanayi Alanı” içerisinde Taks: 0,50, Kaks: 1,00, Yçok 2 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Söz konusu taşınmaz 04.06.2021 tarihinde REYSAŞ GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 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

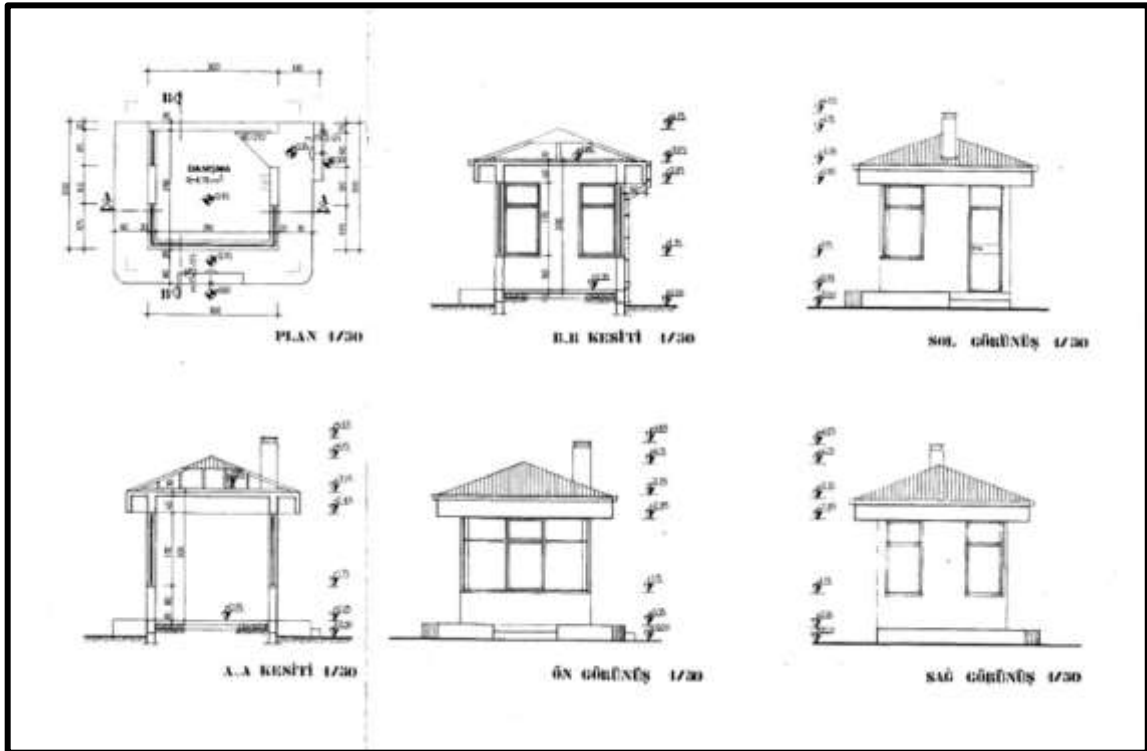
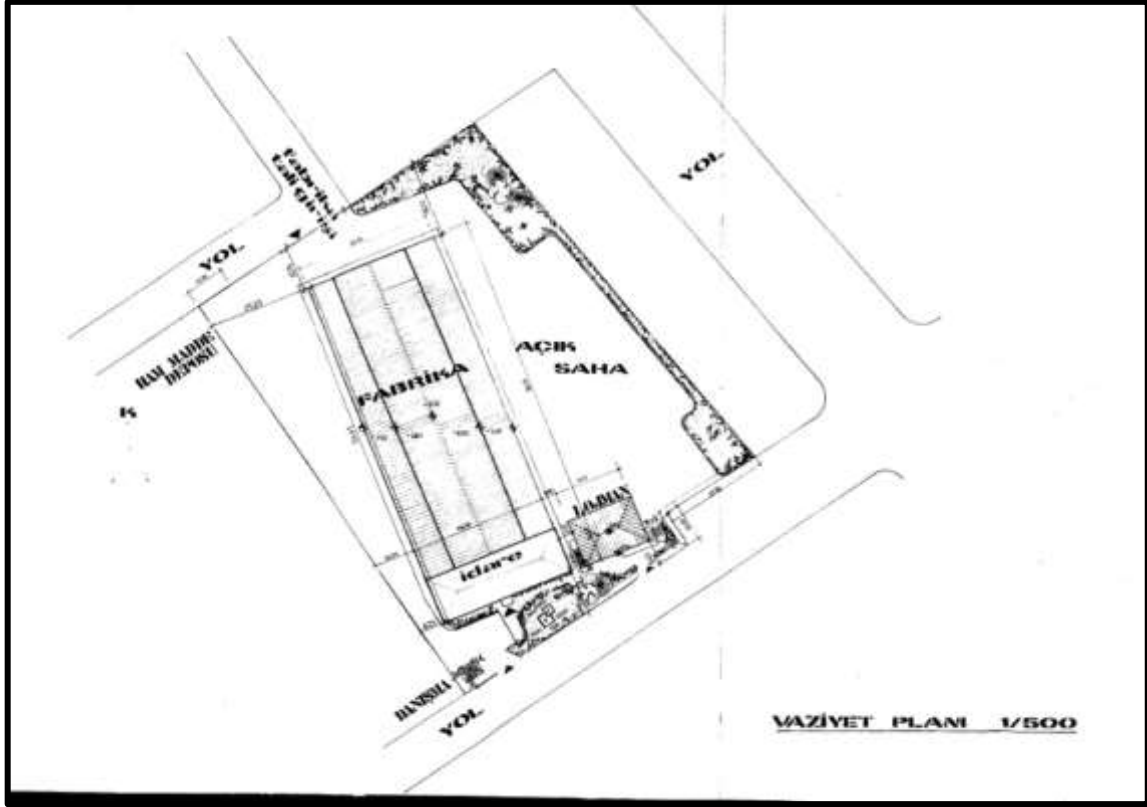
Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Sincan Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

