



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **KAHRAMANKAZAN/ANKARA**

### **2733 ADA 11 PARSEL**

(1 ADET KARGIR DEPO VE ARSASI)

### **DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-262

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN**

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-262

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Kargır Depo Ve Arsası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| İçindekiler                                                          | Sayfa No |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| ➤ Uygunluk Beyanı                                                    | 3        |
| ➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı                         | 3        |
| ➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması                         | 3        |
| ➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları                                          | 4        |
| ➤ Tapu Takyidatı                                                     | 4        |
| ➤ İmar Durumu                                                        | 4-5      |
| ➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler                                      | 5-9      |
| ➤ Taşınmazın Çevre Konumu                                            | 9-10     |
| ➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler                                    | 11       |
| ➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler            | 11       |
| ➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar                     | 11       |
| ➤ Emsal Analizi                                                      | 12       |
| ➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma                           | 12       |
| ➤ Sonuç                                                              | 12-13    |
| ➤ Ekler                                                              | 13       |
| ➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı                                              | 14       |
| ➤ Ek.2 : Fotoğraflar                                                 | 15-23    |
| ➤ Ek.3 : Belgeler                                                    | 24       |
| ➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi      | 25       |
| ➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi     | 26       |
| ➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı | 27       |
| İmza Sirküsü                                                         |          |

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye(İ) mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

## DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI****Ana Gayrimenkul 2733 Ada / 11 Parsel**

|                          |   |                                                |  |              |   |
|--------------------------|---|------------------------------------------------|--|--------------|---|
| İLİ                      | : | ANKARA                                         |  |              |   |
| İLÇESİ                   | : | KAHRAMANKAZAN                                  |  |              |   |
| MAHALLESİ                | : | ORHANIYE(İ)                                    |  |              |   |
| KÖYÜ                     | : | -                                              |  |              |   |
| MEVKİİ                   | : | -                                              |  |              |   |
| CİLT                     | : | 5                                              |  |              |   |
| SAYFA                    |   | 442                                            |  |              |   |
| SINIRI                   | : | Planındadır                                    |  |              |   |
| PAFTA NO                 | : | -                                              |  |              |   |
| ADA NO                   | : | 2733                                           |  |              |   |
| PARSEL NO                | : | 11                                             |  |              |   |
| YEVMIYE NO               | : | 2961                                           |  |              |   |
| TARİH                    | : | 28.05.2010                                     |  |              |   |
| YÜZÖLÇÜMÜ                | : | 16.939,00 m²                                   |  |              |   |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | “Kargır Depo ve Arsası”                        |  |              |   |
| MALİK                    | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM) |  |              |   |
| KAT MÜLKİYETİ            |   | KAT İRTİFAKI                                   |  | CİNS TASHİHİ | X |
| ARSA                     |   | TARLA                                          |  | DEVRE MÜLK   |   |

**TAPU TAKYİDATI****İMAR DURUMU**

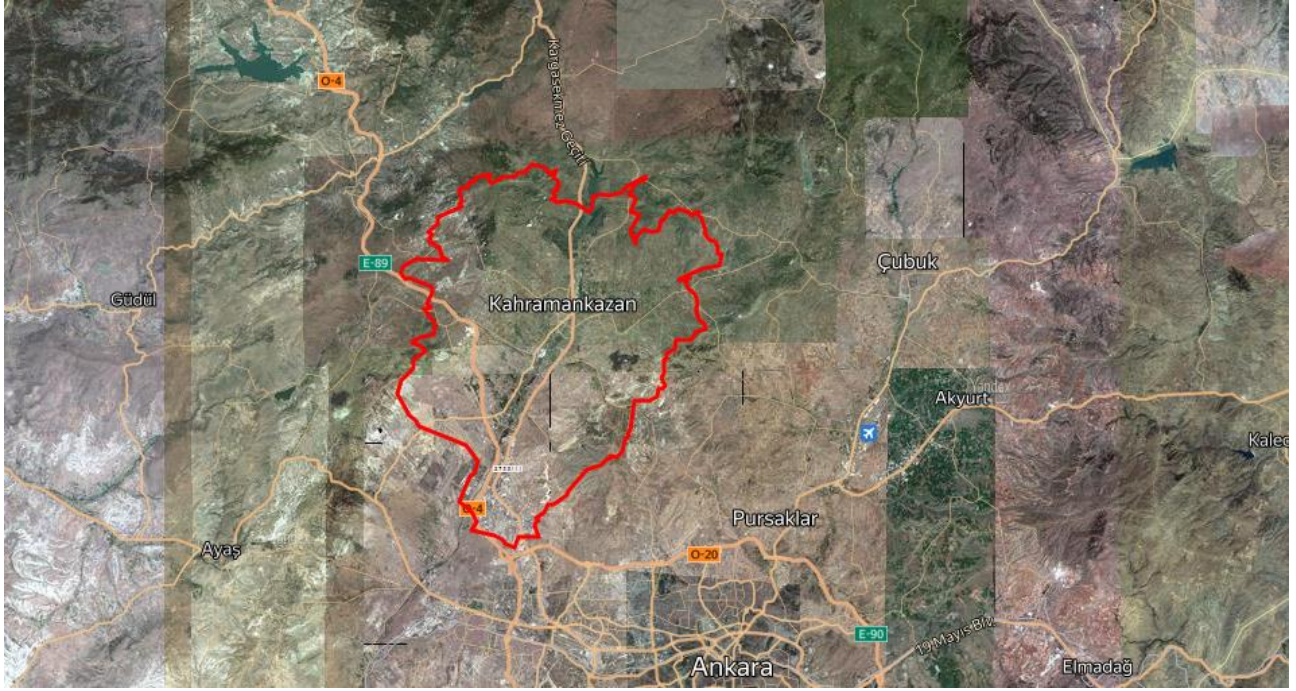
Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 1/1.000 ölçekli Saray Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur. Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

Kahramankazan Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 23.07.2009 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.09.2009 gün ve 2009/94 sayılı yapı ruhsatı ile 27.05.2010 gün ve 2010/317 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

**Yapı kullanma izin belgesi;** 2-B yapı sınıfında, 1 kat depo olmak üzere, 10.452,30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

**BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**



## ANKARA İLİ TARİHÇESİ

Helenistik Dönem'de Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma Dönemi'nde taşra örgütünün başkenti, Bizans Dönemi'nde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.

Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hâkim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hâkimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hâkimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş; mabetler, pazar yerleri, yollar ve su yolları yapılmıştır.

Ankara 334–1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hâkimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege

liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dinî ve ilmî eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesi'ne sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. yy. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hâkimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek başkentini Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükûmeti'nin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Millî Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra giderek büyümüş; yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

## COĞRAFİ YAPISI :

Doğusu'nda Kırşehir ve Çorum, batısında Eskişehir, Kuzeyi'nde Bolu, Çankırı, Güneyi'nde Konya, güneydoğusunda Niğde vardır.

Ankara'nın yüzölçümü 26.896 km<sup>2</sup> dir. İl nüfusu; 4.466.756, merkez nüfusu ise; 3.203.362. İlçeleri; Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Delice, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Keskin, Kırıkkale, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Sulakyurt, Şereflikoçhisar, Yenimahalle.

**Coğrafi konumu:** 39°55'02" Kuzey enlemi ile 32°51'11" Doğu boylamları arasındadır.

**Dağları:** Köroğlu Dağları, (Yıldırım Dağı, 2.044 m), İdris Dağı (Dedekaya Tepesi, 1, 997 m.), Elmadağ (Elmalı Dede Tepesi 1,862 m.), Dinek Dağı 1744 m., Balaban Dağı (Hızır Tepe 1,688 m.).

**Ovaları:** Haymana ovası 2.000 km<sup>2</sup>, Ankara ovası, Çubuk ovası 250 km<sup>2</sup>, Mürted ovası 40 km<sup>2</sup>.

**Akarsuları:** Kızılırmak 250 km, Sakarya ırmağı 170 km, Ankara suyu.

**Gölleri:** Tuz gölü 1 620 km<sup>2</sup>, Mogan gölü 2,5 km<sup>2</sup>, Emir (Eğmir gölü) 1 km<sup>2</sup>, Hirfanlı baraj gölü 277 km<sup>2</sup>, Sarıyer baraj gölü, Çubuk baraj gölü 1,7 km<sup>2</sup>, Çubuk il baraj gölü 1,2 km<sup>2</sup>, Bayındır baraj gölü 8 km<sup>2</sup>, Kurboğazı baraj gölü, 8,5 km<sup>2</sup>, Kesikköprü baraj gölü 8,5 km<sup>2</sup>.