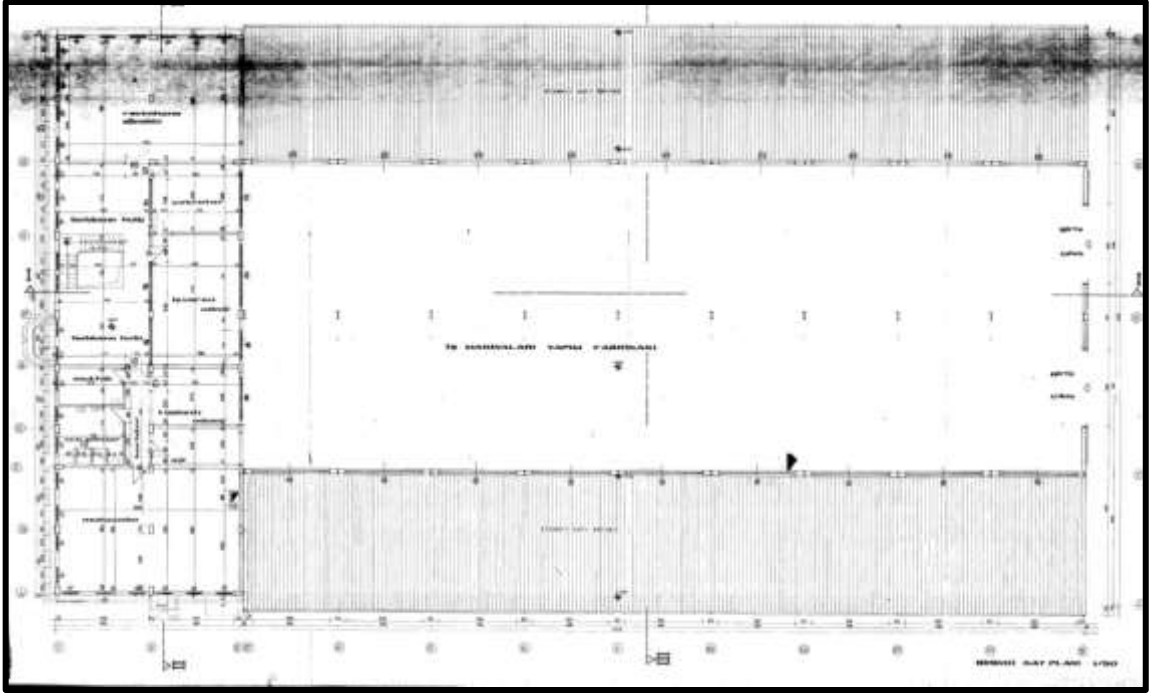
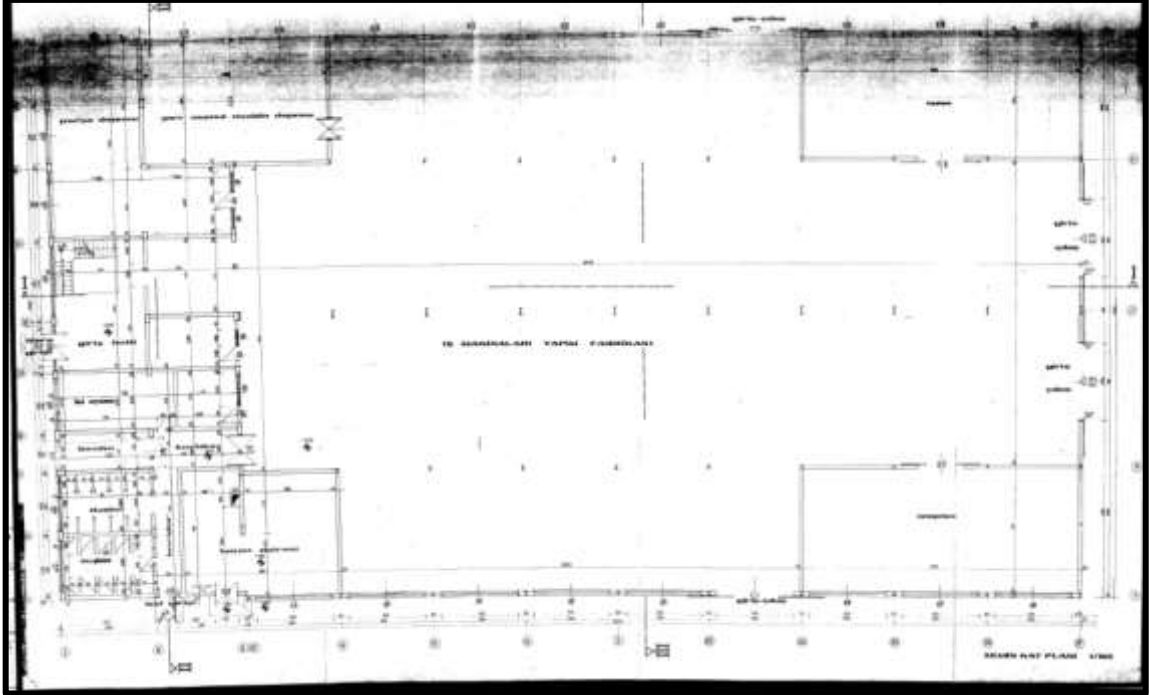
*Bila onay tarihli tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.

*01.07.1989 tarih ve 270/42 sayılı (4210 m2) Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

*10.02.1994 tarih ve 270/42 sayılı (4210 m2) Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

DEĞİRMEN MAKİNA SANAYİ			
SİNCAN			
İNCELENMİŞTİR			
	İLÇAG		
	MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK ve TİCARET LTD. ŞTİ. ADRES: Cinnah Cad. 30/12 Çankaya/Ankara - Tel: 27 09 75		
KONU	VAZİYET PLANI DANIŞMA - PLAN KESİTİ VE GÖRÜNÜŞLER		PAFTA
			TARİH
		ÖLÇEK	1/500
MİMAR	NECDET CİVAN	Öd. No 7922	Dip. No 5519
BARME + STATİK (ins. müh.)			
ELEKTRİK (elektrik müh.)			
SİHHİ TESİSAT (mak. müh.)			
ÇİZEN	HASAN CİVANOĞLU		





*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

ANKARA İLİ :
SINCAN İÇİŞİ

T.C.
SINCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Cilt No. : 117

KOD

Sahife No. : 12

3194 SAYILI YASANIN 21, 22 ve 23 ncu MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR.

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi) :

Mahallesi :	Sincan
Pafta numarası :	
Ada numarası :	415
Parsel numarası :	33
İmar durumu numarası :	

Bölüm II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

1) Yapı sahibi :	Sahibinin Fehi
2) Yapı müteahhidi :	Sahibinin Fehi
3) Yapının Fenni sorumlusu :	Sahibinin Fehi

Bölüm III — Yapı Ruhsatnamesinin Kapsamı :

İnşaat Ruhsatnamesi	1. Yeni yapı için verilmiştir. ☒
	2. Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
	3. Tadilat için verilmiştir. ☐
	4. Tamirat için verilmiştir. ☐
	5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Bölüm IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev (Daire Sayısı) : 124	124	8. Sinema - Tiyatro		
2. Apartman (Daire Sayısı) :		9. Otel - motel		
3. Dükkan Magaza (Sayısı) :		10. Lokanta		
4. Pasaj (İçindeki dükkan sayısı) :		11. Fabrika	1036	
5. İşhanı içindeki (işyeri sayısı) :		12. Atölye		
6. Depo - Ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj - Hangar		14. Hastane		
8. ve 7 nci madde		15. Okul		
9. de yazılan		16. Cami		
10. ticari yapılara		17. Resmi daire		
11. ait olanlar gösterilecek		18. (İsmi) :		
12. sınırlı yapılar (Fabrika atölye imalâthane gibi)		19.		
13. ait depo ardiye		20.		
14. garaj ve hangarlar ise boş		TOPLAM		
15. bırakılan maddelerde belirtilen				
16. cektir				

+) İlgili bölümden ☐ içine (X) koyarak belirtilmiştir.

Geçirilen Mahiyet	Lira	Kr.
Bina İnş. Harç		
Kazı Harcı		
Coza		
Toplam		

Bölüm V — Yapının taşıyıcı sistem ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*) :

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin Cinsi	Yapının Cinsi
1. Çelik ☒	1. Briket ☐
2. Beton ☐	2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐	3. Taş ☐
4. Diğer ☐	4. Kerpiç ☐
İskeletin taşıyıcı maddesi cinsi	5. Diğer ☐
1. Çelik levha ☐	NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan malzemenin karşısındaki ☐ için (X) ko-
2. Beton blok ☐	yunuz.
3. Briket ☐	
4. Tuğla ☐	
5. Ahşap ☐	
6. Taş ☐	
7. Kerpiç ☐	
8. Diğer ☐	

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	2
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b) Yapının yüksekliği (metre) (*)		
6		
c. Yapının maliyeti (**)	1. Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) alının takribi maliyet fiyatı TL.	
	2. Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) TL.	

Kazı Yekünü	1. 100 m ²
Harice çıkacak miktar	2. 100 m ²

Bu ruhsatla yapılan bina .../.../198... tasdik tarihli mimari proje ve diğer eklerle uygun olarak yapılacaktır.

4. Bu nüsha Belediyede kalacak.

NOT : Kazıdan çıkacak toprak döküm sahasına dökülecektir. Bu ruhsat 198... tarih ve sayılı Toprak kazı ruhsatı verilirken 3194 sayılı kanunun 23. maddesi ile ilgili işlemlerin tamamlandığı ve yukarıda ilgili bölümlerde tanımlı ve özellikleri belirtilen yapıya SINCAN Tapu Sicil Muhafızlığının/198... tarihli yazısına istinaden alt olduğu anlaşılmış olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 - 22 ve 23 ncu maddelerine göre işlemleri tekemmül etmiş olup, 2464 sayılı Belediye tespit edilip,/198... tarih ve sayılı makbuzla 4. Bu nüsha Belediyeye kalacak.

Fenni Mes'ul :

Hesap İşleri Müdürü

Yapı Ruhsatını Tanzim Eden

Proje Ruhsatı

Belediye Sicil No.
Oda Sicil No.
İmza :

Fen Elemanı



145

**Sincan Belediyesi
Yapı ve Kontrol**

ANKARA İLİ

Yazın Adresi

T.C.

SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Cilt No: 270
Sayfa No: 12

KOD

Yapının Yeri, Adresi

Yapının Sahibi

KOD

Semti	Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi
Mahallisi	Resmi daire veya kuruluş ise ismi
Sokağı	Yapı kooperatifi ise binanın
Bina No	Diğer şirket veya kurum ise binanın
Pafta No	Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi
Ada No	
Parşel No	

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı	Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve numarası
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒	1 - Eski inşaat ruhsatnamenin
2. İlave yapı için verilmiştir ☐	a) Tarihi: 1.7.1989
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐	b) No: 104/142
	2 - Varsa ek ruhsatnamenin
	a) Tarihi:
	b) No:

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü	Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi
Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)
1. Ev (Lojman)	8 Sinema Tiyat.
2. Apartman	9 Otel motel
3. Dükkan (Mağ. sayım...)	10 Lokanta, Gaz.
4. Pasaj (çindeki dükkan sayım...)	11 Fabrika
5. İşyeri büro (çindeki işyeri sayım...)	12 Atölye
6. Depo (ardize)	13 İmalathane
7. Garaj	14 Hastahane
8. 10 ve 7'nci madde-lerdeki yapılar için olanlar inşaat yapıları	15 Okul
9. Fabrika atölye imalathane gi- bi ait olanlar- rada boş/bur- kulan malzeme- lerde gösterilir.	16 Cami
	17 Resmi Daire (ismi)
	18 Kalesiz Da-
	19 Kömürlük
	TOPLAM
	4210

Bölüm VI - Yapının inşaat tarihi	Bölüm VII - Yapının kat sayısı ve yüksekliği
Yapının inşaatının başladığı tarih: 1.7.1989	Toplam kat sayısı: 2
Yapının inşaatının bittiği tarih: 27.7.1994	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: -
	Yapının yüksekliği metre: 6

Bölüm VIII - Konutların özellikleri	Bölüm IX - Daire ile ilgili özellikleri
a) Bina ile ilgili özellikleri	a) Daire ile ilgili özellikleri
Özellikler	Özellikler
Elektrik	Kalorifer
Havagazı	Suak su
Sehir suyu	Kanalizasyon
İçeride	Fesatçılık
Ayrıca	Asansör
Dışarda	Yakıt Cinsi
	Katı Sıvı

İlgili ☐ ilave, ☒ koyarak gerekli cevaplandırılmalar yapılmıştır.