**İklim:** Güneyde sert step iklimi, kuzeyde yağışlı ve ılıman iklimi.

**Bitki örtüsü:** Ankara genelde geniş bir step alanıdır.. Tuz gölü havzası step karakterinin en belirgin niteliğini taşır. Ormanların ağaçları meşe, ardıç, karaçamdır. Şehrin doğusunda bodur meşeler ve yabancı meyve ağaçları bulunmaktadır.

## **EKONOMİK YAPISI :**

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyet'in ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkent in sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. MKE, Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla iş yerinde üretim yapmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madenî eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan iş birliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibarıyla Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

## **NÜFUSU:**

Yüzölçümü 25.437 km<sup>2</sup> olan Ankara ilinde kilometrekareye 216 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 216/km<sup>2</sup>'dir. Tahmini verilere göre 5.584.043.

Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Ankara 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

## ULAŞIM :

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

## KAHRAMANKAZAN İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

15 Temmuz askerî darbe girişiminde ilçe olarak gösterdiği "kahramanlıklar", sadece ilçede o gecede 9 kişinin hayatını kaybetmesi, 92 kişiye gazi unvanı ve darbecilere karşı direnç gösterilmesiyle ilçenin ismi 25 Ekim 2016 tarihinde kabul edilen kanunla "Kahramankazan" olarak değiştirildi.

Kahramankazan, başkent Ankara'ya 47 km uzaklıkta tarih, doğa ve kültür hazinesine sahip, şirin bir Anadolu ilçesidir. İlçenin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Yörede bulunan eski yerleşim alanları (ören yerleri), kale buluntuları ve kral mezarları, bir tarih müzesi niteliğindedir. Değişik dönemlerde yapılan kazılarda ortaya çıkarılan buluntular ise müzelerde sergilenmekte, ilçemizin tarihi değerlerinin tanıtımında önemli bir yer tutmaktadır. Bakır çağından itibaren, değişik medeniyetlerin iz bıraktığı Kahramankazan'ı tanımak ve tarihi eserleri görmek için birçok yerli ve yabancı ilçemizi ziyaret etmektedir.



## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Orhaniye(İ) Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No:190, Kahramankazan/ANKARA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın kuzeydoğusunda yaklaşık olarak 550m mesafede yer almaktadır. İlçe merkezine yaklaşık olarak 15 km, Ankara-Bolu Karayolu'nun yaklaşık olarak 600 m doğusunda yer almaktadır. Bölgede ulaşım ve altyapı problemi yoktur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şahsi araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede genel itibari ile boş araziler, ticari faaliyet gösteren depo ve fabrikalar mevcuttur.

### KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E 40.0864, , B: 32.6262,

### YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                       |                                                                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İNŞAAT TARZI          | : Betonarme                                                                                                                          |
| İNŞAAT NİZAMI         | :Ayrık                                                                                                                               |
| YAPININ YAŞI          | : 9                                                                                                                                  |
| YAPININ SINIFI        | : 3-B                                                                                                                                |
| DIŞ CEPHE             | :Prefabrik Beton                                                                                                                     |
| KAT ADEDİ             | :1                                                                                                                                   |
| MALZEME DURUMU        | : Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input type="checkbox"/> Orta <input checked="" type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/> |
| YASAL KULLANIM ALANI  | :~10.452 m <sup>2</sup>                                                                                                              |
| MEVCUT KULLANIM ALANI | :~10.452 m <sup>2</sup>                                                                                                              |
| ELEKTRİK              | :Şebeke                                                                                                                              |
| SU                    | :Şebeke                                                                                                                              |
| KANALİZASYON          | :Şebeke                                                                                                                              |
| SU DEPOSU             | :Yok                                                                                                                                 |
| HİDROFOR              | :Yok                                                                                                                                 |
| DOĞALGAZ TESİSATI     | :Yok                                                                                                                                 |
| ISITMA SİSTEMİ        | :Yok                                                                                                                                 |
| ASANSÖR               | :Yok                                                                                                                                 |
| YANGIN TESİSATI       | :Var                                                                                                                                 |
| GÜVENLİK              | :Var                                                                                                                                 |
| PARK YERİ             | :Var                                                                                                                                 |

**AÇIKLAMALAR**

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Kargır Depo ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 2733 ada 16.939,00 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 11 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde; Mimari projesine göre, depo; yaklaşık 10.452 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 1.051 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 118 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m<sup>2</sup> iade bölümü, yaklaşık 353 m<sup>2</sup> idari bölüm ve yaklaşık 517 m<sup>2</sup> kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluşmaktadır.

**Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:**

Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır

**DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER****Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ankara-Bolu Karayoluna yakın konumda yer alması.
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede yer alması.

**Olumsuz etken:**

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER****DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**Kullanım alanları**

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### **Uygulamadaki Zorluklar**

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

#### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

#### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

### **MALİYET YÖNTEMİ**

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 geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

## GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat 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.

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" , üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

#### Emsal 1: ÖZTEKİN MİMARLIK&MÜHENDİSLİK- TEL: -0 (0532) 641 04 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 2.200m<sup>2</sup> alanlı arsa 750.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                      |                         |
|---------|----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 2.200 m <sup>2</sup> | 341,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|-------------------------|

#### EMSAL 2: SARP GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 100 57 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 4.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.250.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                      |                         |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4.000 m <sup>2</sup> | 313,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------------------|

**EMSAL 3: COLDWELL BANKER TİME -TEL: 0 (533) 917 06 44**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 2.048m<sup>2</sup> alanlı arsa 725.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

|                |                      |                         |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2.048 m <sup>2</sup> | 354,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------------------|

**EMSAL 4: ÖZGÜR EMLAK -TEL: 0 (532) 743 85 45**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 2.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 624.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                     |                         |
|----------------|---------------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2.000m <sup>2</sup> | 312,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------------------|

**EMSAL 5: OSB TÜRK GAYRİMENKUL -TEL: 0 (506) 448 82 27**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 3.940m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.400.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                      |                         |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3.940 m <sup>2</sup> | 355,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------------------|

**Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 300-360 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaare satış fiyatı 335,-M2/TL olarak belirlenmiştir.**

**ARSA DEĞERİ: 16.939M2 X 335,-M2/TL=5.674.565-TL**

**MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 3B olarak belirlenmiştir.

| YAPININ DEĞERİ    |                        |             |                                        |                |                                |
|-------------------|------------------------|-------------|----------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Niteliği          | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | 2019 Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Amortisman (%) | Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL) |
| Depo              | 10.452                 | 3B          | 1.210                                  | 10 %           | 11.382.228,-TL                 |
| Çevre Düzenlemesi | 5.000                  | 1A          | 185                                    | 15 %           | 786.250,-TL                    |

**YAPI DEĞERİ =12.168.478,-TL**

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### İŞYERİ/DEPO /FABRİKA EMSALLER

**EMSAL 1: BİLKENT EFE GAYRİMENKUL- TEL: 0 (531) 462 82 82**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2 katlı, 9.975m<sup>2</sup> açık alanlı ve 5.200m<sup>2</sup> kapalı alanlı, bölüm sayısı 1 olan fabrika 55.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                      |                        |
|----------------|----------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 5.200 m <sup>2</sup> | 11,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------------|

**EMSAL 2: HEM GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 636 16 81**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 katlı, 800m<sup>2</sup> açık alanlı ve 1.300m<sup>2</sup> kapalı alanlı, bölüm sayısı 1 olan, fabrika 13.500,-TL'ye kiralıktır.

|                |                      |                        |
|----------------|----------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1.300 m <sup>2</sup> | 10,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------------|

**EMSAL 3: GYG YATIRIM PROJE GELİŞTİRME- TEL: 0 (543) 423 47 09**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 1 olan, toplamda 300m<sup>2</sup> alanlı depo 3.450,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                        |
|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 300 m <sup>2</sup> | 12,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------------------|

**EMSAL 4: ÖZÇELİK İNŞAAT- TEL: 0 (533) 328 06 89**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 300m<sup>2</sup> alanlı depo 5.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                        |
|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 300 m <sup>2</sup> | 17,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------------------|

|                    |   |              |   |             |
|--------------------|---|--------------|---|-------------|
| TOPLAM BİRİM FİYAT |   | EMSAL SAYISI |   | BİRİM FİYAT |
| 50,-TL             | : | 4            | = | 13-TL       |

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 13,-M2/TL x 10.452M2=135,876,-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 135.876,-TL x 12 = 1.630.512,-TL~1.631.000,-TL**

## HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 5.674.565,-TL; yapının değeri ise 12.168.478,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen

sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 10 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

**TAŞINMAZIN DEĞERİ:**

**ARSA DEĞERİ:** 5.674.565,-TL

**YAPI DEĞERİ:** 12.168.478,-TL

**TOPLAM: 17.843.043-TL ~17.845.000,-TL**

**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**1 Adet Kargır Depo Ve Arsası**” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

**TOPLAM: 17.843.043-TL ~17.845.000,-TL Takdir edilmiştir.**

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

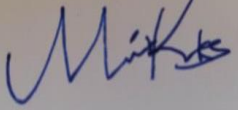
İşbu **2019-ÖZEL-262** no.lu rapor, **REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

|                          |                            |                                   |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <i>RAPORU HAZIRLAYAN</i> | <i>RAPORU KONTROL EDEN</i> | <i>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</i> |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MERİH KESKES</b>                                                               | <b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No:<br>410990)                                    | Genel Müdür<br>Sorumlu Değerleme<br>Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)                                                                                                                                                                                                                                                                     | Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <br>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Demirci İş Merkezi B- Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA<br>Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02<br>(0507) 430 70 15 MERAM V.B. CN: 06 0214<br>web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557 | <br>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Demirci İş Merkezi B- Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA<br>Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02<br>(0507) 430 70 15 MERAM V.B. CN: 06 0214<br>web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557 |