Yukarıda ilgili bölümde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve ek- lerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen' bekimünden mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 uncu mad- desine gereğince «Yapı Kullanma İzin Belgesi» verilmiştir.

Bina Mahallini Tetkik Eden Fen Heyeti

TEKNİK ELEMAN

TEKNİK ELEMAN

TEKNİK ELEMAN

YAPI KULLANMA İZİN SR. SF.

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

1. D. SUBAT 1994

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Değerleme konusu taşınmazın Yapı Denetime tabi olmadığı ve hazırlanmış bir yapı denetim sözleşmesinin bulunmadığı bilgisi sözlü olarak edinilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Rapora konu taşınmaz " KARGİR FABRİKA VE LOJMAN" vasıflı 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

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



işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Sincan'ın ilk yerleşik tarihi ve uğradığı değişimler hakkında belgeye dayanan kesin bilgiler bulunmamaktadır. Sincan ile ilgili ilk belge 31.12.1892 yılında İstanbul-Bağdat tren yolunun Sincan köyden geçmesi ile başlar. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var şeklinde yazılmaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve 1 mescitten ibaret olan Sincan 1935 Yılında yapılan nüfus sayımında Sincan'ın nüfusu 305 kişi olarak tespit edilmiştir. Sincan'ın bilinen tarihi ise 1936 yılında Ankara Valiliği tarafından örnek köy olarak planlanıp, 1938 yılında ise Romanya'dan gelen 100 göçmen ailesinin yerleştirilmesi ile başlamaktadır. 1950 yılında nüfusu 1258'e ulaşmıştır.



Sincan İstanbul-Ankara Tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş Devlet Karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş olup buna paralel olarak 1956 yılında Yenimahalle İlçesine bağlı Bucak Merkezi haline dönüştürülmüş ve aynı yıl içinde de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanunun 2 nci maddesi gereğince İlçemize bağlı Yenikent İlk Kademe Belediyesi ile, Polatlı İlçesine bağlı Temelli İlk kademe Belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan İlçesine Katılmıştır.(Aynı yasanın geçici 2.maddesi gereğince tüzel kişiliği ilk Mahalli İdareler Genel seçimi yapılan.29.03.2009 tarihi itibarı ile sona ermiştir.) Böylelikle Sincan ilçesi 57 mahalleye ulaşmıştır. (13 mahalle Yenikent İlk Kademe Belediyesinden, 15 mahalle ise Temelli İlk Kademe Belediyesinden) Sincan ilçesinin beldesi ve köyü bulunmamaktadır.

Sincan Nüfusu - Ankara

SİNCAN
Nüfus: 549.108

Sincan nüfusu 2020 yılına göre 549.108.

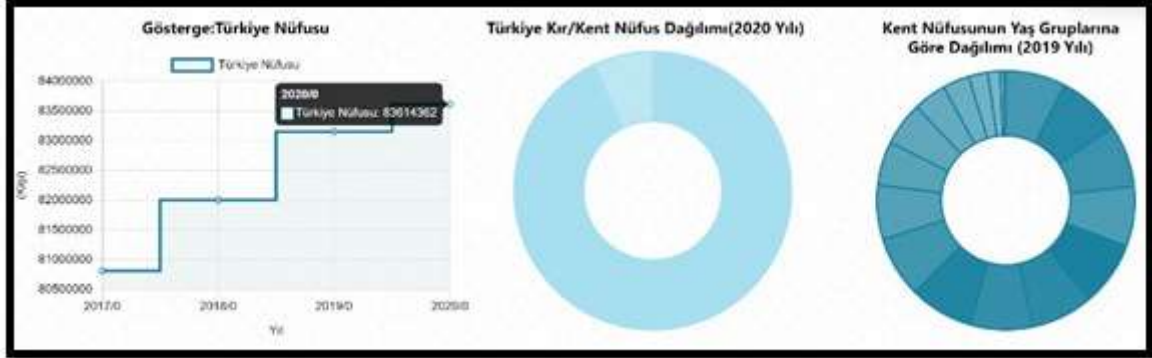
Bu nüfus, **279.108** erkek ve **270.000** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,83** erkek, **%49,17** kadındır.

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

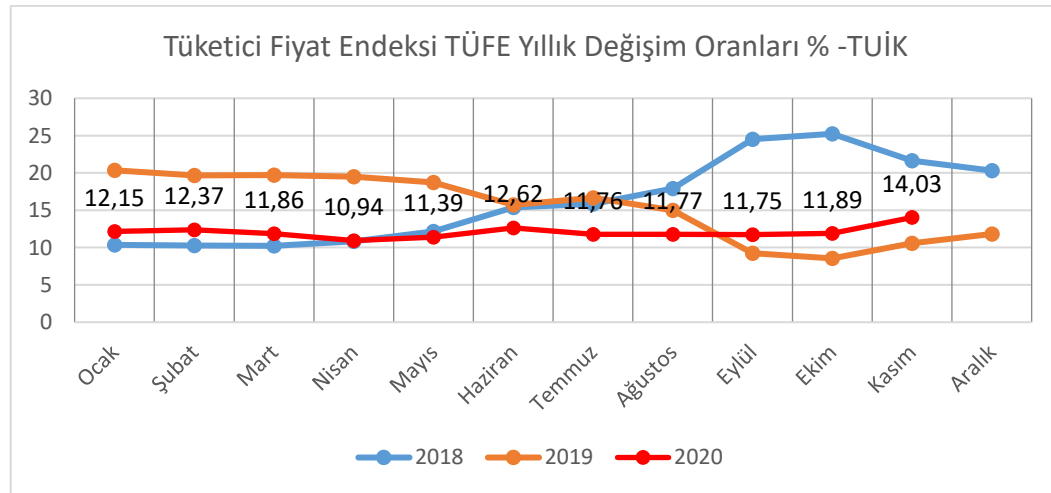
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

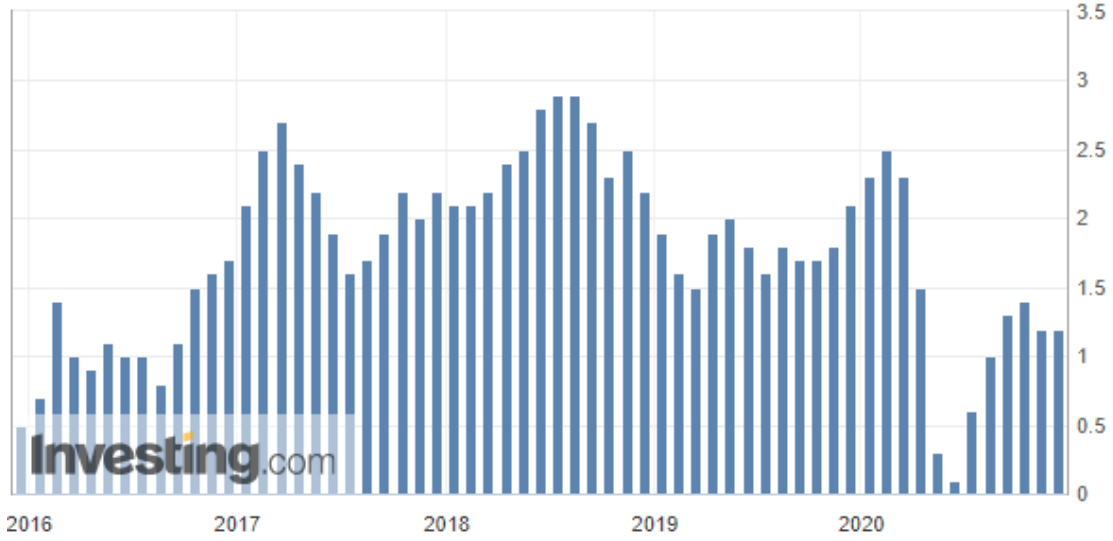


Türkiye'nin nüfusu, 2020 yılında bir önceki yıla göre 460.000 kişi artarak 83 milyon 614 bin 462 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

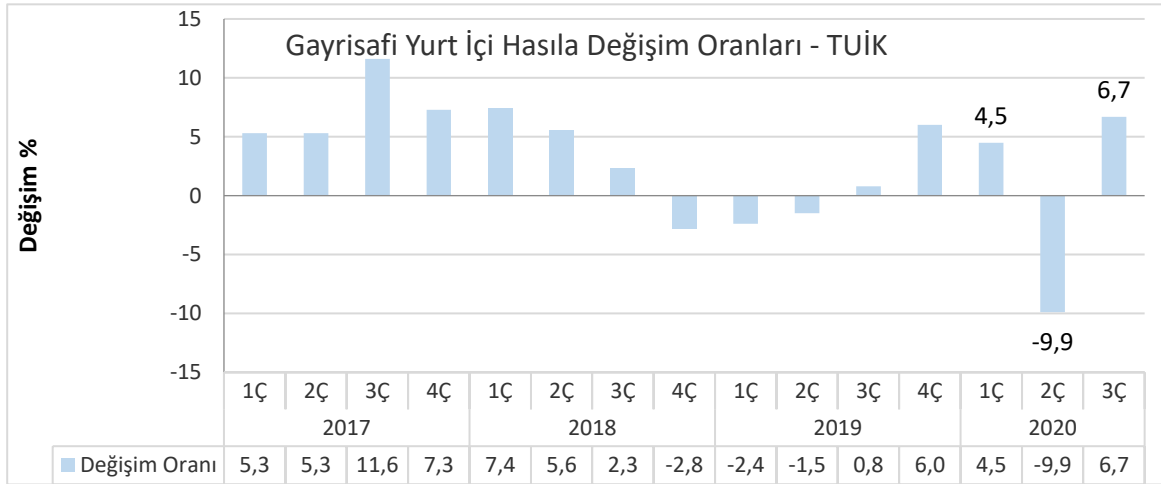


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 arttı. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle 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. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında yıllık bazda enflasyon oranı ortalama %1,50 - %2,00 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Aralık 2020 itibariyle bu oran %1,20 seviyesindedir.

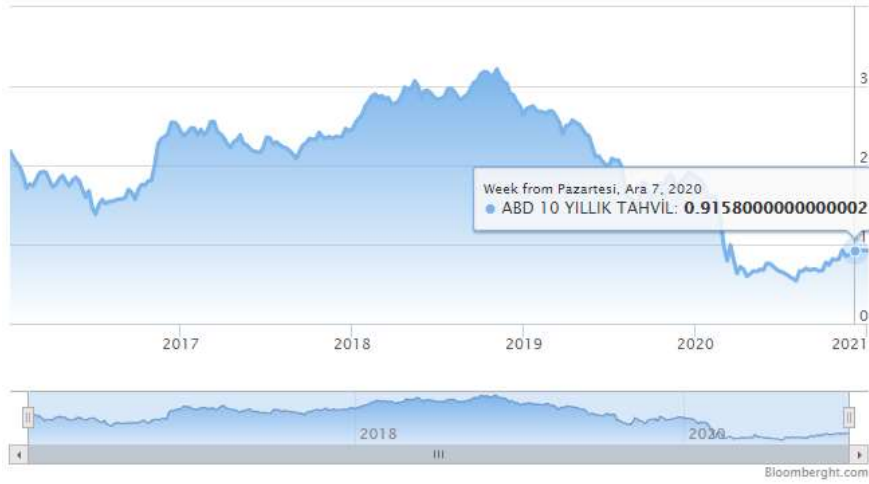
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