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**



## EK.2: FOTOĞRAFLAR

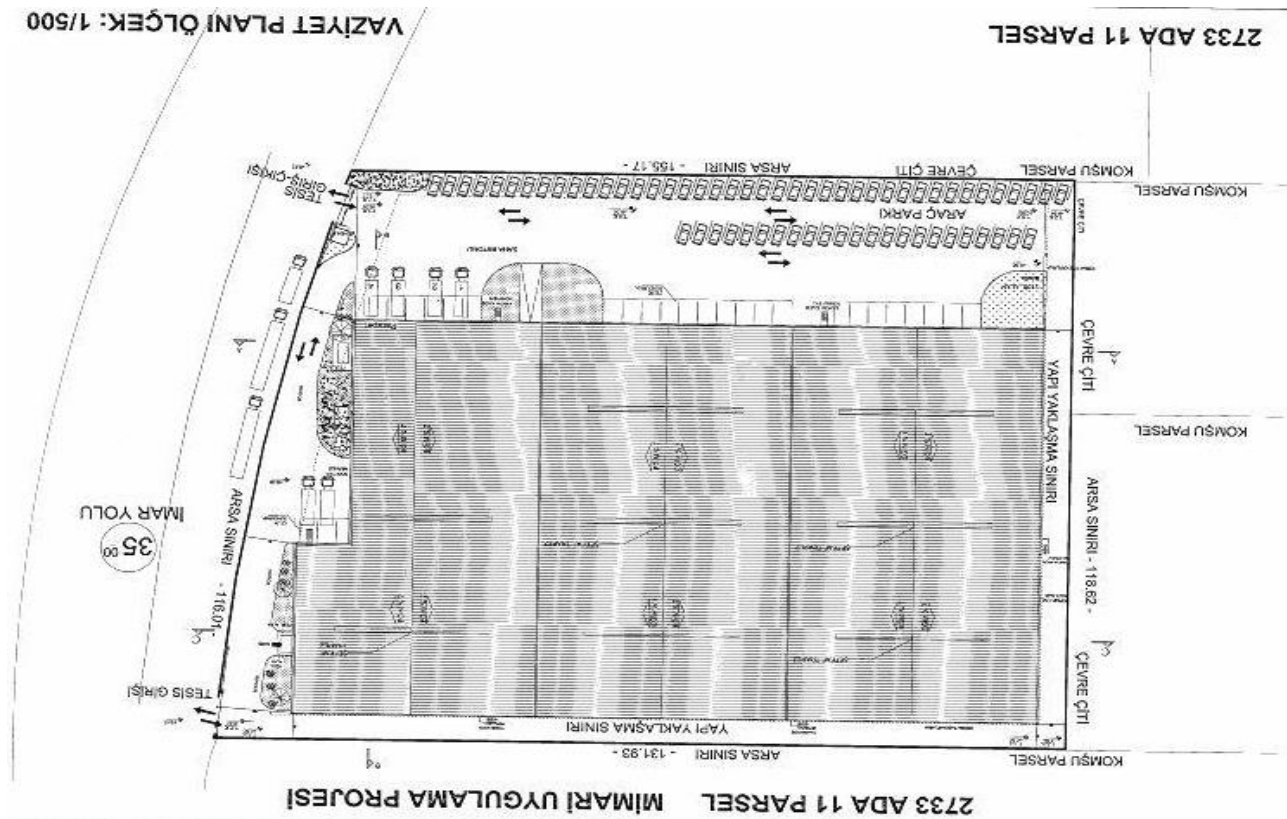


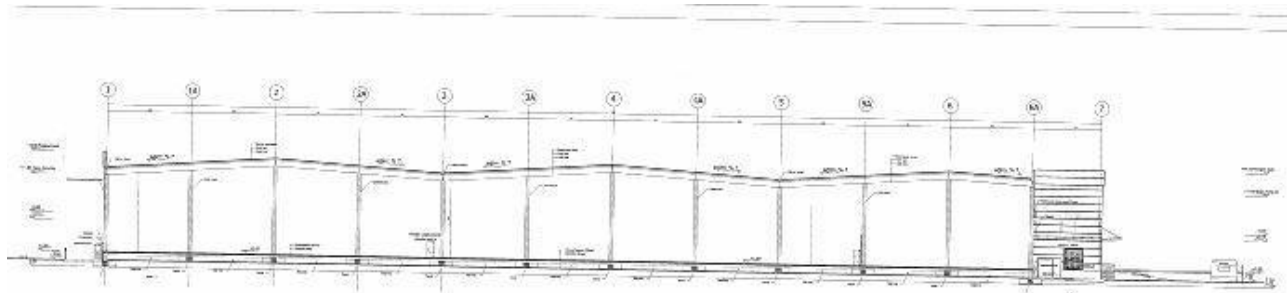
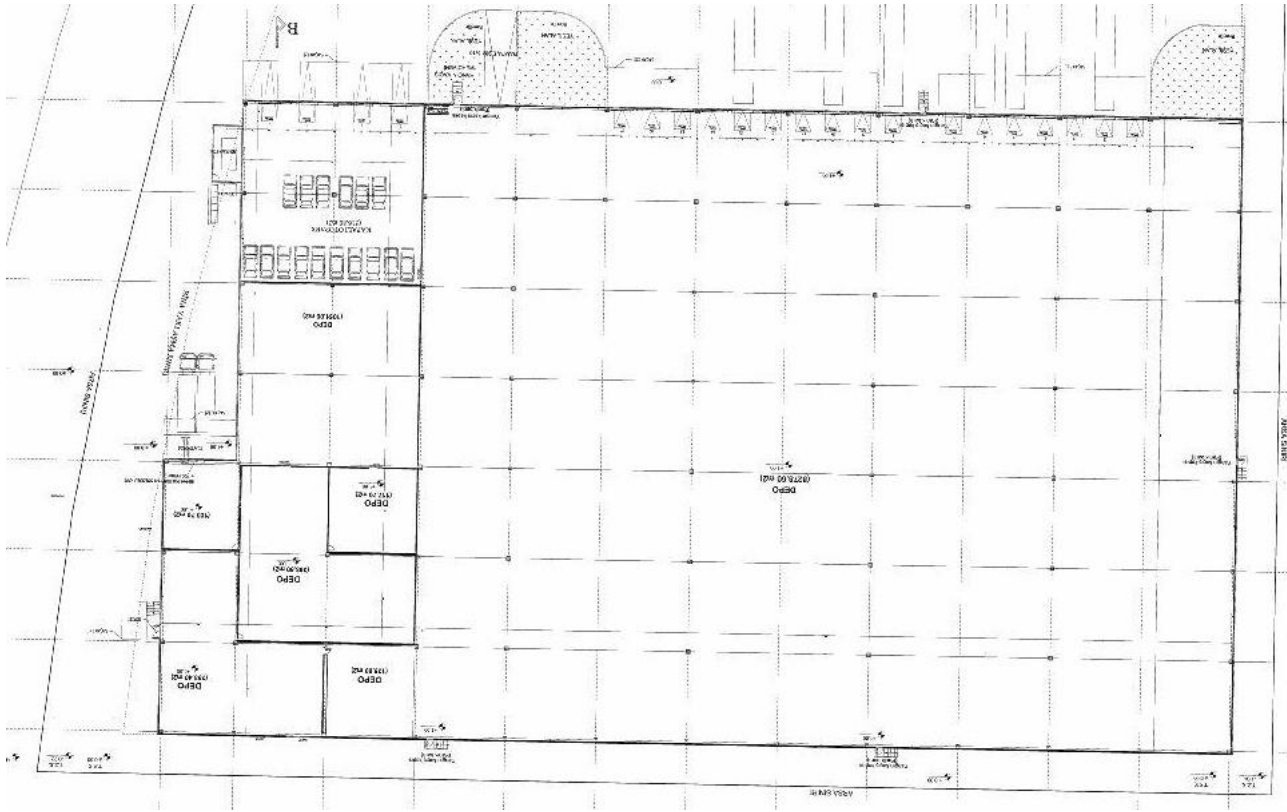
### EK.3: BELGELER