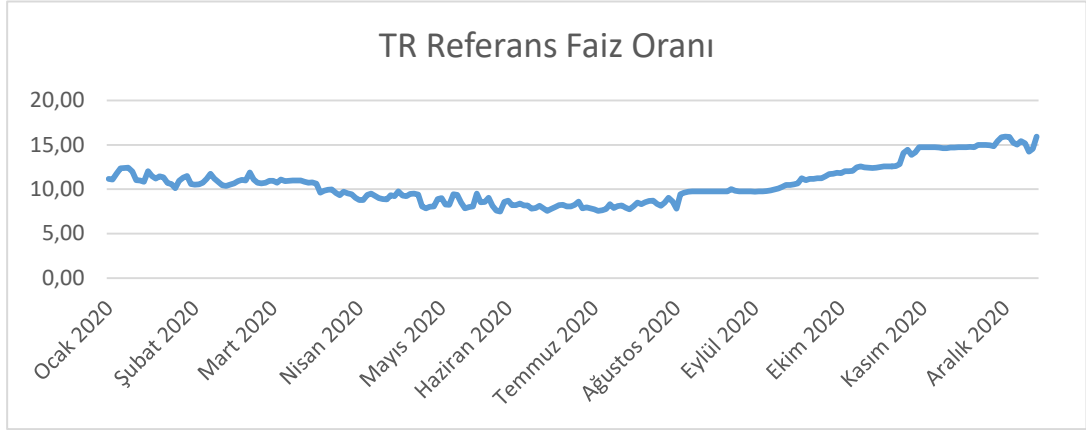
GSYH 2020 yılının 3.ncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı. (TÜİK)

Δ TR ve USD 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2020 itibariyle ortalama %13,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi;

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.

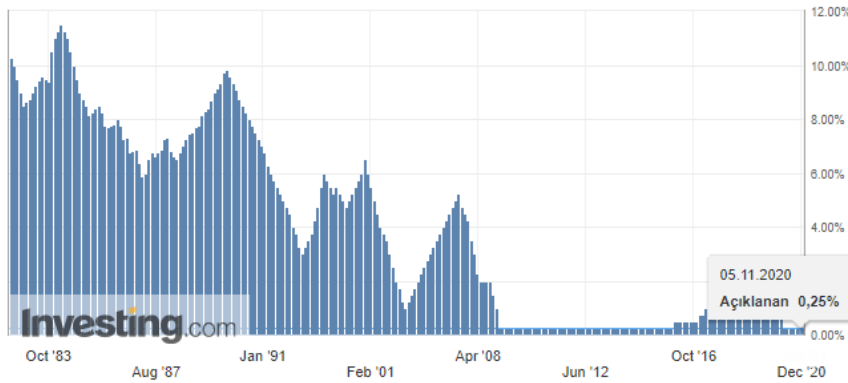


SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | ICE

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu gayrimenkul, 13847 m2 alana sahip 415 ada 30 parsel “KARGİR FABRİKA VE LOJMAN” nitelikli taşınmazdır. Mahallinde taşınmazın 124 m2 zemin oturumun sahip 2 katlı toplamda 248 m2 alana sahip lojman binası, 2985 m2 alana sahip fabrika alanı ve 430 m2 zemin oturumu olmak üzere Zemin kat ve 1 Normal kattan oluşan toplamda 860 m2 alana sahip idari bina bölümünden oluşmaktadır.

Mahallinde fabrika binasının zemininin beton duvarlarının ise panel kaplama olduğu, idari kısım ile lojman bölümünün dış cephesin sıva üzeri dış cephe boyasıyken iç cephesinin ise seramik ve iç cephe boyası ile boyalı olduğu görülmektedir.

Mahallinde yapılan incelemeler doğrultusunda; değerleme konusu taşınmazın zemin döşemesi kapı çatı vb. diğer tüm yanı kısımlarında yıpranma ve eskime payının çok yüksek seviyelerde olduğu, taşınmazın ekonomik ömrünü tamamladığı ve atıl durumda olduğu, tadilat maiyetinin yeniden inşa maliyeti ile aynı tutarlarda olacağı kanaat getirilmiştir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda kullanılmamakta olup, yapının ekonomik ömrünü doldurduğu düşünülmektedir. Yapı atıl durumda olup kullanılmamaktadır. Hali hazırda arsa olarak kullanılabilir durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına 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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılmış Arsa] Değerleme konusu taşınmazın karşısında yer alan 16.161,00 m² alana ve konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip arsanın yakın zamanda 16.000.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.

(990 TL/ m² x 0,90 Cephe Avantajı=~891 TL/ m²)

Not: Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre Ahi Mesut Bulvarına cephesi daha geniş olup emsal taşınmazın batısı da bulvar cephelidir. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre cephe yönünden dezavantaja sahiptir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu 4424 ada 3 parselde yer alan ve konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 2142 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 3.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(1494\text{-TL/ m}^2 * 0,85 \text{ Pazarlık payı} * 0,85 \text{konum şerefiyesi} = 1079 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum yönünden dezavantajlıdır.

ASM GRUP : 0554 854 73 72

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 993 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 1100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(1.100,00\text{TL/ m}^2 * 0,9 \text{ Pazarlık payı} * 0,95 \text{ Alan Avantajı} = 947 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre alan yönünden dezavantaja sahiptir.

ERTAŞ EMLAK : 0312 276 57 07

[E:4 Beyan Arsa] Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda yer alan sanayi imarlı parsellerin m2 birim değer 900-1000 TL/m2 civarında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Ömeroğlu Gayrimenkul: 0312 347 56 56

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip satılık ve satılmış imarlı arsalar irdelenmiş, bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir. Parselin çevre düzenlemesi altyapısı, saha betonu gibi etkenler arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

Arsa Değeri: $13.847 \text{ m}^2 \times 938 \text{ TL/m}^2 = \sim 13.000.000,00 - \text{TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **13.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Mahallinde değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömürlerini yitirdiği görülmüştür. Yapıların yenileme maliyetlerinin yeniden inşa maliyeti ile hemen hemen aynı tutarlarda olacağı kanaatine varılmış olup taşınmazın üzerinde yer alan yapılara kıymet takdir edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Mahallinde değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömürlerini yitirdiği görülmüştür. Yapıların yenileme maliyetlerinin yeniden inşa maliyeti ile hemen hemen aynı tutarlarda olacağı kanaatine varılmış olup taşınmazın üzerinde yer alan yapılara kıymet takdir edilmemiştir.

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 değerleme 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) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

Değerleme konusu taşınmaz ekonomik ömrünü yitirmiş olup gelir getirici gayrimenkul özelliğini yitirmiştir. Bu sebeple maliyet ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme konusu taşınmaz ekonomik ömrünü yitirmiş olup gelir getirici gayrimenkul özelliğini yitirmiştir. Bu sebeple maliyet ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz ekonomik ömrünü yitirmiş olup gelir getirici gayrimenkul özelliğini yitirmiştir. Bu sebeple maliyet ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Bu sebeple kira kabiliyeti bulunmamakta olup kira değer tespiti yapılmamıştır. Yapının yıkılması durumunda arsa olarak, tadilat görmesi durumunda fabrika olarak kira kabiliyeti olacağı unutulmamalıdır.

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.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz “KARGİR FABRİKA VE LOJMAN” vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 415 ada 30 parselde bulunan “KARGİR FABRİKA VE LOJMAN” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere, parsel üzerine yer alan yapıların ekonomik ömrünü tamamlaması, tadilat maliyetlerinin yeniden yapma maliyeti ile benzer tutarlarda olacağı kanaati sebebiyle kıymet takdirinde sadece Pazar Analizi Yöntemi(Emsal Karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde değerlendirme gününde herhangi bir takyidat kaydı olmadığı görülmüştür. Taşınmazın 18.05.2021 tarihli, Ankara Batı İcra Dairesi 2014/8106 Talimat numaralı , Sincan Tapu Müdürlüğü’ne gönderilen yazısında , Taşınmazın daha önceki maliki olan SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. üzerindeki ipotek ve hacizlerin kaldırılması gerektiği, taşınmazın REYSAŞ GYO A.Ş. mülkiyetine geçirilmesi gerektiği belirtilmiştir. 21.05.2021 tarihli takbis belgesinde hacizlerin durduğu ancak tapu kaydına;

Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : TAŞINMAZ REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.(Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) 18/05/2021- 24488 tarih yevmiye ile beyanı eklenmiştir. 04.06.2021 tarihinde eş zamanlı olarak ipotekler ve hacizler fek edilmiş ve taşınmaz Reysaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçirilmiştir.

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 devredilmesi hususunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel “KARGİR FABRİKA VE LOJMAN” niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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 İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün mahallinde yapılan fiziki incelemelerde ekonomik ömrünü tamamladığı, yapı değerinin bulunmadığı ve sadece arsa değerinin mevcut olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi “ (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi (Tapuda Yeni Cimşit)Mahallesi, 415 Ada 30 parselde bulunan “KARGIR FABRİKA VE LOJMAN” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **13.000.000,00-TL** ve Yazıyla **On Üç Milyon Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 15.340.000,00-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\$:8,7106 TL dir.*

Doğan BÖYÜKBAŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408333	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-6-2021-17:43



Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005321365525	20210604-898-F03491	36552

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	415/30
Taşınmaz Kimlik No:	3152262	AT Yüzölçüm(m2):	13847.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ CİMŞİT M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2511	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR FABRİKA VE LOJMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
586095736	(SN:8317221) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13847.00	13847.00	Satış 04-06-2021 27809	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) w1h2FMI919 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-5-2021-10:12


Kayıt Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005321323808	20210521-898-F01666	32380

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	415/30
Tasınmaz Kimlik No:	3152262	AT Yüzölçümü(m2):	13847,00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ CİMSİT M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2511	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGIR FABRİKA VE LOJMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : TAŞINMAZ REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.(Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi)		Sincan - 18-05-2021 11:53 - 24488	-

1 / 12

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
232638850	(SN:7778436) SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	13847,00	13847,00	Satış 22-02-2013 5198	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 22.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bıla tarih 2014/4586 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 10110849.95 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 20-02-2014 11:35 - 4843	
Serh	İhtiyati Haciz : İZMİR 17.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bıla tarih 2014/2720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 2900000 TL . (Alacaklı : ŞEKERBANK T.A.Ş.)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM		Sincan - 21-02-2014 13:06 - 4986	

2 / 12

		SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		
Serh	İhtiyati Haciz : AYDIN 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/03/2014 tarih 2014/6374 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3357000 TL . (Alacaklı : Asya Katılım Bankası A.Ş.)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 13-03-2014 11:45 - 6976
Serh	İhtiyati Haciz : AYDIN 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/04/2014 tarih 2014/6718 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 19-03-2014 10:46 - 7572
Serh	İhtiyati Haciz : DENİZLİ 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/05/2014 tarih 2014/2632 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1156610.96 TL . (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 12-05-2014 11:54 - 13050
Serh	İcrai Haciz : AYDIN 3.İCRA DAİRESİ nin	SARTEL		Sincan -