|               |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|----------------|-----------------|
| İl            | ANKARA                                                                                                    | <br><b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf     |            |                |                 |
| İlçe          | KAZAN                                                                                                     |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
| Mahalle       | ORHANIYE(I)                                                                                               |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
| Köyü          |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
| Sokağı        |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
| Neveki        |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
| Satış Bedeli  |                                                                                                           | Pafta No.                                                                                                                             | Ada No.   | Parsel No.   | Yüzölçümü  |                |                 |
| 6,00          |                                                                                                           |                                                                                                                                       | 273       | 11           | ha         | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           | 16.939.00 m2 |            |                |                 |
| GAYRİMENKULÜN | Nitelik                                                                                                   | KARGIR DEPO VE ARSA ✓                                                                                                                 |           |              |            |                |                 |
|               | Planı                                                                                                     | Planıdır                                                                                                                              |           |              |            |                |                 |
|               | Sınır                                                                                                     | Zemin Sistem No : 29114555                                                                                                            |           |              |            |                |                 |
|               | Edinme Sabebi                                                                                             | Tatlıca Araçlı Olarak Cins Değişikliği ile.                                                                                           |           |              |            |                |                 |
| Sahibi        | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                       |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
|               |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            |                |                 |
| Geldi         | Yatırım No.                                                                                               | Cilt No.                                                                                                                              | Sahne No. | Sıra No.     | Tarih      | Gittir         |                 |
| Cilt No.      | 2961                                                                                                      | 5                                                                                                                                     | 442       |              | 28/05/2010 |                | Cilt No.        |
| Sahne No.     | Siciline Uygundur.<br> |                                                                                                                                       |           |              |            | Sahne No.      |                 |
| Sıra No.      |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            | Sıra No.       |                 |
| Tarih         |                                                                                                           |                                                                                                                                       |           |              |            | Tarih          |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                     |              |                                   |                                           |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Evrak No :<br>Plan No :                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              | <b>T.C.<br/>KAZAN BELEDİYESİ<br/>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b> |              |                                   | Pafta No : 29L-IVa<br>Çap No : 2008 / 120 |                     |
| <b>İMAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | <b>KADASTRO</b>                                     |              | <b>ŞUYU<br/>Miktarı<br/>M</b>     | <b>TOPLAM<br/>Alan<br/>M</b>              | <b>DÜŞÜNCELER</b>   |
| ADA<br>No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PARSEL<br>No | ADA<br>No                                           | PARSEL<br>No |                                   |                                           |                     |
| 2733                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11           |                                                     |              | 0.00                              | 16939,00                                  | E:0.60 HMAX:SERBEST |
| <b>İMAR DURUMU : SANAYİ-DEPOLAMA ALANI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                                                     |              |                                   |                                           |                     |
| Yola Mesafesi : 10.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                     |              | İnşaat tarzı : AYRIK              |                                           |                     |
| İnşaat Cephesi:<br>( En çok )                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                                                     |              | Kat adedi(Bodrum hariç) : SERBEST |                                           |                     |
| " Derinliği :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                                                     |              | Saçak seviyesi : SERBEST          |                                           |                     |
| Parsel ölçütleri 16.09.2008 tarihli<br>Aplikasyon zaptından alınmıştır. <span style="float: right;">17 / 09 / 2008</span>                                                                                                                                                                                                            |              |                                                     |              |                                   |                                           |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                     |              |                                   |                                           |                     |
| NOT: PLAN NOTU EKTEDİR                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                     |              |                                   |                                           |                     |
| ÇİZEN<br><b>Levent KARAGÖZ</b><br>Şehirci ve Bölge Planlama<br>Kazan Belediyesi<br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü                                                                                                                                                                                                                      |              | KONTROL EDEN                                        |              | PLAN UYGULAMA ŞB.MÜDÜRÜ           |                                           |                     |
| A- İmar Talimatnamesi, madde 132 b) İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden önce azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde İmar değişmişse İmar durumu gösteren çap hükümsüzdür.<br>B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.<br>C- Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tapzın edilmelidir. |              |                                                     |              |                                   |                                           |                     |