3 / 12

	07/05/2014 tarih 2014/7412 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2145013.03 TL bedel ile Alacaklı : ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		13-05-2014 11:13 - 13277
Serh	İcrai Haciz : DENİZLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/05/2016 tarih 2015/5295 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69701.64 TL bedel ile Alacaklı : -TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 12-05-2016 11:46 - 18994
Serh	İcrai Haciz : DENİZLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/05/2016 tarih 2015/5295 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69701.64 TL bedel ile Alacaklı : -TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 16-05-2016 11:20 - 19394
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 30. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/06/2016 tarih 2016/16990 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 498816.63 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.O.)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT		Sincan - 08-06-2016 11:52 - 22804

4 / 12

		TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		
Serh	İcralı Haciz : BURSA 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/06/2016 tarih 2015/14880 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63474.10 TL bedel ile Alacaklı : -KUVEYTTÜRK KATILIM BANKAİS A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	Sincan - 13-06-2016 11:51 - 23442	
Serh	İcralı Haciz : İZMİR 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/12/2016 tarih 2016/12398 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14494.90 TL bedel ile Alacaklı : -DEPAŞ PREFABRİKE YAPI ELEMANLARI TURİZM MAD.MÜH.MİMARLIK İNŞ.TAAH.İTH.İHR.SAN.VE TİC.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	Sincan - 28-12-2016 10:39 - 50113	
Serh	Kamu Haczi : DENİZLİ GÖKPINAR VERGİ DAİRESİ nin 19/07/2017 tarih 63920 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 564359.76 TL (Alacaklı : 0)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	Sincan - 25-07-2017 11:13 - 27831	

5 / 12

Serh	İcralı Haciz : BURSA 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/11/2017 tarih 2015/14880 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 581707.84 TL bedel ile Alacaklı : KUVETTÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	Sincan - 29-11-2017 10:51 - 44644	
Serh	İcralı Haciz : İSTANBUL ANADOLU 15. İCRA DAİRESİ nin 16/01/2018 tarih 2017/34547 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7854.29 TL bedel ile Alacaklı : LLOYD S REGISTER GÖZETİM LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	Sincan - 22-01-2018 11:23 - 2494	
Serh	İhtiyati Haciz : DENİZLİ 5. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/7132 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47746.72 TL . (Alacaklı : AHMET SELAMET)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	Sincan - 30-11-2018 14:02 - 42903	
Serh	Kamu Haczi : AYDIN NAZİLLİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/02/2019 tarih 11658 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2546667.90 TL (Alacaklı : 0)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA	Sincan - 22-02-2019 10:04 - 6247	

6 / 12

		İNŞAAT TÜRİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN			
Serh	İcrai Haciz : İzmir 6. İcra Dairesi nin 29/07/2019 tarih 2019/6745 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 728832.88 TL bedel ile Alacaklı : Akram Z.A. Muqat lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TÜRİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 29-07-2019 14:46 - 25947	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 6. İcra Dairesi nin 13/03/2020 tarih 2019/6745 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 176301.63 TL bedel ile Alacaklı : Akram Z.A. Muqat lehine haciz işlenmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TÜRİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 17-03-2020 10:10 - 14314	
Serh	İflas Şerhi: NAZİLLİ İCRA DAİRESİ nin 25/06/2020 tarih 2020/1 İFLAS sayılı İflas Yazısı sayılı yazılan ile.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TÜRİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 25-06-2020 11:20 - 23160	

7 / 12

Serh	Kamu Haczi : Sincan Belediye Başkanlığı nin 24/07/2020 tarih 1740 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 158807.53 TL (Alacaklı : Sincan Belediye Başkanlığı)	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TÜRİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 24-07-2020 19:00 - 30970	
Serh	ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 18/02/2021 tarih 2014/8106 TLMT. sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TÜRİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN		Sincan - 18-02-2021 11:45 - 8549	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

8 / 12

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	18000000.00 TL	%36 yıllık	1/0	F.B.K.	Sincan - 22-05-2013 11:51 - 14809

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Sincan - YENİ CİMSİT M - (Aktif) - 415 Ada - 30 Parsel	1/1	(SN:7778436) SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	18000000.00 TL	Sincan - 22-05-2013 11:51 - 14809	-

Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. NAZİLLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 26/05/2014 tarih 2014/2081 E. sayılı Resmi Yazı		02-06-2014 13:50 - 15512	-

Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. NAZİLLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 26/05/2014 tarih 2014/2081 E. sayılı Resmi Yazı		02-06-2014 13:50 - 15512	-

9 / 12

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	10000000.00 USD	yıllık % 36	2/0	F.B.K.	Sincan - 22-05-2013 16:56 - 14910

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Sincan - YENİ CİMSİT M - (Aktif) - 415 Ada - 30 Parsel	1/1	(SN:7778436) SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	10000000.00 USD	Sincan - 22-05-2013 16:56 - 14910	-

Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. NAZİLLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 26/05/2014 tarih 2014/2081 E. sayılı Resmi Yazı		02-06-2014 13:50 - 15512	-

Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. NAZİLLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 26/05/2014 tarih 2014/2081 E. sayılı Resmi Yazı		02-06-2014 13:50 - 15512	-

10 / 12

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8250930) SARKUYSAN ELEKTROLİTİK BAKIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7510015761	Evet	5000000.00 TL	yıllık%15	3/0	F.B.K.	Sincan - 04-02-2014 11:53 - 3174
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİ ÇİMŞİT M - (Aktif) - 415 Ada - 30 Parsel	1/1	(SN:7778436) SARTEL ELEKTRİK KABLO VE MOTORLARI MAKİNA İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	5000000.00 TL	Sincan - 04-02-2014 11:53 - 3174	-	
Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama			Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. NAZİLLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/05/2014 tarih 2014/2081 E. sayılı Resmi Yazı				02-06-20 14 13:50 - 15512	-
Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama			Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. NAZİLLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/05/2014 tarih 2014/2081 E. sayılı Resmi Yazı				02-06-20 14 13:50	-

11 / 12

- 15512

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



12 / 12





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



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: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3223

Sayın Doğan BÖYÜKBAŞ

(T.C. Kimlik No: 10928463160 - Lisans No: 408333)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.