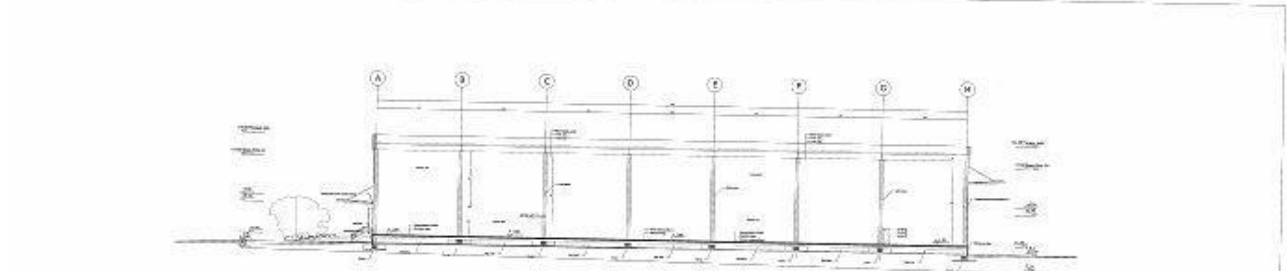
|                        |                                                                                    |                                                                  |                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ADA                    | 2733                                                                               | T.C<br>KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ |                                                                                      |
| PARSEL                 | 11                                                                                 |                                                                  |                                                                                      |
| MALİKİ                 |                                                                                    | Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.                             |                                                                                      |
| İLGİLİ EVRAKLAR        |                                                                                    |                                                                  |                                                                                      |
| Tapu Tescil Durumu     |                                                                                    |                                                                  |                                                                                      |
| Arazi Durumu           |                                                                                    |                                                                  |                                                                                      |
| Araziyi Kontrol Eden   |                                                                                    |                                                                  |                                                                                      |
| Müktesepier            |                                                                                    | Encümen Kararı                                                   |                                                                                      |
|                        |                                                                                    |                                                                  |                                                                                      |
| PROJEYİ TETKİK<br>EDEN | PROJEYİ KONTROL<br>EDEN                                                            | TASDİK<br>TARİHİ                                                 | İMAR<br>MÜDÜRÜ                                                                       |
|                        |  | 23.05.2023                                                       |  |





2733 ADA 11 PARSEL

A-A KESİTİ ÖLÇEK: 1/200



2733 ADA 11 PARSEL

B-B KESİTİ ÖLÇEK: 1/200

## YAPI RUHSATI

[illegible]

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

**EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**

  
**T.C.**  
**RASRAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; 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 Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin 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 web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Ceyda İSKENDER**  
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu: B Blok No:150 06320 ANKARA Tlx: (312) 262 80 90 Faks:(312) 262 80 00  
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00  
 e-mail: spk.gov.tr 1/2

**EK.5 : A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir 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 süresi 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.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla 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 (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.  
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

| Türkiye Cumhuriyeti           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tarih: 07/03/2019<br>Yev.No: (A) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| T.C.<br>KONYA 9.<br>NOTERLİĞİ | <b>İMZA SİRKÜLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN    | <p>07249</p> <p>ÜNVANİ : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ<br/>         ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA<br/>         YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854<br/>         YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden<br/>         TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl<br/>         TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557<br/>         VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI )<br/>BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/08/2016</b> tarih, <b>20075</b> kayıt, <b>Y13</b> seri ve <b>49175</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra</b> numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</b></p> <p>DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.</p> <p>KONYA 9. NOTERİ<br/>Ali CAN<br/>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkatip<br/>Abdurrahman TOSUN</p> |                                  |